



CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE TERRENO RÚSTICO SITO NOS COVAIS

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I | CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º | Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

- 1 – No arrendamento abrangido pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
- 2 – Consideram-se integrados no contrato o programa do concurso, o caderno de encargos, a proposta do concorrente, bem como todos os documentos que sejam referidos no título contratual ou no presente caderno de encargos.

Artigo 2.º | Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Penacova, NIPC 506 657 957, com sede no Largo Alberto Leitão, n.º 5, 3360-341 Penacova, e com o número de telefone 239 470 300, fax 239 478 098 e correio eletrónico: geral@cm-penacova.pt.

Artigo 3.º | Objeto

1 – O presente procedimento tem por objeto o arrendamento de um prédio sito na Quinta dos Covais, localizados na União de Freguesias de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego, do concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos, assim descritos:

Freguesia	Artigo matricial	Descrição
UF de Oliveira do Mondego e Travanca do Mondego	5076-R (com origem no 2367-R)	Prédio rústico situado em “Quinta dos Covais” com a área de 12,6625 ha. Terra de sementeira com 186oliveiras, 70 fruteiras, 185 videiras em cordão, eucaliptal, pinhal e mato com sobreiros.



2 – Para efeitos do número anterior, o Município de Penacova cede ao adjudicatário, o uso e a fruição, pelo prazo da exploração temporária, o prédio em causa, conforme planta anexa ao presente procedimento e que deverá integrar o contrato de arrendamento a celebrar.

3 – O prédio destina-se exclusivamente a arrendamento florestal, sendo expressamente proibida a utilização dos mesmos para fim diverso daquele a que se destinam.

4 – O prédio encontra-se livre de ónus ou encargos.

Artigo 4.º | Início, prazo, renovação e termo da cedência

1 – O arrendamento terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuado pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, a contar daquela data, eventualmente renovável por períodos mínimos de 7 (sete) anos, com o limite máximo de 70 (setenta) anos.

2 – O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 7 (sete) anos se não for denunciado, por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 30 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte.

3 – Findo o prazo do contrato de arrendamento ou da sua renovação, considera-se o mesmo automaticamente denunciado no final do período de arrendamento, sem necessidade de aviso prévio.

Artigo 5.º | Preço do arrendamento, valor da madeira e modo de pagamento

1 – Pelo arrendamento, será devido o valor anual que vier a resultar da adjudicação.

2 – O valor mínimo anual a pagar pelo arrendamento é de 800€ (oitocentos euros).

3 – O valor a pagar pelo arrendamento pode ser pago em numerário, cheque ou transferência bancária.

4 – O vencimento do valor referido no n.º 1 ocorrerá no dia 1 do mês de janeiro de cada ano e deverá ser pago na Tesouraria da Câmara Municipal durante o horário de funcionamento (9:00 e as 17:00h), entre os dias 1 e 8 desse mês. Porém, se o último dia coincidir com um sábado, domingo ou feriado, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.



5 – Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo do direito de instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida ou de rescisão do contrato.

6 – O valor anual será atualizado anualmente em conformidade com os coeficientes legais (nomeadamente de acordo com o disposto no n.º 5 do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro), sendo arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

CAPÍTULO II | EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Pessoal

1 – O adjudicatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.

2 – O pessoal deverá cumprir, rigorosamente, as regras de segurança, higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo 7.º | Danos e seguros

1 – O arrendatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço.

2 – Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor todos os seguros exigíveis por lei.

Artigo 8.º | Obtenção de licenças e autorizações

1 – As licenças e as autorizações necessárias para a atividade a exercer, bem como todos os atos permissivos exigíveis e os projetos correspondentes são da total responsabilidade do adjudicatário.

2 – As operações previstas no contrato de arrendamento florestal só podem ser efetuadas com autorização do Município de Penacova.

Artigo 9.º | Regras a observar no exercício da atividade

No exercício da exploração, o arrendatário obriga-se a:



- a) Efetuar o pagamento anual pelo arrendamento, nos termos do artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Cumprir todas as normas legais em termos de segurança;
- c) Não proceder a qualquer alteração da área arrendada no que respeita a aspetos de natureza estética, de relevo natural, de desvio de linhas de água e paisagística, salvo os que forem autorizados pelo Município de Penacova;
- d) Pagar todas as despesas de eletricidade, água, combustíveis e demais consumos;
- e) Manter a área arrendada limpa, com a gestão de combustível legalmente exigível;
- f) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à exploração da área arrendada;
- g) Efetuar e pagar os seguros exigidos por lei, nomeadamente, seguros de acidentes de trabalho relativamente ao pessoal contratado, e de responsabilidade civil, fornecendo cópias dos respetivos contratos ao Município de Penacova;
- h) Respeitar instruções e recomendações emanadas do Município de Penacova relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
- i) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial das partes arrendadas dos prédios por qualquer meio, designadamente por cedência do direito de uso, exploração, subarrendamento, cedência por comodato ou qualquer outra forma, total ou parcialmente, ou ainda a cedência a terceiros da posição contratual do arrendatário, exceto se o Município de Penacova o autorizar por escrito.
- j) Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável à área a arrendar.

Artigo 10.º | Fiscalização da exploração

1 – O Município de Penacova reserva-se ao direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do arrendatário nos termos impostos pelo presente Caderno de Encargos e no contrato subsequente, bem como pela exploração e legislação aplicável em vigor.



2 – No âmbito dos seus poderes de fiscalização, o Município de Penacova notificará o arrendatário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para atuação em conformidade, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução do arrendamento.

Artigo 11.º | Cessaçã do contrato e entrega do imóvel

1 – O contrato cessa nos seguintes casos:

- a) Decorrido o prazo fixado para a sua vigência;
- b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 30 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte;
- c) Por denúncia do arrendatário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Município de Penacova, a qual será apreciada sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos um mês após a assinatura do aviso e poderá dar lugar a indemnização nos termos do artigo 14.º;
- d) Por vontade e acordo expresso das partes;
- e) Por resolução, devido a incumprimento do seu clausulado, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.

2 – Findo o contrato, o arrendatário dispõe do prazo de 10 (dez) dias para restituir o imóvel concessionado, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação.

3 – As deteriorações e prejuízos causados na área adjudicada, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do arrendatário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressalvando-se as deficiências e deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

Artigo 12.º | Resolução do contrato de arrendamento

1 – Constitui causa legítima de imediata resolução do arrendamento, o incumprimento pelo adjudicatário de qualquer dever decorrente do respetivo contrato de arrendamento.



2 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização por eventuais benfeitorias realizadas pelo cessionário, ficando ainda este responsável pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil, de qualquer natureza e em relação aos quais poderá ser acionada a caução a que se refere o artigo 15.º do presente caderno de encargos.

3 – São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

- a) A falta de pagamento do valor mensal definido, por mais de 6 (seis) meses (consecutivos ou não), sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) A falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso do Município de Penacova para o efeito;
- c) A utilização da área arrendada para fim e uso diferente do contratualizado;
- d) A não manutenção da área arrendada em boas condições de conservação e gestão de combustíveis;
- e) O abandono injustificado da área arrendada por um período superior a 4 (quatro) meses;
- f) A transmissão do arrendamento para terceiros ou o subarrendamento;
- g) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do arrendatário;
- h) A declaração de falência ou insolvência do adjudicatário;
- i) A oposição por parte do arrendatário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;
- j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou pelas condições contratuais.

Artigo 13.º | Cláusula de Indemnização



A desistência ou saída do arrendatário antes do final do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento ao Município de Penacova de uma indemnização correspondente a metade do valor anual da concessão multiplicada pelos anos em falta para o fim do contrato.

Artigo 14.º | Caução contratual

1 – Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor equivalente a 3 (três) anos do valor anual da renda, através de garantia bancária a favor do Município de Penacova ou depósito em dinheiro na tesouraria do Município de Penacova.

2 – O adjudicatário prestará a caução até ao dia anterior ao da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante anular a adjudicação, salvo se provar ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerada justificação bastante.

3 – O adjudicatário deverá reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

4 – A caução será mantida até ao termo do contrato.

CAPÍTULO III | DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 15.º | Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.

Artigo 16.º | Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca de Coimbra – Juízo de Competência Genérica de Penacova, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 17.º | Legislação aplicável, dúvidas e omissões



1 – Em tudo o que for omissivo, aplicam-se à presente adjudicação as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria.

2 – São designadamente aplicáveis ao futuro contrato de arrendamento a Lei de Bases da Política Florestal (LBPF), a Estratégia Nacional para a Floresta (ENF) e o Decreto-Lei n.º 294/2009, de 13 de outubro.