



Regulamento Municipal de Atribuição do Direito de Ocupação dos Espaços do Edifício dos Quartéis

Aprovado em reunião da Câmara Municipal em 17/06/2009
Aprovado em sessão da Assembleia Municipal em 18/09/2009

Preâmbulo

O Edifício dos Quartéis, construído com o objectivo de defender esta zona de fronteira nas guerras da restauração, está classificado como Imóvel de Interesse Público desde 1967. É um monumento com valor arqueológico, artístico, etnográfico, religioso e histórico, cuja reabilitação se reveste da maior importância.

Nesse sentido, decidiu a Câmara Municipal de Moura reabilitar o Edifício dos Quartéis dotando-o das condições necessárias para o merecido usufruto da população e turistas, através da adaptação do espaço vocacionado para os fins expressos no presente regulamento.

Assim, ao abrigo do disposto no nº 7 do artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e, para efeitos de aprovação pela Assembleia Municipal de Moura, nos termos do disposto na alínea a) do nº 2 do artigo 53º e alínea a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 169/99 de 18 de Setembro com as alterações introduzidas pela lei nº 5-A/2002 de 11 de Janeiro e com o objectivo de ser submetido a discussão pública após publicação nos termos do artigo 118º do Código de Procedimento Administrativo, propõe-se à Câmara Municipal a aprovação do presente projecto de Regulamento.

CAPÍTULO I

NORMAS GERAIS

Artigo 1º **(Objectivo)**

O presente regulamento estabelece os critérios e a forma de atribuição do direito de ocupação dos espaços existentes no edifício dos Quartéis em Moura.

Artigo 2º **(Licenciamento)**

1. Os espaços objecto deste Regulamento já se encontram licenciados/autorizados pela Câmara Municipal para os fins previstos neste Regulamento.
2. Cabe aos interessados desenvolver o processo de licenciamento/autorização para o exercício das actividades que, face às suas especificidades, o possam exigir e que sejam consideradas compatíveis com os espaços a ceder.

Artigo 3º **(Identificação dos Espaços)**

1. Os espaços estão identificados da seguinte forma, conforme planta em anexo:
 - a) Espaços Comerciais (L1 a L5 e L11 a L27)
 - b) Espaços Associativos (L6 a L10)
 - c) Estabelecimentos de Bebidas (C5 a C6)
 - d) Espaços Habitacionais (H8 a H13)

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.

CAPÍTULO II ESPAÇOS COMERCIAIS

Artigo 4º (Definição Espaços Comerciais)

Consideram-se espaços comerciais os espaços destinados a ocupação por actividades de comercialização de produtos tradicionais, lojas de artesanato, de autor ou qualquer outra actividade similar de reconhecido interesse para a divulgação do “saber-fazer” local ou regional.

Artigo 5º (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 4º e celebração do respectivo contrato de arrendamento comercial nos termos do presente Regulamento.

Artigo 6º (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 7º
(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 consideradas úteis.

Artigo 8º
(Das Propostas)

As propostas são apresentadas por escrito, mediante formulário próprio a fornecer pelos serviços competentes da Câmara Municipal de Moura, no qual os interessados especificam a actividade que pretendem desenvolver.

Artigo 9º
(Seleção 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 4º.
- 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.

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 10 dias, da referida decisão.

Artigo 10º
(Hasta Pública)

1 - Sempre que as propostas seleccionadas, nos termos do artigo 4º, 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.

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.

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

3 - 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 11º
(Prazo de Arrendamento)

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.

Artigo 12º

(Rendas)

1. As rendas mensais dos espaços comerciais são definidas pela Câmara Municipal de Moura de acordo com a alínea d) do artigo 7º, 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 dias 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 de Moura 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 13º

(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 9º
 - b) Com os candidatos a quem tenham sido adjudicados espaços nos termos do artigo 10º
2. Os contratos de arrendamento devem ser celebrados no prazo máximo de 60 dias a contar da data da deliberação de Câmara que atribua ou adjudique os referidos espaços.

Artigo 14º

(Denúncia do Contrato)

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

2 – A Câmara Municipal 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.

4 – No caso referido no ponto 2 o arrendatário desocupa o espaço no prazo de 120 dias 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 nº280/2007 de 7 de Agosto.

Artigo 15º

(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

ESPAÇOS ASSOCIATIVOS

Artigo 16º

(Definição de espaços associativos)

Consideram-se espaços associativos, os espaços destinados a ocupação por entidades sem fins lucrativos de carácter cultural, desportivo, recreativo ou social, de interesse comprovado para o Concelho de Moura.

Artigo 17º

(Forma de atribuição)

1. A atribuição dos espaços às entidades associativas que manifestem interesse na sua ocupação, é efectuada através da avaliação das suas necessidades e da sua contribuição para a satisfação do interesse público.
2. Para o efeito previsto no n.º 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.
3. 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

ESTABELECIMENTOS DE BEBIDAS

Artigo 18º

(Definição de Estabelecimentos de Bebidas)

Consideram-se Estabelecimentos de Bebidas, os espaços destinados a ocupação por actividades inseridas na classe 5630 da Classificação Portuguesa das Actividades Económicas – Rev. 3.

Artigo 19º

(Forma de atribuição)

A atribuição dos estabelecimentos de bebidas é feita em hasta pública ou por convite à apresentação de propostas em carta fechada, conforme opção camarária, e posterior realização de contratos de cessão de exploração com os adjudicatários.

Artigo 20º

(Candidatos)

Podem candidatar-se à atribuição dos estabelecimentos de bebidas pessoas individuais ou colectivas que preencham os requisitos definidos e publicitados para a hasta pública ou para a apresentação das propostas em carta fechada.

Artigo 21º

(Hasta pública e propostas em carta fechada)

1. Compete à Câmara Municipal de Moura definir os termos a que obedece a hasta pública ou as propostas em carta fechada e publicitar, obrigatoriamente, a intenção de permitir a exploração dos estabelecimentos de bebidas, em editais afixados nos lugares de estilo e, pelo menos, num jornal de âmbito local ou regional.
2. A praça da hasta pública ou a abertura de propostas realiza-se perante Comissão designada pela Câmara Municipal de Moura.
3. No caso de procedimento por hasta pública a adjudicação far-se-á ao lanço de maior valor.
4. Em procedimento por proposta em carta fechada a adjudicação atenderá ao valor da proposta e, quando exigido nos termos do n.º 4 do artigo seguinte, à qualidade do projecto apresentado e ao interesse comercial do mesmo.

5. A existência de um só lance ou uma só proposta não impede a adjudicação, excepto se houver suspeita de conluio entre os concorrentes.
6. De cada adjudicação será lavrada a acta, bem como auto de arrematação, devendo ser entregue exemplar deste último aos adjudicatários provisórios.
7. A acta é submetida a deliberação da Câmara Municipal, a qual lhe compete, adjudicar definitivamente os espaços.

Artigo 22º

(Obrigações do Procedimento)

- 1 - Dos editais e anúncios referidos no número 1 do artigo anterior devem, obrigatoriamente, constar os seguintes elementos:
 - a) Dia, hora e local da realização da hasta pública ou da abertura das propostas;
 - b) Identificação dos espaços postos a concurso;
 - c) Montante da renda de ocupação mensal de cada espaço;
 - d) Base mínima de licitação;
 - e) Garantias a apresentar;
 - f) Documentação exigível aos candidatos;
 - g) Critérios de adjudicação dos espaços;
 - g) Outras informações consideradas úteis.
- 2 - As propostas em carta fechada devem ser dirigidas à Câmara Municipal de Moura até ao final do prazo estabelecido e serão abertas em acto público realizado para o efeito.
- 3 - As propostas em carta fechada devem conter os elementos exigidos pela Câmara Municipal de Moura, nomeadamente, documentos solicitados, indicação do espaço pretendido, alterações a introduzir, valor da oferta.

4 - Caso a Câmara Municipal de Moura o exija, o concorrente deve apresentar projecto comercial para a exploração do espaço, expondo as actividades a desenvolver, outros investimentos que se propõe realizar, prazo previsto para início da actividade e demais elementos que entenda por conveniente.

Artigo 23º

(Ausência de Propostas)

Se um ou mais dos locais não obtiver proposta ou não for arrematado, pode a Câmara Municipal de Moura atribuir o mesmo, a qualquer interessado, que reúna os requisitos mínimos anteriormente exigidos e publicitados.

Artigo 24º

(Anulação do Procedimento)

O procedimento da hasta pública ou de apresentação de propostas por carta fechada é anulado pela Câmara Municipal de Moura, quando se verifique a prática de qualquer irregularidade ou a violação de qualquer disposição legal ou regulamentar aplicável.

Artigo 25º

(Prazo da Cessão de Exploração)

O contrato de cessão de exploração é realizado por um período de quatro anos, automaticamente renovável, por períodos sucessivos de um ano.

Artigo 26º

(Prestação Mensal)

1. A prestação mensal a pagar pela cessão de exploração dos estabelecimentos de bebidas é definida pela Câmara Municipal de Moura, de acordo com o previsto no artigo 22º, alínea c), podendo este valor ser actualizado, aquando das suas renovações.

2. A actualização da prestação mensal, nos termos do número anterior, deve ser comunicada ao arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, com 90 dias de antecedência, antes de expirado o prazo do contrato ou das suas renovações.
3. A prestação mensal deve ser paga, mensalmente, na Tesouraria da Câmara Municipal de Moura 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 27º

(Contrato de Cessão de Exploração)

1. Os contratos de cessão de exploração, cuja minuta é aprovada por deliberação da Câmara Municipal, são celebrados com os adjudicatários definitivos dos espaços.
2. Os contratos devem ser celebrados no prazo máximo de 60 dias a contar da data da deliberação de Câmara que adjudique os referidos espaços.

Artigo 28º

(Denúncia e Resolução do Contrato)

1. A cessão de exploração pode ser denunciada a todo o tempo, por ambas as partes, com aviso prévio de 60 dias, antes de expirado o prazo do contrato ou das sucessivas renovações.
2. A resolução do contrato de cessão de exploração tem como fundamentos os previstos no artigo 15.º para o contrato de arrendamento.

CAPÍTULO IV ESPAÇOS HABITACIONAIS

Artigo 29º

(Definição de Espaços Habitacionais)

Consideram-se Espaços Habitacionais os espaços destinados a estadias de duração limitada, cuja atribuição e gestão do espaço é da exclusiva responsabilidade da Câmara Municipal de Moura.

CAPÍTULO V OBRIGAÇÕES GERAIS

Artigo 30º

(Obrigações dos arrendatários e cessionários dos espaços)

1. Quando 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 de Moura.
3. Os arrendatários e cessionários não podem alterar o ramo de actividade sem a prévia autorização da Câmara Municipal de Moura
4. Os arrendatários e cessionários não podem ocupar espaço superior ao estritamente correspondente ao local licenciado.

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 de Moura.

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.

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, que venham a ser estipulados pela Câmara Municipal de Moura.

CAPÍTULO VI DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31º (Inspeção)

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.

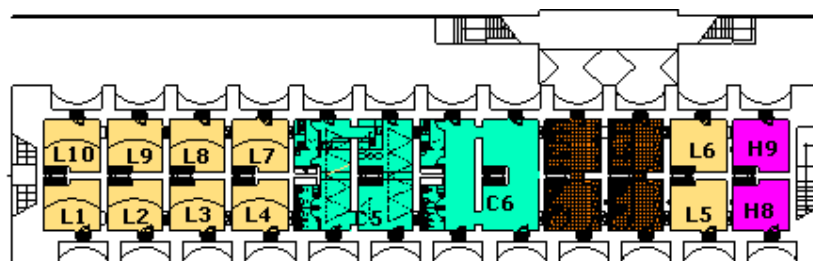
Artigo 32º (Obras)

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

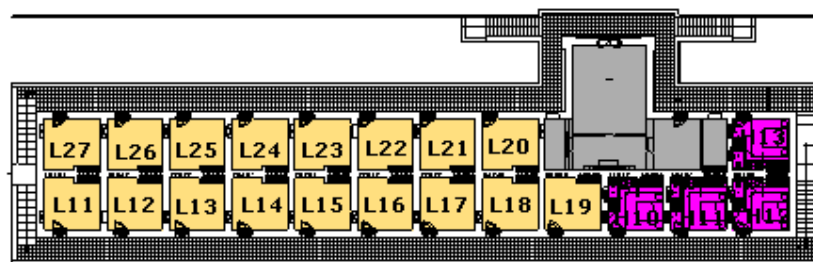
Artigo 33º
(Dúvidas e Omissões)

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






Anexo
(Espaços do Edifício dos Quartéis)



PLANTA DO 0º ANDAR



PLANTA DO 1º ANDAR

- | | | | | |
|---|---|--|--|--|
|  Espaços Comerciais e Associativos |  Espaços Habitacionais |  Estabelecimento de Bebidas |  WC(s) - Públicos |  Capela |
|---|---|--|--|--|