Município de Ponte de Sor Campo da Restauração
7400-223 Ponte de Sor
T +351 242 291 580 | F +351 242 291 589
Contribuinte N.º 506 806 456
geral@cm-pontedesor.pt

II CONCURSO

PROGRAMA MUNICIPAL DE ARRENDAMENTO PARA JOVENS – HABIJOVEM

CADERNO DE ENCARGOS

1. O presente caderno de encargos diz respeito à celebração de contratos de arrendamento urbano para habitação, de bens imóveis do domínio privado do Município de Ponte de Sor.

2. Os prédios urbanos objeto de contrato de arrendamento destinam-se exclusivamente a habitação própria e permanente dos arrendatários, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

3. Os contratos de arrendamento a celebrar serão com prazo certo, tendo o seu início na data da respetiva celebração e um período de vigência de 36 meses, podendo ser renováveis por mais 24 meses, sem prejuízo do direito das partes se oporem à sua renovação, nos termos do disposto na lei, nomeadamente dos artigos 1097º e 1098º do Código Civil.

4. A renda mensal, no primeiro ano de vigência do contrato de arrendamento, será a que for estipulada no ato de adjudicação.

   4.1. O pagamento da renda será feito mensalmente até ao dia 8 (oito) do mês a que disser respeito, por depósito ou transferência bancária para o NIB a indicar pelo Município.

   4.2. A renda estipulada nos termos referidos no nº4, fica sujeita às atualizações anuais de acordo com os valores legalmente fixados, podendo a primeira atualização ser exigida pelo Município um ano depois da entrada em vigor do contrato.

   4.3. Para os efeitos do disposto no número anterior, o Município deverá comunicar, por escrito, ao arrendatário, com uma antecedência mínima de trinta (30) dias, o montante atualizado da nova renda, indicando expressamente o valor utilizado no respetivo cálculo.

   4.4. A renda atualizada será devida pelo arrendatário a partir do mês seguinte àquele em que a mesma lhe for comunicada pelo primeiro outorgante.

   4.5. Para garantia das obrigações e responsabilidades do arrendatário, este prestará depósito de caução ou garantia bancária, do valor correspondente a dois meses de renda.

5. O arrendatário não pode sublocar ou ceder, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente, o arrendado, sem consentimento expresso e dado por escrito do Município.

6. Só poderão ser efetuadas obras ou benfeitorias no local arrendado, com prévia autorização escrita do Município, com exceção das reparações urgentes, das quais deverá ser dado conhecimento posterior, por escrito.

   6.1. Todas e quaisquer obras de melhoramento que o arrendatário efetue no local arrendado e que tenham a autorização do Município ficarão a fazer parte integrante do mesmo, não podendo o arrendatário exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.

7. Todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, telefone, internet, manutenção e limpeza do arrendado e outras, correspondentes ao período de vigência do contrato, mesmo que se venham a vencer em data posterior ao termo do contrato, são da responsabilidade do segundo outorgante.

8. O arrendatário obriga-se a preservar, no estado em que atualmente se encontra, a instalação e canalização de água, eletricidade, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros.

   8.1. O arrendatário obriga-se a fazer um uso prudente do arrendado que deverá ser restituído em bom estado, ressalvadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.

9. O arrendatário reconhece ao Município, através da fiscalização municipal, o direito de, com aviso prévio, examinar o local arrendado sem que o mesmo se possa opor, nos 30 dias imediatamente anteriores ao termo do contrato, desde que avisado com a antecedência mínima de dez dias.

10. O arrendatário não pode opor-se a que o Município, através da fiscalização municipal, vistorie o imóvel, desde que o arrendatário (ou alguém por si devidamente mandato) esteja no locado, e que a vistoria se realize no horário entre as 09h00 e as 20h00 horas, em dia e hora previamente a acordar, nomeadamente quando seja indispensável exame do imóvel arrendado para averiguação, feita por peritos, de factos que sejam suscetíveis de inspeção ou exame ocular, designadamente para efeitos de seguro/ou realização de obras de conservação.

11. Sem prejuízo de outras situações previstas na lei para a resolução de contrato de arrendamento por qualquer das partes, o Município tem direito de resolver imediatamente o contrato, mediante comunicação ao arrendatário, em caso de mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda, encargos ou despesas

que corram por conta do arrendatário, nos termos dos artigos 1083º, nº3 e 1084º, nº1, ambos do Código Civil e artigos 9º e seguintes do Novo regime de Arrendamento Urbano (NRAU).

12. É igualmente fundamento de resolução do contrato de arrendamento, por parte do Município, se o arrendatário se constituir em mora superior a 8 (oito) dias, no pagamento da renda, por mais de 3 (três) meses seguidos ou interpolados, num período de 12 (doze) meses.

13. Findo o contrato, o local arrendado deverá ser entregue pelo arrendatário ao Município em bom estado de conservação, como atualmente se encontra, sendo o local arrendado restituído limpo e para que possa ser imediatamente arrendável, fazendo à sua conta a manutenção ou as reparações necessárias.

14. A falta de cumprimento por parte do arrendatário da obrigação de entrega do imóvel, nos termos expostos no número anterior, concede ao Município, o direito de recorrer imediatamente ao procedimento especial de despejo e/ou ao processo de execução para entrega de coisa certa ao pagamento de quantia certa, nos termos dos artigos 14º-A, 15º e seguintes, todos do Novo Regime do arrendamento Urbano (NRAU) e das disposições legais do Código de Processo Civil (CPC), respetivamente, apresentando como título executivo, o presente contrato de arrendamento, acrescido do comprovativo da comunicação ao arrendatário, na forma legalmente prevista.

15. Ficarão estipulados no contrato de arrendamento os domicílios convencionados para efeitos de comunicações e/ou notificações a serem efetuadas no âmbito do contrato de arrendamento, e serão suficientes, válidas e eficazes, a partir da data da sua receção, quando não seja outra forma especialmente prevista, desde que feitas por escrito e enviadas por carta registada com aviso de receção, para que não as seguintes moradas:

    - Do Município - Campo da Restauração,7400-223 Ponte de Sor;
    - Do Arrendatário - Local Arrendado;
    - Ou para qualquer outra morada que as partes venham a indicar entre si, mediante comunicação prévia, pela mesma forma, com antecedência não inferior a 5 (cinco) dias.

16. Considera-se realizada e eficaz a comunicação enviada para as moradas referidas no número anterior – ou alterada nos termos anteriormente referidos – que for devolvida por recusa do destinatário, que não for levantada no prazo previsto no regulamento dos serviços postais ou em que o respetivo aviso de receção seja assinado por pessoa diferente do destinatário, exceto nos casos cuja comunicação constitua título executivo para despejo.

17. Todas as notificações necessárias serão feitas para os domicílios convencionados, tal como indicados na cláusula anterior.

18. A comunicação de nova morada, deverá ser sempre efetuada por carta registada com aviso de receção.

19. O simples envio de carta registada com aviso de receção para as moradas dos contraentes, constituirá prova bastante para demonstrar que se efetuou qualquer notificação, nomeadamente para efeitos de resolução do contrato.

20. Qualquer dúvida na interpretação do presente caderno de encargos, será resolvida por deliberação da Câmara Municipal.

21. Em tudo o que estiver omisso no contrato aplicar-se-ão as disposições do Código Civil, do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e a demais legislações vigentes sobre a matéria.