



MUNICÍPIO DO CARTAXO

EDITAL

N.º 96/2011

Paulo Alexandre Fernandes Varela Simões Caldas, Presidente da Câmara do Cartaxo, torna público, ao abrigo da competência que lhe confere a alínea v) do nº 1 do artigo 68º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de Setembro, e nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 91º da referida lei, a Assembleia Municipal, em sessão ordinária de 28 de Junho de 2011, sob proposta da Câmara Municipal aprovada em reunião de 21 de Junho de 2011, deliberou aprovar por maioria o Regulamento Municipal de Atribuição do Direito de Ocupação dos Espaços Comerciais do Parque Central da Cidade do Cartaxo, dos Quiosques da Ribeira do Cartaxo e de outros Espaços e Quiosques no âmbito da Regeneração Urbana do Município do Cartaxo.

Para constar, e inteiro conhecimento de todos, será este Edital publicado no Diário da República e afixado no Edifício dos Paços do Concelho, demais lugares de costume e estilo e na página da internet do Município (www.cm-cartaxo.pt).

Cartaxo, 11 de Julho de 2011

O Presidente da Câmara,

Paulo Alexandre Fernandes Varela Simões Caldas

Regulamento Municipal de Atribuição do Direito de Ocupação dos Espaços Comerciais do Parque Central da Cidade do Cartaxo, dos Quiosques da Ribeira do Cartaxo e de outros Espaços e Quiosques no âmbito da Regeneração Urbana do Município do Cartaxo

Nota Justificativa

O Parque Central do Município do Cartaxo é, historicamente, um espaço de excelência do tecido urbano cartaxense, tendo assumido, desde sempre, uma posição tanto como pólo aglutinador da população residente no Cartaxo, como um *ex libris* para os visitantes.

Conhecedora das referidas características especiais deste espaço, a Câmara Municipal do Cartaxo entendeu dotá-lo de infra-estruturas adequadas à sua dignidade, tendo procedido a um conjunto de investimentos importantes com vista a renovação e adaptação de toda área, conferindo-lhe os aspectos de modernidade que a mesma merece e potenciando novas valências para o tecido comercial local.

Desta feita, procedeu-se à renovação do espaço através de três eixos essenciais: a praça principal do Parque Central, o parque de estacionamento subterrâneo, e o núcleo de espaços comerciais afecto à área intervencionada.

No que se refere ao núcleo de espaços comerciais, entende o órgão executivo do Município do Cartaxo que deverão ser desenvolvidas actividades que possam funcionar como força de atracção dos munícipes, e demais população, ao novo espaço, funcionando ainda como zona privilegiada no apoio à zona comercial e aos serviços e instituições localizadas nas imediações do Parque Central, nomeadamente o Tribunal Judicial e Conservatórias, o Serviço de Finanças, o Edifício dos Paços do Concelho, a Estação de Correios, o Centro Cultural do Município e o ateneu Artístico Cartaxense, a Praça de Touros, o Mercado Municipal, assim como o Centro de Convívio.

Importa, assim, continuar o desenvolvimento do projecto em questão

conferindo-lhe a dinâmica que se deseja para que a respectiva área cumpra o seu propósito como "sala de visitas" da Cidade e do Concelho do Cartaxo e um verdadeiro centro comunitário do Município, justificando-se a elaboração de documento regulamentar que fixe as condições de ocupação e exploração dos espaços em questão.

De igual modo, será de lançar as bases para a exploração dos quiosques inseridos na Ribeira do Cartaxo – espaço histórico da Cidade, agora objecto de valorização urbana com a criação do Parque Central do Município - enquanto bens de semelhantes valias e que interessa igualmente desenvolver através da exploração de privados, ainda como se justifica a regulamentação de outros espaços comerciais e quiosques integrados no processo de regeneração urbana do Município do Cartaxo.

Assim:

Ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e, para efeitos de aprovação pela Assembleia Municipal do Cartaxo, nos termos do disposto na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º e na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, com as alterações introduzidas pela lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, propõe-se à Câmara Municipal a aprovação do presente projecto de Regulamento que, atendendo à sua natureza e características, dispensa a submissão à discussão pública nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I

NORMAS GERAIS

Artigo 1.º

Objectivo

O presente regulamento estabelece os critérios e a forma de atribuição do direito de ocupação dos espaços existentes no Parque Central da Cidade do Cartaxo, dos Quiosques da Ribeira do Cartaxo e outros espaços comerciais e quiosques no âmbito da Regeneração Urbana do Município do Cartaxo.

Artigo 2.º

Licenciamento

1. Os espaços objecto deste Regulamento já se encontram licenciados/autorizados pela Câmara Municipal para os fins previstos neste Regulamento.

2. Cabe, no entanto, aos interessados desenvolver os processos de licenciamento/autorização necessários ao exercício das actividades que, face às suas especificidades, o possam exigir e que sejam consideradas compatíveis com os espaços a ceder.

Artigo 3.º

Identificação dos Espaços

1. Os espaços estão identificados da seguinte forma, conforme planta junta como **ANEXO 1**:

- a)** Espaços Comerciais Multiusos;
- b)** Espaço Municipal a definir pela Câmara Municipal;
- c)** Quiosques da Ribeira do Cartaxo;
- d)** Outros Espaços e Quiosques no âmbito da Regeneração Urbana do Município.

2. Sempre que o considere necessário, a Câmara Municipal pode alterar o uso dos espaços, na estrita observância dos contratos que, entretanto, estiverem em vigor, podendo ser criados novos espaços municipais ou comerciais multiusos.

3. Poderão ainda ser unificado entre si os espaços referidos no número 1 do presente artigo, carecendo tal unificação de autorização expressa da Câmara Municipal do Cartaxo.

CAPÍTULO II

ESPAÇOS COMERCIAIS MULTIUSOS

Artigo 4.º

Definição Espaços Comerciais

Consideram-se espaços comerciais os espaços destinados a ocupação por quaisquer actividades idóneas de comercialização de produtos ou de prestações de serviços.

Artigo 5.º

Forma de atribuição

A atribuição dos espaços comerciais é feita através de convite público à apresentação de propostas, da selecção das actividades que se enquadrem no âmbito do artigo 4.º e à celebração do respectivo contrato de arrendamento comercial nos termos do presente Regulamento.

Artigo 6.º

Candidatos

Podem candidatar-se à atribuição dos espaços comerciais pessoas individuais ou colectivas que preencham os requisitos publicitados no convite público ou no procedimento da hasta pública.

Artigo 7.º

Do convite público

1. O convite público à apresentação de propostas é publicitado em editais afixados nos lugares de estilo e, pelo menos, num jornal de âmbito local ou regional.

2. Do convite deve constar obrigatoriamente:

- a)** O objecto do convite, especificando as actividades, espaços a atribuir e prazos dos arrendamentos;
- b)** O prazo para a entrega de propostas;
- c)** A forma de apresentação das propostas;
- d)** O valor mensal da renda a pagar pelos arrendatários;
- e)** Garantias a apresentar, se for o caso;
- f)** Documentação exigível aos candidatos;
- g)** Outras informações ou condições consideradas úteis.

Artigo 8.º

Das propostas

As propostas são apresentadas por escrito, mediante formulário próprio a fornecer pelos serviços competentes da Câmara Municipal do Cartaxo, no qual os interessados especificam a actividade que pretendem desenvolver e qual o espaço ou espaços conjugados que desejam ocupar.

Artigo 9.º

Seleccção das propostas

1. As propostas são analisadas por uma Comissão de Avaliação, a designar pela Câmara Municipal, a qual verificará o enquadramento das actividades no âmbito do estipulado no artigo 4.º e quais os tipos de produtos e/ou serviços melhor adequados ao espaço em questão.

2. A Comissão de Avaliação elabora um relatório onde conste as propostas seleccionadas e excluídas, bem como o espaço que se sugere atribuir a cada um dos candidatos, tendo em conta as características das actividades que se propõem a exercer, propondo igualmente a unificação dos espaços que entender convenientes.

3. O relatório referido no ponto anterior é remetido à Câmara Municipal para apreciação e deliberação, sendo notificados todos os candidatos, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, da referida decisão.

Artigo 10º

Hasta Pública

1. Sempre que as propostas seleccionadas, nos termos do artigo 4.º, excedam o número de espaços a atribuir, a Câmara Municipal recorrerá à hasta pública para a sua adjudicação, estipulando um valor base de licitação, pago de uma só vez a título de direito de ingresso.

2. A praça da hasta pública realiza-se perante uma Comissão a designar pela Câmara Municipal, tendo aquela a faculdade de adjudicar, provisoriamente, os espaços, a quem apresentar a melhor oferta.

3. Os termos em que decorrerão as hastas públicas serão devidamente publicitados, sempre que se mostre necessário o recurso a esta forma de atribuição.

4. A adjudicação definitiva será proferida por deliberação da Câmara Municipal, conjuntamente com as condições gerais do contrato, descrição do espaço a arrendar, forma de pagamento da renda e identificação do adjudicatário.

Artigo 11.º

Prazo de arrendamento

1. O prazo de atribuição dos espaços comerciais é de 2 (dois) anos, contados a partir da data da assinatura do contrato de arrendamento, automaticamente renovável, por períodos sucessivos de um ano.

2. O prazo inicial de arrendamento poderá atribuído por 4 (anos) contados a partir da data da assinatura do contrato de arrendamento, por decisão da Câmara Municipal do Cartaxo, devidamente justificada atendendo ao montante e/ou características do contrato de arrendamento a celebrar.

Artigo 12.º

Rendas

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 10.º, as rendas mensais dos espaços comerciais são definidas pela Câmara Municipal do Cartaxo de acordo com a alínea d) do n.º 2 do artigo 7.º, podendo este valor ser actualizado, aquando da renovação do contrato.

2. A actualização da renda, nos termos do número anterior, deve ser comunicada ao arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, com 90 (noventa) dias contínuos de antecedência, antes de expirado o prazo do contrato ou das suas renovações.

3. As rendas devem ser pagas, mensalmente, na Tesouraria da Câmara Municipal do Cartaxo ou por débito em conta bancária, até ao dia 8 do mês a que disser respeito.

4. A primeira mensalidade deverá ser paga até ao dia 8 do mês seguinte ao da celebração do respectivo contrato.

Artigo 13.º

Contrato de Arrendamento

1. Os contratos de arrendamento, cujas minutas são aprovadas por deliberação da Câmara Municipal, são celebrados:

- a) Com os candidatos seleccionados nos termos do artigo 9.º; ou
- b) Com os candidatos a quem tenham sido adjudicados espaços nos termos do artigo 10.º.

2. Os contratos de arrendamento devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contínuos a contar da data da deliberação de Câmara que atribua ou adjudique os referidos espaços.

3. O presente "*Regulamento Municipal de Atribuição do Direito de Ocupação dos Espaços Comerciais do Parque Central da Cidade do Cartaxo, dos Quiosques da Ribeira do Cartaxo e de outros Espaços e Quiosques no âmbito da Regeneração Urbana do Município do Cartaxo*" deverá constar como anexo ao contrato de arrendamento a celebrar, valendo as suas obrigações como se de normas contratuais se tratassem e prevalecendo o seu conteúdo sobre o texto do contrato.

Artigo 14.º

Denúncia do Contrato

1. O arrendamento pode ser denunciado a todo o tempo, por ambas as partes, com aviso prévio de 60 (sessenta) dias, antes de expirado o prazo do contrato ou das sucessivas renovações.

2. A Câmara Municipal do Cartaxo pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo ou da sua renovação, sem dependência de acção judicial, quando necessite de um ou mais espaços para instalação e funcionamento dos seus serviços.

3. A denúncia nos termos do número anterior confere ao arrendatário o 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 rendas e, bem assim, a uma compensação por benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo, desde que essa compensação seja devidamente aprovada pela Câmara Municipal.

4. No caso referido no número 2 do presente artigo o arrendatário

deverá desocupar o espaço no prazo de 120 (cento e vinte) dias contínuos a contar da notificação da denúncia pelo senhorio, sob pena de despejo imediato, sem dependência de acção judicial, a determinar pelo órgão municipal competente, nos termos do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, que estabelece o regime jurídico do património imobiliário público.

Artigo 15.º

Resolução do Contrato

Constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento:

- a) A falta de pagamento das rendas, devendo o processo ser accionado a partir do terceiro mês;
- b) A alteração do uso do espaço sem prévia autorização da Câmara Municipal;
- c) A execução de obras não autorizadas;
- d) Os restantes casos previstos em lei ou no respectivo contrato.

CAPÍTULO III

ESPAÇO MUNICIPAL

Artigo 16.º

Definição de Espaço Municipal

Considera-se espaço municipal, o espaço destinado a ocupação directamente pelo Município ou por entidades municipais sem fins lucrativos de carácter cultural, desportivo, recreativo ou social, de interesse comprovado para o Concelho do Cartaxo.

Artigo 17.º

Forma de atribuição

1. O espaço municipal pode livremente ser utilizado directamente pelo Município para o desenvolvimento das suas atribuições, podendo ainda funcionar como área de promoção e comercialização de produtos regionais e artesanato.

2. A atribuição do espaço a entidades municipais sem fins lucrativos de

carácter cultural, desportivo, recreativo ou social, de interesse comprovado para o Concelho do Cartaxo que manifestem interesse na sua ocupação, é efectuada através da avaliação das suas necessidades e da sua contribuição para a satisfação do interesse público.

3. Para o efeito previsto no número anterior, devem as entidades referidas no artigo 16.º apresentar um relatório demonstrativo das actividades desenvolvidas e a desenvolver, bem como dos meios de que para tanto dispõem.

4. A atribuição de espaços às entidades associativas será efectuada através da realização de um contrato de comodato, a título gratuito, cujos termos e condições serão acordados, caso a caso, entre as partes.

CAPÍTULO IV

QUIOSQUES

Artigo 18.º

Definição Quiosques

Consideram-se quiosques os espaços pitorescos de reduzida dimensão e destinados a ocupação por qualquer actividades de comercialização pastelaria, snack-bar, bebidas, tabacaria e venda de jornais.

Artigo 19.º

Forma de atribuição

A atribuição dos espaços comerciais é feita através de convite público à apresentação de propostas, da selecção das actividades que se enquadrem no âmbito do artigo 18.º e à celebração do respectivo contrato de arrendamento comercial nos termos do presente Regulamento.

Artigo 20.º

Candidatos

Podem candidatar-se à atribuição dos espaços comerciais pessoas individuais ou colectivas que preencham os requisitos publicitados no convite público ou no procedimento da hasta pública.

Artigo 21.º

Norma remissiva

Quanto ao convite público, às propostas, à selecção de propostas e à hasta pública deverão ser aplicadas as normas correspondentes dirigidas aos espaços comerciais multiusos.

Artigo 22.º

Prazo de cedência de exploração

O prazo de atribuição dos quiosques é de 1 (um) ano, contado a partir da data da assinatura do contrato de cedência de exploração, automaticamente renovável, por períodos sucessivos de um ano.

Artigo 23.º

Rendas

1. O valor da renda dos Quiosques será definido anualmente pela Câmara Municipal do Cartaxo.

2. A actualização do montante devido pela cedência de exploração, nos termos do número anterior, deve ser comunicada ao arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, com 90 (noventa) dias contínuos de antecedência, antes de expirado o prazo de um ano sobre a celebração do contrato de cedência de exploração.

3. O valor da cedência deve ser pagas, mensalmente, na Tesouraria da Câmara Municipal do Cartaxo ou por débito em conta bancária, até ao dia 8 do mês a que disser respeito.

4. A primeira mensalidade deverá ser paga até ao dia 8 do mês seguinte ao da celebração do respectivo contrato.

Artigo 24.º

Contrato de Cedência de Exploração

1. Os contratos de cedência de exploração, cujas minutas são aprovadas por deliberação da Câmara Municipal, são celebrados com os candidatos seleccionados de acordo com as propostas apresentadas ou dos que resultarem da hasta pública.

2. Os contratos devem ser celebrados no prazo máximo de 30 (trinta) dias contínuos a contar da data da deliberação de Câmara que atribua ou adjudique os referidos espaços.

3. O presente "*Regulamento Municipal de Atribuição do Direito de Ocupação dos Espaços Comerciais do Parque Central da Cidade do Cartaxo, dos Quiosques da Ribeira do Cartaxo e de outros Espaços e Quiosques no âmbito da Regeneração Urbana do Município do Cartaxo*" deverá constar como anexo ao contrato de cedência de exploração a celebrar, valendo as suas obrigações como se de normas contratuais se tratassem e prevalecendo o seu conteúdo sobre o texto do contrato.

4. Aplicam-se aos Contrato de Cedência de Exploração, com as devidas adaptações, as disposições dos artigos 14.º e 15.º do presente Regulamento que se referem à Denúncia e Resolução do Contrato de Arrendamento.

CAPÍTULO V OBRIGAÇÕES GERAIS

Artigo 25.º

Obrigações dos arrendatários e cessionários dos espaços

1. Aquando da entrega do espaço, os arrendatários e cessionários dos espaços devem entregar uma caução de valor idêntico ao valor da renda de ocupação mensal dos espaços comerciais, a qual funcionará como garantia para eventuais deteriorações daquele, não resultante de um uso normal e diligente do mesmo e abandono dos espaços antes do término do contrato ou das suas renovações. A caução será devolvida com o termo definitivo do contrato.

2. Os arrendatários e cessionários não podem ceder a sua posição a terceiros, temporária ou definitivamente, mesmo que a título gratuito, sem a prévia autorização da Câmara Municipal do Cartaxo.

3. Os arrendatários e cessionários não podem alterar o ramo de actividade sem a prévia autorização da Câmara Municipal do Cartaxo

4. Os arrendatários e cessionários não podem ocupar espaço superior ao estritamente correspondente ao local licenciado, sem prejuízo do

aproveitamento do espaço de esplanada que deverá estar sujeito a aprovação camarária e às condições por esta fixadas quantos aos materiais a utilizar.

5. Os arrendatários e cessionários são responsáveis por todas as deteriorações ou danos que forem causados, por si ou seus empregados, pagando as respectivas indemnizações logo que para isso sejam intimados e no prazo indicado pela Câmara Municipal do Cartaxo.

6. A limpeza dos espaços é da inteira responsabilidade dos arrendatários e cessionários, o qual é obrigado a cumprir as normas de higiene, salubridade e segurança fixados na legislação em vigor para o ramo de actividade exercido, devendo os mesmos providenciar pela limpeza dos espaços comuns afectos ao espaços a explorar.

7. O pagamento da luz e da água é da responsabilidade dos arrendatários e cessionários dos espaços.

8. Os arrendatários e cessionários dos espaços comerciais e de estabelecimentos de bebidas ficam obrigados ao cumprimento dos regulamentos de funcionamento do espaço, designadamente em matéria de horários e de afixação de publicidade, que venham a ser estipulados pela Câmara Municipal do Cartaxo.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 26.º

(Inspeção)

1. A actividade exercida nos Espaços Comerciais e Estabelecimentos de Bebidas está sujeita à inspeção sanitária e de consumo por parte dos serviços competentes, a fim de garantir tanto a qualidade dos produtos, como a higiene do pessoal e as características adequadas dos locais de venda, utensílios de trabalho e as boas condições das instalações em geral.

2. Para efeitos da fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelos arrendatários, a Câmara Municipal do Cartaxo poderá proceder às actividades inspectivas que entender conveniente.

Artigo 27.º

Obras

Os titulares do direito de ocupação dos espaços não podem fazer qualquer tipo de obras sem autorização prévia da Câmara Municipal do Cartaxo.

Artigo 28.º

Dúvidas e Omissões



- 1.** As dúvidas suscitadas na interpretação do Regulamento, serão resolvidas pela Câmara Municipal do Cartaxo.
- 2.** Nos casos omissos decidir-se-á em conformidade com as normas legais aplicáveis, atendendo à natureza dos contratos celebrados.

Anexo I

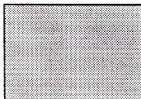
Planta


(Espaços Comerciais do Parque Central da Cidade do Cartaxo)


L1	L2	L3	L4	L5	L6
L1 (?)	L2 (?)	L3 (?)	L4 (?)	L5 (?)	L6 (?)

	Espaço Municipal (localização a definir pela Câmara Municipal)
	Espaço Comercial Multiusos

(Quiosques do Parque Municipal da Ribeira do Cartaxo)

	Quiosque N.º 1
---	----------------

	Quiosque N.º 2 (Centro Parque)
---	--------------------------------

	Espaço Municipal
	Espaço Comercial Multiusos