

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE ESPAÇOS NO COMPLEXO MULTIUSOS DA SOTAVE - 1ª ALTERAÇÃO -

Preâmbulo

A experiência e os resultados obtidos, volvidos que são três anos de execução do Regulamento de cedência de espaços no complexo multiusos da SOTAVE, ditam a necessidade da sua alteração. Pretende-se incentivar a procura de espaços, conformar gastos, investimentos e resultados e aprimorar as regras de ocupação e funcionamento do Complexo.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1º

Objeto

O presente Regulamento estabelece o regime de arrendamento e de utilização de espaços sites no Complexo Multiusos da SOTAVE, definindo as regras de candidatura, os critérios de atribuição e as condições de cedência e de utilização dos mesmos.

Artigo 2º

Âmbito de aplicação

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se a todas as iniciativas empresariais privadas ou com participação pública, que visem a sua instalação ou realocação no Complexo Multiusos da SOTAVE.
2. Será admitida a cedência de utilização de espaços para atividades industriais, de armazenagem, de serviços, de comércio e de economia social.
3. Não serão admitidas atividades que, nos termos gerais da Legislação Ambiental, designadamente da Lei de Bases do Ambiente (Lei nº 11/87 de 7 de Abril, com alterações dadas pela Lei nº 13/2002, de 19 de fevereiro) e do Regime Jurídico da Responsabilidade por Danos Ambientais (DL 147/2008, de 29 de julho, com as alterações introduzidas pelo DL nº 245/2009, de 22 de setembro), sejam potencialmente geradoras de danos ambientais e/ou de danos para a segurança de pessoas.
4. Excetua-se do disposto no número anterior, as atividades que se revelem de elevado interesse regional ou local – fundamentadamente reconhecido por deliberação camarária – sendo que, neste caso, aos pareceres legalmente exigíveis, precederá estudo de avaliação e minimização dos impactes e riscos a elaborar por Técnicos do Município.

5. A Câmara Municipal reserva-se o direito de recusar a instalação de atividades em que sejam antevistos riscos ambientais, conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e/ou conservação das infraestruturas do Complexo Multiusos da SOTAVE.

Artigo 3º

Caracterização do espaço

1. O Complexo Multiusos da SOTAVE é constituído pelo seguinte imóvel:

- Prédio urbano composto por dezassete espaços, com a área coberta de 9850 m² e área descoberta de 9882 m², confrontando a Norte com Estrada Municipal, Sul e Nascente com Rio Zêzere, Poente com Estrada Municipal e propriedade de Lanifícios Império, inscrito sob as matrizes urbanas nº 872 e 873, descrito sob o nº 660/19940301, da freguesia de Manteigas (São Pedro), na Conservatória do Registo Predial de Manteigas.

2. Fica excluído do presente regulamento, o espaço onde está sediado o designado Ninho de Empresas que possui regulamento autónomo.

3. O arrendamento dos espaços do prédio descrito no número um será parcelar, de acordo com a finalidade pretendida e as áreas disponíveis, podendo ser consultada a planta atualizada nos Serviços Camarários.

4. O Complexo Multiusos da SOTAVE é servido pelas seguintes infraestruturas:

- a) rede de água;
- b) rede de drenagem de águas pluviais e residuais;
- c) acessos e arruamentos comuns ou não;
- d) iluminação exterior e sinalização comum.

5. Caberão aos arrendatários os encargos com o licenciamento e instalação das redes de infraestruturas de eletricidade e de telecomunicações, bem como a requisição e respetivo pagamento das baixadas de eletricidade e ramais de ligação para água e saneamento.

CAPÍTULO II CANDIDATURA

Artigo 4º

Condições gerais de acesso

1. Só podem candidatar-se à cedência de utilização de espaços no Complexo Multiusos da SOTAVE, em regime de arrendamento, os projetos empresariais cujos promotores reúnam os seguintes requisitos cumulativos:

- a) empresas, empresários em nome individual ou outras formas de organização legalmente constituídas, de cariz económico, social ou indutoras de desenvolvimento económico;
 - b) com a situação regularizada relativamente a dívidas à Segurança Social em Portugal ou no Estado de que sejam nacionais ou ainda no Estado em que se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - c) com a situação regularizada relativamente a dívidas ao Estado de que sejam nacionais ou ainda no qual se situe o estabelecimento principal da empresa;
 - d) com a situação regularizada relativamente a dívidas ou valores de qualquer outra natureza junto do Município de Manteigas;
 - e) que não se encontrem em estado de falência, insolvência declarada por sentença judicial, de liquidação ou de cessação de atividade, nem tenham o respetivo processo pendente.
2. As candidaturas aos espaços do Complexo Multiusos da SOTAVE manter-se-ão continuamente abertas até à ocupação plena dos espaços.
3. Após ocupação de todos os espaços, sempre que ocorra a desocupação de um ou mais, serão reabertas as candidaturas através de edital a publicar nos lugares de estilo.

Artigo 5º

Condição específica de acesso

Constitui condição específica de candidatura à cedência de utilização de espaços no Complexo Multiusos da SOTAVE, em regime de arrendamento, o candidato estar licenciado ou em processo de licenciamento (a concluir até à outorga do contrato), para o exercício da atividade em causa, se legalmente exigido.

Artigo 6º

Requerimento de candidatura

1. A candidatura é feita através de requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, em modelo próprio a fornecer pelo Município, acompanhado dos elementos instrutórios neste indicados.
2. O requerimento deve dar entrada nos competentes Serviços Municipais com a antecedência mínima de trinta dias úteis relativamente à data de início de utilização pretendida.
3. O Município pode, a todo o tempo, solicitar ao requerente esclarecimentos complementares ou informação adicional que considere necessários para a apreciação do pedido.

Artigo 7º

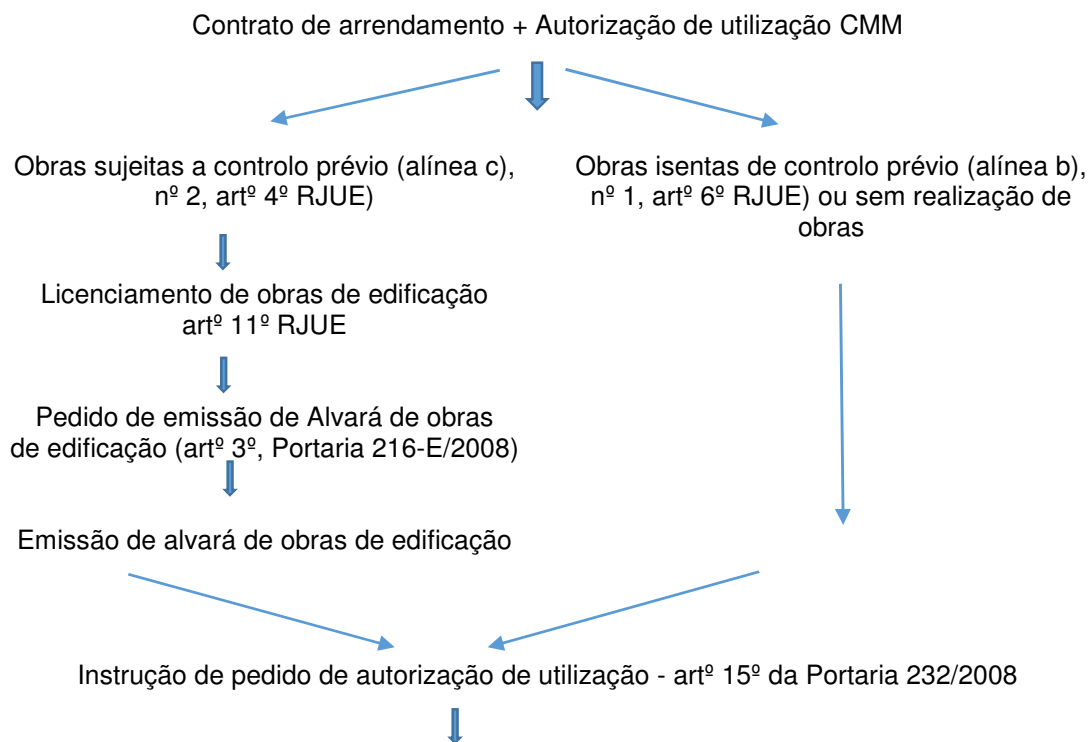
Apreciação e decisão do pedido

1. Os pedidos de cedência de utilização de um ou mais espaços, em regime de arrendamento, será apreciado pelos Serviços Camarários, em conformidade com os requisitos e critérios definidos pelo presente Regulamento.
2. Os pedidos será decidido, caso a caso e com fundamento em informação técnica prévia, pelo Presidente da Câmara Municipal.
3. Da decisão referida no número antecedente devem constar, nomeadamente, as condições de utilização do espaço, incluindo a contrapartida a que o arrendamento fica sujeito.
4. O indeferimento do pedido será sempre precedido de audiência prévia a realizar nos termos do Código de Procedimento Administrativo.
5. A notificação do deferimento do pedido deverá ser acompanhada da indicação do dia e hora em que o requerente deve comparecer para a outorga do contrato de arrendamento, a realizar no prazo máximo de 20 dias úteis a contar da decisão.

Artigo 8º

Contrato de arrendamento

1. Para além das menções legais obrigatórias, o contrato de arrendamento tem que fixar se haverá ou não lugar à realização obras.
2. No caso de se virem a realizar obras, o contrato deve ainda fixar o prazo durante o qual as mesmas serão realizadas, seguindo os trâmites explicitados no seguinte fluxograma:



Emissão de alvará de autorização de utilização

3. A utilização do espaço arrendado e o desenvolvimento da respetiva atividade devem ser licenciados nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO III

CRITÉRIOS DE ATRIBUIÇÃO

Artigo 9º

Admissão da candidatura e critérios de cedência

1. A avaliação de cada candidatura é precedida de verificação da viabilidade económico-financeira, a aferir de acordo com a capacidade empresarial do candidato, com base nas suas demonstrações financeiras referentes aos últimos três exercícios (na mesma atividade) ou por apreciação de estudo de viabilidade económica assinado por um Economista ou Técnico Oficial de Contas, inscrito na respetiva Ordem, no caso de candidatos que tenham um histórico inferior a três anos ou se encontrem em início de atividade.

2. As candidaturas serão liminarmente indeferidas caso não se demonstre a viabilidade económico-financeira.

3. As candidaturas para cedência de utilização de espaço no Complexo Multiusos da SOTAVE, em regime de arrendamento, serão apreciadas e classificadas mediante os seguintes critérios:

a) Valor do Investimento Previsto (VIP);

b) Postos de trabalhos previstos, ao longo dos três primeiros anos (PTP);

c) Experiência Profissional do Candidato (EP).

4. Aos fatores de cedência referidos no número antecedente será atribuída uma ponderação de 5, 3 e 2, respetivamente.

5. O critério "Valor do Investimento Previsto" será valorado pelos seguintes escalões:

Investimento previsto até 30 000 €	1
Investimento previsto superior a 30 000 € e inferior ou igual a 80 000 €	2
Investimento previsto superior a 80 000 € e inferior ou igual a 150 000 €	3
Investimento previsto superior a 150 000 € e inferior ou igual a 250 000 €	4
Investimento previsto superior a 250 000 €	5

6. O critério "Postos de Trabalho Previstos" será valorado pelos seguintes escalões:

Até 3 postos de trabalho a tempo inteiro	0,5
De 4 até 8 postos de trabalho a tempo inteiro	1,5
De 9 até 15 postos de trabalho a tempo inteiro	3
Mais de 15 postos de trabalho a tempo inteiro	5

7. O critério "Experiência Profissional" será valorado pelos seguintes escalões:

Até 3 anos	1
De 4 até 8 anos	2
De 9 até 15 anos	3
Mais de 15 anos	5

8. A classificação final da proposta, apresentada numa escala de zero a ~~em~~ cinco, com duas casas decimais, resultará da aplicação da seguinte fórmula

$$CF = \frac{VIP \times 5 + PTP \times 3 + EP \times 2}{10}$$

Em que:

CF = classificação final da proposta;

VIP = valor do investimento previsto

PTP = postos de trabalho previstos

EP = experiência profissional do candidato

9. No caso de a procura exceder o número de espaços disponíveis, ou se para o mesmo espaço houver mais do que um interessado, serão seleccionadas as propostas com melhor pontuação.

10. No caso de, para o mesmo espaço, haver mais do que uma proposta com a mesma pontuação, recorrer-se-á ao número do registo de entrada de cada uma delas, como critério de desempate.

11. O Município reserva-se o direito de recusar o arrendamento de espaços sempre que:

a) sejam antevistos conflitos ou prejuízos significativos no funcionamento e na conservação das infraestruturas do Complexo Multiusos da SOTAVE;

b) tenham ocorrido episódios anteriores de não comunicação em tempo útil da desistência de pedidos de utilização já apreciados e deferidos;

Artigo 10º

Tipologia dos espaços a arrendar

A tipologia e a área dos espaços cujo arrendamento se pretende, deverão ser assinalados pelos candidatos, em cópia da planta do Complexo Multiusos da SOTAVE, que acompanhará a candidatura.

CAPÍTULO IV

UTILIZAÇÃO

Artigo 11º

Condições dos espaços a arrendar

1. Os espaços são arrendados tal como se encontram fisicamente no momento da sua atribuição, sendo da responsabilidade dos arrendatários efetuar todas as obras e trabalhos necessários à instalação da atividade empresarial a que se propõe.
2. Todas as obras de instalação/adaptação dos espaços, qualquer que seja a sua natureza, terão de ser previamente sancionadas e posteriormente acompanhadas por Técnicos Camarários.
3. As benfeitorias que venham a ser realizadas nos espaços, independentemente do seu valor, ficam a fazer parte do espaço sem conferir qualquer direito a indemnização ou compensação.
4. Através do recurso a apoios comunitários, tanto por parte do arrendatário como por parte do Município, será possível proceder à reparação ou substituição das coberturas, devendo a contrapartida nacional ser suportada em partes iguais pelo arrendatário e pelo Município.
5. Perante a indisponibilidade financeira do Município para assumir tal encargo, deverá ser protocolada a assunção da totalidade da contrapartida nacional pelo arrendatário, que deverá ser reembolsado da quota-parte do Município por compensação de rendas, até ao limite máximo do período de carência.

Artigo 12º

Gestão

1. Cabe ao Município a gestão e conservação das partes comuns do Complexo Multiusos da SOTAVE.
2. No âmbito da competência referida no número anterior, incluem-se designadamente a administração geral das instalações nos termos do presente Regulamento e demais legislação aplicável e a adoção de medidas necessárias ao bom funcionamento e aproveitamento das mesmas.

Artigo 13º

Obrigações do arrendatário

Sem prejuízo das demais obrigações que resultam do presente Regulamento, o arrendatário obriga-se ainda a:

- a) iniciar a atividade no prazo máximo de doze meses a contar da data da outorga do contrato de arrendamento, podendo este prazo ser prorrogado por uma vez e até igual período, desde que se reconheça a existência de fundamento, em requerimento dirigido ao Presidente da Câmara;
- b) exercer ininterruptamente a atividade que constitui objeto do contrato de arrendamento, salvo se tiver autorização expressa da Câmara Municipal para a interrupção;

- c) consentir na fiscalização do cumprimento das obrigações legais e regulamentares pelo Município, permitindo aos seus funcionários o acesso aos espaços arrendados, desde que previamente notificados para o efeito;
- d) efetuar todas as reparações e substituições que se revelem necessárias à boa conservação e manutenção do espaço arrendado;
- e) assumir os encargos relativos à segurança, seguro de recheio, fiscalização, conservação e limpeza, luz, água, gás, telecomunicações e demais obrigações decorrentes do exercício da atividade.
- f) submeter à apreciação prévia do Município a obtenção de outro CAE, desde que diga respeito a atividade a desenvolver no Complexo Multiusos da SOTAVE.

Artigo 14º

Onerosidade da cedência

1. Pela cedência de espaço no Complexo Multiusos da SOTAVE em regime de arrendamento, será devida uma renda por metro quadrado, a definir em função da área a ocupar e tomando como referenciais os seguintes valores:

ÁREA <i>(Área máxima de arrendamento por utilizador: 4500 m2)</i>	RENDA MENSAL/M2
Até 250 m2	0,60 €
De 251 m2 a 500 m2	0,40 € por cada m2 que acresça aos 250 m2
Mais de 500 m2	0,25 € por cada m2 que acresça aos 500 m2

2. Os valores acima referenciados serão anualmente atualizados por referência ao índice de preços no consumidor, sem habitação.

Artigo 15º

Período de carência

- 1. Aos arrendatários será concedido um período de carência de um ano a contar da celebração do contrato de arrendamento.
- 2. Se no decurso do primeiro ano ou da prorrogação concedida nos termos do disposto no artigo 13º, alínea a) do presente Regulamento, forem realizadas benfeitorias em investimento corpóreo fixo com capitais próprios, o período de carência (PC), em meses, corresponderá ao quociente do investimento (I) sobre o valor da renda (R), arredondado para a unidade mais próxima, de acordo com a seguinte fórmula: $PC=I/R$.
- 3. O período de carência não pode exceder o limite máximo de 8 anos.

4. Para efeitos da determinação do período de carência, as benfeitorias serão contabilizadas através da descrição exaustiva dos trabalhos efetuados e da apresentação de faturas detalhadas e recibos respetivos.

5. Não sendo permitido pelas instâncias nacionais e comunitárias o duplo financiamento, ao valor das benfeitorias serão deduzidos quaisquer incentivos, subsídios ou apoios não reembolsáveis, destinados ao investimento e recebidos dentro do prazo referido no número 2 do presente artigo, devendo ser apresentados comprovativos das candidaturas aprovadas com discriminação dos valores elegíveis.

Artigo 16º

Forma de pagamento

1. A renda será paga em prestações mensais a liquidar até ao dia oito, do mês anterior a que respeita.
2. O pagamento será feito na Tesouraria da Câmara Municipal ou através de transferência bancária.

Artigo 17º

Prazo do arrendamento

1. O arrendamento no Complexo Multiusos da SOTAVE será feito pelo número de anos requerido pelo candidato, até ao limite máximo de 20 anos.
2. Findo o período inicial referido no número anterior, o contrato será automaticamente renovado por períodos de 5 anos, se o arrendatário nada disser nos seis meses anteriores ao seu termo.
3. A Câmara Municipal de Manteigas só poderá opor-se à renovação do prazo invocando fundamento legal ou violação do contrato do arrendamento.

Artigo 18º

Transmissão do direito de utilização do espaço arrendado

O arrendatário não poderá ceder nem transmitir, por qualquer meio, o seu direito de utilização do espaço locado, sem prévia autorização do Município.

Artigo 19º

Formas de cessação do contrato de arrendamento

1. O arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.
2. À cessação do contrato de arrendamento por uma das formas previstas no número antecedente são aplicáveis as disposições do Código Civil e demais legislação complementar.

3. O contrato de arrendamento pode ainda cessar pelo recurso à figura da reversão a favor do Município de Manteigas, sem direito a qualquer indemnização para o arrendatário, quando:

- a) o arrendatário não iniciar a ocupação no prazo máximo de dois meses a contar da data de formalização do contrato de arrendamento;
- b) o arrendatário exercer atividade diversa ou não exercer ininterruptamente a atividade que constitui objeto do arrendamento, salvo se para o efeito tiver autorização expressa da Câmara Municipal,
- c) o arrendatário não consentir na fiscalização do cumprimento das obrigações legais e regulamentares pelo Município;
- d) o arrendatário não proceder ao pontual pagamento da renda.
- e) o arrendatário incumprir, por causa que lhe seja imputável, qualquer outra disposição deste regulamento.

4. A decisão de reversão é da competência da Câmara Municipal.

Artigo 20º

Resíduos sólidos, líquidos e semilíquidos

1. Sem prejuízo do disposto na legislação geral sobre Gestão de Resíduos e na legislação específica sobre resíduos sólidos, líquidos e semilíquidos, é da responsabilidade dos arrendatários, a gestão, recolha e destino final de todos os resíduos produzidos na respetiva unidade empresarial, nos termos da legislação aplicável.

2. É proibido a deposição o depósito de resíduos perigosos juntamente com os resíduos sólidos urbanos ou equiparados, sendo os respetivos produtores os responsáveis pela sua gestão e destino final.

3. É proibida a descarga de resíduos líquidos, designadamente diluentes, óleos minerais e óleos alimentares juntamente com as águas residuais.

4. Os resíduos recicláveis ou com potencial de valorização, os resíduos industriais e os resíduos perigosos devem ser separados e entregues a entidades autorizadas para a sua gestão, em cumprimento dos requisitos legais aplicáveis.

Artigo 21º

Emissões atmosféricas

Sem prejuízo do disposto no DL 78/2004, de 3 de abril, alterado pelo DL 126/2006, de 3 de julho e na legislação geral e específica sobre emissões atmosféricas, as instalações industriais ou de armazenagem com emissões relevantes de partículas, odores e outros poluentes atmosféricos deverão assegurar a manutenção das condições de funcionamento adequadas, cumprir os

requisitos legais, minimizar a incomodidade na vizinhança e manter um ambiente saudável no local de trabalho.

Artigo 22º

Ruído

Sem prejuízo do disposto no DL 9/2007, de 17 de janeiro (Regulamento Geral do Ruído), alterado pelo DL 278/2007, de 1 de agosto, as indústrias ou atividades económicas que laborem no período noturno devem cumprir os limites legais admissíveis.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 23º

Dúvidas ou omissões

Quaisquer dúvidas ou omissões relativas à interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal, com a observância da legislação em vigor.

Artigo 24º

Legislação subsidiária

Em tudo o que não se encontra regulado pelo presente Regulamento, aplicar-se-ão as normas do Código Civil e demais legislação complementar.

Artigo 25º

Revisão

O presente Regulamento poderá ser objeto de alterações, a efetuar nos termos legais, sempre que tal se revele pertinente para um correto e eficiente funcionamento das instalações do Complexo Multiusos da SOTAVE.

Artigo 26º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor quinze dias após a sua publicitação nos termos gerais.

Em vigor a partir de 09 de junho de 2014