



HASTA PÚBLICA N.º 3/2019/DRPI

**ARRENDAMENTO DO IMÓVEL SITUADO NA RUA DE SÃO LOURENÇO, SÍTIO DA PALMEIRA,
FREGUESIA DO CANIÇAL, CONCELHO DE MACHICO (ANTIGO CENTRO DE SAÚDE DO CANIÇAL)**

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO

1. FIM DO ARRENDAMENTO

O arrendamento tem como finalidade, que constitui obrigação do arrendatário, a reconstrução, realização das obras necessárias e subsequente exploração turística como estabelecimento hoteleiro ou estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem ou outro projeto de vocação turística.

2. RENDA

2.1 O valor da renda mensal será determinado no ato público da hasta pública (tendo por base o valor base de licitação fixado).

2.2. A primeira renda deverá ser paga na data da assinatura do contrato de arrendamento, acrescida de uma caução correspondente a dois meses de renda.

2.3. A caução prestada pode ser executada pelo senhorio, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo arrendatário das obrigações legais contratuais ou pré-contratuais ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

2.4. O arrendatário deverá reconstituir integralmente a caução nos 10 (dez) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

2.5. As restantes rendas deverão ser pagas a partir do 20º (vigésimo) mês a contar da data da assinatura do contrato, até ao dia 8 do mês a que disserem respeito, através de depósito ou transferência bancária para a conta a indicar no respetivo contrato.

2.6. O pagamento dos montantes devidos a título de renda mensal, não é devido durante o período de 18 (dezoito) meses, atendendo às obras a realizar no locado.

2.7. O valor da renda que resultar da celebração do contrato é atualizável anualmente, tendo em conta o coeficiente legal anualmente publicado.

3. PRAZO E RENOVAÇÃO.

3.1 O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de 15 (quinze) anos, renovável por períodos sucessivos de 1 (um) ano, desde que uma das partes não manifeste vontade de o fazer cessar, notificando a outra através de carta registada com aviso de receção, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias relativamente ao termo do período inicial ou da renovação ou seja, do período em curso.





S. R.
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA DO GOVERNO E DOS ASSUNTOS PARLAMENTARES
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

3.2 O número máximo de renovações é de 5 (cinco) pelo que, o prazo máximo que o contrato poderá atingir é de 20 (vinte) anos.

4. PAGAMENTO

4.1. É da responsabilidade do arrendatário o pagamento da renda mensal, a partir do momento em que for devida, considerando o ano civil, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de acordo com o coeficiente legal anualmente publicado.

4.2. No caso de mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal e respetiva indemnização nos termos do artigo 1041º do Código Civil, sem prejuízo da possibilidade de o contrato ser resolvido com base na falta de pagamento.

5. ABERTURA AO PÚBLICO

5.1 No prazo de 2 (dois) anos a contar da data da celebração do contrato, o arrendatário terá de dar início à exploração do imóvel como empreendimento turístico, em conformidade com a legislação e a regulamentação aplicáveis.

5.2 Por motivo fundamentado pelo arrendatário e aceite pela Vice-Presidência do Governo Regional, o prazo previsto no número anterior, poderá ser prorrogado.

6. OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DO ARRENDATÁRIO

6.1. Para além das obrigações gerais decorrentes da natureza do contrato a celebrar, o arrendatário deverá obrigar-se a observar o seguinte:

- a) Assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela tramitação das comunicações prévias, licenciamentos e/ou autorizações necessárias à realização das obras nos termos legais e regulamentares em vigor, e, bem assim, a realização das obras necessárias aos fins do contrato.
- b) A reconstrução, realização das obras necessárias e subsequente exploração turística, como estabelecimento hoteleiro, estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, ou outro projeto de vocação turística.
- c) Cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e exploração da atividade, a desenvolver após a celebração do contrato;
- d) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração da atividade, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;
- e) O arrendatário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à realização da obra e exploração da atividade;





S. R.
REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL
VICE-PRESIDÊNCIA DO GOVERNO E DOS ASSUNTOS PARLAMENTARES
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

- f) Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do arrendatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste;
 - g) Não fazer do imóvel uma utilização negligente, nem proporcionar a terceiros o seu uso indevido;
 - h) Findo o contrato, restituir o imóvel em bom estado de conservação, sendo que as obras realizadas ficarão a pertencer ao senhorio, não tendo o arrendatário direito a qualquer retenção sobre as mesmas ou indemnização;
 - i) Manter uma estrutura, material e de recursos humanos, adequada ao correto cumprimento das obrigações decorrentes do contrato;
 - j) Desempenhar a atividade de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade;
 - k) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente, a partir de contadores ou instalações próprias (promovidos e a cargo do arrendatário), e os encargos com as reparações que se mostrem necessárias com os equipamentos e máquinas;
 - l) Informar o senhorio de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
 - m) Fornecer ao senhorio, ou a quem este designar para o feito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
 - n) Cumprir com todas as regras e normas legais vigentes e aplicáveis ao exercício da atividade;
- 6.2.** O não cumprimento das condições estipuladas confere o direito à resolução do contrato.

7 . PRINCÍPIO GERAL DE RESPONSABILIDADE

7.1 A responsabilidade pela reabilitação, requalificação e exploração do empreendimento turístico incumbirá, única e exclusivamente ao arrendatário, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas.

7.2 O arrendatário responderá, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que irão constituir o objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das atividades compreendidas no contrato, incluindo, sem limitação, quaisquer danos materiais e/ou morais, continuados ou não, e lucros cessantes;

7.3 O arrendatário responderá também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem um mau cumprimento ou incumprimento das obrigações que para si decorrem do contrato;

7.4 A responsabilidade do arrendatário implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas ao senhorio em resultado inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao arrendatário;



7.5 O arrendatário será responsável por compensar o senhorio pelos pagamentos que esta haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.

8. SEGUROS

8.1. O arrendatário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor da apólice de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos da exploração, incluindo um seguro em relação ao bem imóvel objeto do contrato a celebrar;

8.2. 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 imóvel objeto do contrato a celebrar;

8.3. O arrendatário deve contratar um seguro para o imóvel, fazendo constar na apólice o senhorio, como beneficiário, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações;

8.4. O arrendatário deverá apresentar ao senhorio as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 30 dias a contar da emissão das licenças camarárias para as obras a realizar;

8.5. O arrendatário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o senhorio o exija.

