



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

REGULAMENTO DE CEDÊNCIA DE ESPAÇOS DO PAVILHÃO DE APOIO A PEQUENAS E MÉDIAS EMPRESAS, SITO NA ZONA INDUSTRIAL DE IDANHA-A- NOVA

Preâmbulo Nota justificativa

O Município pretende consolidar Idanha-a-Nova como um concelho dotado de uma economia competitiva e inovadora, que se projeta a nível nacional e global. Deste modo e em estreita cooperação com a sociedade civil, procura promover a criação de condições que consolidem a competitividade do concelho e sejam geradoras dum desenvolvimento económico socialmente inclusivo e gerador de emprego de qualidade. Pelo aproveitamento de recursos endógenos que fazem, pelo valor acrescentado que adicionam aos produtos que transformam, pelos postos de trabalho que criam, pelo aumento do rendimento das famílias que geram, pela fixação da população que possibilitam e pela capacidade de nos riscos encontrarem oportunidades, os empresários locais desempenham, deste modo, um papel relevante e insubstituível na indução do desenvolvimento local e consequentemente no estabelecimento de estratégias de antecipação da mudança e instalação de processos de reestruturação económica e social.

Surge, assim, como consensual a ideia de que o desenvolvimento económico, depende, essencialmente, do processo de renovação das pessoas, das empresas e das instituições e, da existência de um setor empresarial concorrencialmente equilibrado, capaz de promover uma evolução tecnológica ao serviço de um crescimento quantitativo, qualitativo e diversificado da oferta de bens e serviços à sociedade e de contribuir para uma contínua geração de oportunidades de valorização individual e coletiva dos cidadãos.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

Nestes termos o Município de Idanha-a-Nova considera de extrema importância proceder à elaboração do “Regulamento de cedência dos Espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e médias empresas, sito na Zona Industrial de Idanha-a-Nova”, visando uniformizar procedimentos e acautelando o interesse público do Município, tendo o projeto do referido Regulamento sido publicado no Diário da República, 2ª Série, nº 125, de 29 de junho de 2012, para efeitos de consulta pública.

O presente Regulamento irá permitir que todos os intervenientes possam, com maior eficácia conhecer toda a matéria ora consignada, nomeadamente os seus direitos e obrigações.

CAPÍTULO I **Disposições Gerais**

Artigo 1º **Lei Habilitante e âmbito de aplicação**

1 - O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do artigo 242º da Constituição da República Portuguesa, a al. n) do nº 1 do artigo 13º e al. c) do nº 1 do artigo 28º da Lei nº 159/99 de 14 de setembro, pela al. a) do nº 2 do artigo 53º e al. a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 169/99, de 18 de setembro, alterada e republicada pela Lei nº 5-A/2002, de 11 de janeiro.

2 - Pelo presente Regulamento visa-se estabelecer as normas que regularão as condições de cedência dos espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas, sito na Zona Industrial de Idanha-a-Nova, e identificados em Planta Síntese – Anexo I, nomeadamente por arrendamento, comodato e cessão de exploração.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

3 - O Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas, sito na Zona Industrial de Idanha-a-Nova é composto pelos espaços que constam do quadro síntese Anexo II:

Artigo 2º **Finalidades**

Os espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas, destinam-se fundamentalmente **à instalação de empresas de natureza industrial** sendo no entanto ainda permitidas instalações que, pelo seu carácter possam com elas ser consideradas conexas e com incidência na economia do concelho de Idanha-a-Nova, designadamente armazéns, comércios e/ou serviços.

Artigo 3º **Princípios Gerais**

O presente Regulamento rege-se pelos seguintes princípios gerais:

- a) Promoção do desenvolvimento económico local de forma sustentada e ordenada;
- b) Apoio a iniciativas empresariais que se revelem de interesse para o município;
- c) Criação de emprego.

Artigo 4º **Candidatos aos Espaços**

1 - Poderão candidatar-se aos espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas, pessoas singulares e pessoas coletivas legalmente constituídas, que possuam capacidade para o exercício da atividade solicitada no requerimento.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

2 - Poderão ainda concorrer pessoas singulares e coletivas estrangeiras desde que se incluam nas normas da legislação nacional em vigor ou aplicável à presente situação definida neste Regulamento.

Artigo 5º **Adjudicatários dos Espaços**

1 - Os espaços só podem ser adjudicados aos concorrentes que preencham as condições previstas no artigo 4º e para os fins requeridos.

2 - Qualquer alteração à finalidade para que foram requeridos os espaços carece de autorização expressa da Câmara Municipal.

3 - Os adjudicatários obrigam-se a cumprir integralmente o presente Regulamento.

4 - Os adjudicatários dos espaços para instalação das empresas identificadas no artigo 2º do presente Regulamento, ficam sujeitos às regras legais disciplinadoras do exercício da atividade industrial à data em vigor.

5 - Todas as atividades a instalar nos espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas carecem de licenciamento pelo organismo competente, quando aplicável.

Artigo 6º **Da associação dos Espaços**



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

1 - A Câmara Municipal pode, a título excecional, agrupar dois ou mais espaços, para efeito de cedência e a fim de satisfazer as exigências de instalação das empresas, desde que seja justificada pelo candidato que a grandeza do investimento o justifique.

2 - Os espaços a ceder, em conformidade com o disposto no número anterior, terão de ser contíguos, pelo menos por um dos lados.

CAPÍTULO II

Condicionamentos à execução de obras e benfeitorias nos Espaços

Artigo 7º

Execução de obras e benfeitorias

1 - Quaisquer obras de reconstrução, ampliação, alteração ou demolição carecem de autorização prévia e por escrito da Câmara Municipal.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, qualquer obra ou benfeitoria que seja autorizada pela Câmara Municipal, ficará a fazer parte do espaço cedido, sem que o adjudicatário possa alegar o direito de retenção ou exigir qualquer indemnização.

3 - Findo o prazo de cedência, por qualquer causa, o adjudicatário obriga-se a entregar ao Município de Idanha-a-Nova o espaço cedido livre e desocupado de pessoas e bens que ali estejam instalados e no estado de conservação em que o mesmo se encontrava à data da adjudicação, ressalvando as deteriorações inerentes à sua utilização normal e prudente para o fim a que se destinou.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

CAPÍTULO III

Das condições de cedência dos Espaços

Artigo 8º **Identificação e localização**

Cada espaço do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas está devidamente identificado em planta anexa (Anexo I - Planta Síntese) ao presente Regulamento com a respetiva identificação e áreas.

Artigo 9º **Modalidades de cedência**

A cedência, por arrendamento, comodato, cessão de exploração, será efetuada mediante processo de candidatura simples, podendo a Câmara Municipal optar por regime de cedência em hasta pública.

Artigo 10º **Preço**

1 - O preço mensal do metro quadrado por superfície coberta dos espaços na modalidade de cedência, arrendamento, cessão de exploração, por processo de candidatura simples é o seguinte:

- Indústria – 0,50€;
- Comercio, armazéns e serviços - 0,60€.

2 - Os valores referidos nos números anteriores serão atualizados anualmente, em função do índice de inflação publicado pelo INE, ou organismo que o substitua.

3 - Poderá a Câmara Municipal estabelecer outro preço base desde que a cedência seja feita em regime de hasta pública.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

4 - Os preços previstos no número 1 do presente artigo, serão aplicáveis, nos casos em que a Câmara Municipal delibere, conforme os casos apreciados, ceder os espaços em regime de arrendamento ou cessão de exploração, com exceção da cedência gratuita, em regime de comodato prevista no nº 3 do artigo 12º.

5- O adjudicatário deverá efetuar o pagamento de cada prestação mensal, nos primeiros oito dias de cada mês, contra recibo de quitação, mediante transferência bancária ou pagamento da Tesouraria do Município de Idanha-a-Nova.

6. Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos no ponto anterior, serão aplicados sobre o valor em dívida, juros de mora à taxa calculada e de acordo com a legislação em vigor.

SECÇÃO I

Do procedimento de cedência por processo de candidatura simples

Artigo 11º Candidaturas

A cedência dos Espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas efetuada mediante processo de candidatura simples é feita por requerimento a apresentar à Câmara Municipal de Idanha-a-Nova, devendo nele constar os seguintes elementos:

- a) Nome completo do requerente ou da firma/denominação social;
- b) Residência ou sede social;



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

- c) Número fiscal de contribuinte ou de inscrição no Registo Nacional de Pessoas Coletivas;
- d) Identificação do espaço a que se candidata;
- e) O volume de investimento;
- f) Benefícios indiretos de desenvolvimento económico na região;
- g) Anexar Certidão de não Dívida à Segurança Social;
- h) Anexar Certidão de não Dívida às Finanças;
- i) Declaração sob compromisso de honra de não Dívida ao Município de Idanha-a-Nova;
- j) Número de postos de trabalho a criar;
- k) Outros elementos achados relevantes para a apreciação da candidatura;
- l) Identificação do Código da Atividade económica- CAE, da atividade que pretende desenvolver no espaço;
- m) Memória descritiva da atividade que pretende desenvolver no espaço.

Artigo 12º **Processo de cedência**

1 - A atribuição dos espaços será efetuada por deliberação da Câmara Municipal, depois de analisado o requerimento dos interessados candidatos.

2 - Na deliberação de atribuição de cada espaço, a Câmara Municipal definirá os prazos para o início e termo da cedência, por arrendamento, comodato ou cessão de exploração.

3 - A Câmara Municipal, excecionalmente, poderá, caso reconheça motivos de manifesto interesse público da atividade pretendida e se insira na política da Câmara Municipal, deliberar, ceder os espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas em regime de cedência gratuita, ou seja de comodato.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

4 - A Câmara reserva-se sempre o direito de não efetuar a atribuição dos espaços desde que a atividade pretendida não se insira na política da Câmara Municipal, designadamente nos princípios gerais insertos no artigo 3º deste Regulamento.

5 - A Câmara reserva-se o direito de não efetuar a atribuição dos espaços caso o requerente não apresente a documentação mencionada no artigo 11º, podendo adjudicar imediatamente ao interessado seguinte.

6- Para efeito do disposto no número 3 do presente artigo terá de entender-se interesse público como o interesse geral da comunidade, tal como cabe ser prosseguido pelo Município no âmbito das suas atribuições e competências.

Artigo 13º **Prazo de apreciação das candidaturas**

1 - A Câmara Municipal dispõe do prazo de trinta dias para a apreciação das candidaturas e respetiva deliberação, contados a partir da data de apresentação do requerimento de candidatura ou, quando for o caso, da apresentação dos elementos complementares solicitados.

2 - A deliberação da Câmara Municipal é comunicada ao candidato em carta registada com aviso de receção.

Artigo 14º **CrITÉRIOS de preferência de atribuição dos Espaços**

No caso de haver mais de um interessado na cedência do mesmo espaço, serão fatores de preferência na atribuição desse espaço os seguintes:



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

- ✓ Criação de maior número de postos de trabalho - 40%
- ✓ O volume de investimento - 30%
- ✓ Benefícios indiretos de desenvolvimento económico na região - 20%
- ✓ Atividades ainda não existentes no Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas de carácter inovador - 10%

Artigo 15º **Cláusulas dos contratos**

Dos respetivos contratos deverão constar obrigatoriamente:

- a) A identificação do espaço cedido;
- b) O tipo de atividade económica a instalar;
- c) Os prazos para o início e termo da cedência, por arrendamento, comodato e cessão de exploração;
- d) A proibição da utilização do espaço para fins diversos do acordado;
- e) A proibição da cedência a título de arrendamento, comodato, cessão de exploração ou qualquer outro título semelhante, sem prévia autorização escrita da Câmara Municipal, nos termos do artigo 23º ;
- f) As sanções a que o adjudicatário fica sujeito em caso de incumprimento;
- g) A declaração de conhecimento e perfeita aceitação do presente Regulamento.

Artigo 16º **Prazo para a assinatura dos títulos de cedência**

1 - Os títulos de cedência por arrendamento, comodato e cessão de exploração serão assinados e outorgados na Câmara Municipal de Idanha-a-Nova, em dia e hora a designar pelo Presidente da Câmara Municipal.



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

2 - Os adjudicatários serão notificados do disposto no número anterior, por carta registada com aviso de receção, com antecedência de dez dias úteis.

3 - Caso o adjudicatário não compareça, sem motivo devidamente justificado e imputável a ele, no local, dia e hora comunicados, a cedência autorizada será considerada nula e sem efeito.

4 - No caso previsto no número anterior a Câmara Municipal, poderá de imediato adjudicar ao interessado seguinte, desde que preencha todos os requisitos previstos no presente regulamento.

Artigo 17º **Encargos do requerente**

1 - Constituem encargos dos adjudicatários o pagamento do imposto de selo, quando devido.

2 - Os encargos inerentes à instalação e exercício das atividades serão da conta dos adjudicatários.

Artigo 18º **Encargos do interessado a quem for atribuído cada espaço**

Constituem encargos dos adjudicatários, nomeadamente:

- a) O pagamento da água, eletricidade, telefone, higiene e limpeza do espaço cedido;



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

- b) O pagamento de taxas, multas coimas que lhe forem imputadas, e impostas por qualquer entidade;
- c) O pagamento, em conformidade com o disposto no Regulamento e Tabela de Taxas do Município de Idanha-a-Nova, do aluguer de qualquer equipamento (móvel) que se encontre no Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas.

Artigo 19º **Sanções**

1- São considerados motivos de resolução do contrato os casos em que o adjudicatário proceda à utilização do espaço cedido para fins diversos do acordado, e/ou interrompa a sua atividade no espaço adjudicado por 90 dias seguidos ou 120 interpolados.

2 - A resolução referida no número anterior implica a imediata reversão do espaço à posse e titularidade da Câmara Municipal, perdendo o adjudicatário, a favor da Câmara Municipal, as benfeitorias que tenha implantado no espaço cedido e que não possam retirar-se, sem prejuízo para a coisa beneficiada, sem direito a qualquer tipo de indemnização.

3 - A resolução referida no número anterior verifica-se pela comunicação por escrito por carta registada da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.

4 - No caso de rendas/prestações em dívida, a Câmara Municipal recorrerá à interposição da respetiva ação judicial executiva, no sentido de lhe serem pagas as quantias em dívida vencidas, bem como as quantias vincendas acrescidas de juros á taxa legal em vigor, bem como a respetiva ação de despejo, quando e sempre que aplicável.

SECÇÃO II



Município de Idanha-a-Nova

CÂMARA MUNICIPAL

Do procedimento de cedência por hasta pública

Artigo 20º

Local e forma de procedimento

O procedimento de cedência por hasta pública realiza-se na sala de reuniões da Câmara Municipal e perante esta, em data e hora a definir.

Artigo 21º

CrITÉrios de preferÊncia de atribuiÇão dos Espaços

1 - No caso de haver mais de um interessado na cedência do mesmo espaço, serão fatores de preferÊncia na atribuiÇão desse mesmo espaço os definidos no artigo 14º do presente regulamento.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior acresce ainda como fator de preferÊncia o valor da proposta apresentada.

3 - As ponderações dos fatores de preferÊncia mencionados no presente artigo serão definidas pela Câmara Municipal.

Artigo 22º

Remissão

É correspondentemente aplicável o disposto nos números 4 e 5 do artigo 12º e 15º do presente Regulamento.

CAPÍTULO IV

Das condições de cedência dos Espaços, por parte dos adjudicatários



Município de Idanha-a-Nova

CÂMARA MUNICIPAL

Artigo 23º

Cedência dos Espaços

1 - A cedência por arrendamento, comodato, cessão de exploração, trespasse ou qualquer outro título similar dos espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas, só será permitida em casos devidamente justificados e mediante prévia autorização da Câmara Municipal.

2 - Os atos de cedência dos espaços sem autorização escrita da Câmara Municipal, determinará a reversão dos mesmos para a Câmara Municipal, nos termos e condições previstas no artigo 19º do presente Regulamento.

3- São ainda inválidos os negócios de cedência dos espaços a que se refere o presente artigo, e realizados sem autorização da Câmara Municipal.

Artigo 24º

Âmbito de aplicação

O disposto no artigo 23º é aplicável a todas as cedências por arrendamento, comodato e cessão de exploração dos espaços do Pavilhão de Apoio a Pequenas e Médias Empresas, que se venham a efetuar.

CAPÍTULO V

Disposições transitórias e finais

Artigo 25º

Espaços cedidos anteriormente à data em vigor do presente Regulamento



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

1 - Aos adjudicatários dos espaços cuja cedência foi estabelecida em regime de Protocolo, e que se efetivou antes da data em vigor do presente regulamento, a Câmara Municipal notificará os mesmos, para que no prazo de 3 meses e por carta registada com aviso de receção, no sentido de aqueles manifestarem o objetivo da continuação do seu interesse no espaço que lhe foi atribuído e de acordo com as finalidades constantes do artigo 2º, bem como a sua disponibilidade em celebrar com a Câmara Municipal o respetivo contrato de arrendamento, comodato, cessão de exploração conforme o caso.

2 - Caso os adjudicatários não procedam de acordo com o estipulado no número anterior, a Câmara Municipal procederá a resolução dos títulos anteriormente assinados.

3 - A Câmara Municipal poderá manter em vigor os contratos de comodato assinados e outorgados antes da data em vigor do presente regulamento, desde que continue a reconhecer manifestamente motivos de interesse público da atividade desenvolvida e que se insira na política da Câmara Municipal.

Artigo 26º **Delegação de competências**

Os atos previstos no presente Regulamento da competência da Câmara Municipal são passíveis de delegação no Presidente da Câmara Municipal, e de subdelegação deste nos vereadores.

Artigo 27º **Omissões e dúvidas**



Município de Idanha-a-Nova CÂMARA MUNICIPAL

As omissões e dúvidas deste Regulamento e a sua interpretação e aplicação serão integradas pelas disposições legais em vigor e serão da competência da Câmara Municipal de Idanha-a-Nova.

Artigo 28º **Entrada em vigor**

Este Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação.

Paços do Concelho de Idanha-a-Nova, 11 de janeiro de 2013

O PRESIDENTE DA CÂMARA,

(Eng.º Álvaro José Cachucho Rocha)

Texto escrito conforme o Acordo Ortográfico - convertido pelo Lince.