



Município da Covilhã
Câmara Municipal
Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

- CONDIÇÕES GERAIS -

Negociação para Locação de Estabelecimentos

Cláusula Primeira

O presente procedimento destina-se à locação dos seguintes espaços:

A. Espaço localizado no edifício do Mercado Municipal da Covilhã, situado na Rua António Augusto de Aguiar, conforme Anexo I, com a área de 36,22 m² (incluindo as instalações sanitárias) estando o edifício inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesia de Covilhã e Canhoso sob o n.º 5331 e descrito na Conservatória do Registo Predial n.º 00448/16112000 da extinta Freguesia de Santa Maria; o espaço destina-se à instalação de estabelecimento de comércio, ou a estabelecimento de bebidas.

B. Espaço localizado no edifício do Mercado Municipal da Covilhã, situado na Rua António Augusto de Aguiar, conforme Anexo II, com a área de 120,01 m² estando o edifício inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesia de Covilhã e Canhoso sob o n.º 5331 e descrito na Conservatória do Registo Predial n.º 00448/16112000 da extinta Freguesia de Santa Maria; o espaço destina-se à instalação de estabelecimento de *produtos alimentares, bebidas, refeições, congelados e produtos de conveniência*.

C. Espaço localizado no edifício do Pátio dos Escuteiros, sito na Rua do Castelo na Covilhã, com uma área de 107,32 m² (área útil de 81,30 m²) e um armazém com área útil de 5,00 m², inscrito na matriz predial urbana da União de Freguesia de Covilhã e Canhoso sob o n.º 5904, fração E e descrito na Conservatória do Registo Predial n.º 882-E da extinta Freguesia de Santa Maria

Cláusula Segunda

1. As propostas deverão entregues até ao termo do prazo constante do Edital a afixar e a publicar.
2. As propostas deverão entregues, em envelope fechado, contendo no exterior a referência ao procedimento ***“Negociação para Locação do Estabelecimento***



Município da Covilhã
Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

identificado com a letra ____”.

3. À negociação só poderão apresentar-se concorrentes que tenham a sua situação regularizada perante o Município da Covilhã, a Autoridade Tributária e Aduaneira e a Segurança Social, devendo apresentar, juntamente com a proposta, os comprovativos destas últimas entidades ou conceder ao Município a necessária autorização de consultada situação tributária.

Cláusula Terceira

Os estabelecimentos destinam-se ao exercício das atividades previstas na cláusula primeira, não podendo, neles, ser exercidas outras atividades.

Cláusula Quarta

1. O prazo da locação do estabelecimento é de 5 (CINCO) anos, contados do dia um do mês seguinte ao da data da celebração do contrato que, para o efeito, for formalizado entre o Município e o Locatário.

2. Findo o prazo previsto na cláusula anterior, o contrato renova-se por igual período, uma única vez, se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação nos termos do número seguinte.

3. A oposição à renovação, independentemente de quem a invoca, tem de ser comunicada à outra parte com a antecedência mínima seguinte:

- a) 120 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;
- b) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;

4. A antecedência a que se refere o número anterior reporta-se ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

Cláusula Quinta

1. A locação do estabelecimento não contempla a instalação de todo o equipamento e mobiliário necessários ao seu funcionamento, cabendo ao Locatário:



Município da Covilhã
Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

a) Adquirir, as expensas suas, os equipamentos e mobiliário considerados necessários a um eficaz e completo funcionamento, devendo estes, ser de qualidade e de estética adequadas ao espaço.

b) A responsabilidade, única e exclusiva, pelo pagamento das reparações necessárias nos equipamentos e mobiliário.

2. O Locatário deverá providenciar que o mobiliário e os equipamentos utilizados e ao dispor dos clientes na área de atendimento se encontram sempre mantidos, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança.

Cláusula Sexta

O Locatário assegurará a manutenção e limpeza do estabelecimento, não sendo admitida a acumulação na área de atendimento, de caixas, vasilhame, materiais similares e resíduos.

Cláusula Sétima

Não é permitido ao locatário a instalação e a colocação em funcionamento de meios audiovisuais, exceto se autorizada previamente pelo Município da Covilhã.

Cláusula Oitava

O locatário deverá cumprir o Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Atividades de Comércio Serviços e Restauração, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação em vigor.

Cláusula Nona

O Município da Covilhã poderá, a qualquer momento, verificar o estado de manutenção das instalações e a qualidade do serviço prestado a todos os níveis, designadamente de higiene e limpeza, bem como o cumprimento das obrigações previstas no contrato.

Cláusula Décima

A instalação de publicidade no estabelecimento, carece de ser previamente autorizada pelo Município.

Cláusula Décima-primeira



Município da Covilhã
Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

O Município poderá, a qualquer momento, resolver o contrato designadamente nas seguintes situações:

- a) Quando se verifique o incumprimento constante das cláusulas Oitava e Nona;
- b) Quando o Locatário deixar de cumprir alguma das condições de contrato;
- c) Quando ocorrer falência, insolvência ou falecimento do Locatário.

Cláusula Décima-segunda

No caso de decorrer a resolução do contrato prevista na cláusula anterior, o Locatário deverá no prazo máximo de oito dias, levantar o equipamento por ele instalado no estabelecimento e o espaço colocado à sua disposição ser entregue com todas as benfeitorias que resultaram da execução do projeto municipal entregue ao Locatário.

Cláusula Décima-terceira

Não será permitida a realização de obras e benfeitorias, exceto se autorizadas previamente pelo Município da Covilhã e, nesse caso, ficam pertença do estabelecimento sem direito a qualquer indemnização.

Cláusula Décima-quarta

O horário de funcionamento do estabelecimento deverá respeitar o estabelecido no regulamento dos períodos de abertura e funcionamento dos estabelecimentos de venda ao público e prestação de serviços, em vigor no Município da Covilhã.

Cláusula Décima-quinta

1. O estabelecimento é de ocupação efetiva, devendo o Locatário efetuar a sua abertura ao público no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do contrato.
2. Mediante requerimento fundamentado, o prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado por uma única vez por mais 30 (trinta) dias.

Cláusula Décima-sexta

É permitido ao Locatário o encerramento do estabelecimento um dia por semana para descanso do pessoal.



Município da Covilhã
Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

Cláusula Décima-sétima

Poderá ainda o locatário proceder ao encerramento para efeitos de férias do pessoal e realização de limpeza geral e manutenção pelo período anual de quinze dias, desde que solicitado e com o acordo do Município da Covilhã.

Cláusula Décima-oitava

O Município da Covilhã, através dos seus Serviços, poderá efetuar vistorias, sem aviso prévio, à prestação de serviços realizadas pelo Locatário.

Cláusula Décima-nona

O Locatário não poderá, por forma alguma, transmitir a quem quer que seja, o direito de exploração do estabelecimento.

Cláusula Vigésima

O Locatário não poderá, de forma alguma, sublocar o estabelecimento, ou ceder, por qualquer forma, o mesmo.

Cláusula Vigésima-primeira

Todas as despesas com o funcionamento dos estabelecimentos e o pagamento de quaisquer impostos, taxas ou licenças decorrentes do normal funcionamento da atividade económica, são da inteira responsabilidade do locatário.

Cláusula Vigésima-segunda

Todas as despesas com o fornecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, gás, recarregamento de extintores de pó químico, seguros, bem como outras que venham a ser necessárias, são da inteira responsabilidade do Locatário.

Cláusula Vigésima-terceira

O Município da Covilhã poderá denunciar o contrato, a todo o tempo, sem aguardar pelo termo do prazo fixado na locação, mediante notificação escrita ao locatário, com a antecedência mínima de 6 (SEIS) meses em relação à data em que pretende que a denúncia produza efeitos.



Município da Covilhã
Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

Cláusula Vigésima-quarta

Terminado o prazo da locação de estabelecimento, o Locatário fica obrigado a, no prazo máximo de 8 (OITO) dias, entregar o estabelecimento, nas mesmas condições em que for recebido.

Cláusula Vigésima-quinta

1. O valor a pagar pela presente locação de estabelecimento, será o que vier a ser aprovado por deliberação da Câmara Municipal da Covilhã, em resultado da proposta mais elevada apresentada, sendo atualizado anualmente nos termos da legislação em vigor para os arrendamentos comerciais.
2. O valor base das propostas a apresentar por estabelecimento, sob pena de exclusão da proposta, é o constante do quadro seguinte:

Estabelecimento	Designação	Preço base
A	Café – Mercado Municipal da Covilhã	100,00€
B	Loja – Mercado Municipal da Covilhã	250,00€
C	Café – Pátio dos Escuteiros	250,00€

3. Ao valor previsto no número 1 da presente cláusula acresce o IVA à taxa legal em vigor.
4. O valor da locação deverá ser pago pelo locatário até ao dia 10 de cada mês, no Balcão Único Municipal, mediante fatura a emitir pelo Município no início de cada mês.
5. Atendendo ao facto de o espaço identificado na cláusula primeira com a letra A necessitar de algumas obras de melhoria e de adaptação, como forma de apoio à sua realização, poderá ser autorizado um período de carência de pagamento das rendas – até ao limite máximo de seis rendas – mediante apresentação do respetivo orçamento dos trabalhos a executar.

Cláusula Vigésima-sexta

O locatário efetuará, com a celebração do contrato, o pagamento do montante equivalente a três prestações mensais, correspondendo a primeira à prestação do mês



Município da Covilhã
Câmara Municipal

Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

do início da atividade e as restantes como depósito-caução e correspondente aos dois últimos meses do contrato.

Cláusula Vigésima-sétima

A segurança e vigilância do estabelecimento são da responsabilidade do Locatário.

Cláusula Vigésima-oitava

1 - O Locatário autoriza o Locador a por ação direta e prescindindo de indemnizações a que eventualmente tivesse direito, reaver e reinvestir o Município da Covilhã na posse do estabelecimento comercial objeto do contrato de locação de estabelecimento comercial, desde que ocorra fundamento para a resolução contratual, traduzido no incumprimento, total ou parcial, pelo Locatário de qualquer obrigação decorrente destas Condições Gerais ou das obrigações decorrentes do contrato a celebrar.

2 - No âmbito da autorização concedida no número anterior, o Município da Covilhã poderá usar ou socorrer-se de qualquer meio, instrumento ou ferramenta para, por ação direta, se reinvestir na posse do aludido estabelecimento comercial e dos bens que o mesmo compreende, podendo, designadamente, arrombar portas ou destruir fechaduras, introduzir-se no seu interior e aí permanecer, retomando ou não a respetiva exploração, sem que, por isso, o locatário lhe possa deduzir qualquer oposição.

Cláusula Vigésima-nona

Para quaisquer questões emergentes do presente contrato fica estabelecido o foro da Comarca da Covilhã, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula Trigésima

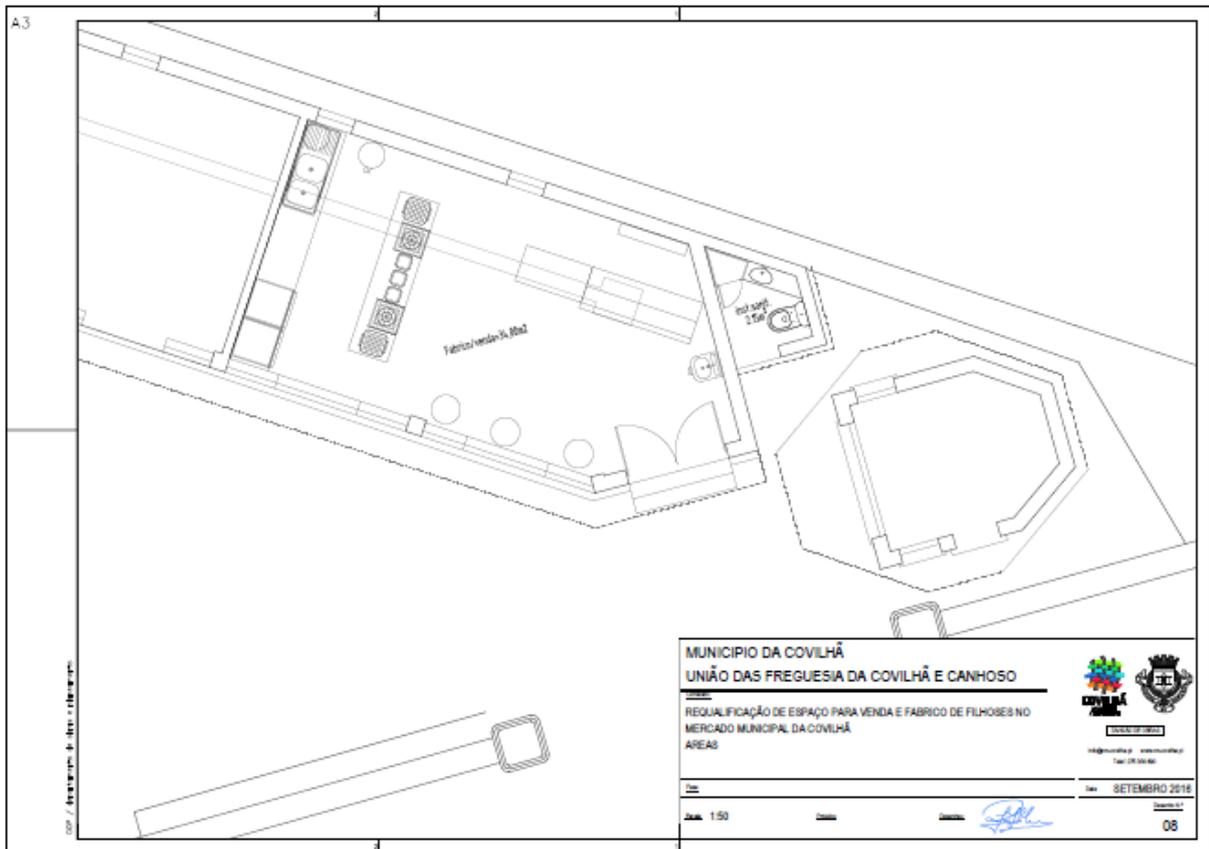
Os casos omissos serão resolvidos por acordo entre as partes.

Paços do Município da Covilhã, 18 de julho de 2024.



Município da Covilhã
Câmara Municipal
Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

Anexo I
Localização do Estabelecimento A
(Cláusula Primeira)





Município da Covilhã
Câmara Municipal
Serviço de Registos, Seguros e Património Municipal

Anexo II
Área total do Estabelecimento B
(Cláusula Primeira)

