S. R.

REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA

IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS
DA MADEIRA, EPERAM

CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO
PROCEDIMENTO DO CONCURSO CNH/1/2024 IHM, EPERAM

1. Entidade adjudicante

IHM – Investimentos Habitacionais da Madeira, EPERAM (IHM, EPERAM), pessoa coletiva de direito público com o NIPC 511035365, criada pelo Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, com o capital social de € 10.500.000,00 e sede à Rua Doutor Pestana Júnior, n.º 6, 9064-506 Funchal.

2. Adjudicatário

Pessoa individual ou coletiva (pública ou privada) selecionada na sequência do concurso público, aberto pelos anúncios publicitados no *JM Madeira* e no *Diário de Noticias da Madeira* nos dias 10 e 11 de março de 2024.

3. Objeto

3.1. Espaço que consta da proposta apresentada pelo adjudicatário.

3.2. O espaço objeto que consta da proposta do adjudicatário ser-lhe-á atribuído através de contrato de arrendamento urbano para fim não habitacional (aí se especificando o fim concreto), a celebrar por escrito, com prazo certo inicial de cinco anos, renovável sucessivamente por períodos de um ano, exceto denúncia de qualquer das partes a efetuar por comunicação escrita enviada à outra parte com antecedência mínima de 1 ano sobre o termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

3.3. O adjudicatário tem conhecimento de que o espaço a arrendar se encontra no estado "usado", não sendo exigível à entidade adjudicante a realização de qualquer obra ou reparação.

4. Obrigações do adjudicatário

Constituem obrigações do adjudicatário, além das que resultam da lei para os arrendatários:

a) No prazo de 10 dias úteis a contar da notificação da decisão de adjudicação, outorgar com a entidade adjudicante o contrato de arrendamento urbano para fins não habitacionais, nos termos da minuta que lhe será enviada pela entidade adjudicante;

a. O contrato de arrendamento incluirá a possibilidade da entidade adjudicante recorrer à tomada de posse administrativa no caso de incumprimento do contrato, sob pena de, não o fazendo, além de perder o direito ao arrendamento do espaço, constituir-se imediatamente na obrigação de pagar à entidade adjudicante valor equivalente a 6 vezes o valor da renda mensal proposta;

b) Dentro de igual prazo, e previamente à outorga do contrato de arrendamento, depositar à ordem da entidade adjudicante, a título de caução para garantia do cumprimento das suas obrigações contratuais, valor correspondente a 2 meses de renda mensal, sendo que o valor depositado será restituído ao adjudicatário no ato da devolução do espaço arrendado;

c) Proceder a suas expensas, e sem qualquer direito a reembolso, às obras necessárias a adaptar o espaço objeto do contrato de arrendamento à finalidade a que se destina, podendo ficar durante o período de execução das mesmas isento do pagamento da renda, num prazo máximo de 6 meses, e após requerimento justificativo apresentado à entidade adjudicante;

d) Além dos seguros obrigatórios inerentes à atividade a desenvolver, obter, a suas expensas, contrato de seguro de responsabilidade civil, em que esteja garantida por apólice danos físicos e materiais causados a terceiros, originados no espaço a arrendar;

e) Obter, a suas expensas, as licenças administrativas e policiais necessárias à abertura e funcionamento do estabelecimento que vier a instalar no espaço locado;

f) Sem prejuízo referido na alínea c), iniciar a atividade proposta no prazo de 60 dias a contar da data da celebração do contrato de arrendamento;

g) Em caso de trespasse do estabelecimento comercial instalado no espaço locado, o adjudicatário desde já se constitui na obrigação de, previamente à sua efetivação, pagar à entidade adjudicante o valor equivalente a 20% do valor da transmissão;

h) No exercício da atividade não produzir ruídos acima do permitido para áreas habitacionais, conforme dispõe o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na sua redação atual;

i) Não proceder à venda ou fornecimento de bebidas alcoólicas para consumo no espaço locado, exceto se a atividade a exercer assim o permitir;

j) Findo o contrato de arrendamento, desocupar o espaço locado livre de pessoas e de bens, procedendo às obras necessárias para que o mesmo fique nas condições existentes à data da celebração do contrato.

5. Fiadores

Para a outorga do contrato de arrendamento a entidade adjudicante poderá exigir para fiadores das obrigações que incidem sobre o adjudicatário, renunciando expressamente ao benefício de excussão prévia:

a) Se o adjudicatário for pessoa singular, terceiros e respetivos cônjuges;

b) Se o adjudicatário for pessoa coletiva de direito privado, os seus gerentes, administradores ou dirigentes e respetivos cônjuges.

6. Normas aplicáveis

A tudo o que não estiver previsto no presente documento aplica-se o estatuído no contrato de arrendamento, sem prejuízo das prerrogativas de autoridade que para a entidade adjudicante decorrem do Decreto Legislativo Regional n.º 27/2004/M, de 24 de agosto, na sua redação atual.

7. Aceitação

O adjudicatário aceita integralmente e sem reservas tudo aquilo que consta destas condições do arrendamento.

Funchal, 06 de março de 2024

O Presidente do Conselho de Administração

IHM - INVESTIMENTOS HABITACIONAIS DA MADEIRA, EPERAM

João Pedro Sousa