



Centro Comercial e de Artesanato e de Penela

Regulamento

CAPÍTULO I

(NATUREZA E FINS)

ARTIGO 1º

O Centro Comercial e de Artesanato de Penela, propriedade do Município, tem como objetivo a promoção e o desenvolvimento económico do concelho de Penela, nomeadamente a revitalização do comércio e do artesanato locais.

1. Está localizado no 1º piso de um edifício em propriedade horizontal, constituindo o piso 0 a fração A destinada a Mercado Municipal.

ARTIGO 2º

Destina-se à instalação de lojas para comércio e serviços, e compõe-se das seguintes 15 frações: B, C, D, E, F, G, H, I, J, L, M, N, O, P e Q.

1. 1 - Ao mesmo sector de comércio e serviços não poderão ser afectadas mais de duas fracções.

ARTIGO 3º

A fração F destina-se obrigatoriamente a BAR, CAFÉ, SNACK ou SIMILAR.

ARTIGO 4º

Não serão admitidos sectores de atividade que ponham em causa os objetivos do Centro Comercial e de Artesanato de Penela.

1. Serão consideradas causas de não admissão todas as atividades que colidam com razões ambientais, prossigam fins eticamente duvidosos ou possam constituir fator de perturbação tendo em conta as características sociais e culturais do meio.

ARTIGO 5º

A atribuição de frações far-se-á em regime de venda ou de concessão de exploração.

1. Só haverá lugar à concessão de exploração para as frações que não tenham sido vendidas.

ARTIGO 6º

A venda ou concessão serão feitas por arrematação em hasta pública, que será anunciada por edital afixado com a antecedência mínima de 15 dias no átrio dos Paços do Concelho, na loja a que se refere e nos locais habituais, e publicado em jornal regional e na página eletrónica do município.

CAPÍTULO II

(DA TRANSMISSÃO POR VENDA)

ARTIGO 7º

1. A base de licitação para arrematação em venda é fixada nos seguintes valores:
 - a) Frações B, C, D, E, G, H, I – 14.963,94 EURO;
 - b) Frações L, M, N, O, P, Q – 8.728,96 EURO;
 - c) Fração F – 29.927,87 EURO
 - d) Fração J – 24.939,89 EURO
2. Os lanços serão obrigatoriamente de cinquenta euros ou múltiplo, cada um.
3. A venda será efetuada ao licitante que oferecer o melhor preço, mesmo que só tenha havido um lanço.
4. A atualização dos preços das frações, previstos no número um deste artigo, será efetuada segundo o critério utilizado para a revisão de preços para empreitadas de obras públicas, através da fórmula adotada para edifícios correntes, utilizando os índices base referentes ao mês de janeiro de mil novecentos e noventa e seis: Mão-de-obra - Base "cem" – Janeiro de mil novecentos e setenta e cinco; Materiais - Base "cem" – Dezembro de mil novecentos e noventa e um.

Considerando ainda que o edifício com o tempo sofre naturalmente alguma degradação e consequente desvalorização, ao valor obtido será deduzido o Coeficiente de Vetustez, conforme anexo ao Decreto-Lei número treze barra oitenta e seis de vinte e três de janeiro.
5. O valor de venda atualizado da fração não pode ser inferior ao previsto no número um deste artigo.

ARTIGO 8º

No ato da hasta o comprador terá de indicar o tipo de negócio a instalar e sinalizar com 10% do valor da arrematação.

1. Os restantes 90% do valor da arrematação serão entregues no ato da escritura de compra e venda a realizar no prazo máximo de 30 dias.

ARTIGO 9º

O ramo indicado no artigo 8º terá de ser instalado no prazo de três meses contados da data da arrematação.

1. Por cada mês de atraso o comprador terá de pagar uma multa de cem euros mensais até ao limite de seis meses;
2. Findos os seis meses, no caso do negócio não ter sido instalado, a loja voltará à posse da Câmara que devolverá 80% das importâncias recebidas, com exceção da penalidade prevista na alínea anterior.
3. Entende-se por instalação do negócio a venda de produtos e a abertura ao público em, pelo menos, quatro dias por semana.

ARTIGO 10º

Se após a instalação a loja estiver encerrada ao público mais de três meses, por ano civil, aplicar-se-ão as disposições constantes do artigo 9º, alíneas a) e b).

ARTIGO 11º

As lojas podem ser livremente transacionadas para terceiro dentro do mesmo ramo e tipo de negócio.

§ Único – Para negócio diferente terá de haver autorização prévia da Câmara Municipal.

ARTIGO 12º

Nos casos previstos no artigo 11º o novo titular da fração obriga-se a respeitar este regulamento e a assinar a respetiva declaração perante a Câmara Municipal.

ARTIGO 13º

O incumprimento do artigo anterior implica que a titularidade da fração reverta a favor da Câmara Municipal, que no prazo de 60 dias a colocará à venda em hasta pública.

1. 80% do resultado da venda reverterá para o anterior proprietário.

CAPÍTULO III

(DA CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO)

ARTIGO 14°

A base de licitação para arrematação em concessão de exploração é fixada nos seguintes valores mensais:

- a) Frações B, C, D, E, G, H, I – 149,54 EURO;
 - b) Frações L, M, N, O, P, Q – 89,72 EURO;
 - c) Fração F – 299,07 EURO
 - d) Fração J – 239,26 EURO
1. Os Lanços serão obrigatoriamente de cinco euros ou múltiplo, cada um.
 2. A concessão de exploração será efetuada ao licitante que oferecer o melhor preço, mesmo que só tenha havido um lanço.

ARTIGO 15°

No ato da hasta o concessionário terá de indicar o tipo de negócio a instalar e efetuar um depósito de valor igual ao da mensalidade resultante da arrematação.

1. Esta quantia será devolvida ao concessionário no ato de celebração do respetivo contrato de concessão a realizar no prazo máximo de 30 dias.

ARTIGO 16°

O período de concessão é de cinco anos contado do dia imediato ao da assinatura do respetivo contrato.

1. A concessão pode ser prorrogada por igual período de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
 - a) Ser solicitada pelo concessionário até três meses antes do final do período de concessão;
 - b) Indicar as razões da pretensão e o valor da renda a pagar que deverá ser atualizada, não podendo nunca a atualização ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respetivo ano.
 - c) A Câmara reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da concessão.
 - d) Caso o concessionário não efetue o pedido previsto na alínea a), a Câmara Municipal considerará que o mesmo não está interessado na prorrogação do respetivo contrato.

2. O valor da mensalidade devida pela concessão de exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais, será comunicada ao concessionário até ao dia 30 de Novembro de cada ano para produzir efeitos a partir de 1 de Janeiro do ano seguinte.
3. O concessionário obriga-se a pagar a mensalidade até ao dia 8 do mês a que se refere.
4. O não cumprimento do estabelecido no número anterior obriga o concessionário ao pagamento dos juros de mora previstos na Lei.
5. O concessionário fica obrigado, no ato da celebração do contrato, a depositar em nome da Câmara Municipal uma caução de valor igual ao de seis mensalidades, que lhe será restituída no final do período da concessão depois de saldadas todas as contas.

§ único - A caução poderá ser substituída por garantia bancária ou seguro de caução.

6. No caso de o concessionário pretender renunciar unilateralmente à exploração da fração antes de esgotado o período da concessão, deverá notificar a Câmara Municipal por escrito, em carta registada, com a antecedência mínima de três meses.

§ único - A falta do pré-aviso suprarreferido obriga o concessionário a indemnizar a Câmara Municipal pela importância correspondente ao produto da multiplicação do valor da mensalidade em vigor no momento por seis, ou ao número de meses que faltar para o final do período da concessão se este for inferior a seis meses.

7. Constituirão causas de rescisão do contrato, a utilização da fração para fins diferentes do previsto, a falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo, o encerramento por período superior a três meses por ano civil, bem como o não cumprimento de qualquer cláusula contratual.
8. As despesas com a realização de obras de beneficiação ou conservação serão sempre da responsabilidade do concessionário.
9. O concessionário obriga-se a iniciar a exploração no prazo máximo de três meses contados da assinatura do respetivo contrato de concessão.
10. No final do período de concessão o concessionário obriga-se a entregar as instalações em bom estado geral de conservação.
11. As frações cedidas por concessão não são objeto de transmissão para terceiro.
12. Até ao final do terceiro ano da concessão o concessionário pode exercer o direito de opção de compra da fração;

13. Nas situações previstas no número anterior o preço de venda será o resultante da aplicação da atualização prevista no nº 4 do artigo 7º, deduzido de 50% do total de rendas, entretanto já pagas.

CAPÍTULO IV

(DISPOSIÇÕES GERAIS)

ARTIGO 17º

Todos os arrematantes serão devidamente identificados e quando não sejam os próprios deverão apresentar procuração bastante.

ARTIGO 18º

A praça será adiada se houver suspeita de conluio entre os concorrentes, se se verificar qualquer irregularidade que afete decisivamente o seu normal desenrolar ou o seu resultado, ou se ficar deserta.

1. Se o conluio ou a irregularidade vierem ao conhecimento da Câmara Municipal só depois de encerrada a licitação esta será anulada e os que tiverem dado causa à anulação não serão mais admitidos na praça que se seguir, sem prejuízo do procedimento que ao caso couber.
2. A praça ficará ainda sem efeito se o arrematante, no ato da arrematação, não efetuar o depósito previsto nos artigos 8º e 15º deste regulamento.

ARTIGO 19º

Cada interessado só poderá adquirir ou concessionar uma Fração.

- a) Em caso justificado, dependendo do tipo de negócio a instalar, poder-se-á autorizar que um único comerciante licite até duas frações contíguas.
- b) Um interessado em instalar dois estabelecimentos com ramos de negócio diferentes poderá adquirir ou concessionar duas frações.

ARTIGO 20º

As lojas são vendidas ou concessionadas com instalação elétrica e telefónica e redes de água e esgotos, de acordo com o projeto.

ARTIGO 21º

O comprador ou concessionário não poderá alterar o aspeto exterior das lojas sem prévia autorização e aprovação da Câmara Municipal.

ARTIGO 22º

Os detentores das frações são titulares dos direitos e deveres relativos ao condomínio definidos na legislação aplicável e no respetivo regulamento.

ARTIGO 23º

Quando o concessionário manifestar interesse na aquisição da fração concessionada para além do prazo previsto no número 12 do artigo 16º, pode a Câmara Municipal proceder à sua venda sem o recurso à arrematação em hasta pública.

§ 1º – Nos casos previstos no presente artigo o preço mínimo da transação será o resultante da aplicação do previsto no artigo sétimo.

ARTIGO 24º

Em caso de litígio será competente nesta matéria o Tribunal Judicial da Comarca de Penela.

ARTIGO 25º

Os casos omissos no presente regulamento e que se venham a julgar de importância decisiva para o bom funcionamento do Centro Comercial e de Artesanato de Penela serão acordados entre as partes, sempre no devido respeito pelas orientações legais aplicáveis a esta matéria.

Proposta aprovada pela Câmara Municipal em 20 de abril de 2020.

Aprovada pela Assembleia Municipal em 00 de junho de 2020

