

REGULAMENTO DE OCUPAÇÃO E UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS COMERCIAIS DO EDIFÍCIO DO MERCADO MUNICIPAL

CAPITULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objetivo e âmbito

1. O regulamento de ocupação e utilização dos espaços comerciais exteriores ao Edifício do Mercado Municipal de Anadia, tem por objectivo estabelecer as regras e orientações pelas quais se norteará a ocupação e utilização destes espaços comerciais.
2. O Edifício do Mercado Municipal, propriedade do Município de Anadia - pessoa colectiva pública titular do direito de propriedade sobre o edifício do Mercado, tem como objectivo a promoção e desenvolvimento económico do concelho.
3. O Edifício do Mercado está constituído em propriedade horizontal, a que corresponde o artigo matricial n.º 2977 da Freguesia de Arcos, descrito na Conservatória do Registo Predial de Anadia sob o n.º 03025/20050805.

Artigo 2.º

Competência

A execução das competências atribuídas pelo presente regulamento cabe à Câmara Municipal de Anadia, e poderão ser delegadas no presidente da Câmara Municipal, com faculdade de subdelegação em qualquer dos vereadores.

Artigo 3.º

Caracterização dos espaços comerciais

1. O edifício é composto por 7 fracções, designadas respetivamente pelas letras: A, B, C, D, E, F, e G.
2. Cada fracção é constituída por uma loja, distribuída em espaço amplo e arrumos.
3. A fracção designada pela letra A tem uma área de 35,75 m², a fracção designada pela letra G tem uma área de 38,00 m², e as restantes fracções têm uma área de 30,70 m² cada.
4. Os espaços comerciais destinam-se à instalação de atividades comerciais que não colidam com razões ambientais, prossigam fins eticamente duvidosos ou possam constituir factor de perturbação tendo em conta as características sociais e culturais do meio.

Artigo 4.º

Ramos de atividade

1. Os ramos de atividade a exercer nos espaços comerciais são fundamentalmente os seguintes:

- a) Frutas, legumes, frutos secos e de conserva;
- b) Pescado;
- c) Pão, queijo, lacticínios, charcutaria e bolos;
- d) Talhos;
- e) Flores;
- f) Artesanato;
- g) Vestuário;
- h) Cafetaria;
- i) Estabelecimento de restauração – vertente *take away* (com confecção de refeições para consumir fora do espaço comercial).

Artigo 5.º

Normas específicas

A atividade económica que vier a ser desenvolvida no espaço arrendado terá que obedecer aos procedimentos e legislação específica que eventualmente as discipline, e no caso de ser necessária a adaptação do espaço para desenvolvimento da atividade pretendida, caberá ao adjudicatário realizar por sua conta as obras necessárias, mediante cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis e com prévia autorização da Câmara Municipal.

CAPÍTULO II

Atribuição dos Espaços

Artigo 6.º

Hasta pública

1. A atribuição do direito ao arrendamento das fracções é feita mediante arrematação em hasta pública, à qual poderão concorrer todas as pessoas, singulares ou coletivas, no pleno exercício dos seus direitos.

2. A hasta pública será divulgada através de editais afixados nos Paços do Concelho e no Edifício do Mercado Municipal, e publicados no sítio da Internet da Câmara Municipal, e em, pelo menos, dois jornais locais.

3. Compete à Câmara Municipal definir os requisitos e condições gerais da hasta pública, nomeadamente, o seu objecto, valor da base de licitação e respectivos lanços, dia, hora e local da sua realização.

4. Em casos excepcionais, devidamente fundamentados, poderá ser dispensada a hasta pública, sendo atribuído o direito ao arrendamento das fracções directamente aos interessados, salvaguardando o facto de cada pessoa, singular ou coletiva, apenas poder ser titular de, no máximo, duas fracções.

5. O direito ao arrendamento será titulado mediante contrato de arrendamento para fins não habitacionais.

6. Terminada a licitação, a comissão adjudica o direito de arrendamento do espaço, a quem tenha oferecido o preço mais elevado, que deverá efetuar o pagamento correspondente à primeira renda, no valor por si oferecido e que consubstanciar o valor da arrematação, de acordo com as condições fixadas no artigo 13.º deste Regulamento.

Artigo 7.º

Comissão

1. A hasta pública referida no número anterior decorrerá perante uma comissão, presidida pelo Presidente da Câmara Municipal de Anadia, ou por quem este vier a designar, coadjuvado por um Chefe de Divisão, por um funcionário que servirá de pregoeiro e por um funcionário que elaborará o expediente, todos eles designados pelo Presidente da Câmara Municipal.

2. Do ato público é lavrada acta, lida e assinada pelos membros da Comissão, sendo posteriormente homologada pela Câmara Municipal.

Artigo 8.º

Valor base de licitação

O valor base de licitação de cada espaço consta do Anexo I ao presente Regulamento.

Artigo 9.º

Elementos disponíveis e esclarecimentos

1. Todos os elementos sobre os espaços objeto da atribuição do direito ao arrendamento, incluindo as respetivas plantas de localização estarão disponíveis para consulta, durante o

horário de expediente, no Setor de Patrimônio da Câmara Municipal de Anadia, sita na Praça do Município, em Anadia e no sítio do Município de Anadia em www.cm-anadia.pt.

2. Qualquer outro elemento ou esclarecimento relativo aos espaços objeto da atribuição do direito ao arrendamento colocados em hasta pública deve ser requerido por escrito, pelo interessado, até ao 5.º (quinto) dia útil a contar da data da publicação dos Editais, devendo a Comissão da Hasta Pública responder no prazo máximo de 3 (três) dias úteis.

Artigo 10.º

Regime Excepcional

1. Todos os que à data de entrada em vigor do presente regulamento, exerçam uma atividade comercial em frações do edifício referido no artigo 1º do presente regulamento, titulados por Alvará de Concessão, mantêm a titularidade desse direito até à caducidade do respetivo Alvará.

2. O titular do Alvará de Concessão deverá com antecedência mínima de sessenta (60) dias relativamente à data em que opera a caducidade do mesmo, manifestar o seu interesse em celebrar contrato de arrendamento, mediante o envio de carta registada com aviso de receção endereçada à Câmara Municipal.

3. Nos casos em que se verifique o disposto no número anterior, o arrendatário fica obrigado a pagar uma renda mensal cujo valor será fixado pela Câmara Municipal de Anadia.

4. O regime excepcional previsto no presente artigo apenas será aplicável se na data em que caducar o Alvará de Concessão, o concessionário não tiver qualquer dívida para com o Município de Anadia.

Artigo 11.º

Idoneidade do adjudicatário

O adjudicatário deve comprovar a regularização da situação tributária e contributiva, mediante certidão ou documento equivalente, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data da adjudicação provisória, sob pena de não adjudicação definitiva do direito ao arrendamento do espaço arrematado.

Artigo 12.º

Causa de não adjudicação

1. Constituem causas de não adjudicação, a verificação, pela comissão, das seguintes situações:

a) Prestação de falsas declarações;

b) Falsificação de documentos;

c) Fundado receio de conluio entre os proponentes.

2. Constituem causas de não adjudicação, para além das previstas nas alíneas do número anterior, a falta de apresentação dos documentos a que se refere o artigo 11.º do presente regulamento.

3. A não adjudicação prevista no presente artigo tem como consequência a não devolução das quantias já entregues pelo adjudicatário, que reverterão para o Município de Anadia, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

Artigo 13.º

Pagamento

O valor a que se refere o n.º 6 do artigo 6.º do presente regulamento é pago da forma seguinte:

a) A comissão da hasta pública emite o documento de pagamento, identificando o adjudicatário de cada espaço comercial, e o valor correspondente à primeira renda, resultante da arrematação em hasta pública.

b) Na posse do documento a que se refere o número anterior, o adjudicatário deve, no mesmo dia, efetuar o pagamento do valor nele indicado na Tesouraria da Câmara Municipal de Anadia.

c) Quando o adjudicatário não proceder ao pagamento do valor referido na alínea a) será adjudicado o direito ao arrendamento do espaço ao proponente ou licitante que ofereceu o lanço imediatamente inferior e assim sucessivamente até que não restem mais proponentes ou licitantes.

Artigo 14.º

Renúncia do direito ao arrendamento

1. Até à celebração do contrato o adjudicatário pode renunciar ao direito ao arrendamento do espaço por si arrematado.

2. Na situação prevista no número anterior, a Câmara Municipal de Anadia delibera sobre a adjudicação do espaço ao proponente ou licitante que ofereceu o lanço imediatamente inferior e assim sucessivamente até que não restem mais proponentes ou licitantes.

3. A renúncia prevista no número um do presente artigo tem como consequência a não devolução das quantias já entregues pelo adjudicatário, que reverterão para o Município de Anadia.

Artigo 15.º

Anulação da adjudicação

1. No caso do direito ao arrendamento já ter sido adjudicado definitivamente e se apurar que o adjudicatário prestou falsas declarações ou apresentou documentos falsos, há lugar à anulação da adjudicação, perdendo o adjudicatário para o Município de Anadia as quantias já entregues, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.
2. A anulação da adjudicação do direito ao arrendamento dos espaços comerciais objecto do presente regulamento é da competência da Câmara Municipal de Anadia.

CAPÍTULO III

Do Contrato de Arrendamento

Artigo 16.º

Contrato de arrendamento

1. O arrendamento de cada espaço será titulado através de contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, que se rege pelo disposto na Lei n.º 6/06, de 27 de fevereiro, que aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) na redacção actual e demais legislação aplicável, em tudo o que não constar do presente regulamento.
2. A outorga do contrato de arrendamento deve ser efetuada no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis subsequentes à adjudicação a que se refere o nº 6 do artigo 6.º do presente regulamento.
3. Se, devidamente notificado para a outorga do contrato de arrendamento, o adjudicatário não comparecer nem se fizer representar, a adjudicação do direito ao arrendamento deixará de produzir os efeitos a que tende, aplicando-se com as necessárias adaptações, o disposto no número 3 do artigo 14º do presente regulamento.

Artigo 17.º

Prazo de arrendamento

1. O contrato de arrendamento terá a duração de 3 (três anos) com início na data fixada no respetivo contrato, considerando-se automaticamente renovados no seu termo por iguais períodos, se não for previamente denunciado por qualquer das partes com a antecedência mínima de sessenta (60) dias em relação ao termo do prazo contratual estabelecido ou sua renovação.
2. O contrato de arrendamento produzirá os seus efeitos a partir da data da sua assinatura.

Artigo 18.º

Atualização da renda

1. As rendas são atualizadas anualmente de acordo com o coeficiente de atualização anual de renda, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, publicado no Diário da República.
2. O Município comunicará por carta registada com aviso de receção ao(à) arrendatário(a), com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias, qualquer alteração que se venha a observar no valor da renda.

Artigo 19.º

Condições do pagamento da renda

1. A renda mensal devida pelo arrendatário vence no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito.
2. A renda deverá ser paga nos oito (8) dias subsequentes ao seu vencimento, na Câmara Municipal de Anadia.
3. A falta de pagamento de rendas durante três meses consecutivos confere ao Município de Anadia direito de resolução do contrato sem prejuízo de outras sanções aplicáveis de acordo com a lei.

Artigo 20.º

Indemnização moratória

1. Quando a renda não for paga no prazo estabelecido no artigo anterior do presente Regulamento, poderá ainda o arrendatário efetuar o seu pagamento até ao final do mês a que respeita a renda, acrescido de 15 % sobre o respetivo montante.
2. Decorrido esse prazo, ficará o arrendatário obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 50 % do valor da mesma, sob pena de resolução do contrato de arrendamento.
3. A Câmara Municipal pode, mediante pedido devidamente fundamentado, e sempre que a situação económica o justifique, autorizar o pagamento da renda acrescida de indemnização em prestações, mas o arrendatário apenas pode beneficiar dessa situação uma vez em cada ano civil.

Artigo 21.º

Obrigações do arrendatário

1. O arrendatário obriga-se a:

- a) Não utilizar o espaço dado de arrendamento para fins diferentes do objeto do contrato;
- b) Pagar a renda, no local e no prazo devidos.
- c) Caso pretenda levar a efeito obras no locado, obter autorização prévia do Município de Anadia, bem como cumprimento aos regulamentos e legislação em vigor.
- d) Findo o contrato de arrendamento, restituir o locado em perfeitas condições de conservação e limpeza, incluindo a instalação elétrica, com todas as chaves e vidros intactos;
- e) Celebrar e manter em vigor até ao terminus do contrato de arrendamento, os seguros obrigatórios nos termos da legislação vigente;
- f) Entregar ao Município de Anadia cópia de todos os seguros celebrados, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato;
- g) Celebrar contratos de fornecimento de energia elétrica, fornecimento de gás, abastecimento de água, constituindo seu encargo os respetivos consumos.

Artigo 22.º

Causas de resolução do contrato

1. Constituem causas de resolução do contrato, para além das consignadas no Novo Regime de Arrendamento Urbano e no Código Civil, os seguintes factos:

- a) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento;
- b) A recusa, depois de notificados para esse efeito, em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento da Câmara Municipal e em infração ao disposto neste regulamento;
- c) A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados nos espaços comuns, por culpa do(a) arrendatário(a), ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- d) A ocupação ilegal dos espaços comerciais ou o seu abandono definitivo, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal;
- e) Considera-se abandono definitivo, o encerramento dos espaços comerciais por período superior a 3 (três) meses por cada ano civil.

2. A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento implica a sua resolução.

Artigo 23.º

Disposições finais

1. A atividade a exercer nos espaços comerciais deverá confinar-se exclusivamente ao respetivo espaço interior, não sendo por isso autorizada a ocupação a título complementar das áreas comuns, salvo nos casos devidamente justificados e sujeitos a aprovação prévia da Câmara Municipal de Anadia.
2. A publicidade a instalar deverá ser submetida à aprovação da Câmara Municipal de Anadia nos termos do Regulamento Municipal de Publicidade em vigor, e demais legislação aplicável.
3. São proibidas todas as alterações às fachadas das lojas, ainda que tais alterações consistam na colocação de elementos amovíveis ou fixos, salvo prévia autorização e aprovação da Câmara Municipal de Anadia
4. O comércio praticado nestes espaços comerciais está sujeito ao horário de funcionamento dos estabelecimentos comerciais, nos termos do Regulamento Municipal de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais em vigor, e demais legislação aplicável.

Artigo 24.º

Obras

1. Nas fracções comerciais não poderão ser efectuadas quaisquer beneficiações ou modificações sem autorização prévia da Câmara Municipal e, quando impliquem a realização de obras, deverão estas ser requeridas nos termos legais e sujeitas ao pagamento das respetivas licenças.
2. As obras de conservação das fracções comerciais incumbem aos respectivos arrendatários e poderão ser feitas sem dependência de licença, por iniciativa destes, com conhecimento prévio do Município, ou em cumprimento de intimação camarária.
3. As benfeitorias realizadas nas fracções comerciais, findo o prazo de arrendamento ou em caso de caducidade do mesmo, reverterem para o Município de Anadia sem direito a qualquer indemnização.

Artigo 25.º

Casos omissos

1. Em tudo o que estiver omissos no presente regulamento aplicar-se-á a legislação em vigor sobre a matéria.
2. As dúvidas e omissões que subsistam serão resolvidas pela Câmara Municipal de Anadia.

Artigo 26.º

Entrada em vigor

Este Regulamento, depois de devidamente aprovado e cumpridas as formalidades previstas na lei, entra em vigor no dia seguinte à sua publicação.

ANEXO I

Identificação dos espaços comerciais objecto de direito ao arrendamento urbano para fins não habitacionais	Área / m2	Valor base de licitação
A	35,75	OCUPADO
B	30,70	OCUPADO
C	30,70	130 €
D	30,70	130 €
E	30,70	OCUPADO
F	30,70	OCUPADO
G	38,00	145 €