

ANEXO I
MINUTA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Entre

O MUNICÍPIO DE MONTEMOR-O-NOVO, pessoa coletiva n.º 506609553, neste ato devidamente representado pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal, Olímpio Manuel Vidigal Galvão, titular do cartão de cidadão n.º 09786403 0ZX6, válido até 16/04/2030, com domicílio profissional no Largo dos Paços do Concelho, 7050-127 Montemor-o-Novo, que outorga no uso dos poderes que lhe são conferidos pela alínea a) do n.º 1 do art.º 35º da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, na qualidade de senhorio, adiante designado por Primeiro Outorgante

e

(...), titular do cartão de n.º (...), válido até (...) contribuinte fiscal n.º (...), com domicílio em (...), na qualidade de arrendatário, adiante designado por Segundo Outorgante

É celebrado, livre, esclarecidamente e de boa fé, o presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

Objeto do contrato

1. O Primeiro Outorgante é proprietário e legítimo possuidor do prédio urbano sito em Rua António Gedeão, s/n, em 7050-147 Montemor-o-Novo.
2. O supra identificado prédio está isento de autorização de utilização por a mesma não ser exigível.
3. Pelo presente contato, o Primeiro Outorgante arrenda ao Segundo Outorgante a parte assinalada na planta em anexo que é parte integrante do prédio identificado no número 1 da presente cláusula, doravante designado por locado.

Cláusula 2ª

Finalidade

1. O locado destina-se exclusivamente ao exercício da atividade de Exploração de Bar das Piscinas Cobertas Municipais.
2. O Primeiro Outorgante permite que o Segundo Outorgante utilize o locado para a finalidade descrita no número anterior, e este compromete-se a respeitar integralmente as características das instalações atendendo ao fim a que se destinam, não lhe podendo dar outro uso sem expressa autorização do Primeiro Outorgante, nem do mesmo fazer qualquer utilização imprudente.

Cláusula 3ª

Duração

1. O arrendamento tem início na data da outorga do presente contrato, e durará por um período inicial de três anos, renovável por iguais períodos até ao máximo de três

renovações consecutivas, caso não seja expressamente manifestado o desejo de renúncia no prazo mínimo de seis meses que antecedem o seu termo, por qualquer das partes.

Cláusula 4ª

Renda

1. O valor da renda mensal a pagar pelo Segundo Outorgante ao Primeiro Outorgante é de € (...).
2. A primeira mensalidade da renda será paga da seguinte forma:
 - a) 10 % do valor da renda mensal, imediatamente a seguir ao ato público da Hasta Pública n.º 04/2024, aquando da assinatura do auto de arrematação, ou no prazo de dois dias úteis após a notificação do Segundo Outorgante, caso se verifique a sua não comparência.
 - b) 90 % do valor da renda mensal, correspondente ao remanescente, na data da outorga do presente contrato.
3. As mensalidades seguintes serão pagas até ao dia oito do mês anterior àquele a que respeitarem, através de (...).
4. O valor da renda mensal será atualizado, de forma automática, anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização vigente, sendo a primeira atualização efetuada decorrido que seja o prazo de 1 (um) ano sobre a outorga do presente contrato.

Cláusula 5ª

Obrigações do Segundo Outorgante

Sem prejuízo de outras que resultem da Lei, são obrigações do Segundo Outorgante:

1. Pagar atempadamente a renda.
2. Assumir de forma exclusiva, entre outros, os seguintes encargos:
 - a) Despesas respeitantes ao fornecimento de bens e serviços relativos ao locado, tais como fornecimento de água, eletricidade, gás, telecomunicações;
 - b) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do locado;
 - c) Pagamento de quaisquer taxas e tarifas;
 - d) Pagamento de prémios de seguro de incêndio, responsabilidade civil e outros que, por Lei, sejam obrigatórios para o normal funcionamento do espaço.
3. Cumprir todas as regras legais em matéria de higiene, segurança, salubridade e ambiente relativas à atividade a desenvolver.
4. Não afetar o locado a fim diverso daquele a que se destina nos termos da cláusula 2ª do presente contrato.
5. Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente.
6. Manter o locado no estado em que o recebeu, que aceita como bom, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.
7. Findo o contrato, restituir o locado devoluto de pessoas e bens, em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as chaves.

Cláusula 6ª

Obrigações do Primeiro Outorgante

Sem prejuízo de outras obrigações resultantes da Lei, o Primeiro Outorgante obriga-se a entregar o locado ao Segundo Outorgante.

Cláusula 7ª

Obras

1. O Segundo Outorgante não poderá realizar obras ou benfeitorias no locado sem prévia autorização escrita do Primeiro Outorgante.
2. Findo o contrato, reverterem gratuitamente para o Primeiro Outorgante as obras e benfeitorias realizadas no locado pelo Segundo Outorgante, sem direito a qualquer indemnização.
3. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 8ª

Sublocação e cedência de posição contratual

1. O Segundo Outorgante não pode sublocar, no todo ou em parte, o locado.
2. O Segundo Outorgante não pode ceder ou permitir o uso, total ou parcial, temporário ou definitivo, do locado a terceiros, nem pode ceder a sua posição contratual no presente contrato de arrendamento.

Cláusula 9ª

Resolução do contrato

Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base no incumprimento pela outra parte.

Cláusula 10ª

Comunicações

1. Para efeitos de notificações e outras comunicações, efetuadas por escrito, devem ser considerados os endereços constantes no presente contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do presente contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 11ª

Foro competente

Sem prejuízo do recurso ao "Dalcão Nacional do Arrendamento", para dirimir eventuais litígios emergentes da relação jurídica que o presente contrato titula, será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Évora – Secção de Competência Genérica – Montemor-o-Novo, com expressa renúncia das partes a qualquer outra.

Cláusula 12ª

Legislação subsidiária

Em tudo o que estiver omissa no presente contrato aplicar-se-ão as disposições constantes no Código Civil, no Novo Regime do Arrendamento Urbano aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, na sua atual redação, e demais legislações vigentes sobre a matéria.



O presente contrato é lavrado em duas vias, ficando um exemplar para o Primeiro Outorgante e um exemplar para o Segundo Outorgante.

Montemor-o-Novo, (...) de (...) de 2025

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante