



**CADERNO DE ENCARGOS DO «CONCURSO MUNICIPAL DE IDEIAS —IMPLEMENTAÇÃO DE UM PROJETO CRIATIVO
PARA O EDIFÍCIO 2 (CREATIVE BOX) — PRAÇA DA CRIATIVIDADE»**

2024



O presente Caderno de Encargos perfaz, em conjunto com o Programa do Concurso, e respetivos anexos, as peças do procedimento «*Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade.*»

Anexo I – Cláusulas gerais a incluir no contrato escrito a celebrar.

Anexo II – Plantas, ortofotomapa e registo fotográfico interior e exterior do imóvel.

Anexo III – Minuta do contrato a celebrar (arrendamento para fim não habitacional).

Anexo IV – Informação sobre dados pessoais.

Anexo V – Formulário de autorização para captação de imagens.

Anexo VI – Elementos obrigatórios do Relatório de Execução do Projeto Premiado.



Índice

<u>Anexo I – Caderno de Encargos relativo ao «Concurso Municipal de ideias - Implementação de um projeto criativo para o edifício 2 (creative box) – praça da Criatividade».....</u>	<u>5</u>
<u>Cláusula 1.ª - Âmbito de aplicação.....</u>	<u>6</u>
<u>Cláusula 2.ª - Disposições legais aplicáveis.....</u>	<u>6</u>
<u>Cláusula 3.ª - Objeto do arrendamento para fim não habitacional.....</u>	<u>6</u>
<u>Cláusula 4.ª - Definições.....</u>	<u>7</u>
<u>Cláusula 5.ª - Do locado.....</u>	<u>7</u>
<u>Cláusula 6.ª - Prazo do contrato de arrendamento para fim não habitacional.....</u>	<u>8</u>
<u>Cláusula 7.ª - Realização de Obras e Benfeitorias.....</u>	<u>8</u>
<u>Cláusula 8.ª - Início da atividade.....</u>	<u>10</u>
<u>Cláusula 9.ª – Horário e Período de Funcionamento.....</u>	<u>10</u>
<u>Cláusula 10.ª - Da Renda.....</u>	<u>10</u>
<u>Cláusula 11.ª - Caução.....</u>	<u>11</u>
<u>Cláusula 12.ª - Principais obrigações do arrendatário.....</u>	<u>11</u>
<u>Cláusula 13.ª - Reclamações dos utentes.....</u>	<u>14</u>
<u>Cláusula 14.ª - Obtenção de licenças e autorizações.....</u>	<u>15</u>
<u>Cláusula 15.ª - Dever de sigilo.....</u>	<u>15</u>
<u>Cláusula 16.ª - Segurança, higiene e saúde no trabalho.....</u>	<u>16</u>
<u>Cláusula 17.ª - Publicidade.....</u>	<u>16</u>
<u>Cláusula 18.ª - Responsabilidade e Seguros.....</u>	<u>17</u>
<u>Cláusula 19.ª – Relatório de Atividades.....</u>	<u>18</u>
<u>Cláusula 20.ª - Obrigações adicionais.....</u>	<u>18</u>
<u>Cláusula 21.ª - Obrigações relativas ao pessoal.....</u>	<u>19</u>
<u>Cláusula 22.ª - Encargos Sociais.....</u>	<u>19</u>
<u>Cláusula 23.ª - Acesso ao espaço.....</u>	<u>19</u>
<u>Cláusula 24.ª - Fiscalização.....</u>	<u>19</u>
<u>Cláusula 25.ª - Obrigações do Município.....</u>	<u>20</u>
<u>Cláusula 26.ª – Sublocação e Cessão da posição contratual.....</u>	<u>21</u>
<u>Cláusula 27.ª - Cessação do contrato.....</u>	<u>21</u>
<u>Cláusula 28.ª - Caducidade do Arrendamento.....</u>	<u>21</u>
<u>Cláusula 29.ª – Revogação por acordo.....</u>	<u>22</u>



<u>Cláusula 30.ª – Denúncia pelo Município.....</u>	<u>22</u>
<u>Cláusula 31.ª – Denúncia pelo arrendatário.....</u>	<u>23</u>
<u>Cláusula 32.ª - Resolução do contrato.....</u>	<u>23</u>
<u>Cláusula 33.ª – Resolução do contrato pelo Município.....</u>	<u>23</u>
<u>Cláusula 34.ª - Restituição do locado e reversão de bens.....</u>	<u>26</u>
<u>Cláusula 35.ª - Resolução do contrato pelo arrendatário.....</u>	<u>26</u>
<u>Cláusula 36.ª – Efeitos da resolução do contrato.....</u>	<u>26</u>
<u>Cláusula 37.ª - Modificações contratuais.....</u>	<u>27</u>
<u>Cláusula 38.ª - Casos Fortuitos ou Força maior.....</u>	<u>27</u>
<u>Cláusula 39.ª – Conflito de interesses e imparcialidade.....</u>	<u>28</u>
<u>Cláusula 40.ª – Forma das comunicações entre as Partes.....</u>	<u>28</u>
<u>Cláusula 41.ª - Atualizações jurídico-comerciais.....</u>	<u>29</u>
<u>Cláusula 42.ª - Proteção de Dados.....</u>	<u>29</u>
<u>Cláusula 43.ª - Foro.....</u>	<u>30</u>
<u>Cláusula 44.ª - Contagem dos prazos.....</u>	<u>30</u>
<u>Cláusula 45.ª - Prevalência e Dúvidas.....</u>	<u>30</u>
<u>Cláusula 46.ª - Legislação aplicável.....</u>	<u>30</u>
<u>ANEXO II.....</u>	<u>31</u>
<u>Plantas, ortofotomapa e registo fotográfico interior e exterior do imóvel.....</u>	<u>31</u>
<u>Anexo III.....</u>	<u>41</u>
<u>Minuta do contrato a celebrar (arrendamento para fins não habitacionais).....</u>	<u>41</u>
<u>Anexo IV.....</u>	<u>68</u>
<u>Informação sobre proteção de dados pessoais e consentimento.....</u>	<u>68</u>
<u>Anexo V.....</u>	<u>70</u>
<u>MINUTA DE CONSENTIMENTO PARA O TRATAMENTO DE IMAGEM.....</u>	<u>70</u>
<u>Anexo VI.....</u>	<u>71</u>
<u>Elementos obrigatórios do Relatório de Execução do Projeto Premiado.....</u>	<u>71</u>



Anexo I – Caderno de Encargos relativo ao «Concurso Municipal de ideias - Implementação de um projeto criativo para o edifício 2 (creative box) – praça da Criatividade»



Cláusula 1.ª - Âmbito de aplicação

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento para fim não habitacional a celebrar entre o Município de Óbidos e o Concorrente premiado no âmbito do «*Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade.*»

Cláusula 2.ª - Disposições legais aplicáveis

1. O contrato de arrendamento para fim não habitacional a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes ao «*Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade*»: edital, programa de concurso e respetivos anexos, pelo caderno de encargos e respetivos anexos, assim como pelas eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. O contrato reger-se-á, ainda, pelo Regime Jurídico do Património Imobiliário Público estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, pela legislação aplicável ao arrendamento para fins não habitacionais, designadamente pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e pelo Código Civil.
3. O arrendatário, fica, ainda, obrigado, ao cumprimento de toda a legislação portuguesa e europeia em vigor aplicável à(s) atividade(s) a desenvolver no espaço.
4. O Município pode, a qualquer momento, exigir ao arrendatário a comprovação do cumprimento das disposições regulamentares e normativas aplicáveis.
5. Constitui especial dever do arrendatário, promover e exigir a qualquer parte terceira com quem venha a contratar que tome as medidas necessárias para salvaguarda da integridade física dos utilizadores em geral e do pessoal afeto à atividade.

Cláusula 3.ª - Objeto do arrendamento para fim não habitacional

1. O espaço objeto do arrendamento para fim não habitacional a que se reporta o presente caderno de encargos é o seguinte:
 - Prédio urbano, denominado de Edifício 2 (Creative Box) o qual se insere no perímetro da Praça da Criatividade, sito na Estrada Nacional 8, 2510-082, freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa, concelho de Óbidos, com o artigo matricial provisório 5754 e com a área de implantação de 524,32 m² e



área bruta de construção de 397,67m² e cuja tipologia se complementa com as plantas constantes no Anexo I ao presente caderno de encargos.

2. O Município é dono e legítimo proprietário do imóvel identificado no número anterior, integrando este o seu domínio privativo.

Cláusula 4.^a - Definições

No presente caderno de encargos, os seguintes termos têm os subseqüentes significados:

- a) **Município:** o Município de Óbidos;
- b) **Arrendatário:** a pessoa singular ou coletiva (ou entidade equiparada) cujo projeto tenha sido o selecionado no âmbito do *Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade*;
- c) **Partes:** o Município e o Concorrente premiado;
- d) **Contrato:** o contrato de arrendamento para fim não habitacional a celebrar no âmbito do *Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade*;
- e) **Espaço:** o imóvel sito na Estrada Nacional 8, 2510-082, freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa, concelho de Óbidos, denominado de Edifício 2 (Creative Box) inserido no perímetro da Praça da Criatividade, o qual integra o domínio privado do Município e é objeto do contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre as Partes.

Cláusula 5.^a - Do locado

1. O espaço municipal não habitacional a arrendar será entregue, na data da celebração do contrato de arrendamento, dotado das infraestruturas básicas.
2. O espaço municipal dispõe de uma área infraestruturada para a instalação e funcionamento de uma cozinha.
3. O Município dotará o espaço municipal de mobiliário e equipamentos mínimos para a sua utilização, em função da natureza do projeto que vier a ser selecionado no âmbito do concurso.
4. O arrendatário constituir-se-á como fiel depositário do mobiliário e equipamentos municipais que venham a integrar o espaço.



5. O apetrechamento do espaço com maquinarias e outros equipamentos, utensílios ou mobiliário que não venham a ser fornecidos pelo Município nos termos do ponto dois, ficarão, exclusivamente, a cargo do arrendatário.
6. O mobiliário, preferencialmente, não deverá conter qualquer menção publicitária e deverá previamente ser submetido à apreciação do Município.
7. O arrendatário não pode modificar ou alterar a estrutura arquitetónica existente.
8. O locado será entregue ao arrendatário e, por este aceite, no preciso estado em que se encontra e que é do seu perfeito conhecimento, assim como é do seu conhecimento o estado da envolvente, reconhecendo expressamente que os mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

Cláusula 6.ª - Prazo do contrato de arrendamento para fim não habitacional

1. O contrato de arrendamento para fim não habitacional a celebrar entre as Partes **vigora pelo prazo certo de 3 (três) anos, caducando automaticamente no termo daquele prazo**, sem possibilidade de renovação.
2. O prazo referido no número anterior iniciar-se-á com a celebração do contrato de arrendamento para fim não habitacional, sendo que, na mesma data, o arrendatário entrará na posse [precária] do mencionado espaço.
3. Findo o prazo de arrendamento estabelecido no número um, o arrendatário obriga-se a entregar o locado ao Município, livre de pessoas e bens, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim a que se destina.

Cláusula 7.ª - Realização de Obras e Benfeitorias

1. O arrendatário, antes do início da implementação do seu projeto no espaço, deverá promover a instalação de todos os apetrechamentos e equipamentos, indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento e prestação de serviços de qualidade, os quais deverão ser adequados às exigências arquitetónicas e de decoração do espaço, caso o mobiliário e equipamento a fornecer pelo Município não se revele suficiente e ou adequado.



2. Findo o prazo do contrato, o equipamento fixo ficará propriedade do Município, podendo eventualmente compensar o arrendatário por benfeitorias previamente autorizadas pelo Município e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.
3. Os demais utensílios adquiridos pelo arrendatário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo nos 15 (quinze) dias subsequentes ao termo do contrato.
4. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização do Município, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas existentes.
5. A realização de quaisquer obras ou benfeitorias pelo arrendatário, no locado, depende de prévia autorização do Município, sendo que para o efeito, deverá aquele remeter cópia do projeto a realizar e ou memória descritiva das obras.
6. O arrendatário não poderá, em caso algum, durante a vigência do contrato do contrato, ou findo o mesmo, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização, retenção ou outra, sem prejuízo do disposto no número 2.
7. A autorização do Município para a realização de obras de benfeitoria no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e financeiros com a realização das mesmas.
8. As obras indicadas no número anterior não poderão interferir na estrutura do espaço municipal, não podendo existir qualquer alteração à arquitetura existente.
9. Em caso de instalação de sistemas de ar condicionado, os módulos externos deverão ser colocados em local específico de modo a não interferir com a arquitetura do espaço municipal, carecendo de autorização do Município.
10. É da responsabilidade do Município a realização das obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
11. Aquando da instalação pelo Município, no locado, de equipamentos e mobiliário, deverá ser elaborado um auto de entrega, com a relação dos bens e equipamentos existentes e respetivo estado, acompanhado do registo fotográfico dos mesmos, o qual deverá ser subscrito por ambas as partes, ficando cada uma delas na posse de um exemplar.



Cláusula 8.ª - Início da atividade

1. O arrendatário obriga-se a iniciar atividade no prazo de 60 (sessenta) dias após a celebração do contrato, sendo a obtenção de quaisquer seguros, autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade da responsabilidade do arrendatário, condição imprescindível para o início da mesma, podendo aquele prazo ser prorrogado pelo Município desde que motivos válidos o justifiquem.
2. Caso o arrendatário não inicie atividade no prazo referido no número anterior, por causa que lhe seja imputável, fica obrigado a proceder ao pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de € 50,00 (cinquenta) euros por cada dia de atraso.

Cláusula 9.ª – Horário e Período de Funcionamento

O horário e período de funcionamento regular do espaço municipal deverá obedecer aos seguintes critérios:

- a) O arrendatário obriga-se a manter o estabelecimento aberto durante todo o ano, no mínimo cinco dias por semana, excluindo-se o eventual dia de descanso semanal e o período de férias anual, o qual não poderá ser superior a 30 (trinta) dias;
- b) O arrendatário deve garantir que o espaço se encontra em funcionamento, no período da manhã e da tarde, pelo menos, três dias por semana.
- c) O período e horário de funcionamento constante do projeto premiado deverá ser cumprido pontualmente.

Cláusula 10.ª - Da Renda

1. O valor da renda mensal é de **€ 595,50** (quinhentos e noventa e cinco euros e cinquenta cêntimos), vencendo-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga até ao 8.º dia de cada mês, na Tesouraria do Município de Óbidos ou por transferência bancária para a conta bancária do Município, a indicar por este.
2. Se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.



3. **Durante o primeiro ano de vigência do contrato**, o arrendatário procederá ao **pagamento de metade do valor da renda indicado no número um**, ou seja, pagará um valor mensal de renda de **€ 297,75** (duzentos e noventa e sete euros e setenta e cinco cêntimos).
4. A falta de pagamento do valor correspondente à renda nos termos e prazo estabelecidos nos números anteriores faz incorrer o arrendatário em mora, tendo o Município o direito de exigir, para além dos valores em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido
5. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo de recurso judicial para cobrança dos montantes devidos e acionamento da caução.
6. O valor da renda é atualizado anualmente através da aplicação das regras previstas no artigo 1077.º do Código Civil, em função do coeficiente das rendas, sendo a atualização notificada ao arrendatário, por escrito, sob registo com aviso de receção, com a antecedência de pelo menos 30 (trinta) dias, na qual indica obrigatoriamente, o valor da nova renda obtido pela aplicação do coeficiente legal.

Cláusula 11.ª - Caução

1. Na data da celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário procederá ao pagamento de uma caução no valor igual a 2 (dois) meses de renda, caução esta que será mantida até ao termo do contrato de arrendamento.
2. A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do arrendatário.
3. O arrendatário perde a caução prestada a favor do Município, independentemente de decisão judicial, em caso de incumprimento das suas obrigações legais, pré-contratuais ou contratuais.
4. O arrendatário perde, ainda, a favor do Município a caução prestada sempre que denuncie o contrato de arrendamento.

Cláusula 12.ª - Principais obrigações do arrendatário

1. Constituem obrigações do arrendatário, designadamente:
 - a) Assumir todos os encargos relativos à atividade, nomeadamente as despesas com serviços de comunicações e telecomunicações, gás, sistemas de segurança (deteção de incêndio e de intrusão) e dos demais que se revelem necessários, durante o período de vigência do contrato, com exceção dos previstos na cláusula 25.ª, os quais ficarão a cargo do Município;



- b) Reservar, no interior do locado, um espaço destinado à afixação, pelo Município, de elementos relacionados, designadamente, com a realização de eventos municipais e informações referentes ao programa municipal “Ativa-te” e às ações/atividades do Serviço de Desenvolvimento Comunitário e Voluntariado da Câmara Municipal de Óbidos;
- c) Pagar pontualmente a renda estabelecida;
- d) Cumprir as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o Município a consultar, por via eletrónica, a sua situação tributária e contributiva perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social;
- e) O pagamento de salários, contribuições e demais encargos com trabalhadores que, eventualmente afete ou venha a afetar à atividade a desenvolver;
- f) Praticar uma política preventiva de acidentes de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a colaboradores e utentes/utilizadores;
- g) Dar conhecimento imediato ao Município de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- h) Zelar pela guarda e bom funcionamento do espaço e assegurar a qualidade do serviço/atividades que ali se venham a desenvolver, bem como assegurar o rigoroso cumprimento das regras de higiene e segurança dos géneros alimentícios, nos termos da legislação em vigor;
- i) Assegurar a limpeza e segurança do locado, incluindo o fornecimento de todos os equipamentos de higiene e todos os consumíveis necessários ao seu bom funcionamento, bem como da limpeza e manutenção de todos os elementos de mobiliário urbano que compõem o locado, sendo os encargos da responsabilidade do arrendatário.
- j) Assegurar a limpeza da cozinha e das instalações sanitárias, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento do espaço e estar diariamente assegurada à hora de abertura;
- k) Avisar de imediato o Município sempre que algum perigo ameace os equipamentos que sejam propriedade do Município, que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos, e sempre que se verifique qualquer anomalia no espaço ou nos seus equipamentos;
- l) Cumprir pontual e integralmente o horário e período de funcionamento indicado na proposta premiada;
- m) Conservar e manter o locado em permanente bom estado de conservação e salubridade, assim como as instalações de água, eletricidade e demais equipamentos do espaço municipal, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência que lhe seja imputável bem como manter



em bom estado os respetivos pavimentos, paredes e acabamentos, pinturas e vidros, ressalvando, naturalmente, o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo;

- n) Não dar ao espaço arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
- o) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- p) Informar o Município de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das actividades objeto do contrato;
- q) Cumprir todas as normas legais em matéria de segurança, higiene, salubridade, ambiente, saúde pública, relativamente à atividade a desenvolver;
- r) Findo o contrato, restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o espaço municipal, livre, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver;
- s) Não suspender ou limitar a atividade no espaço municipal, salvo por motivo de força maior e ainda assim nunca por prazo superior a 30 (trinta) dias;
- t) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio;
- u) Fornecer ao Município, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação, e elaborar os relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato previstos na cláusula 19.ª do presente caderno de encargos.
- v) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado.
- w) Dotar o estabelecimento de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem de forma a promover a sua valorização por fluxos e fileiras, nomeadamente a recolha seletiva de vidro, embalagens e papel.
- x) Reparar danos e responsabilizar-se por reparações que derivem das suas actividades e que sejam imputáveis aos utentes do espaço.
- y) Assegurar o funcionamento do espaço municipal de forma regular e contínua, ao longo do ano, nos termos da cláusula 9.ª;
- z) Assegurar o desenvolvimento das ações e projetos em total conformidade com a candidatura premiada;
- aa) Assegurar aos trabalhadores da Câmara Municipal de Óbidos no exercício das ações de fiscalização o acesso ao locado e aos documentos justificadamente solicitados;
- bb) Permitir o acesso do pessoal de manutenção ao locado;



- cc) Garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.
- dd) Fazer um uso racional, prudente e eficiente no consumo de água e eletricidade;
- ee) Manter afixada, se aplicável, de forma bem visível, a tabela de preços;
- ff) Não impedir o ingresso, a qualquer interessado, exceto por razões de segurança ou de saúde pública devidamente justificadas, ou ainda no caso de se verificar a lotação máxima admitida;
- gg) Cumprir a legislação vigente no quadro da atividade a desenvolver, nomeadamente no que concerne às questões de ruído.
- hh) Recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à utilização do espaço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo;
- ii) Submeter, no decurso do arrendamento, a prévia comunicação ao Município, referente à alteração na decoração do espaço, e a substituição de bens e equipamentos existente;
- jj) Apresentar, findo o contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde conste, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e as razões que as determinaram;
- kk) Não praticar qualquer ato ou omissão, do qual possa resultar quaisquer ónus ou responsabilidades para o Município;
- ll) Suportar quaisquer encargos resultantes, nomeadamente, de reclamações, custos, despesas, multas, coimas ou sanções, necessários para a libertação de quaisquer ónus ou responsabilidades que recaiam sobre a propriedade do Município, quando tenham sido criados pelo arrendatário ou por qualquer um dos seus subcontratados.

Cláusula 13.ª - Reclamações dos utentes

1. O arrendatário obriga-se a ter à disposição dos utentes do espaço, o livro destinado ao registo de reclamações.
2. O livro destinado ao registo de reclamações pode ser visado periodicamente pelo Município.



3. O arrendatário deve enviar ao Município a tomada de conhecimento da realização da reclamação no prazo de 10 (dez) dias úteis, e no prazo de 30 (trinta) dias úteis, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes, bem como dos resultados das investigações e demais providencias que porventura tenham sido tomadas.

Cláusula 14.ª - Obtenção de licenças e autorizações

1. O arrendatário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce, devendo, para o efeito, obter e manter todas as certificações, licenças e/ou autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato.

2. São da responsabilidade do arrendatário quaisquer encargos decorrentes da utilização, na execução do contrato, de marcas, patentes ou licenças registadas.

3. Caso o Município venha a ser demandado por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o arrendatário deve indemnizá-lo de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha que pagar, seja a que título for.

4. O arrendatário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade a desenvolver e objeto da presente concessão do uso privativo;

5. É da responsabilidade do arrendatário a obtenção das licenças necessárias ao exercício da atividade, bem como todos os documentos para a sua emissão.

6. A não obtenção das certificações, licenças e/ou autorizações, supramencionadas, não pode constituir motivo para o não cumprimento das obrigações previstas no contrato, nomeadamente o pagamento da renda mensal.

7. No caso de o arrendatário não obter, definitivamente, as certificações, licenças e/ou autorizações, mencionadas no ponto 5, deverá informar o Município desse facto.

Cláusula 15.ª - Dever de sigilo

1. As Partes devem guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, de que possam ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem ser objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.



3. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 3 (três) anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.
4. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo Município ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido das autoridades reguladoras ou de outras entidades administrativas competentes.
5. Exclui-se, ainda, do dever do sigilo, a documentação estritamente necessária à comprovação, pelo Município, perante entidades terceiras, que o imóvel se encontra a ser utilizado para os fins a que se destina.

Cláusula 16.ª - Segurança, higiene e saúde no trabalho

1. O arrendatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentos em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho, relativamente aos seus trabalhadores, sendo da sua conta os encargos que daí resultarem.
2. O arrendatário é responsável por todas as obrigações relativas aos seus trabalhadores, pela disciplina e aptidão profissional dos mesmos, bem como pela reparação de prejuízos por eles causados nas instalações, equipamentos e a terceiros.
3. Os trabalhadores deverão estar devidamente identificados e observar as regras de higiene individual no decorrer de todas as operações inerentes à sua atividade.

Cláusula 17.ª - Publicidade

A instalação/afixação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.



Cláusula 18.ª - Responsabilidade e Seguros

1. O Município não é responsável, a nenhum título, pelas atividades que venham a ser desenvolvidas no imóvel no âmbito do projeto objeto de premiação no «*Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade.*»
2. O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados a terceiros;
3. A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município, por inobservância de disposições legais e ou contratuais;
4. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
 - a) Da atuação do arrendatário ou de pessoa/entidade por este representado;
 - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no locado.
5. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do arrendatário devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no espaço.
6. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da atividade os seguros exigidos pela lei em vigor à data da assinatura do contrato, designadamente, seguros de acidentes de trabalho e responsabilidade civil da atividade.
7. Constitui estrita obrigação do arrendatário a manutenção em vigor das apólices dos seguros por si subscritos, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras, devendo fazer prova anual do seu pagamento junto do Município.
8. Fica a cargo do Município a subscrição e pagamento do prémio do seguro multirriscos para o Edifício.
9. Com exclusão do seguro mencionado no número anterior, os demais seguros são assegurados unicamente pelo arrendatário, sem qualquer encargo para o Município.



Cláusula 19.^a – Relatório de Atividades

1. Sem prejuízo de outros documentos previstos no presente caderno de encargos, o arrendatário deve apresentar, a partir da data de início da atividade e até ao seu término, relatórios da atividade desenvolvida no espaço, com cadência anual.
2. O Relatório de Atividades deverá ser apresentado até ao dia 30 de março do ano seguinte a que diga respeito, e deverá ter por referência os indicadores descritos no Anexo VI ao presente caderno de encargos.
3. O Município apreciará os referidos relatórios, atribuindo-lhes uma classificação de 0, 5 e 10, sendo avaliado negativamente quando tenha uma pontuação de 0 e avaliado positivamente quando tenha uma pontuação entre 5 e 10, em que:

0	O relatório demonstra que o projeto premiado não está a ser executado nos termos em que foi proposto.
5	O relatório demonstra que o projeto premiado está a ser executado, contudo há aspetos que podem ser melhorados ou desenvolvidos.
10	O relatório demonstra que o projeto premiado está a ser executado nos exatos termos em que foi proposto.

4. O Município comunicará, por escrito, ao arrendatário qual a classificação atribuída aos sucessivos relatórios, podendo fazer recomendações.

Cláusula 20.^a - Obrigações adicionais

1. Deve haver lugar a uma articulação permanente entre o arrendatário e o Município, devendo os representantes de ambos reunirem-se, no mínimo, semestralmente, e sempre que necessário, de forma a garantir a eficaz gestão da atividade desenvolvida no espaço.
2. Das reuniões referidas no ponto anterior será lavrada a respetiva ata, a qual deverá ser subscrita e aprovada por todos os intervenientes.



Cláusula 21.ª - Obrigações relativas ao pessoal

1. São da exclusiva responsabilidade do arrendatário, todas as obrigações relativas ao pessoal que eventualmente venha a ser afeto às atividades a desenvolver no espaço, nomeadamente quanto à sua aptidão profissional e à sua disciplina.
2. O arrendatário compromete-se a respeitar todas as normas vigentes da legislação portuguesa e dos regimes previstos em tratados ou convenções internacionais de que Portugal faça parte ou a que adira, em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
3. O arrendatário compromete-se, ainda, a respeitar as normas aplicáveis em vigor em matéria social, laboral, ambiental ou de igualdade de género, decorrentes do direito internacional, europeu, nacional ou regional.
4. O incumprimento do previsto nos números anteriores constitui fundamento para resolução do contrato.

Cláusula 22.ª - Encargos Sociais

O arrendatário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, nomeadamente a legislação de trabalho e inscrição de trabalhadores na segurança social.

Cláusula 23.ª - Acesso ao espaço

O arrendatário deve facultar ao Município, nomeadamente aos trabalhadores municipais, ou a qualquer entidade por este designada, o livre acesso a todo o estabelecimento, bem como aos documentos relativos às instalações e atividade objeto do arrendamento, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

Cláusula 24.ª - Fiscalização

1. É reservado ao Município o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do arrendatário nos termos impostos por este caderno de encargos, cláusulas contratuais e a legislação aplicável em vigor, nomeadamente no que se refere:
 - a) À qualidade do serviço prestado no estabelecimento objeto do contrato;
 - b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes.



2. Caso se verifiquem deficiências, a fiscalização notificará o arrendatário, devendo este promover a sua rápida eliminação.
3. Cabe ao arrendatário, no âmbito da fiscalização mencionada, cumprir nos prazos que lhe forem fixados, as determinações emanadas por escrito, que respeitem estritamente ao cumprimento da atividade a desenvolver no imóvel.
4. O exercício da fiscalização referida, não dispensa/isenta a fiscalização por parte de outros serviços/entidades com jurisdição sobre a atividade desenvolvida no imóvel.
5. Sempre que lhe seja solicitado, o arrendatário facultará ao Município, todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento da atividade desenvolvida, nomeadamente: livros, registos e outros documentos e deverá prestar todos os esclarecimentos que se revelem necessários.
6. A fiscalização do cumprimento do contrato de arrendamento a celebrar poderá ser exercida por entidade a ser designada pelo Município para o efeito.

Cláusula 25.^a - Obrigações do Município

O Município vincula-se a:

- a) Cumprir as respetivas obrigações previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos artigos 1108.º e seguintes do Código Civil, na sua redação atual;
- b) Assegurar o pagamento dos encargos relacionados com: abastecimento de água e energia elétrica;
- c) Assegurar a manutenção e conservação do espaço municipal, através das suas equipas de trabalho, salvo nos casos em que se verifique que os danos e as deteriorações decorreram de culpa ou negligência do arrendatário, devendo este, nestes casos, assegurar a respetiva reparação/manutenção.
- d) Subscrever e assegurar o pagamento do seguro de multiriscos para o locado, sem prejuízo da subscrição dos demais seguros pelo arrendatário nos termos da cláusula 18.^a.
- e) Informar o arrendatário de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade, de que venha a ter conhecimento.
- f) Responder, em tempo útil, às comunicações do arrendatário.
- g) Garantir o sigilo sobre toda a documentação técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao arrendatário, que venha a ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato, salvo se



a mesma se mostrar indispensável para que o Município faça prova, perante entidades terceiras, de que o locado se encontra afeto aos fins para o qual foi destinado.

h) Cumprir as demais obrigações decorrentes do contrato e das peças do procedimento.

Cláusula 26.ª – Sublocação e Cessão da posição contratual

1. Fica expressamente proibida a sublocação, no todo ou em parte, do locado.
2. O arrendatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato a celebrar, salvo prévia e expressa autorização do Município, sendo nulos e de nenhum efeito quaisquer atos ou contratos celebrados pelo arrendatário, em infração ao disposto no presente número.
3. A eventual autorização prevista no número anterior está sujeita à apresentação de toda a documentação que o Município entenda necessária para proceder à instrução do pedido de cessão.
4. Em caso algum a cessão pode implicar que se altere o objeto da atividade desenvolvida no imóvel, a qual decorre do teor do conteúdo do projeto vencedor do concurso municipal de ideias – implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade.
5. O Município deve pronunciar-se sobre a proposta do arrendatário no prazo de 90 (noventa) dias a contar da respetiva apresentação, desde que regularmente instruída.
6. O decurso do prazo previsto no número anterior sem que o Município tenha emitido decisão sobre o pedido formulado equivale ao seu indeferimento

Cláusula 27.ª - Cessação do contrato

O contrato pode cessar por revogação, resolução, caducidade, denúncia ou outras formas previstas na lei.

Cláusula 28.ª - Caducidade do Arrendamento

1. O arrendamento caduca:
 - a) Findo o prazo estipulado;
 - b) Por morte ou a sentença que declare a insolvência do arrendatário, no caso de se tratar de pessoa singular;



- c) No caso de pessoa coletiva (ou a esta equiparada): pela dissolução, liquidação, pela insolvência, cessação da atividade do arrendatário.
2. Em caso de caducidade, o arrendatário ou os seus herdeiros não têm direito a qualquer indemnização.
3. Com a caducidade do contrato de arrendamento:
- a) O arrendatário não tem direito a qualquer indemnização, nem o Município assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do arrendatário, no âmbito da atividade desenvolvida no espaço municipal.
- b) O arrendatário entregará as instalações, dotadas dos equipamentos e mobiliário propriedade do Município, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações resultantes do seu normal uso.
- c) O Município entrará imediatamente na propriedade de todas as obras levadas a cabo no imóvel pelo arrendatário, no âmbito do desenvolvimento da sua atividade no local, e que para ele reverterão gratuitamente, livres de quaisquer ónus ou encargos, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, não podendo o arrendatário reclamar qualquer indemnização ou invocar, sob qualquer fundamento, o direito de retenção, sem prejuízo do disposto na cláusula 7.ª

Cláusula 29.ª – Revogação por acordo

As Partes poderão, a todo o tempo, revogar o contrato de arrendamento, mediante acordo escrito, definindo os seus efeitos.

Cláusula 30.ª – Denúncia pelo Município

1. O Município pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem dependência de ação judicial, mediante carta registada com aviso de receção, quando o espaço se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.
2. No caso referido no número anterior, o Município notificará o arrendatário para desocupar o espaço no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da referida notificação.
3. Se o arrendatário não desocupar o espaço arrendado no prazo estipulado no número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a executar nos termos do n.º 3 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.



4. Em caso de denúncia pelos motivos indicados no número 1 da presente cláusula, o arrendatário terá direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 (doze) rendas e, bem assim, consoante o caso, a uma compensação pelas benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo, sempre com base em documentos fiscalmente válidos.
5. O valor da compensação referida no número anterior, não poderá exceder o valor correspondente ao do referido aumento do valor locativo do espaço.
6. A indemnização prevista no número anterior pode ser substituída por imóvel disponibilizado ao arrendatário pelo Município, que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado, sem prejuízo de, quando aplicável, poder manter o direito à compensação prevista na parte final do número anterior.

Cláusula 31.ª – Denúncia pelo arrendatário

O arrendatário pode denunciar o contrato de arrendamento, independentemente de justa causa ou do termo do prazo, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias sobre a produção dos seus efeitos, ficando, contudo, com a obrigação de indemnizar o Município do valor das rendas devidas até ao final do prazo do contrato, exceto nos casos em que os motivos invocados e, efetivamente, comprovados, a apresentar formalmente pelo arrendatário, sejam atendidos pelo Município, caso em que apenas perderá a favor deste último, o valor da caução prestada.

Cláusula 32.ª - Resolução do contrato

Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base no incumprimento e violação de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis, ou pelas obrigações impostas pelo presente caderno de encargos e as constantes no contrato a celebrar.

Cláusula 33.ª – Resolução do contrato pelo Município

1. Verificando-se o incumprimento ou violação de qualquer obrigação, imposta, ao arrendatário, por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas obrigações impostas pelo presente caderno de encargos e do



contrato a celebrar, constituem, designadamente, causas de resolução do contrato de arrendamento pelo Município:

- a) Incumprimento, pelo arrendatário, de qualquer uma das obrigações previstas neste contrato, nomeadamente as constantes da cláusula 12.ª
- b) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social relativamente ao arrendatário;
- c) Penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outra forma de apreensão de bens do arrendatário, que ponham em causa o bom funcionamento da atividade a desenvolver no locado ou a titularidade da exploração;
- d) Condenação do arrendatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete, de forma grave, a sua honorabilidade profissional;
- e) Sublocação, parcial ou total, do locado, pelo Arrendatário;
- f) Suspensão da atividade pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;
- g) Violação grave de quaisquer normas, legais ou regulamentares, a que o arrendatário esteja obrigado no desenvolvimento da atividade;
- h) Prestação, pelo arrendatário, de informações falsas ao Município;
- i) A cessão da posição contratual pelo arrendatário a terceiros, sem a autorização expressa do Município;
- j) A utilização do espaço, equipamentos e bens afetos à exploração para fim distinto do contratualizado;
- k) Verificação de qualquer atividade fraudulenta exercida pelo arrendatário;
- l) A desobediência grave a instruções e recomendações legítimas emanadas do Município, relativamente à conservação do espaço, segurança de pessoas e bens e eficácia do serviço prestado/atividades desenvolvidas, ou das indicações da fiscalização;
- m) O locado apresentar um consumo excessivo de água e energia elétrica, sendo que se considera um consumo excessivo aquele que se revelar desproporcional às atividades desenvolvidas no locado e que não resultem do uso prudente e racional destes recursos;
- n) Em qualquer momento da vigência do contrato, o arrendatário não assegurar a existência de quaisquer licenças e autorizações administrativas, necessárias ao desenvolvimento da atividade, objeto do presente caderno de encargos;
- o) Mora do arrendatário, por período superior a 90 (noventa) dias, no pagamento das rendas mensais estabelecidas na cláusula 10.ª do presente caderno de encargos.
- p) Oposição reiterada ao exercício do direito de acesso e fiscalização pelo Município;



- q) O desrespeito, por mais de 10 (dez) dias consecutivo ou 15 (quinze) interpolados, do horário de funcionamento, salvo motivo atendível que seja expressamente aceite pelo Município;
 - r) Abandono da exploração do espaço objeto do contrato de arrendamento;
 - s) Realização, pelo arrendatário, de obras de remodelação, ampliação ou alterações das instalações do espaço afeto à atividade a desenvolver, sem que os respetivos projetos tenham sido aprovados/autorizados pelo Município, ou que sejam executados em desconformidade com os projetos aprovados.
 - t) Durante o período de vigência do contrato, o arrendatário não mantiver os seguros obrigatórios a seu cargo nos termos da cláusula 18.ª do presente caderno de encargos;
 - u) A repetição de atos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave do arrendatário, ou quando se verifique perturbação causada pela atividade exercida por este;
 - v) A falta de eficiência no serviço/atividades a desenvolver e de diligência e cuidado na conservação das instalações do espaço arrendado;
 - w) O não cumprimento dos prazos fixados contratualmente;
 - x) O arrendatário não cumprir o prazo estipulado para o início da atividade nos termos da cláusula 8.ª;
 - y) Recusa em proceder à adequada conservação dos bens e equipamentos;
 - z) Apreciação negativa consecutiva de dois dos relatórios, cuja obrigação de apresentação se encontra prevista na cláusula 19.ª do presente caderno de encargos;
2. No caso previsto na alínea n) do número anterior, é aplicável as disposições previstas nos artigos 1041.º e 1042.º do Código Civil.
3. A verificação de quaisquer das situações descritas no número 1, confere ao Município o direito à resolução imediata do contrato, a exercer mediante carta registada com aviso de receção.
4. O Município de Óbidos não é responsável pelos efeitos da cessação do contrato de arrendamento nas relações contratuais estabelecidas entre o arrendatário e terceiros.
5. Não é devida, pelo Município, qualquer indemnização ao arrendatário, por motivo de resolução do contrato, ficando ainda este último responsável pelos prejuízos causado, de qualquer natureza, nos termos gerais de direito.



Cláusula 34.ª - Restituição do locado e reversão de bens

1. Findo o prazo pelo qual foi estipulado o arrendamento, ou antes, em caso de resolução ou denúncia do contrato, o arrendatário obriga-se a restituir o locado, no estado em que o recebeu, ou seja, similar estado de conservação e livre de pessoas e bens/equipamentos e sem quaisquer ónus ou encargos;
2. Exceção do número anterior os equipamentos e mobiliário que venham a ser colocados/instalados no arrendado pelo Município, os quais não deverão ser removidos pelo arrendatário.
3. Caso o arrendatário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o Município promove a realização dos trabalhos necessários à reparação do imóvel, correndo os respetivos custos pelo arrendatário.
4. O Município entra na posse administrativa das instalações sem dependência de qualquer outra formalidade que não uma vistoria «*ad perpetuam rei memoriam*», a realizar pelo serviço municipal com competência em matéria de gestão patrimonial, para a qual são convocados os representantes do arrendatário.

Cláusula 35.ª - Resolução do contrato pelo arrendatário

1. O arrendatário poderá exercer o direito à resolução do contrato, nos casos e termos previstos quer na lei, quer nos casos de incumprimento, pelo Município, das suas obrigações.
2. Em caso de resolução do contrato pelo arrendatário, por razões imputáveis ao Município, o arrendatário terá direito a ser indemnizado pelos danos emergentes que comprove ter sofrido.

Cláusula 36.ª – Efeitos da resolução do contrato

1. A resolução do contrato de arrendamento produz efeitos a partir da data fixada na respetiva notificação.
2. A cessação dos efeitos contratuais não prejudica o exercício de responsabilidade de natureza civil, criminal ou contraordenacional, por atos ocorridos durante a execução do contrato.
3. O arrendatário não goza do direito de retenção, devendo entregar, de imediato, as instalações que compõe o espaço, objeto do arrendamento, assim como os bens e equipamentos pertencentes ao Município.



Cláusula 37.ª - Modificações contratuais

O contrato poderá ser modificado, por acordo das Partes, devendo revestir a forma escrita e ser assinado pelos representantes legais das Partes, sendo anexado ao contrato de arrendamento na forma de aditamento.

Cláusula 38.ª - Casos Fortuitos ou Força maior

1. Não podem ser impostas sanções, nem é havida como não cumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das Partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do prestador de serviços, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do prestador de serviços ou grupos de sociedades em que se integre, bem como as sociedades ou grupo de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou outra forma, resultantes do incumprimento pelo prestador de serviços de deveres ou ónus que sobre ele recaíam;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;
 - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do prestador de serviços não devidas a sabotagem;
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.



5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 39.ª – Conflito de interesses e imparcialidade

1. O arrendatário deverá prosseguir a sua atividade de acordo com a lei aplicável e de acordo com as regras da boa-fé, tomando todas as medidas necessárias com vista a evitar a ocorrência de quaisquer situações que possam resultar em conflito de interesses com o Município.
2. A verificação da existência de uma situação que se possa considerar de conflito de interesses, na fase de execução do contrato, constitui causa legítima para a resolução do contrato de arrendamento.

Cláusula 40.ª – Forma das comunicações entre as Partes

1. As comunicações a efetuar entre as partes que devam revestir, nos termos do contrato ou da lei, a forma de notificação, devem ser enviadas por carta registada com aviso de receção para as seguintes moradas:

a) **Município de Óbidos**

Edifício dos Paços do Concelho

Largo de São Pedro, 2510-086 Óbidos

b) **Arrendatário**

[●]

2. As informações e demais comunicações entre as Partes, que não devam revestir a forma de notificação, poderão ser efetuadas, para além do meio previsto no número anterior, através dos seguintes endereços de correio eletrónico:

a) **Município de Óbidos**

— Endereço de correio eletrónico: geral@cm-obidos.pt (ou outro a indicar oportunamente pelo Município)

b) **Arrendatário**

— Endereço de correio eletrónico: [●]

3. As comunicações ou notificações feitas por carta registada com aviso de receção, consideram-se recebidas na data em que for assinado o aviso de receção, ou na falta dessa assinatura, na data indicada pelos serviços postais.



4. As comunicações feitas por correio eletrónico, consideram-se recebidas na data constante na respetiva comunicação de receção transmitida pelo recetor para o emissor.
5. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deverá ser comunicada, por escrito, à outra parte, só sendo válida para os efeitos consagrados no contrato a partir do quinto dia seguinte ao da sua receção.

Cláusula 41.ª - Atualizações jurídico-comerciais

Se aplicável, o arrendatário deverá comunicar, por escrito, ao Município, qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente:

- a) Os poderes de representação dos seus mandatários no contrato;
- b) A sua denominação e sede social;
- c) A sua situação jurídica;
- d) A sua situação comercial.

Cláusula 42.ª - Proteção de Dados

1. Nos termos do artigo 6.º, n.º 1, alínea b) do Regulamento (EU) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril, é lícito o tratamento dos dados fornecidos pelo arrendatário, uma vez que os mesmos se revelam necessários para a execução do contrato de arrendamento a celebrar e o concorrente premiado, titular dos dados a fornecer, será parte naquele contrato.
2. O arrendatário e o Município obrigam-se, durante a vigência do contrato de arrendamento não habitacional e, sempre que exigível, após a sua cessação, a dar rigoroso cumprimento ao disposto na legislação aplicável, nomeadamente, ao Regulamento (EU) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril e à Lei n.º 58/2019, de 08 de agosto.



Cláusula 43.ª - Foro

Qualquer questão ou litígio emergente da aplicação, interpretação ou integração do presente contrato será resolvido por acordo das partes, sendo, na falta deste, competente para a resolução da questão ou litígio o foro da Comarca de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 44.ª - Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 45.ª - Prevalência e Dúvidas

1. Fazem parte integrante do contrato de arrendamento para fins não habitacionais: aviso/anúncio, o programa de procedimento do concurso municipal de ideias, o presente caderno de encargos, os documentos que instruíram a candidatura do arrendatário e, a ata do ato público de apresentação dos projetos, elaborada pela comissão de avaliação.
2. Em caso de divergência, prevalece em primeiro lugar o presente caderno de encargos, e o programa de concurso, seguidamente as disposições do contrato de arrendamento, que não colidam com as disposições imperativas da lei e das peças do procedimento do concurso municipal de ideias.
3. Em caso de dúvidas estas serão esclarecidas por deliberação da Câmara Municipal.

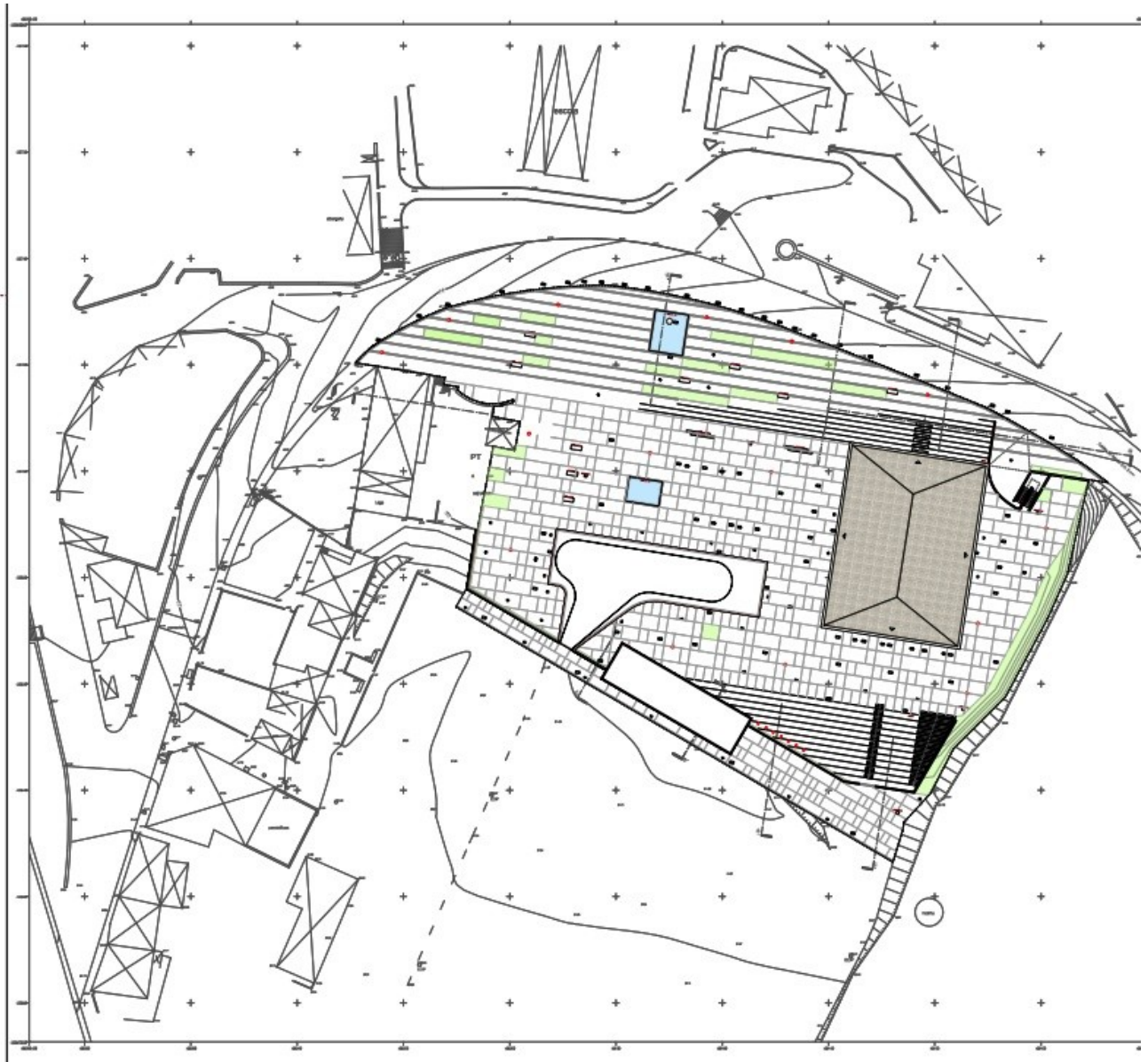
Cláusula 46.ª - Legislação aplicável

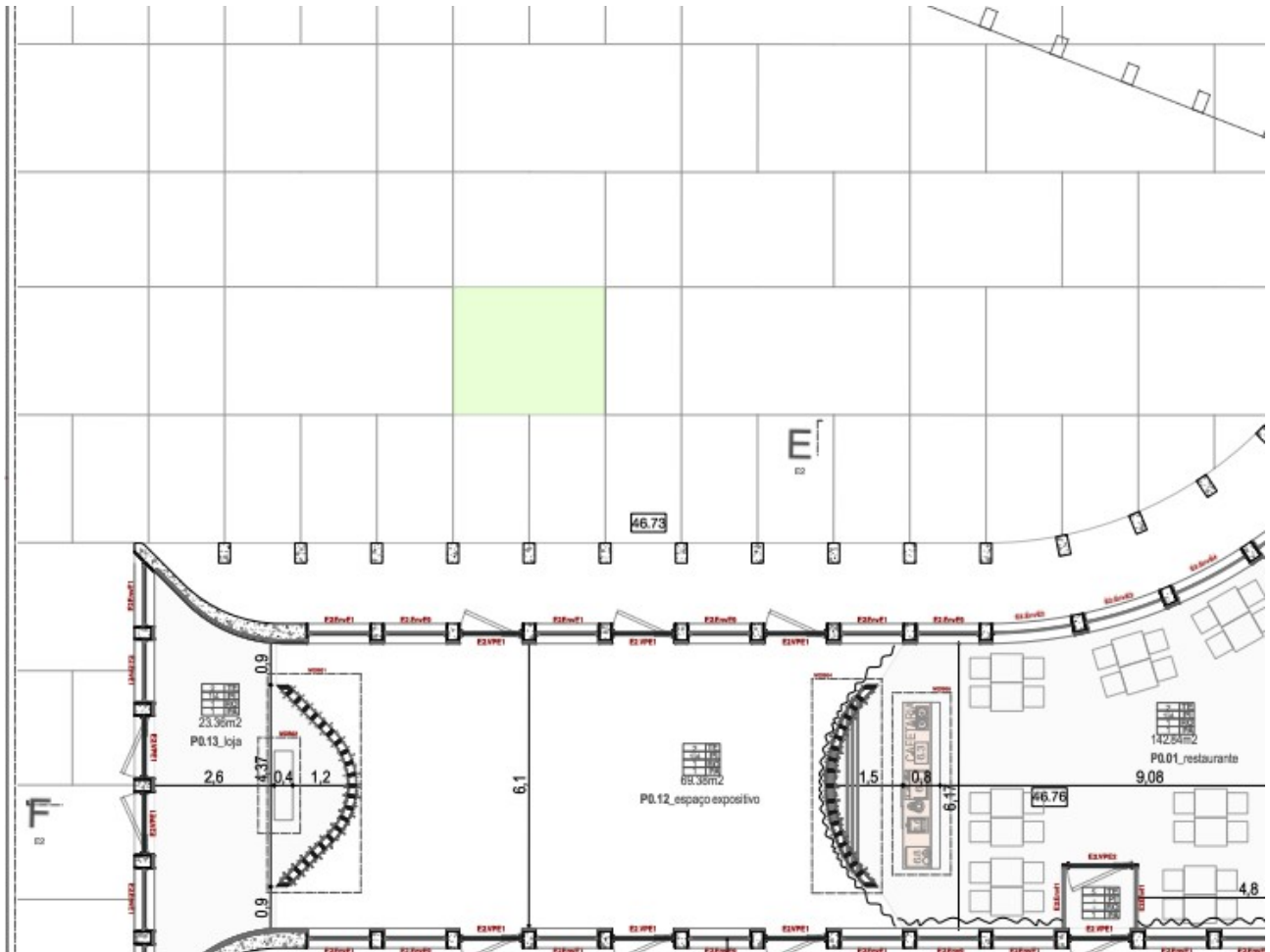
Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto anterior, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento para fim não habitacional, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil, no Decreto-Lei n.º 4/2015, de 15 de janeiro (Código de Procedimento Administrativo), no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público e demais legislação complementar



ANEXO II

Plantas, ortofotomapa e registo fotográfico interior e exterior do imóvel








PRAÇA DA CRIATIVIDADE E ARMAZÉM DAS IDEIAS E CREATIVE BOX

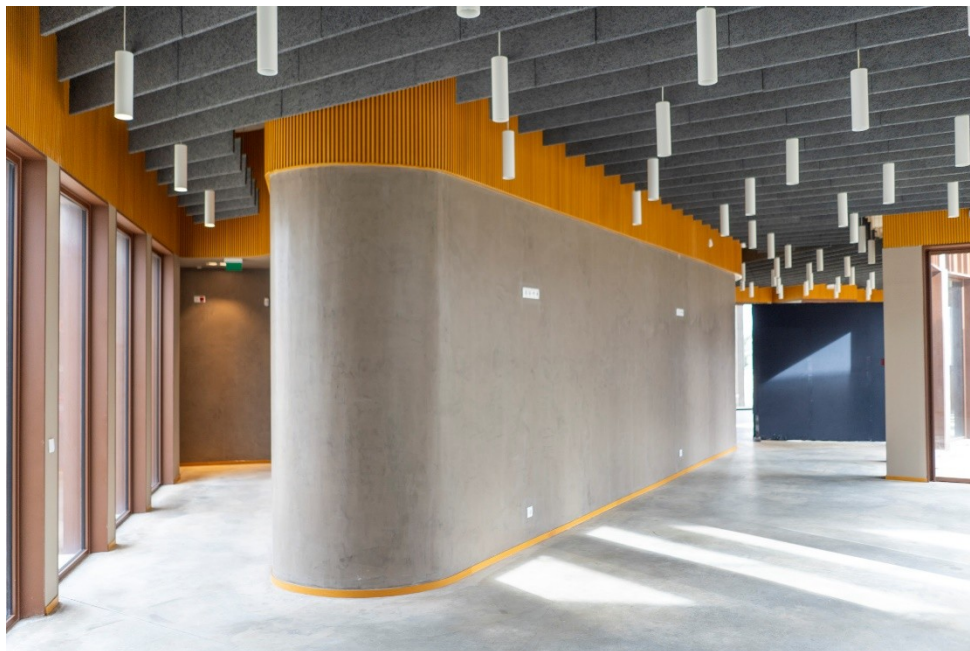
QUADRO SINÓPTICO

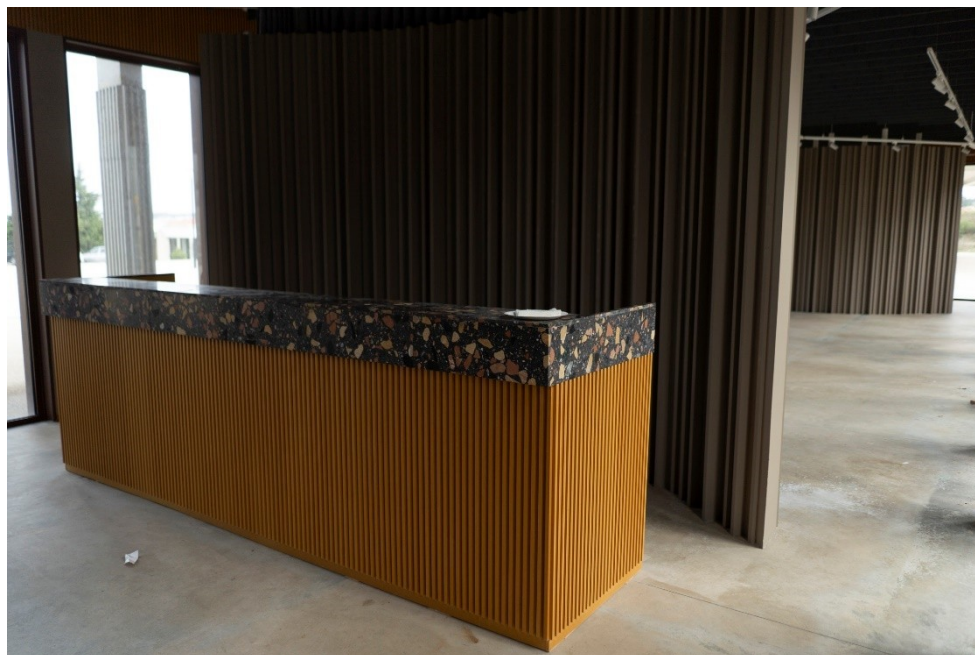
Total de Espaços Reabilitados	8482,13	m2
Total de área de Intervenção	8482,13	m2
Total de Área Bruta de Construção	1148,93	m2
Total de Área de implantação	1682,81	m2
Índice de Utilização	0,135	
Índice de Ocupação do Solo	19,839	%
Edifício E1 (Armazém das Ideias)		
Área de Implantação	934,53	m2
Área Bruta de Construção (Piso 0)	541,17	m2
Área Bruta de Construção (Piso -1)	186,04	m2
Total de Área Bruta de Construção E1	727,21	m2
Edifício E2 (Armazém das Ideias)		
Área de Implantação	524,32	m2
Área Bruta de Construção	397,67	m2
Edifício E3 (Posto de Turismo)		
Área de Implantação	223,96	m2
Área Bruta de Construção	24,05	m2



Extracto de ortofotomapas, DGT - 2018 Escala: 1/ 2 000

Legenda  Edifício 2 da Praça da Criatividade	Guia N° _____
	Emitido em _____
	Pelo serviço emissor _____













Anexo III

Minuta do contrato a celebrar (arrendamento para fins não habitacionais)



ANEXO III

**“MINUTA
CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL
COM PRAZO CERTO”**

Considerando que: -----

- A) A Praça da Criatividade pretende ser um símbolo de história e modernidade, criando um novo desenho urbano na relação entre a vida urbana e o centro histórico; -----
- B) Os Edifícios que a compõe assumem-se como um sistema arquitetónico aberto ao exterior, muito permeáveis, permitindo a desejada relação de percursos; -----
- C) A Praça da Criatividade configura, deste modo, um polo agregador de várias iniciativas, projetos e ideias empreendedoras; -----
- D) O Edifício 2 (Creative Box) é um dos edifícios que integra a Praça da Criatividade; -----
- E) Sendo este um equipamento propriedade do Município de Óbidos, estrategicamente vocacionado para o empreendedorismo social, a edificação sustentável, a inclusão social, a criação de ferramentas para o desenvolvimento (inter)-pessoal, a valorização dos produtos endógenos e do seu potencial para exportação, a criação de novos empregos e de novas empresas e a valorização do trabalho colaborativo como forma de capacitação e implementação de métodos de desenvolvimento;-----
- F) É do interesse municipal que este espaço seja dinamizado, potenciando o empreendedorismo social e inclusivo;-----
- G) O Município de Óbidos pretende fomentar o espírito empreendedor e promover a potenciação de indústrias criativas, incentivo ao aparecimento de novas empresas e negócios e valorização das potencialidades locais, permitindo-se, desta forma, a criação, desenvolvimento e consolidação de projetos, a fim de fomentar a estratégia de regeneração e revitalização do concelho de Óbidos, pretendendo-se potenciar o desenvolvimento económico do concelho, apoiando, nomeadamente, iniciativas empreendedoras locais;-----
- H) O Edifício 2 (Creative Box) destina-se a reforçar a rede urbana concelhia e o seu carácter polinucleado, criando novas centralidades indutoras de novas dinâmicas económicas, sociais e culturais; ----
- I) Com vista à prossecução dos anteditos interesses, o Município de Óbidos promoveu [para o Edifício 2 — Creative Box] o «Concurso Municipal de Ideias – implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade», com vista à seleção do projeto que melhor se adequasse ao



espaço municipal, nomeadamente quanto às valências de desenvolvimento, consolidação e implementação de novos projetos no concelho de Óbidos, com vista à potencialização do empreendedorismo local, preferencialmente no desenvolvimento de projetos de produção e promoção de produtos locais/regionais, e desenvolvimento de modelos de trabalho colaborativo e sinergia de novos negócios e projetos;-----

J) O sobredito concurso municipal, assim como a presente minuta do contrato de arrendamento não habitacional, mereceram a aprovação do órgão executivo e a aprovação e autorização do órgão deliberativo do Município de Óbidos, na reunião ordinária da Câmara Municipal de Óbidos, realizada em 22 de abril de 2024 e na segunda sessão ordinária da Assembleia Municipal de Óbidos realizada em 30 de abril de 2024, respetivamente;-----

K) O vencedor do aludido concurso municipal de ideias foi o/a concorrente [•], ora Arrendatário, e o prémio a atribuir no âmbito deste concurso municipal consiste na celebração de um contrato de arrendamento para fim não habitacional, relativo ao espaço municipal Edifício 2 (Creative Box), o qual se insere no perímetro da Praça da Criatividade, sito na Estrada Nacional 8, 2510-082, freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa, concelho de Óbidos, em condições significativamente mais vantajosas do que aquelas que são oferecidas, atualmente, pelo mercado.-----

ENTRE,-----

MUNICÍPIO DE ÓBIDOS, pessoa coletiva de direito público n.º 506.802.698, com sede no Largo de São Pedro, 2510-086, Óbidos, neste ato representado por **Filipe Miguel Alves Correia Daniel**, que outorga na qualidade de Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, com poderes suficientes e necessários para o ato, por força no disposto na alínea f) do n.º 2 do artigo 35.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por **Senhorio, Município ou Primeiro Outorgante**;-----

E-----

[nome], maior, **[estado civil]** natural da freguesia de **[•]**, residente em **[•]**, portador do cartão de cidadão número **[•]**, emitido pela República Portuguesa, válido até **[•]**, contribuinte fiscal **[•]** -----

OU

[firma ou denominação social], com sede na **[•]**, pessoa coletiva n.º **[•]**, com o capital social de € **[•]**, aqui representado por **[•]**, na qualidade de **[•]**, com poderes para o ato conferidos por **[•]**, na qualidade de Arrendatário, adiante designado por **Arrendatário ou Segundo Outorgante**- -----



É celebrado, livremente de boa-fé, o presente **Contrato de Arrendamento, com prazo certo, para fim não habitacional** (de ora em diante “Contrato”), que se regerá pelos considerandos anteriores e pelas cláusulas seguintes e, em tudo o que estiver omissa, pelo disposto no Programa do Concurso e Caderno de Encargos do «Concurso Municipal de Ideias – implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade», pelas disposições do Código Civil, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação (Novo Regime do Arrendamento Urbano — NRAU), pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de Agosto, na sua atual redação, e a demais legislação vigente sobre esta matéria, a cujo integral cumprimento reciprocamente se obrigam:-----

Cláusula Primeira **(Objeto do contrato)**

1. O **Município** é proprietário e legítimo possuidor do prédio urbano sito na Estrada Nacional 8, 2510-082, freguesia de Santa Maria, São Pedro e Sobral da Lagoa, concelho de Óbidos, denominado de Edifício 2 – Creative Box, inserido na perimetria da Praça da Criatividade, inscrito na respetiva matriz sob o artigo matricial provisório 5754, composto por um piso com uma área bruta de construção de 397,67m², com os limites constantes das plantas que constituem o Anexo II ao presente contrato e que dele faz parte integrante, abreviadamente designado por “locado”, “edifício” ou “espaço”.-----
2. O prédio referido no número anterior integra o domínio privativo do **Município**. -----
3. O Edifício possui o Certificado Energético nº SCE ..., Classe Energética “...”, válido até .../.../...-----

Cláusula Segunda **(Fim)**

1. Pelo presente contrato, o **Primeiro Outorgante** dá de arrendamento ao **Segundo Outorgante**, e este aceita, o espaço municipal identificado na cláusula precedente. -----
2. O espaço municipal ora locado destina-se à instalação e desenvolvimento do projeto da autoria do **Arrendatário**, premiado no âmbito do «Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade», não lhe podendo ser dado outro fim ou uso; -----
3. O **Arrendatário** não pode proporcionar a terceiro o gozo, total ou parcial, do espaço locado, por qualquer forma, de cessão, gratuita ou onerosa, permanente ou temporária, incluindo o subarrendamento, trespasse ou cessão temporária da exploração, sem o prévio consentimento por escrito do **Município**. -----

Cláusula Terceira



(Do locado)

1. O locado é entregue ao **Arrendatário** na situação jurídica e de facto em que se encontra, que este declarar conhecer e aceitar, assim como é do seu conhecimento o estado da envolvente, reconhecendo expressamente que os mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina. -----
2. O locado é entregue dotado das infraestruturas básicas. -----
3. O locado dispõe de uma área infraestruturada para a instalação e funcionamento de uma cozinha.
4. O **Senhorio** dotará o espaço municipal de mobiliário e equipamentos mínimos para a sua utilização, mediante as principais necessidades identificadas pelo **Arrendatário**; -----
5. O **Arrendatário** constituir-se-á como fiel depositário do mobiliário e equipamentos municipais que venham a integrar o espaço. -----
6. O apetrechamento do espaço com maquinarias e outros equipamentos, utensílios ou mobiliário que não venham a ser fornecidos pelo **Senhorio** nos termos do número 4, ficarão, exclusivamente, a cargo do **Arrendatário**. -----
7. O mobiliário, preferencialmente, não deverá conter qualquer menção publicitária e deverá previamente ser submetido à apreciação do **Senhorio**. -----
8. O **Arrendatário** não pode modificar ou alterar a estrutura arquitetónica existente no Edifício. -----

Cláusula Quarta

(Início e Prazo de Vigência)

1. O contrato de arrendamento vigorará pelo prazo certo de **3 (três) anos**, contando-se o seu início a partir da data da outorga do presente contrato, **caducando automaticamente no seu termo, sem possibilidade de renovação automática**. -----
2. Na presente data o **Arrendatário** entrará na posse [precária] do locado. -----
3. Findo o prazo de arrendamento estabelecido no número um, o **Arrendatário** obriga-se a entregar ao **Senhorio** o locado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim a que se destina.-

Cláusula Quinta

(Renda)

1. A renda mensal será de **€ 595,50** (quinhentos e noventa e cinco euros e cinquenta cêntimos) vencendo-se no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga até ao 8.º dia de



cada mês, na Tesouraria Câmara Municipal de Óbidos ou por transferência bancária para a conta bancária para a conta do Senhorio no banco [●] com o IBAN [●]-----

2. Se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.-----

3. Durante o **primeiro ano de vigência do contrato**, apenas será exigível ao **Arrendatário** o pagamento de **metade do valor da renda mensal** indicado no número um, ou seja, **€ 297,75** (duzentos e noventa e sete euros e setenta e cinco cêntimos).-----

4. A falta de pagamento do valor nos termos e prazo estabelecidos nos números anteriores faz incorrer o **Arrendatário** em mora, tendo o **Senhorio** o direito de exigir, para além dos valores em atraso, uma indemnização igual a 20% do que for devido.-----

5. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo de recurso judicial para cobrança dos montantes devidos e acionamento da caução.-----

6. O valor da renda é atualizado anualmente através da aplicação das regras previstas no artigo 1077.º do Código Civil, em função do coeficiente das rendas, sendo a atualização notificada ao arrendatário, por escrito, sob registo com aviso de receção, com a antecedência de pelo menos 30 (trinta) dias, na qual indica obrigatoriamente, o valor da nova renda obtido pela aplicação do coeficiente legal.-----

7. O **Senhorio** deverá comunicar ao **Arrendatário**, por carta registada com aviso de receção, qualquer alteração relativa à modalidade e forma de pagamento da renda.-----

Cláusula Sexta

(Caução)

1. Na presente data, o **Arrendatário** procederá ao depósito de uma caução no valor igual a 2 (dois) meses de renda, caução esta que será mantida até ao termo do contrato de arrendamento.-----

2. A caução destina-se a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações do **Arrendatário**.-----

3. O **Arrendatário** perde a caução prestada a favor do **Senhorio**, independentemente de decisão judicial, em caso de incumprimento das suas obrigações legais, pré-contratuais ou contratuais.-----

4. O **Arrendatário** perde, ainda, a favor do **Senhorio** a caução prestada nos casos em que denuncie o presente contrato de arrendamento.-----

Cláusula Sétima



(Realização de Obras e Benfeitorias)

1. O **Arrendatário**, antes do início da implementação do seu projeto no espaço, deverá promover a instalação de todos os apetrechamentos e equipamentos, indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento e prestação de serviços de qualidade, os quais deverão ser adequados às exigências arquitetónicas e de decoração do espaço, caso o mobiliário e equipamento a fornecer pelo **Senhorio** não se revele suficiente e ou adequado. -----
2. Findo o prazo do presente contrato, o equipamento fixo ficará propriedade do **Senhorio**, podendo eventualmente compensar o Arrendatário por benfeitorias previamente autorizadas pelo **Senhorio** e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo. -----
3. Os demais utensílios adquiridos pelo **Arrendatário** e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo nos 15 (quinze) dias subsequentes ao termo do presente contrato.-----
4. É vedado ao **Arrendatário**, sem prévia autorização do **Senhorio**, modificar ou alterar o espaço e as infraestruturas existentes. -----
5. A realização de quaisquer obras ou benfeitorias pelo **Arrendatário**, no locado, depende de prévia autorização do **Senhorio**, sendo que para o efeito, deverá aquele remeter cópia do projeto a realizar e ou memória descritiva das obras. -----
6. O **Arrendatário** não poderá, em caso algum, durante a vigência do presente contrato do contrato, ou findo o mesmo, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização, retenção ou outra, sem prejuízo do disposto no número 2. -----
7. A autorização do **Senhorio** para a realização de obras de benfeitoria no locado, não isenta o **Arrendatário** de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da exclusiva responsabilidade do **Arrendatário** todos os encargos legais e financeiros com a realização das mesmas. -----
8. As obras indicadas no número anterior não podem interferir na estrutura do locado, não podendo existir qualquer alteração à arquitetura do mesmo. -----
9. Em caso de instalação de sistemas de ar condicionado os módulos externos deverão ser colocados em local específico de modo a não interferir com a arquitetura do espaço municipal e carece de autorização do **Senhorio**. -----
10. É da responsabilidade do **Senhorio** a realização das obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do presente contrato. -----
11. Aquando da instalação, pelo **Senhorio**, de equipamentos e mobiliário no locado, deverá ser elaborado o respetivo auto de entrega com a relação dos bens e equipamentos existentes e atual estado, acompanhado do registo fotográfico dos mesmos, o qual deverá ser subscrito por ambas as partes, ficando cada uma delas na posse de um exemplar, o qual fará parte integrante do presente contrato. -----

Cláusula Oitava



(Início da atividade)

1. O **Arrendatário** obriga-se a iniciar atividade no prazo de 60 (sessenta) dias após a celebração do presente contrato, sendo a obtenção de quaisquer seguros, autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade da responsabilidade do **Arrendatário**, condição imprescindível para o início da mesma, podendo aquele prazo ser prorrogado pelo **Senhorio** desde que motivos válidos o justifiquem.-----
2. Caso o **Arrendatário** não inicie atividade no prazo referido no número anterior, por causa que lhe seja imputável, fica obrigado a proceder ao pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de € 50 (cinquenta) euros por cada dia de atraso. -----
3. O não início da atividade nos termos descritos no número um, configura uma causa de resolução contratual. -----

Cláusula Nona

(Horário de Funcionamento do Espaço)

O **Arrendatário** obriga-se a manter o horário e período de funcionamento nos termos estabelecidos da proposta apresentada no âmbito do Concurso Municipal de Ideias – implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade: -----
[.] -----

Cláusula Décima

(Principais obrigações do arrendatário)

1. Constituem obrigações do **Arrendatário**, designadamente: -----
 - a) Assumir todos os encargos relativos à atividade, nomeadamente as despesas com serviços de comunicações e telecomunicações, gás, sistemas de segurança (deteção de incêndio e de intrusão) e dos demais que se revelem necessários, durante o período de vigência do contrato, com exceção dos previstos na cláusula 25.ª, os quais ficarão a cargo do **Senhorio**;-----
 - b) Reservar, no interior do locado, um espaço destinado à afixação, pelo **Senhorio** de elementos relacionados, designadamente, com a realização de eventos municipais e informações referentes ao programa municipal “Ativa-te” e às ações/atividades do Serviço de Desenvolvimento Comunitário e Voluntariado da Câmara Municipal de Óbidos;-----
 - c) Pagar pontualmente a renda estabelecida;-----



- d) *Cumprir as suas obrigações fiscais e contributivas, bem como pagar todas as taxas, contribuições e impostos legalmente exigidos, bem como autorizar o **Senhorio** a consultar, por via eletrónica, a sua situação tributária e contributiva perante a Autoridade Tributária e a Segurança Social;*-----
- e) *O pagamento de salários, contribuições e demais encargos com trabalhadores que, eventualmente afete ou venha a afetar à atividade a desenvolver;*-----
- f) *Praticar uma política preventiva de acidentes de trabalho ou outros, disponibilizando e divulgando a informação necessária, em locais que sejam facilmente acessíveis a colaboradores e utentes/utilizadores;*----
- g) *Dar conhecimento imediato ao **Senhorio** de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;*-----
- h) *Zelar pela guarda e bom funcionamento do espaço e assegurar a qualidade do serviço/atividades que ali se venham a desenvolver, bem como assegurar o rigoroso cumprimento das regras de higiene e segurança dos géneros alimentícios, nos termos da legislação em vigor;*-----
- i) *Assegurar a limpeza e segurança do locado, incluindo o fornecimento de todos os equipamentos de higiene e todos os consumíveis necessários ao seu bom funcionamento, bem como da limpeza e manutenção de todos os elementos de mobiliário urbano que compõem o locado, sendo os encargos da responsabilidade do **Arrendatário**.*-----
- j) *Assegurar a limpeza da cozinha e das instalações sanitárias, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento do espaço e estar diariamente assegurada à hora de abertura;*-----
- k) *Avisar de imediato o **Senhorio** sempre que algum perigo ameace os equipamentos que sejam propriedade deste, que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos, e sempre que se verifique qualquer anomalia no espaço ou nos seus equipamentos;*-----
- l) *Cumprir pontual e integralmente o horário e período de funcionamento indicado na cláusula 9.ª*-----
- m) *Conservar e manter o locado em permanente bom estado de conservação e salubridade, assim como as instalações de água, eletricidade e demais equipamentos do espaço municipal, pagando à sua custa todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência que lhe seja imputável bem como manter em bom estado os respetivos pavimentos, paredes e acabamentos, pinturas e vidros, ressalvando, naturalmente, o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo;*-----
- n) *Não dar ao espaço arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;*----
- o) *Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;*-----
- p) *Informar o **Senhorio** de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das actividades objeto do contrato;*-----



- a) *Cumprir todas as normas legais em matéria de segurança, higiene, salubridade, ambiente, saúde pública, relativamente à atividade a desenvolver;*-----
- r) *Findo o contrato, restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o espaço municipal, livre, devoluto, em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver;*-----
- s) *Não suspender ou limitar a atividade no espaço municipal, salvo por motivo de força maior e ainda assim nunca por prazo superior a 30 (trinta) dias;*-----
- t) *Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio;*-----
- u) *Fornecer ao **Senhorio**, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação, e elaborar os relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato previstos na cláusula 17.ª do presente contrato de arrendamento;*-----
- v) *Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado;*-----
- w) *Dotar o estabelecimento de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem de forma a promover a sua valorização por fluxos e fileiras, nomeadamente a recolha seletiva de vidro, embalagens e papel.*-----
- x) *Reparar danos e responsabilizar-se por reparações que derivem das suas actividades e que sejam imputáveis aos utentes do espaço;*-----
- y) *Assegurar o desenvolvimento das ações e projetos em total conformidade com a candidatura premiada;*-----
- z) *Assegurar aos trabalhadores da Câmara Municipal de Óbidos no exercício das ações de fiscalização o acesso ao locado e aos documentos justificadamente solicitados;*-----
- aa) *Permitir o acesso do pessoal de manutenção ao locado;*-----
- bb) *Garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor;*-----
- cc) *Fazer um uso racional, prudente e eficiente no consumo de água e eletricidade;*-----
- dd) *Manter afixada, se aplicável, de forma bem visível, a tabela de preços;*-----
- ee) *Não impedir o ingresso, a qualquer interessado, exceto por razões de segurança ou de saúde pública devidamente justificada, ou ainda no caso de se verificar a lotação máxima admitida;*-----
- ff) *Cumprir a legislação vigente no quadro da atividade a desenvolver, nomeadamente no que concerne às questões de ruído.*-----



- gg) *Recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à utilização do espaço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo;*-----
- hh) *Submeter, no decurso do arrendamento, a prévia comunicação ao **Senhorio**, referente à alteração na decoração do espaço, e a substituição de bens e equipamentos existente;*-----
- ii) *Apresentar, findo o contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde conste, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e as razões que as determinaram;*-----
- jj) *Não praticar qualquer ato ou omissão, do qual possa resultar quaisquer ónus ou responsabilidades para o **Senhorio**;*-----
- kk) *Suportar quaisquer encargos resultantes, nomeadamente, de reclamações, custos, despesas, multas, coimas ou sanções, necessários para a libertação de quaisquer ónus ou responsabilidades que recaiam sobre a propriedade do **Senhorio**, quando tenham sido criados pelo arrendatário ou por qualquer um dos seus subcontratados.*-----

Cláusula Décima Primeira
(Reclamações dos utentes)

1. O **Arrendatário** obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento o livro destinado ao registo de reclamações.-----
2. O livro destinado ao registo de reclamações pode ser visado periodicamente pelo **Senhorio**.-----
3. O **Arrendatário** deve enviar ao **Senhorio** a tomada de conhecimento da realização da reclamação no prazo de 10 (dez) dias úteis, e no prazo de 30 (trinta) dias úteis, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes, bem como dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.-----



Cláusula Décima Segunda
(Obtenção de licenças e autorizações)

1. O **Arrendatário** está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce, devendo, para o efeito, obter e manter todas as certificações, licenças e/ou autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato.-----
2. Compete ao **Arrendatário** requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.-----
3. Caso o **Senhorio** venha a ser demandado por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o **Arrendatário** deve indemnizá-lo de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha que pagar, seja a que título for.-----
4. O **Arrendatário** está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade a desenvolver e objeto da presente concessão do uso privativo;-----
5. A não obtenção das certificações, licenças e/ou autorizações, supramencionadas, não podem constituir motivo para o não cumprimento das obrigações previstas no contrato, nomeadamente o pagamento da renda mensal.-----
6. O **Arrendatário** deverá informar, de imediato, o **Senhorio** no caso de qualquer das licenças a que se refere o ponto dois lhe sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.-----
7. O **Senhorio** não se responsabiliza por condicionantes, recusas e limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessárias e sejam de competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço municipal.-----

Cláusula Décima Terceira
(Dever de sigilo)

1. As **Partes** devem guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, de que possam ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.-
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem ser objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.-----



3. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 3 (três) anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.-----

4. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo **Senhorio** ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido das autoridades reguladoras ou de outras entidades administrativas competentes.-----

5. Exclui-se, ainda, do dever de sigilo, a documentação estritamente necessária à comprovação, pelo **Senhorio**, perante entidades terceiras, que o imóvel se encontra a ser utilizado para os fins a que se destina.-----

Cláusula Décima Quarta **(Segurança, higiene e saúde no trabalho)**

1. O **Arrendatário** fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentos em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho, relativamente aos seus trabalhadores, sendo da sua conta os encargos que daí resultarem.-----

2. O **Arrendatário** é responsável por todas as obrigações relativas aos trabalhadores contratados e aos que eventualmente venha a contratar, pela disciplina e aptidão profissional dos mesmos, bem como pela reparação de prejuízos por eles causados nas instalações, equipamentos e a terceiros.-----

3. Os trabalhadores deverão estar devidamente identificados e observar as regras de higiene individual no decorrer de todas as operações inerentes à sua atividade.-----

Cláusula Décima Quinta **(Publicidade)**

1. A instalação/afixação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do **Senhorio** e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.-----

2. O **Senhorio** poderá proceder à afixação, no espaço, de publicidade referente, nomeadamente, à divulgação de atividades de interesse público.-----



Cláusula Décima Sexta
(Responsabilidade e Seguros)

1. O **Senhorio** não é responsável, a nenhum título, pelas atividades que venham a ser desenvolvidas no imóvel no âmbito do projeto objeto de premiação no «Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade.»-----
2. O **Arrendatário** responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados a terceiros;-----
3. A responsabilidade do **Arrendatário** abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao **Senhorio**, por inobservância de disposições legais e ou contratuais;-----
4. O **Arrendatário** é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio **Senhorio**, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:-----
 - a) Da atuação do **Arrendatário** ou de pessoa/entidade por este representado;-----
 - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no locado.-----
5. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do **Arrendatário** devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no locado.-----
6. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o **Arrendatário** fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da atividade os seguros exigidos pela lei em vigor à data da assinatura do contrato, designadamente, seguros de acidentes de trabalho e responsabilidade civil da atividade.-----
7. Constitui estrita obrigação do **Arrendatário** a manutenção em vigor das apólices dos seguros por si subscritos, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras, devendo fazer prova anual do seu pagamento junto do **Senhorio**.-----
8. Fica a cargo do **Senhorio** a subscrição e pagamento do prémio do seguro multirriscos para o Edifício.-----
9. Com exclusão do seguro mencionado no número anterior, os demais seguros são assegurados unicamente pelo arrendatário, sem qualquer encargo para o **Senhorio**.-----



Cláusula Décima Sétima
(Relatório de Atividades)

1. O **Arrendatário** deve apresentar, a partir da data de início da atividade e até ao seu término, relatórios da atividade desenvolvida no espaço, com cadência anual.-----
2. O Relatório de Atividades deverá ser apresentado até ao dia 30 de março do ano seguinte a que diga respeito, e deverá ter por referência os indicadores descritos no Anexo III do presente contrato de arrendamento (correspondente ao Anexo VI do Caderno de Encargos do concurso municipal já identificado);-----
3. O **Senhorio** apreciará os referidos relatórios, atribuindo-lhes uma classificação de 0, 5 e 10, sendo avaliado negativamente quando tenha uma pontuação de 0 e avaliado positivamente quando tenha uma pontuação entre 5 e 10, em que:-----

0	O relatório demonstra que o projeto premiado não está a ser executado nos termos em que foi proposto.
5	O relatório demonstra que o projeto premiado está a ser executado, contudo há aspetos que podem ser melhorados ou desenvolvidos.
10	O relatório demonstra que o projeto premiado está a ser executado nos exatos termos em que foi proposto.

4. O **Senhorio** comunicará, por escrito, ao **Arrendatário** qual a classificação atribuída aos sucessivos relatórios, podendo fazer recomendações.-----

Cláusula Décima Oitava
(Obrigações adicionais)

1. Deve haver lugar a uma articulação permanente entre o **Arrendatário** e o **Senhorio**, devendo os representantes de ambos reunirem-se, no mínimo, semestralmente, e sempre que necessário, de forma a garantir a eficaz gestão e acompanhamento da atividade desenvolvida no espaço.-----
2. Das reuniões referidas no ponto anterior será lavrada a respetiva ata, a qual deverá ser subscrita e aprovada por todos os intervenientes, passando as mesmas a fazerem parte integrante do presente contrato de arrendamento.-----



Cláusula Décima Nona
(Obrigações relativas ao pessoal)

1. São da exclusiva responsabilidade do **Arrendatário**, todas as obrigações relativas ao pessoal afeto, à sua aptidão profissional e à sua disciplina.-----
2. O **Arrendatário** compromete-se a respeitar todas as normas vigentes da legislação portuguesa e dos regimes previstos em tratados ou convenções internacionais de que Portugal faça parte ou a que adira, em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.-----
3. O **Arrendatário** compromete-se, ainda, a respeitar as normas aplicáveis em vigor em matéria social, laboral, ambiental ou de igualdade de género, decorrentes do direito internacional, europeu, nacional ou regional.-----
4. O incumprimento do previsto nos números anteriores constitui fundamento para resolução do contrato.-----

Cláusula Vigésima
(Encargos Sociais)

O **Arrendatário** é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, nomeadamente a legislação de trabalho e a inscrever todos os trabalhadores ao do presente contrato de arrendamento, na segurança social.-----

Cláusula Vigésima Primeira
(Acesso ao espaço)

O **Arrendatário** deve facultar ao **Senhorio**, ou a qualquer entidade por este designada, o livre acesso a todo o estabelecimento, bem como aos documentos relativos às instalações e atividade objeto do arrendamento, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.-----

Cláusula Vigésima Segunda
(Fiscalização da execução do contrato de arrendamento pelo Senhorio)

1. É reservado ao **Senhorio** o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do **Arrendatário** nos termos impostos pelo presente contrato, nomeadamente no que se refere:-----
 - a) À qualidade do serviço prestado no estabelecimento objeto do contrato;-----
 - b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;-----



2. Caso se verifiquem deficiências, a fiscalização notificará o **Arrendatário**, devendo este promover a sua rápida eliminação.-----
3. Cabe ao **Arrendatário**, no âmbito da fiscalização mencionada, cumprir nos prazos que lhe forem fixados, as determinações emanadas por escrito, que respeitem estritamente ao cumprimento da atividade a desenvolver no imóvel.-----
4. O exercício da fiscalização referida, não dispensa/isenta a fiscalização por parte de outros serviços/entidades com jurisdição sobre a atividade desenvolvida no imóvel.-----
5. Sempre que lhe seja solicitado, o arrendatário facultará ao **Senhorio**, todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento da atividade desenvolvida, nomeadamente: livros, registos e outros documentos e deverá prestar todos os esclarecimentos que se revelem necessários.-----
6. A fiscalização do cumprimento do presente contrato, poderá ser exercida por entidade a ser designada pelo **Senhorio** para o efeito.-----

Cláusula Vigésima Terceira (Obrigações do Senhorio)

- O **Senhorio** vincula-se a:-----
- a) Cumprir as respetivas obrigações previstas no Novo Regime do Arrendamento Urbano, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, bem como nos artigos 1108.º e seguintes do Código Civil, na sua redação atual;-----
 - b) Assegurar o pagamento dos encargos relacionados com: abastecimento de água e energia elétrica;-----
 - c) Assegurar a manutenção e conservação do espaço municipal, através das suas equipas de trabalho, salvo nos casos em que se verifique que os danos e as deteriorações decorreram de culpa ou negligência do arrendatário, devendo este, nestes casos, assegurar a respetiva reparação/manutenção;-----
 - d) Subscrever e assegurar o pagamento do seguro de multiriscos para o locado, sem prejuízo da subscrição dos demais seguros pelo arrendatário nos termos da cláusula 16.ª do presente contrato.-----
 - e) Informar o **Arrendatário** de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade, de que venha a ter conhecimento.-----
 - f) Responder, em tempo útil, às comunicações do **Arrendatário**.-----
 - g) Garantir o sigilo sobre toda a documentação técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao arrendatário, que venha a ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato, salvo se a mesma se mostrar indispensável para que o **Senhorio** faça prova de que o locado se encontra afeto aos fins para o qual foi destinado.-----
 - h) Cumprir as demais obrigações decorrentes do contrato e das peças do procedimento.-----



Cláusula Vigésima Quarta
(Sublocação e Cessão da posição contratual)

1. Fica **expressamente proibida** a sublocação, no todo ou em parte, do locado.-----
2. O **Arrendatário** não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato a celebrar, salvo prévia e expressa autorização do **Senhorio**, sendo nulos e de nenhum efeito quaisquer atos ou contratos celebrados pelo **Arrendatário**, em infração ao disposto no presente número.-----
3. A eventual autorização prevista no número anterior está sujeita à apresentação de toda a documentação que o **Senhorio** entenda necessária para proceder à instrução do pedido de cessão.-----
4. Em caso algum a cessão pode implicar que se altere o objeto da atividade desenvolvida no imóvel, a qual decorre do teor do conteúdo do projeto vencedor do concurso municipal de ideias – implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade.-----
5. O **Senhorio** deverá pronunciar-se sobre a proposta do **Arrendatário** no prazo de 90 (noventa) dias a contar da respetiva apresentação, desde que regularmente instruída.-----
6. O decurso do prazo previsto no número anterior sem que o **Senhorio** tenha emitido decisão sobre o pedido formulado equivale ao seu indeferimento.-----

Cláusula Vigésima Quinta
(Cessação do contrato)

O presente contrato pode cessar por revogação, resolução, caducidade, denúncia ou outras formas previstas na lei.-----

Cláusula Vigésima Sexta
(Caducidade do Arrendamento)

1. O presente contrato de arrendamento caduca:-----
 - a) Findo o prazo estipulado;-----
 - b) Por morte ou a sentença que declare a insolvência do **Arrendatário**, no caso de se tratar de pessoa singular;-----
 - c) No caso de pessoa coletiva (ou a esta equiparada): pela dissolução, liquidação, pela insolvência, cessação da atividade do **Arrendatário**;-----
2. Em caso de caducidade, o **Arrendatário** ou os seus herdeiros não têm direito a qualquer indemnização.-----
3. Com a caducidade do presente contrato de arrendamento:-----



- a) O **Arrendatário** não tem direito a qualquer indemnização, nem o **Senhorio** assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do **Arrendatário**, no âmbito da atividade desenvolvida no local;-----
- b) O **Arrendatário** entregará as instalações, dotadas dos equipamentos e mobiliário propriedade do **Senhorio**, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações resultantes do seu normal uso.----
- c) O **Senhorio** entrará imediatamente na propriedade de todas as obras levadas a cabo no imóvel pelo **Arrendatário**, no âmbito do desenvolvimento da sua atividade no local, e que para ele reverterão gratuitamente, livres de quaisquer ónus ou encargos, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, não podendo o **Arrendatário** reclamar qualquer indemnização ou invocar, sob qualquer fundamento, o direito de retenção, sem prejuízo do disposto na cláusula 7.^a-----

Cláusula Vigésima Sétima
(Revogação por acordo)

As **Partes** poderão, a todo o tempo, revogar o presente contrato de arrendamento, mediante acordo escrito, definindo os seus efeitos.-----

Cláusula Vigésima Oitava
(Denúncia pelo Senhorio)

1. O **Senhorio** pode denunciar o presente contrato de arrendamento antes do termo do prazo, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem dependência de ação judicial, mediante carta registada com aviso de receção, quando o espaço se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.-----
2. No caso referido no número anterior, o **Senhorio** notificará o **Arrendatário** para desocupar o espaço no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da referida notificação.-----
3. Se o **Arrendatário** não desocupar o espaço arrendado no prazo estipulado no número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a executar nos termos do n.º 3 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.-----
4. Em caso de denúncia pelos motivos indicados no número 1 da presente cláusula, o **Arrendatário** terá direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 (doze) rendas e, bem assim, consoante o caso, a uma compensação pelas benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo, sempre com base em documentos fiscalmente válidos.-----
5. O valor da compensação referida no número anterior, não poderá exceder o valor correspondente ao do referido aumento do valor locativo do espaço.-----



6. A indemnização prevista no número anterior pode ser substituída por imóvel disponibilizado ao **Arrendatário** pelo **Senhorio** que reúna condições funcionalmente idênticas às do imóvel desocupado, sem prejuízo de, quando aplicável, poder manter o direito à compensação prevista na parte final do número anterior.-----

Cláusula Vigésima Nona
(Denúncia pelo arrendatário)

O **Arrendatário** pode denunciar o contrato de arrendamento, independentemente de justa causa ou do termo do prazo, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias sobre a produção dos seus efeitos, ficando, contudo, com a obrigação de indemnizar o **Senhorio** do valor das rendas devidas até ao final do prazo do contrato, exceto nos casos em que os motivos invocados e, efetivamente, comprovados, a apresentar formalmente pelo arrendatário, sejam atendidos pelo **Senhorio**, caso em que apenas perderá a favor deste último, o valor da caução prestada.-----

Cláusula Trigésima
(Resolução do contrato)

Qualquer das **Partes** pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base no incumprimento e violação de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis, ou pelas obrigações impostas pelo presente contrato.-----

Cláusula Trigésima Primeira
(Resolução do contrato pelo Município)

1. Verificando-se o incumprimento ou violação de qualquer obrigação, imposta, ao **Arrendatário**, pelo caderno de encargos do concurso municipal de ideias já identificado, por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas obrigações impostas pelo presente contrato, constituem, designadamente, causas de resolução do contrato de arrendamento pelo **Senhorio**:-----

- a) Incumprimento, pelo Arrendatário, de qualquer uma das obrigações previstas neste contrato, nomeadamente as constantes da cláusula 10.^a-----
- b) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social relativamente ao **Arrendatário**;-----



- c) *Penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outra forma de apreensão de bens do **Arrendatário**, que ponham em causa o bom funcionamento da atividade a desenvolver no locado ou a titularidade da exploração;*-----
- d) *Condenação do **Arrendatário**, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete, de forma grave, a sua honorabilidade profissional;*-----
- e) *Sublocação, parcial ou total, do locado, pelo **Arrendatário**;*-----
- f) *Suspensão da atividade pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;*-----
- g) *Violação grave de quaisquer normas, legais ou regulamentares, a que o **Arrendatário** esteja obrigado no desenvolvimento da atividade;*-----
- h) *Prestação, pelo **Arrendatário**, de informações falsas ao **Senhorio**;*-----
- i) *A cessão da posição contratual pelo **Arrendatário** a terceiros, sem autorização expressa do **Senhorio**;*-----
- j) *A utilização do espaço, equipamentos e bens afetos à exploração para fim distinto do contratualizado;*---
- k) *Verificação de qualquer atividade fraudulenta exercida pelo **Arrendatário**;*-----
- l) *A desobediência grave a instruções e recomendações legítimas emanadas do **Senhorio**, relativamente à conservação do espaço, segurança de pessoas e bens e eficácia do serviço prestado/atividades desenvolvidas, ou das indicações resultantes da fiscalização do cumprimento do presente contrato;*-----
- m) *O locado apresenta um consumo excessivo de água e energia elétrica, sendo que se considera um consumo excessivo aquele que se revelar desproporcional às atividades desenvolvidas no locado e que não resultem do uso prudente e racional destes recursos;*-----
- n) *Em qualquer momento da vigência do contrato, o **Arrendatário** não assegurar a existência de quaisquer licenças e autorizações administrativas, necessárias ao desenvolvimento da atividade a desenvolver no locado;*-----
- o) *Mora do **Arrendatário**, por período superior a 90 (noventa) dias, no pagamento das rendas mensais.*----
- p) *Oposição reiterada ao exercício do direito de acesso e fiscalização pelo **Senhorio**;*-----
- q) *O desrespeito, por mais de 10 (dez) dias consecutivo ou 15 (quinze) interpolados, do horário de funcionamento, salvo motivo atendível que seja expressamente aceite pelo **Senhorio**;*-----
- r) *Abandono da exploração do espaço objeto do presente contrato de arrendamento;*-----
- s) *Realização, pelo **Arrendatário**, de obras de remodelação, ampliação ou alterações das instalações do espaço afeto à atividade a desenvolver, sem que os respetivos projetos tenham sido aprovados/autorizados pelo **Senhorio**, ou que sejam executados em desconformidade com os projetos aprovados.*-----
- t) *Durante o período de vigência do presente contrato, o **Arrendatário** não mantiver os seguros obrigatórios a seu cargo nos termos da cláusula 16.^a;*-----



- u) *A repetição de atos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave do **Arrendatário**, ou quando se verifique perturbação causada pela atividade exercida por este;*-----
 - v) *A falta de eficiência no serviço/atividades a desenvolver e de diligência e cuidado na conservação das instalações do espaço arrendado;*-----
 - w) *O não cumprimento dos prazos fixados contratualmente;*-----
 - x) *O arrendatário não cumprir o prazo estipulado para o início da atividade nos termos da cláusula 8.ª;*-----
 - y) *Recusa em proceder à adequada conservação dos bens e equipamentos;*-----
 - z) *Apreciação negativa consecutiva de dois dos relatórios, cuja obrigação de apresentação se encontra prevista na cláusula 17.ª;*-----
2. *No caso previsto na alínea n) do número anterior, é aplicável as disposições previstas nos artigos 1041.º e 1042.º do Código Civil.*-----
3. *A verificação de quaisquer das situações descritas no número 1, confere ao **Senhorio** o direito à resolução imediata do contrato, a exercer mediante carta registada com aviso de receção.*-----
4. *O **Senhorio** não é responsável pelos efeitos da cessação do contrato de arrendamento nas relações contratuais estabelecidas entre o **Arrendatário** e terceiros.*-----
5. *Não é devida, pelo **Senhorio**, qualquer indemnização ao arrendatário, por motivo de resolução do contrato, ficando ainda este último responsável pelos prejuízos causado, de qualquer natureza, nos termos gerais de direito.*-----

Cláusula Trigésima Segunda **(Restituição do locado e reversão de bens)**

1. *Findo o prazo pelo qual foi estipulado o arrendamento, ou antes, em caso de resolução ou denúncia do contrato, o **Arrendatário** obriga-se a restituir o locado, no estado em que o recebeu, ou seja, similar estado de conservação e livre de pessoas e bens/equipamentos, livres de quaisquer ónus ou encargos;*-----
2. *Excetua-se do número anterior os equipamentos e mobiliário que venham a ser colocados/instalados no arrendado pelo **Senhorio**, os quais não deverão ser removidos pelo **Arrendatário**.*-
3. *Caso o **Arrendatário** não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o **Senhorio** promove a realização dos trabalhos necessários à reparação do imóvel, correndo os respetivos custos pelo **Arrendatário**.*-----
4. *O **Senhorio** entra na posse administrativa das instalações sem dependência de qualquer outra formalidade que não uma vistoria «ad perpetuum rei memoriam», a realizar pelo serviço municipal com competência em matéria de gestão patrimonial, para a qual são convocados os representantes do arrendatário.*-----



Cláusula Trigésima Terceira
(Resolução do contrato pelo arrendatário)

1. O **Arrendatário** poderá exercer o direito à resolução do contrato, nos casos e termos previstos quer na lei, quer no presente contrato.-----
2. Em caso de resolução do contrato pelo **Arrendatário**, por razões imputáveis ao **Senhorio**, o **Arrendatário** terá direito a ser indemnizado pelos danos emergentes que comprove ter sofrido.-----

Cláusula Trigésima Quarta
(Efeitos da resolução do contrato)

1. A resolução do contrato de arrendamento produz efeitos a partir da data fixada na respetiva notificação.-
2. A cessação dos efeitos contratuais não prejudica o exercício de responsabilidade de natureza civil, criminal ou contraordenacional, por atos ocorridos durante a execução do contrato.-----
3. O **Arrendatário** não goza do direito de retenção, devendo entregar, de imediato, as instalações que compõe o espaço, objeto do arrendamento, assim como os bens e equipamentos pertencentes ao **Senhorio**.-----

Cláusula Trigésima Quinta
(Modificações contratuais)

O contrato poderá ser modificado, por acordo das **Partes**, devendo revestir a forma escrita e ser assinado por ambas, revestimento a forma de aditamento.-----

Cláusula Trigésima Sexta
(Casos Fortuitos ou Força maior)

1. Não podem ser impostas sanções, nem é havida como não cumprimento, a não realização pontual de prestações contratuais a cargo de qualquer das **Partes** que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.-----
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.-----



3. Não constituem força maior, designadamente:-----
- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do prestador de serviços, na parte em que intervenham;-----
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do prestador de serviços ou grupos de sociedades em que se integre, bem como as sociedades ou grupo de sociedades dos seus subcontratados;-
 - c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza **sancionatória** ou outra forma, resultantes do incumprimento pelo prestador de serviços de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;-
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;-----
 - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;-----
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do prestador de serviços não devidas a sabotagem;-----
 - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.-----
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.-----
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.-----

Cláusula Trigésima Sétima
(Conflito de interesses e imparcialidade)

1. O **Arrendatário** deverá prosseguir a sua atividade de acordo com a lei aplicável e de acordo com as regras da boa-fé, tomando todas as medidas necessárias com vista a evitar a ocorrência de quaisquer situações que possam resultar em conflito de interesses com o **Senhorio**.-----
2. A verificação da existência de uma situação que se possa considerar de conflito de interesses, na fase de execução do contrato, constitui causa legítima para a resolução do contrato de arrendamento.-----

Cláusula Trigésima Oitava
(Forma das comunicações entre as Partes)

1. As comunicações a efetuar entre as **Partes** que devam revestir, nos termos do contrato ou da lei, a forma de notificação, devem ser enviadas por carta registada com aviso de receção para os seguintes endereços:-----
 - a) **Município de Óbidos**
Edifício dos Paços do Concelho
Largo de São Pedro, 2510-086 Óbidos



b) **Arrendatário**

[•]

2. As informações e demais comunicações entre as **Partes**, que não devam revestir a forma de notificação, poderão ser efetuadas, para além do meio previsto no número anterior, através dos seguintes endereços de correio eletrónico:-----

a) **Município de Óbidos**

— Endereço de correio eletrónico: *geral@cm-obidos.pt* (ou outro a indicar oportunamente pelo **Município**)

b) **Arrendatário**

— Endereço de correio eletrónico: [•]

3. As comunicações ou notificações feitas por carta registada com aviso de receção, consideram-se recebidas na data em que for assinado o aviso de receção, ou na falta dessa assinatura, na data indicada pelos serviços postais.-----

4. As comunicações feitas por correio eletrónico, consideram-se recebidas na data constante na respetiva comunicação de receção transmitida pelo recetor para o emissor.-----

5. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deverá ser comunicada, por escrito, à outra **Parte**, só sendo válida para os efeitos consagrados no contrato a partir do quinto dia seguinte ao da sua receção.-----

Cláusula Trigésima Nona
(Atualizações jurídico-comerciais)

Se aplicável, o **Arrendatário** deverá comunicar, por escrito, ao **Senhorio**, qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente:-----

a) Os poderes de representação dos seus mandatários no contrato;-----

b) A sua denominação e sede social;-----

c) A sua situação jurídica;-----

d) A sua situação comercial.-----

Cláusula Quadragésima
(Proteção de Dados)

1. Nos termos do artigo 6.º, n.º 1, alínea b) do Regulamento (EU) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril, é lícito o tratamento dos dados fornecidos pelo **Arrendatário**, uma vez que os mesmos se revelam necessários para a execução do presente contrato.-----

2. O **Arrendatário** e o **Senhorio** obrigam-se, durante a vigência do contrato de arrendamento não habitacional e, sempre que exigível, após a sua cessação, a dar rigoroso cumprimento ao disposto na



legislação aplicável, nomeadamente, ao Regulamento (EU) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril e à Lei n.º 58/2019, de 08 de agosto.-----

Cláusula Quadragésima Primeira
(Foro)

*Qualquer questão ou litígio emergente da aplicação, interpretação ou integração do presente contrato será resolvido por acordo das **Partes**, sendo, na falta deste, competente para a resolução da questão ou litígio o foro da Comarca de Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.*-----

Cláusula Quadragésima Segunda
(Contagem dos prazos)

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.-----

Cláusula Quadragésima Terceira
(Prevalência e Dúvidas)

1. *Fazem parte integrante, como Anexo I, do presente contrato de arrendamento para fins não habitacionais: aviso/anúncio, o programa de procedimento do concurso municipal de ideias, o respetivo caderno de encargos, os documentos que instruíram a candidatura do arrendatário e, a ata do ato público de apresentação dos projetos, elaborada pela comissão de avaliação*-----
2. *Em caso de divergência, prevalece, em primeiro lugar, o presente caderno de encargos, e o programa de concurso, seguidamente as disposições do presente contrato de arrendamento, que não colidam com as disposições imperativas da lei e das peças do procedimento do concurso municipal de ideias.*-----
3. *Em caso de dúvidas estas serão esclarecidas por deliberação da Câmara Municipal.*-----



Cláusula Quadragésima Quarta
(Legislação aplicável)

Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto anterior, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento para fim não habitacional, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil, no Decreto-Lei n.º 4/2015, de 15 de janeiro (Código de Procedimento Administrativo), no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação (Regime Jurídico do Património Imobiliário Público e demais legislação complementar).-----

O presente contrato de arrendamento encontra-se isento de imposto de selo, ao abrigo do disposto nos artigos 6.º, 8.º e 60.º do Código do Imposto de Selo, aprovado pela Lei n.º 150/99, de 11 de setembro.-----

Óbidos, [•] de [•] de 2024.

*Município de Óbidos,
O Presidente da Câmara Municipal*

(Filipe Miguel Alves Correia Daniel)

O/ Arrendatário/a

([•])



Anexo IV

Informação sobre proteção de dados pessoais e consentimento

Os dados são acedidos, com vista ao cumprimento das referidas finalidades, apenas por pessoas devidamente autorizadas. Os dados recolhidos não serão usados pelo Município de Óbidos para decisões automatizadas, nomeadamente não serão tratados para a definição de perfis.

Finalidade e licitude do tratamento – O tratamento dos dados pessoais é realizado exclusivamente para efeitos da celebração e gestão do Contrato de Arrendamento Não Habitacional a celebrar no âmbito do *Concurso Municipal de Ideias – Implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade*, com fundamento no disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 6.º do Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (Regulamento Geral de Proteção de Dados).

Categorias de dados pessoais – Os dados pessoais recolhidos são de identificação, profissional (função em que intervém) e de rastreamento (contactos).

Categorias de titulares de dados cujos dados são tratados – Para efeitos do presente auto de Cedência, os titulares dos dados que serão objeto de tratamento são os representantes legais das Partes.

Destinatários dos dados – O Município de Óbidos remete os seguintes dados para os destinatários internos e/ou externos a seguir indicados: unidades orgânicas da Câmara Municipal de Óbidos que careçam de intervir no âmbito da gestão do contrato; entidades públicas que licitamente solicitem os contratos ou identificação dos ocupantes do património municipal.

Consequência do não fornecimento dos dados – O fornecimento dos dados é obrigatório, sob pena de não ser possível a celebração do contrato.

Conservação dos dados pessoais – Os dados recolhidos são conservados pelo prazo de 20 anos após data da cessação do contrato, podendo ser conservados para lá desse prazo pela natureza e finalidade do tratamento, designadamente para fins de arquivo de interesse público, fins de investigação científica ou histórica ou fins estatísticos, desde que sejam adotadas medidas técnicas e organizativas adequadas a garantir os direitos do titular dos dados, designadamente a informação da sua conservação.

Direitos dos titulares dos dados pessoais - Os titulares têm os seguintes direitos sobre os dados pessoais que lhes digam respeito:

A) A exercer perante o Município de Óbidos: direito de informação; **direito de acesso; direito de retificação dos dados inexatos; direito ao apagamento; direito à limitação do** tratamento; direito de portabilidade dos dados; direito de oposição ao tratamento; direito a não ficar sujeito a decisões



exclusivamente automatizadas, incluindo a definição de perfis; nas situações de consentimento, direito de retirar consentimento em qualquer altura, sem comprometer a licitude do tratamento efetuado com base no consentimento previamente dado;

B) A exercer perante o Encarregado de Proteção de Dados (através do email dpo@cm-obidos.pt);

C) A exercer perante a autoridade de controlo (nomeadamente, Comissão Nacional de Proteção de Dados): direito de apresentar reclamação;

D) A exercer perante as instâncias jurisdicionais competentes: direito a ação judicial e a indemnização no caso de violação dos seus direitos.

A presente declaração será conservada enquanto o Município de Óbidos tratar os dados pessoais do titular em causa.

Tomei conhecimento da informação sobre proteção de dados pessoais.

Nome completo:

Assinatura (conforme documento de identificação): _____

Data: [●] de [●] de [●]



Anexo V

MINUTA DE CONSENTIMENTO PARA O TRATAMENTO DE IMAGEM Declaração de consentimento

..... (indicar nome, estado, profissão e morada, ou firma e sede e representante legal), portador do cartão de cidadão n.º, na qualidade de, declaro, por este meio e para todos os efeitos legais consentir na captação da minha imagem, em suporte de vídeo ou fotografia, e seu posterior tratamento, o que poderá incluir a sua reprodução, edição e publicação para os efeitos que de seguida melhor se identificarão:

- >Divulgação na sua página eletrónica (www.cm-obidos.pt)
- >Divulgação nas redes sociais (facebook, instagram, youtube...)

Mais informamos que a captação e divulgação da sua imagem por parte do Município de Óbidos tem como única finalidade o registo das atividades desenvolvidas no locado, no âmbito da execução do projeto vencedor do «Concurso Municipal de Ideias – implementação de um projeto criativo para o Edifício 2 (Creative Box) – Praça da Criatividade».

Mais se informa que, no âmbito do disposto no artigo 7.º, n.º 3 do Regulamento Geral de Proteção de dados, poderá, a todo o tempo opor-se a este tratamento, deixando o Município de Óbidos de fazer qualquer tratamento posterior após tal oposição.

(local), (data), [assinatura].

Nota: Nos termos e para os efeitos do artigo 79.º do Código Civil a captação de imagem sempre que a notoriedade ou o cargo desempenhado pelo seu titular, bem como nos casos em que exigências de polícia ou de justiça, finalidades científicas ou culturais, ou quando a reprodução da imagem vier enquadrada na de lugares públicos, ou na de factos de interesse público ou que hajam decorrido publicamente, não carece do consentimento do titular. Nesses termos, o responsável pelo tratamento dos dados apesar de se comprometer a defender a sua vontade, não poderá assegurar que nos eventos que decorram em lugares ou nos eventos que decorram publicamente, não haverá lugar à captação da imagem.



Anexo VI

Elementos obrigatórios do Relatório de Execução do Projeto Premiado

1. O arrendatário é obrigado a apresentar, anualmente, pelo menos, os seguintes elementos/dados:
 - a) Atualização do inventário de todos os bens, propriedade do Município, afetos ao presente contrato através do preenchimento de uma tabela que contenha, no mínimo, os seguintes dados:
 - Descrição do estado do equipamento (e respetivas fotografias);
 - Eventuais observações.
 - b) Ações/Projetos desenvolvidos no âmbito do aproveitamento e valorização das potencialidades locais (nomeadamente produtos endógenos), os quais deverão, obrigatoriamente, ser acompanhados de reportagem fotográfica ou videográfica¹;
 - c) Evidência da aplicação do método de trabalho colaborativo (co-working) às atividades desenvolvidas no local, designadamente, através da indicação do número e tipo de pessoas/entidades desenvolvidas neste âmbito e respetivas tarefas partilhadas;
 - d) Evolução e indicações dos postos de trabalho ou eventuais estágios;
 - e) Ações destinadas a promover o empreendedorismo local e social e os respetivos dados objetivos (ex: n.º de entidades promovidas ou convidadas, etc.)
 - f) Principais dificuldades/vicissitudes decorrentes da execução do projeto;
 - g) Relatório de Contas Anual;
 - h) Cronograma da planificação do ano subsequente;
 - i) Principais impactos das iniciativas desenvolvidas (ex: criação de novos negócios);
 - j) Iniciativas produtivas realizadas no local;
 - k) Principais entidades parceiras do projeto;
 - l) Mostra das atividades realizadas.
 - m) Outros dados que o arrendatário considere relevantes (poderá incluir elementos em suporte digital, como reportagens fotográficas e ou vídeos).

¹ O arrendatário deverá, em sede de captação de imagem e vídeo no âmbito da execução do projeto no local arrendado, garantir o cumprimento da legislação em matéria de proteção de dados, nomeadamente no disposto no Regulamento (UE) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 e na Lei n.º 58/2019, de 8 de agosto.