

## CAEMPE

# Centro de Acolhimento Especial Micro e Pequenas Empresas

## Normas de Candidatura

### Do

# Centro de Acolhimento Especial a Micro e Pequenas Empresas

## Objetivo

O Centro de Acolhimento (para ou de) Micro e Pequenas Empresas – CAEMPE – pretende ser um local de excelência, capaz de responder às necessidades colocadas e já identificadas de modo a resolver tais debilidades, potenciando os projetos já iniciados e possibilitando a criação de outros.

O CAEMPE pretende assim:

- 1) Promover o empreendedorismo do concelho de Ponte de Sor;
- 2) Promover a criação do auto-emprego contribuindo, assim, para a fixação dos jovens na sua área de residência;
- 3) Potenciar e estimular a criação de empresas;
- 4) Ser parceiro qualificado no desenvolvimento sustentado do concelho de Ponte de Sor.

## Localização

O CAEMPE, localizado na Zona Industrial de Ponte de Sor, dividido em espaços modulares e concebidos para acolher empresas de pequena dimensão e um conjunto de instalações propiciadoras de centralizar serviços administrativos, transversais a todas as empresas e técnicos, permite ganhos financeiros essenciais, e por conseguinte uma maior rentabilização dos recursos próprios.

As instalações do CAEMPE permitem as seguintes valências às empresas a instalar:

- a) Acesso a linhas telefónicas, fax, internet e número de telefone direto;
- b) Rede elétrica, água e saneamento;
- c) Espaços e equipamentos comuns;
- d) Sala de reuniões;
- e) Caixa de correio;
- f) Equipamento de segurança;

- g) Sinalética;
- h) Parque de estacionamento.

## **Modalidades de Apoio**

Na fase de criação empresarial, o CAEMPE propicia o espaço e respetivo apoio logístico para a localização da empresa, e enquanto tal for considerado imprescindível, serviços de formação, informação e administrativos. Assim, o CAEMPE concede a possibilidade de optar por dois tipos de incubação:

### **A- INCUBAÇÃO FÍSICA**

O CAEMPE disponibiliza um leque diferenciado de oportunidades que se ajustam às necessidades específicas de cada negócio, através de um conjunto de infraestruturas de acolhimento e apoio empresarial, espaços administrativos, incubação em co-working e serviços de help desk.

Este conjunto de condições permite às empresas, na fase inicial e/ou incubação, usufruir não apenas de um espaço físico condigno e a custos controlados, como de um conjunto diversificado de serviços de apoio essenciais e determinantes para o arranque com sucesso da iniciativa empresarial.

A oferta inclui as condições tidas por fundamentais para que o objetivo inicial do investimento global seja viável

### **CONDIÇÕES INERENTES AO SERVIÇO DE INCUBAÇÃO FÍSICA:**

- a) Espaço de escritório- serviços;
- b) Serviços de comunicação;
- c) Utilização de sala de reuniões/formação de acordo com calendário acordado e aprovado pelo órgão gestor;
- d) Custos de água, eletricidade, manutenção, climatização e limpeza;
- e) Segurança/vigilância do edifício;
- f) Refeitório.

### **B-INCUBAÇÃO VIRTUAL**

O CAEMPE disponibiliza um conjunto integrado de serviços administrativos e de domiciliação de empresas que permitirá uma redução de custos de estrutura considerável, sendo este deveras estimulante e facilitador da concretização da iniciativa empresarial.

O serviço de incubação virtual destina-se sobretudo a apoiar o arranque de ideias de negócio a desenvolver no concelho de Ponte de Sor, permitindo testar a sua viabilidade, através da utilização das zonas comuns e com o apoio a disponibilizar pela ACIPS.

CONDIÇÕES INERENTES AO SERVIÇOS DE INCUBAÇÃO VIRTUAL:

- a) Serviço de comunicação;
- b) Domiciliação fiscal;
- c) Utilização das instalações nomeadamente, de sala de reuniões/ formação;

As empresas que recorram à modalidade de incubação virtual que, na sequência da evolução da atividade venham a necessitar de espaço físico, e que pretendam instalar-se no CAEMPE, detêm prioridade no acesso à modalidade de incubação física.

Para além destas duas modalidades de incubação será ainda possível recorrer a uma modalidade de apoio administrativo.

C) SERVIÇO ADICIONAL POR SOLICITAÇÃO ESPECÍFICA

- Apoio administrativo (processamento, tratamento e impressão de texto, arquivo, expedição de correio).

### **Serviços de Acompanhamento Empresarial**

No quadro das atividades de acompanhamento e apoio a prestar às empresas, o CAEMPE, em colaboração estreita com a ACIPS, pretende assumir um papel fundamental na dinamização do tecido empresarial sediado no concelho de Ponte de Sor, com especial enfoque nas empresas que apresentem as características que lhes

permitam candidatar-se ao CAEMPE, destacando-se pela inovação de apoio prestado e pela diversificação da oferta de serviços, realçando-se os seguintes serviços:

#### A) AÇÕES DE DINAMIZAÇÃO

- i) Produção e distribuição junto dos potenciais interessados, de informação considerada relevante;
- ii) Promoção de atividades dinamizadoras da atividade empresarial desenvolvida no CAEMPE e no concelho.

#### B) REDE DE NEGÓCIOS – CONSULTORIA

Criação de um serviço pela ACIPS, para apoio às empresas instaladas no CAEMPE e que poderá ser alargado a todas as empresas sedeadas na área do concelho de Ponte de Sor.

Este serviço pretende facilitar os serviços de consultoria, procurando oferecer às Micro e Pequenas Empresas, um conjunto de serviços altamente especializados que irão de encontro às reais necessidades de cada empresa, consubstanciado ainda na possibilidade de promover formação em áreas específicas, sempre suportadas no interesse demonstrado pelos promotores.

Os produtos e serviços oferecidos pela rede serão os identificados após diagnóstico das empresas instaladas no CAEMPE, havendo a possibilidade de, em colaboração com a ACIPS, se estender a toda a área do concelho de Ponte de Sor.

Prevê-se no entanto, a oferta de um conjunto de serviços base, tais como: apoio técnico à gestão, consultoria específica, planeamento estratégico, marketing, gestão de stocks, gestão de projetos, gestão de recursos humanos, entre outros.

A colaboração da ACIPS na implementação desta Rede é considerada essencial, já que a experiência adquirida ao longo de vários anos poderá ser determinante face aos objetivos definidos, pelo que esta instalará um Gabinete de Apoio nas instalações do CAEMPE, por cedência do Município de Ponte de Sor, sem contrapartidas, o que lhe permitirá a necessária proximidade às empresas no apoio e serviços a prestar.

## **CAEMPE DO CONCELHO DE PONTE DE SOR**

### **NORMAS DE CANDIDATURA**

#### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETIVOS E ESTRUTURA INTERNA**

##### **ARTIGO 1º**

##### **ESTRUTURA**

O CAEMPE, Centro de Acolhimento Especial a Micro e Pequenas Empresas do Concelho de Ponte de Sor, constitui-se enquanto infraestrutura de incubação de empresas, destinada a estimular a capacidade criativa e empreendedora, e a modernizar o tecido empresarial do concelho, estando localizado no interior do espaço urbano em condições de subsistência, cumprindo com o imperativo legal decorrente da aplicação do Plano Diretor Municipal ou de outra norma urbanística.

O CAEMPE disponibiliza no mesmo espaço físico, áreas individualizadas e um conjunto de serviços comuns, com o objetivo de permitir ganhos estruturais, tecnológicos e financeiros, determinantes para facilitar os objetivos pretendidos pelos agentes intervenientes.

##### **ARTIGO 2º**

##### **OBJETIVOS**

O CAEMPE tem como objeto a dinamização da atividade económica através do apoio à constituição, instalação e desenvolvimento, sobretudo de micro empresas, mas também de pequenas empresas, proporcionando as condições físicas para que tal se verifique, e ser, no conjunto, um fator importante para o desenvolvimento sustentado de todo o território sob sua influência – o concelho de Ponte de Sor.

Constituem-se objetivos primordiais do CAEMPE:

- a) Promover o empreendedorismo na área do concelho de Ponte de Sor;

- b) Fixar quadros na região, sobretudo através da criação do auto – emprego;
- c) Promover e incentivar a criação de empresas, com prioridade para as inovadoras;
- d) Contribuir para o desenvolvimento socioeconómico do concelho de Ponte de Sor, numa primeira fase, não esquecendo toda a região envolvente.

### **ARTIGO 3º**

#### **ÓRGÃOS DE GESTÃO**

- 1- O Promotor do CAEMPE é o Município de Ponte de Sor;
- 2- A Gestão do CAEMPE é assegurada pelas seguintes entidades:
  - a) Município de Ponte de Sor;
  - b) Associação do Comércio e Indústria de Ponte de Sor ( ACIPS).

É competência das entidades mencionadas no número anterior:

- a) Coordenar a atividade do CAEMPE, garantindo que os objetivos para que foi criado sejam prosseguidos, nomeadamente, a sua missão, visão estratégica e objetivos gerais e específicos, definidos nas presentes normas;
- b) Promover e implementar um conjunto de ações de animação e dinamização do CAEMPE, com o intuito de reforçar o tecido empresarial do concelho de Ponte de Sor;
- c) Patrocinar, através de acordos de colaboração, os resultados das operações;
- d) Estimular o aparecimento de novas parcerias com entidades locais, regionais e nacionais que contribuam para a dinamização do CAEMPE;

3 - A Comissão de Avaliação e Análise do CAEMPE ( C.A.A.C.) é constituída por:

- 3 técnicos do Município de Ponte de Sor;
- 2 membros da ACIPS;

É competência da C.A.A.C.:

- a) Proceder à análise e avaliação das candidaturas apresentadas ao CAEMPE;

- b) Proceder à emissão de parecer técnico sobre a seleção das candidaturas apresentadas ao CAEMPE;
- c) Acompanhar o desenvolvimento dos promotores durante o período de incubação;
- d) Analisar periodicamente os resultados das empresas instaladas e, se for o caso, colaborar com os empresários na procura e adoção de novas estratégias, se esse for o procedimento julgado adequado.

## **Capítulo II**

### **Candidaturas e Critérios de Seleção**

#### **Artigo 4º**

##### **Manifestação de Interesse**

- 1- Os empreendedores manifestam o seu interesse em aderir a uma das modalidades disponibilizadas pelo CAEMPE, através do preenchimento de uma Ficha de Candidatura (Anexo I) destinada à identificação e caracterização do projeto de investimento ou ideia de negócio, a fornecer pelo Município de Ponte de Sor.
- 2- A Ficha de Candidatura será recolhida na sede do Município de Ponte de Sor, junto dos Serviços da Presidência que procederá à organização do Dossier de Manifestação de Interesse.
- 3- A manifestação de interesse definida nos números anteriores do presente artigo, tem como fim a recolha de dados estatísticos para efeitos de avaliação do número e caracterização dos potenciais empreendedores e respetivas necessidades logísticas.

#### **ARTIGO 5º**

##### **DESTINATÁRIOS**

Podem candidatar-se ao CAEMPE de Ponte de Sor:

- a) Micro e Pequenas Empresas, podendo revestir a forma de empresas em nome individual ou de sociedades comerciais;

b) Pessoas singulares, maiores de dezoito anos, individualmente ou em grupo, que tenham uma ideia de negócio e que a pretendam concretizar a curto prazo, através da criação de uma empresa com projeto adequado ao desenvolvimento económico do concelho de Ponte de Sor.

## **ARTIGO 6º**

### **CONDIÇÕES DE ACESSO E DE ELEGIBILIDADE DO PROJETO**

1- Os empreendedores deverão cumprir as condições necessárias ao exercício da atividade que pretendem desenvolver, devendo demonstrar mediante apresentação de documento idóneo:

a) Ter a situação regularizada quanto a autorizações e licenciamento de atividade que pretendem desenvolver, quando aplicável;

b) Garantir a criação ou manutenção de emprego proposto durante a permanência no CAEMPE;

c) Possuir a situação regularizada perante a administração fiscal, segurança social e o Município de Ponte de Sor;

2- Os projetos deverão demonstrar possuir viabilidade económica, técnica e financeira, podendo a C.A.A.C, quando entender pertinente, solicitar a apresentação de documentos ou estudos comprovativos.

3- O empreendedor deverá indicar o prazo necessário de permanência no CAEMPE, sem prejuízo do previsto no nº3 do art.10º.

4- No caso da alínea b) do nº1 da cláusula anterior, a constituição da empresa deverá efetuar-se no prazo de 10 dias a contar da data de comunicação de aprovação e seleção da candidatura, podendo este prazo ser prorrogado pela C.A.A.C., mediante adequada justificação.

## **ARTIGO 7º**

### **SELEÇÃO DAS CANDIDATURAS**

1- A apresentação de candidaturas processa-se por concurso, cujos avisos de abertura indicarão os espaços a concurso e respetivo valor a pagar pela ocupação (m2),

documentos a entregar, prazo para apresentação de candidaturas, que nunca será inferior a 10 dias, assim como a pontuação de cada um dos critérios de seleção referidos no número seguinte:

2- Na seleção das candidaturas serão considerados os seguintes critérios, com a respetiva ponderação:

- a) Adequação do projeto aos objetivos e características do CAEMPE:10%;
- b) Capacidade técnica e financeira do empreendedor:20%;
- c) Exequibilidade e viabilidade económica do projeto: 20%;
- d) número de postos de trabalho fixos e variáveis:25%;
- e) Impacto local/ resultados esperados, incluindo características ambientais compatíveis com a área urbana e com o espaço natural onde se situa o CAEMPE: 25%;

3- O candidato deverá preencher uma Ficha de Candidatura (anexo I), destinada à identificação e caracterização do projeto de investimento ou ideia de negócio, a fornecer pelo Município, ou obtida via Internet- página oficial.

4- A avaliação dos projetos candidatos será efetuada pela C.A.A.C., que apreciará as candidaturas no prazo máximo de 30 dias após o término do prazo para a apresentação de candidaturas, fixado no aviso de abertura do concurso.

5- A avaliação efetuada pela C.A.A.C. é submetida a apreciação da Câmara Municipal, na sua reunião imediatamente seguinte ao término dos 30 dias referidos no número anterior, que decidirá pela adjudicação ou não do espaço(s) ao (s) candidatos(s), dando dessa decisão, conhecimento aos mesmos, no prazo de 10 dias.

## **ARTIGO 8º**

### **RECLAMAÇÕES**

1- As reclamações da decisão tomada nos termos do nº5 da cláusula anterior, para além de devidamente fundamentadas, terão que ser remetidas à Câmara Municipal de Ponte de Sor através de carta registada com aviso de receção, no prazo de 10 dias após notificação da mesma.

2- A Câmara Municipal decidirá se mantém ou revoga a decisão tomada, dispondo para o efeito de 20 dias após a receção da reclamação.

## **ARTIGO 9º**

### **ESPAÇO FÍSICO**

Após decisão final, será celebrado contrato de cedência de espaço do domínio privado municipal entre o Município de Ponte de Sor e o empreendedor.

## **ARTIGO 10º**

### **INSTALAÇÃO E CONDIÇÕES DE PERMANÊNCIA NO CAEMPE**

- 1- A instalação e permanência no CAEMPE de Ponte de Sor serão formalizadas através de Contrato de Cedência de Espaço do Domínio Privado Municipal (Anexo II), cuja minuta será aprovada pela Câmara Municipal, a celebrar até 30 dias após a data da decisão final de acesso, podendo este prazo ser prorrogado a requerimento do empreendedor, por deliberação de Câmara e em casos devidamente fundamentados.
- 2- Os empreendedores permanecerão no CAEMPE de Ponte de Sor pelo prazo a definir no contrato de cedência referido no número anterior.
- 3- O prazo referido no número anterior será definido casuisticamente, coadunado com o indicado pelo empreendedor nos termos do nº3 do art.6º.
- 4- Por solicitação do empreendedor, o prazo de cedência definido no respetivo contrato poderá ser prorrogado desde que justificado.
- 5- Os empreendedores instalados pagarão uma contrapartida monetária mensal até ao oitavo dia útil do mês a que disser respeito, pela ocupação do espaço.
- 6- A contrapartida monetária referida no número anterior, será definida no contrato de cedência a celebrar e calculado de acordo com a área do espaço cedido, cujo valor por m<sup>2</sup> é indicado no Aviso referido no art.7º
- 7- Caso o empreendedor cesse a sua atividade durante a vigência do contrato de cedência, o espaço reverterá imediatamente para o Município, por forma a que este inicie novo procedimento tendente à sua cedência ao abrigo da iniciativa do CAEMPE.
- 8- Na situação do nº anterior, o empreendedor terá que devolver o espaço cedido no seu estado original, salvo acordo específico firmado com o Município.

9- A denúncia do contrato de cedência por parte do empreendedor deve operar-se com aviso prévio mínimo de 4 meses (mediante carta registada e aviso de receção) e mediante o pagamento da soma total da contrapartida monetária que terá que pagar até ao término do contrato de cedência.

12

10- Em caso algum, o Município de Ponte de Sor autoriza a cedência a terceiros, por qualquer forma ou título, e mesmo que parcial, sob pena do empreendedor ter que pagar a soma total da contrapartida monetária que teria que pagar até ao término do contrato de cedência, assim como o justo valor da edificação e respetivo terreno onde a mesma se encontra implantada e sendo de imediato despejado das instalações que utiliza no CAEMPE.

11- O empreendedor obriga-se a pôr em funcionamento as instalações no prazo de 3 meses a partir da data da entrega das chaves, sob pena de caducar a cedência titulada pelo contrato, a menos que apresente justificação fundamentada e aceite pela Câmara Municipal.

12- O empreendedor é o responsável pelo pagamento das despesas atinentes à utilização do espaço municipal cedido, nomeadamente, água, eletricidade, gás e comunicações.

13 – A não laboração das instalações para o fim que foram cedidas, durante 3 meses seguidos ou interpolados, salvo motivo justificado e previamente comunicado à Câmara Municipal, é motivo de resolução do contrato de cedência por parte do primeiro outorgante.

14- O empreendedor obriga-se a criar e/ ou manter os postos de trabalho que se obrigou nos termos da candidatura apresentada, devendo para tanto, com periodicidade anual, entregar documentos comprovativos da Segurança Social.

15- O Município de Ponte de Sor tem o direito a aumentar a renda proporcionalmente em 5% por cada posto de trabalho não criado e/ou mantido nos termos da candidatura apresentada pelo empreendedor.

16 - No caso de verificação de total incumprimento no que diz respeito aos postos de trabalho referidos na candidatura, o Município de Ponte de Sor reserva-se o direito de denunciar o Contrato de Cedência de Espaço do Domínio Privado Municipal.

17- No caso do empreendedor não ter a sua sede social no concelho de Ponte de Sor, o mesmo deve providenciar por tal, no prazo máximo de 3 meses após a celebração do Contrato de Cedência de Espaço do Domínio Privado Municipal.

18- O empreendedor que tenha a sua sede social no concelho de Ponte de Sor, obriga-se a manter tal factualidade durante a vigência do Contrato de Cedência de Espaço do Domínio Privado Municipal.

19- O empreendedor obriga-se a permitir que o Município de Ponte de Sor promova anualmente a monitorização do cumprimento dos objetivos da candidatura apresentada.

## **ARTIGO 11º**

### **FUNCIONAMENTO DO CAEMPE**

1- O empreendedor deve tomar as medidas necessárias e adequadas de modo a que a sua atividade não cause qualquer inconveniente ao proprietário, aos outros utilizadores ou a terceiros, sendo responsável pela eliminação controlada de todos os resíduos ou lixo que a sua atividade vier a produzir.

2- O empreendedor só pode colocar placas de identificação da sua atividade no exterior, nos vidros das janelas ou em outros locais do edifício, com autorização da Câmara Municipal.

3- São proibidas máquinas, equipamentos, produtos ou mercadorias que possam causar dano ou prejuízo às instalações do CAEMPE.

4- É proibido depositar mercadorias, embalagens, restos ou subprodutos fora das instalações, a não ser em locais designados para o efeito.

5- É da responsabilidade do empreendedor a certificação e manutenção de toda a maquinaria e equipamentos que utilizar.

6- O empreendedor é responsável por todo e qualquer dano que os seus equipamentos, maquinaria ou pessoal, bem como os seus visitantes, causem às instalações ou a terceiros.

7- O ruído produzido pelos equipamentos não poderá exceder as normas em vigor, ficando o seu proprietário responsável pela respetiva insonorização.

8- Só mediante autorização da Câmara Municipal e com o cumprimento de todas as regras em vigor, poderá ser permitida a utilização ou armazenagem de produtos químicos, explosivos, armas ou outros materiais/objetos perigosos.

9- O empreendedor compromete-se a não modificar ou demolir o espaço cedido pelo Município. Quando estes trabalhos forem considerados indispensáveis, só poderão ser executados mediante autorização da Câmara Municipal.

10- No término do contrato de cedência, o empreendedor terá que devolver o espaço no seu estado original, salvo acordo específico firmado com o Município.

## **ARTIGO 12º**

### **RELAÇÃO MUNICÍPIO/EMPREENDEDOR**

1- O proprietário do CAEMPE (Município de Ponte de Sor) e o empreendedor devem ser considerados entidades completamente autónomas e distintas no que respeita a todos os aspetos das respetivas atividades, designadamente as relacionadas com o funcionamento, gestão e património.

2- Não existe qualquer relação de empregabilidade ou de dependência entre o proprietário do CAEMPE e o empreendedor.

3- O empreendedor não pode estabelecer qualquer contrato em nome do Município, sem a autorização escrita do mesmo.

## **ARTIGO 13º**

### **RESPONSABILIDADES DA ACIPS**

1- A ACIPS será responsável pela gestão dos espaços administrativos, nomeadamente todos os apoios necessários ao bom funcionamento das empresas sedeadas- refeitório, salas de reunião e central telefónica.

2- A ACIPS será responsável pela manutenção das zonas de interesse comum, zelando pelo seu bom uso.

## **ARTIGO 14º**

### **DENÚNCIA DO CONTRATO**

O incumprimento das regras de acesso, das condições da candidatura, assim como das obrigações assumidas pelo empreendedor no âmbito das presentes normas e contrato de cedência do espaço do domínio privado do Município, considera-se motivo justificado para a denúncia do contrato, por iniciativa deste, sem que o empreendedor tenha direito a qualquer compensação e/ou indemnização.

15

## **ARTIGO 15º**

### **SITUAÇÕES NÃO PREVISTAS**

Todas as situações e procedimentos não previstos nas presentes normas, assim como no contrato de cedência do espaço do domínio privado do Município, serão decididos pela Câmara Municipal

## **Anexo I**

### **Ficha de Candidatura**

#### **1- Identificação do Empreendedor**

Entidade: NIF/ NIPC

Morada/Sede:

Localidade: Código Postal:

Telemóvel: Telefone: Fax:

#### **2. Caracterização do Empreendedor**

(nome, habilitações, idade, breve descrição da empresa/trabalho realizado, informações relevantes)

#### **3. Breve Descrição do Projeto**

#### **4. Tipo de Espaço Pretendido**

A) Escritório

B) Atelier

16

#### **5. Data Prevista Para Instalação no CAEMPE:**

#### **6. Prazo Necessário de Permanência no CAEMPE:**

**JUNTA: \_\_\_\_\_ DOCUMENTOS**

### **ANEXOII**

#### **MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM PRAZO CERTO**

ENTRE:

MUNICÍPIO DE PONTE DE SOR, pessoa coletiva nº506806456, com sede no Campo da Restauração, em Ponte de Sor, aqui representado pelo Presidente da Câmara Municipal\_\_\_\_\_, em execução de deliberação tomada pela referida Câmara Municipal no dia \_/ \_/\_, na qualidade de senhorio e primeiro outorgante,

E

NOME, NIF/NIPC, com sede\_\_\_\_\_, aqui representado pelo seu gerente com poderes para o ato, NOME, na qualidade de arrendatário e segundo outorgante.

É celebrado e reciprocamente aceite o presente CONTRATO DE ARRENDAMENTO COM PRAZO CERTO, que se rege pelas cláusulas seguintes:

1ª

O Município de Ponte de Sor é dono e legítimo possuidor de um Centro de Acolhimento Especial de Micro e Pequenas Empresas de Ponte de Sor, o CAEMPE, sito em Ponte de Sor, cujos espaços são cedidos a empresas através do arrendamento e tendo em conta as “Normas de Candidatura do CAEMPE”.

2ª

Por este contrato, o primeiro outorgante dá de arrendamento ao segundo outorgante, que o toma, um espaço do CAEMPE, assinalado na planta que se anexa e que fica a fazer parte integrante do presente contrato, designado por Armazém\_\_\_, com a área de \_\_\_m<sup>2</sup>, para o desenvolvimento e exercício da atividade do segundo outorgante que é \_\_\_\_\_.

3ª

O arrendamento é com prazo certo, tem a duração de \_\_\_\_\_, sendo o seu início em \_\_\_\_ e o seu termo em \_\_\_\_\_, sendo renovado automática e sucessivamente por iguais períodos de tempo.

4ª

A renda mensal é no valor de \_\_\_\_\_€, devendo ser paga até ao dia oito do mês a que corresponde, sendo ainda, após um ano de vigência do contrato, atualizável anualmente de acordo com os coeficientes de atualização em vigor.

5ª

1-O segundo outorgante obriga-se a criar e/ ou manter os postos de trabalho que se obrigou nos termos da candidatura apresentada.

2- Para comprovar o cumprimento do número anterior, o segundo outorgante obriga-se, com periodicidade anual, a entregar ao primeiro outorgante documentos comprovativos da Segurança Social.

3- Caso o segundo outorgante não cumpra o previsto nos números anteriores, o primeiro outorgante terá o direito a aumentar a renda proporcionalmente em 5% por cada posto de trabalho não criado e/ou mantido nos termos da sua candidatura.

4- No caso de verificação de total incumprimento no que diz respeito aos postos de trabalho referidos na candidatura, o primeiro outorgante reserva-se o direito de denunciar o presente contrato.

6ª

O segundo outorgante obriga-se, no prazo máximo de 3 meses, a alterar a sua sede social para o concelho de Ponte de Sor (caso a sede atual não seja no concelho) ou

(no caso do arrendatário ter já a sede no concelho)

O segundo outorgante obriga-se a manter a sua sede social no concelho de Ponte de Sor durante a vigência do presente contrato (caso o arrendatário já tenha a sede no concelho).

7ª

O segundo outorgante obriga-se a permitir que o primeiro outorgante promova anualmente a monitorização do cumprimento dos objetivos da candidatura apresentada.

8ª

Se o segundo outorgante cessar a atividade durante a vigência do presente contrato, o arrendado reverte imediatamente para o primeiro outorgante, devendo ser entregue completamente livre e devoluto e no estado em que foi inicialmente recebido.

9ª

Em caso algum, o segundo outorgante pode ceder por qualquer forma ou título, e ainda que parcialmente, o arrendado a terceiros sob pena da resolução do contrato, com lugar a despejo imediato, pagamento do valor de todas as rendas mensais que seriam devidas até ao termo do contrato ou prorrogação, e pagamento ainda de uma quantia igual ao valor global do espaço arrendado e terreno em que o mesmo se encontra implantado.

10ª

O segundo outorgante obriga-se a pôr em funcionamento as instalações cedidas no prazo de três meses, a partir da data da entrega das chaves e assinatura do presente

contrato, sob pena de resolução do mesmo, salvo se apresentar justificação fundamentada e esta for aceite pelo primeiro outorgante.

11ª

São da conta do segundo outorgante todos os encargos decorrentes direta e indiretamente do arrendamento, nomeadamente, o consumo de água, eletricidade, gás, comunicações, licenças e contribuições devidas quer ao Estado quer ao Município quer a quaisquer outras entidades, desde que motivadas pelo estabelecimento, e bem assim as obrigações legais perante os organismos oficiais e relativas à legislação do trabalho.

12ª

A não laboração das instalações para o fim que são arrendadas, durante 3 meses seguidos ou interpolados, salvo motivo justificado e previamente comunicado ao primeiro outorgante, é motivo de resolução do presente contrato por parte deste.

13ª

O segundo outorgante deve tomar todas as medidas necessárias e adequadas de molde a que a sua atividade não cause qualquer inconveniente ao primeiro outorgante, aos outros utilizadores do CAEMPE ou a terceiros, sendo responsável pela eliminação controlada de todos os resíduos ou lixo que a sua atividade vier a produzir.

14ª

O segundo outorgante só pode colocar placas de identificação da sua atividade no exterior, nos vidros das janelas ou em outros locais do edifício do CAEMPE, com autorização do primeiro outorgante.

15ª

São proibidas máquinas, equipamentos, produtos ou mercadorias que possam causar dano ou prejuízo às instalações do CAEMPE.

16ª

É proibido, ao segundo outorgante, depositar mercadorias, embalagens, restos ou subprodutos fora das instalações, a não ser nos locais designados para o efeito.

17ª

É da responsabilidade do segundo outorgante, a certificação e manutenção de toda a maquinaria e equipamento que utilize no exercício da sua atividade.

20

18ª

É ainda da responsabilidade do segundo outorgante todo e qualquer dano que os seus equipamentos, maquinaria ou pessoal, bem como os seus visitantes, causem às instalações do CAEMPE ou a terceiros.

19ª

O ruído produzido pelos equipamentos no exercício da atividade do segundo outorgante não poderá exceder as normas legais e regulamentares em vigor sobre o ruído, ficando a arrendatária responsável pela insonorização do arrendado.

20ª

Só mediante autorização do primeiro outorgante e com o cumprimento de todas as regras em vigor, poderá ser permitida a utilização ou armazenagem de produtos químicos, explosivos, armas ou outros materiais/objetos perigosos.

21ª

O segundo outorgante não pode alterar ou demolir o arrendado a não ser que estes trabalhos sejam considerados indispensáveis e, nesse caso, obtenha para o efeito autorização prévia e por escrito do primeiro outorgante.

22ª

O segundo outorgante fica obrigado a facultar a entrada nas instalações que integram todo o espaço objeto do arrendamento, a todo o momento, à fiscalização municipal, em serviços de inspeção e a proporcionar-lhe todos os elementos solicitados para se documentar sobre a forma como o presente contrato está a ser cumprido.

23ª

O segundo outorgante obriga-se, findo o contrato de arrendamento, a entregar o espaço em perfeito estado de conservação e tal como o recebeu inicialmente, salvo acordo específico firmado por escrito com o Município.

24ª

O segundo outorgante obriga-se a zelar e a cuidar com a diligência devida as zonas do espaço objeto do presente arrendamento, e ainda a mantê-las permanentemente limpas e com o melhor aspeto, sujeitando-se, quando assim o não fizer, além de outras penalidades, ao pagamento da fatura que os serviços do primeiro outorgante lhe apresentarem relativamente aos trabalhos necessários para manter as instalações como é exigido.

21

25ª

Findo o contrato, o segundo outorgante fica obrigado a retirar todo o equipamento e material que lhe pertença no prazo de 15 dias, sob pena deste reverter para o primeiro outorgante.

26ª

A violação das cláusulas do presente contrato, mesmo que tal não esteja expressamente referido, conduzem à resolução imediata do mesmo.

27ª

O segundo outorgante depositará na Tesouraria do primeiro outorgante, na data da celebração do presente contrato, o equivalente a duas rendas mensais, tendo esta quantia o carácter de caução, destinando-se a assegurar o cumprimento das suas obrigações de arrendatário, podendo ser perdida a favor do primeiro outorgante em caso de incumprimento, e devolvida após o termo do contrato, se não se verificar qualquer situação de incumprimento.

28ª

1- O atraso no pagamento da renda implica a resolução imediata do contrato, sem direito a qualquer indemnização, nem podendo ser invocado qualquer direito de retenção, conferindo ao primeiro outorgante o direito a fazer-se pagar através do depósito de caução.

2- O segundo outorgante, até 30 (trinta) dias após a comunicação da resolução do contrato de arrendamento por falta de pagamento da renda pode obstar àquela, pagando a(s) renda(s) em atraso e uma indemnização igual a 50% do que for devido.

29ª

A resolução do contrato com fundamento na violação do mesmo poderá ocorrer a qualquer momento, por iniciativa de qualquer das partes e sem que haja lugar a indemnização ou direito de retenção.

22

30ª

O primeiro outorgante não se responsabiliza por quaisquer danos ou furtos causados nas instalações.

31ª

Sob pena de resolução imediata do contrato, o segundo outorgante está obrigado, para além do clausulado do contrato de arrendamento, ao cumprimento das Normas de candidatura do CAEMPE, e das Normas Internas de Funcionamento das quais toma desde já conhecimento e ficam a fazer parte integrante do contrato.

32ª

No mais aplicar-se-á a legislação em vigor para os contratos de arrendamento urbano para fins não habitacionais.

Pelo Primeiro Outorgante

Pelo Segundo Outorgante

## **Anexo III**

# **CAEMPE DO CONCELHO DE PONTE DE SOR NORMAS INTERNAS DE FUNCIONAMENTO**

## **FUNCIONAMENTO OPERACIONAL**

### **Artigo 1º**

#### **Secretariado**

1- O secretariado operacional do CAEMPE compete à ACIPS.

2- Horário de funcionamento

9:00- 13:00 e das 14:00- 18:00

3- Serviços Gerais

3.1- Atendimento Telefónico

3.2- Expedição de Correspondência

3.2.1. Envio no próprio dia desde que entregue até às 11:00, os envelopes, avisos e comprovativos de registo devem estar devidamente preenchidos.

3.3 Serviços Específicos:

Devem ser solicitados junto do secretariado e prestados mediante disponibilidade e tabela de preços afixada, ou sob orçamento.

### **Artigo 2º**

#### **Áreas Comuns**

1- Instalações Sanitárias e Balneários

- a) Todas as empresas instaladas no CAEMPE devem zelar pela manutenção do asseio e correta utilização das instalações sanitárias e balneários comuns.
- b) As instalações devem ficar como encontradas e livres de quaisquer objetos pessoais.
- c) Os cacifos aí localizados podem ser utilizados por todas as empresas, mediante disponibilidade e pagamento de uma taxa mensal de 3,00€

## 2- Refeitório

a) O refeitório pode ser utilizado por todas as empresas instaladas, de segunda a sexta-feira, mediante disponibilidade a afixar através de mapa mensal, condicionada à sua utilização para ações de formação.

b) Período de utilização

09:00-18:00

## 3- Sala de Formação

A sala de formação pode ser utilizada por todas as empresas instaladas, no âmbito das suas atividades, e enquanto tal, mediante disponibilidade a afixar através de mapa mensal emitido pela ACIPS e condicionada a pré-marcação.

## 4- Sala de Reuniões

A sala de reuniões pode ser utilizada por todas as empresas instaladas, no âmbito das suas atividades, e enquanto tal, mediante disponibilidade a afixar através de mapa mensal emitido pela ACIPS e condicionada a pré-marcação.

## 5- Corredor Central

Todas as empresas instaladas no CAEMPE devem zelar pela manutenção do asseio e do silêncio no corredor central de acesso a todas as áreas do CAEMPE.

## **Artigo 3º**

### **Limpeza e manutenção das áreas comuns**

1- A limpeza das áreas comuns do CAEMPE compete à ACIPS.

2- A manutenção das áreas comuns é da competência do Município de Ponte de Sor.

## **Artigo 4º**

### **Taxa de Secretariado Geral, Limpeza e Iluminação das áreas comuns**

1- Todas as empresas instaladas no CAEMPE pagam até ao 8º dia útil de cada mês, no secretariado do CAEMPE, uma taxa de 75€ (setenta e cinco euros) para fazer face aos custos de funcionamento comuns, nomeadamente de secretariado- geral, limpeza, água e iluminação.

2- O valor da taxa será revisto a cada 6 meses, por forma a garantir a cobertura dos reais custos comuns.

## **Artigo 5º**

### **Áreas Individuais**

1- As empresas instaladas devem zelar pela manutenção e limpeza dos seus espaços individuais, quer interiores, quer exteriores, abstendo-se de praticar qualquer ato que coloque em causa o normal funcionamento das empresas em espaços adjacentes e do próprio CAEMPE.

2- Todos os custos inerentes ao funcionamento individual de cada espaço são da exclusiva responsabilidade das empresas, nomeadamente no que concerne a comunicações, iluminação, água, segurança e outros.