

3) 18
SMS



MUNICÍPIO DE SETÚBAL
CÂMARA MUNICIPAL

REUNIÃO N.º

18/2024

PROPOSTA

N.º 094/2024/DAF/DICONT/SERGEP

Realizada em

14/08/2024

DELIBERAÇÃO N.º

466/2024

ASSUNTO: CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO – SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE SETÚBAL

A Câmara Municipal aprovou na Reunião pública extraordinário de 24 de novembro de 2021 e Assembleia Municipal de 10 de dezembro de 2021, o regresso dos sistemas de abastecimento de água e de saneamento à gestão pública municipal e a consequência reativação dos Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS).

Considerando que,

Existe necessidade de proporcionar as condições adequadas e dotar os Serviços Municipalizados de Setúbal de recursos necessários à equilibrada prossecução do interesse público;

Os SMS asseguram os serviços públicos essenciais de fornecimento de água, recolha e tratamento de águas residuais e gestão de resíduos sólidos urbanos, serviços públicos essenciais, conforme previsto nas alíneas a), f) e g) do art.º 1º da Lei n.º 23/96, de 26 de julho, assegurando esses serviços com caráter de continuidade e nos termos previstos nos respetivos regulamentos de serviço;

A capacidade e recursos existentes nos serviços oficiais da Câmara Municipal de Setúbal, instalados no Parque Municipal de Poçuilos, asseguram uma perspectiva economicamente vantajosa com a otimização da sua utilização;

O prédio, propriedade do Município, sito em Poçuilos, encontra-se descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 6051/20060602 e inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo 121, da secção A, ambos da freguesia de S. Sebastião;

O prédio reúne condições físicas, logísticas, funcionais e de segurança para dar resposta às necessidades referidas nos considerandos anteriores;

Torna-se adequado afetar uma parte do prédio à atividade dos Serviços Municipalizados de Setúbal, através da celebração de um contrato de arrendamento.

Neste sentido, propõe-se que a Câmara Municipal de Setúbal, nos termos da alínea g), do n.º 1, do artigo 33º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/13, de 12 de setembro, aprove e celebração do Contrato de Arrendamento para fins não habitacionais, entre o Município de Setúbal e o Serviços Municipalizados de Setúbal, com o NIPC 600084793, cuja minuta se anexa à presente proposta e que faz parte integrante da mesma.

Mais se propõe que a parte da Ata respeitante a esta deliberação seja aprovada em minuta, para efeito do disposto nos n.ºs 3 e 4, do Artigo 57.º, do referido Regime, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Anexo: Minuta de Contrato de Arrendamento;
Planta – Espaços no Parque Municipal de Poçoilos

O TÉCNICO

O CHEFE DE DIVISÃO

O DIRECTOR DO DEPARTAMENTO

O PROPONENTE

APROVADA / REJEITADA por : Votos Contra; Abstenções; Votos a Favor.

Aprovada em minuta, para efeitos do disposto no n.º 3 do art.º 57 da lei 75/13, de 12 de setembro

O RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DA ATA

O PRESIDENTE DA CÂMARA

- Minuta -
CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Entre:

Município de Setúbal, com sede nos Paços do Concelho, à Praça do Bocage, em Setúbal, com o número de identificação de pessoa coletiva 501 294 104, representado, conforme previsto no artigo 35.º, n.º 1, alínea a) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pelo Presidente da Câmara Municipal, André Valente Martins, adiante também designado por Primeiro Outorgante,

e

Serviços Municipalizados de Setúbal, com o número de identificação de pessoa coletiva 600084493, com instalações em Edifício Bocage Avenida 5 de Outubro, nº 146 e 148 - 2ªE, 2900-309 Setúbal, representado por Carlos Alberto Mendonça Rabaçal, Presidente do Conselho de Administração, conforme _____, adiante também designado por Segundo Outorgante;

Considerando:

- a) Que a Assembleia Municipal de Setúbal, em sessão de 10/12/2021, sob proposta Câmara Municipal, aprovada na Reunião pública extraordinária de 24 de novembro de 2021, deliberou o regresso dos sistemas de abastecimento de água e de saneamento à gestão pública municipal e a consequente reativação dos Serviços Municipalizados de Setúbal (SMS);
- b) Que importa dotar os SMS de recursos necessários à equilibrada prossecução do interesse público;
- c) Que os Serviços Municipais de Setúbal asseguram os serviços públicos essenciais de fornecimento de água, recolha e tratamento de águas residuais e gestão de resíduos sólidos urbanos, serviços públicos essenciais, conforme previsto nas alíneas a), f) e g) do art.º 1.º da Lei n.º 23/96, de 26 de julho, assegurando esses serviços com caráter de continuidade e nos termos previstos nos respetivos regulamentos de serviço;
- d) Que a capacidade e recursos existentes nos serviços oficiais da Câmara Municipal de Setúbal, instalados no Parque Municipal de Poçoilos, asseguram uma perspectiva economicamente vantajosa com a otimização da sua utilização;
- e) Que esse Prédio se encontra descrito na Segunda Conservatória do Registo Predial de Setúbal, sob o número 6051/20060602, e inscrito na matriz predial rústica, sob o artigo 121, da secção A, da freguesia de S. Sebastião, com a área de 138 250 m², integrando o domínio privado do Município ("Prédio");
- f) Que o Prédio reúne as condições físicas, logísticas, funcionais e de segurança para dar resposta às necessidades referidas nos considerandos anteriores;
- g) Que se revela, por isso, adequado afetar uma parte do Prédio à atividade dos Serviços Municipalizados de Setúbal, através da celebração de um contrato de arrendamento;
- h) Que a operação objeto da minuta do contrato configura uma colocação passiva de espaços de um imóvel e respetivos equipamentos à disposição do locatário por tempo determinado, não gerando qualquer valor acrescentado significativo, pelo que a correspondente renda não se encontra sujeita a IVA nos termos e para os efeitos da alínea 29 do Artigo 9º do CIVA;



- i) Que foi realizado o cabimento n.º 9324000076, na rubrica D02.02.04 – Locação de Edifícios, no valor de 606.319,20€, com repartição de encargos de igual forma pelos 5 anos;
- j) Que a celebração do presente contrato foi aprovada por deliberação da Câmara Municipal de Setúbal, tomada na reunião realizada em (_/ _/ _), ao abrigo do disposto no artigo 33.º, n.º 1, alínea g) da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e por deliberação do Conselho de Administração dos Serviços Municipalizados de Setúbal, tomada na reunião realizada em (_/ _/ _), ao abrigo do disposto no artigo 13.º, alínea a) da Lei n.º 50/2012, de 31 de agosto;

é celebrado, livremente e por acordo, o presente contrato de arrendamento (“Contrato”) que se regerá pelas seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO

- 1. Através do presente Contrato, o Primeiro Outorgante arrenda ao Segundo Outorgante os seguintes espaços do Prédio, para utilização no desenvolvimento de trabalhos operacionais e técnicos, no âmbito do exercício da sua atividade:
 - a) Espaços encerrados, com a área total de 500 m², melhor identificado na planta anexa ao presente Contrato, e que para todos os efeitos o integra;
 - b) Espaços abertos exteriores, com a área total de 4320 m², melhor identificado na planta anexa ao presente Contrato, e que para todos os efeitos o integra.
- 2. Os espaços identificados no número anterior, doravante designados conjuntamente “Espaços”, destinam-se única e exclusivamente à atividade desenvolvida pelo Segundo Outorgante, não sendo permitida a sua utilização para qualquer outro fim.
- 3. O Segundo Outorgante aceita os Espaços no estado em que se encontram e reconhece expressamente que o mesmo não enferma de vício que o desvalorize ou impeça a realização do fim a que se destina.

CLÁUSULA SEGUNDA

DURAÇÃO

- 1. O arrendamento produz efeitos a partir do dia 1 de janeiro de 2024 e é celebrado pelo prazo de 5 anos, renovando-se automaticamente no seu termo, por iguais períodos, salvo se qualquer um dos Outorgantes se opuser à respetiva renovação de acordo com o estabelecido no presente Contrato e nos termos previstos na lei.
- 2. Findo o prazo estabelecido no número anterior, o Segundo outorgante obriga-se a entregar ao Primeiro Outorgante os Espaços em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o fim para que foi arrendado.

CLÁUSULA TERCEIRA

RENDA

- 1. Os SMS pagam à CMS uma renda pela utilização das instalações operacionais e técnicas ocupadas no Parque Municipal de Poçoilos, designadamente o Parque de Viaturas e os pavilhões operacionais e técnicos, nos quais os SMS dispõem de diversos serviços essenciais ao seu funcionamento



2. A renda anual é de €121 263,84 (Cento e Vinte e Um mil e Duzentos e Sessenta e Três Euro e Oitenta e Quatro cêntimos), paga em duodécimos de €10 105,32 (Dez mil Cento e Cinco Euro e Trinta e Dois cêntimos), cada um até ao oitavo dia útil do mês a que disser respeito.
3. O pagamento da renda é efetuado por transferência bancária para a conta do Município de Setúbal com o IBAN PT50 0035 0774 00043054232 41.
4. O valor da renda é atualizado anualmente através da aplicação das regras previstas no artigo 1077.º do Código Civil, em função do coeficiente das rendas, sendo a atualização notificada ao Segundo Outorgante, por escrito, sob registo com aviso de receção, com a antecedência de pelo menos 30 dias, na qual indica obrigatoriamente, o valor da nova renda obtido pela aplicação do coeficiente legal.

CLÁUSULA QUARTA OBRAS DE ADEQUAÇÃO

1. As obras e melhoramentos de adequação são da exclusiva responsabilidade do Segundo Outorgante, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos, sendo realizadas por sua conta e risco e com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis.
2. A execução das obras de adequação só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Segundo Outorgante deve submeter à autorização do Primeiro Outorgante as obras que pretende realizar nos Espaços, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 60 dias.

CLÁUSULA QUINTA OBRAS DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

1. São da responsabilidade do Segundo Outorgante todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação dos Espaços.
2. O Primeiro Outorgante pode substituir-se ao Segundo Outorgante, promovendo a execução das obras por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Segundo Outorgante, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado pelo Primeiro Outorgante na notificação.
3. No caso referido no número anterior, o Segundo Outorgante é responsável pelo pagamento de todos os encargos suportados pelo Primeiro Outorgante com os trabalhos.

CLÁUSULA SEXTA OBRAS ESTRUTURAIS

1. As obras referidas nas cláusulas anteriores não podem interferir na estrutura dos Espaços arrendados de forma a que obriguem à realização de obras estruturais.
2. Se, na sequência da intervenção efetuada no âmbito das cláusulas anteriores, venha a revelar-se necessário realizar obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade do Segundo Outorgante.
3. Para efeitos do disposto nos números anteriores, deve o Segundo Outorgante submeter à autorização do Primeiro Outorgante as obras que pretende realizar no Prédio, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 60 dias.



4. As obras estruturais que não resultem do disposto nos números anteriores são da responsabilidade do Primeiro Outorgante.

CLÁUSULA SÉTIMA
OBRIGAÇÕES DO SEGUNDO OUTORGANTE

O Segundo Outorgante fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no presente contrato, nomeadamente, a:

- a) Não dar aos Espaços arrendados outra utilização que não a do fim do contrato de arrendamento;
- b) Não fazer dos Espaços arrendados uma utilização imprudente;
- c) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial dos Espaços arrendados por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Primeiro Outorgante a autorizar;
- d) Comunicar ao Primeiro Outorgante, dentro de quinze dias, a cedência do gozo dos Espaços arrendados por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada;
- e) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais.

CLÁUSULA OITAVA
CESSAÇÃO DO CONTRATO

1. O contrato cessa nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por denúncia;
 - c) Por resolução;
 - d) Por oposição à renovação.
2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste contrato, o Segundo Outorgante não tem direito a ser indemnizado em virtude da cessação do contrato.

CLÁUSULA NONA
REVOGAÇÃO POR ACORDO

As partes podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo os seus efeitos.

CLÁUSULA DÉCIMA
RESOLUÇÃO

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade, ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA
DENÚNCIA PELO SEGUNDO OUTORGANTE

Após 12 meses de duração efetiva do contrato, o Segundo Outorgante pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao Primeiro Outorgante com antecedência não inferior a 6 meses sobre a data em que pretenda a cessação, produzindo essa denúncia efeitos no final de um mês de calendário gregoriano.



CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
OPOSIÇÃO À RENOVAÇÃO

1. O Primeiro Outorgante pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao Segundo Outorgante, com uma antecedência mínima de 60 dias em relação ao termo do contrato ou da sua renovação.
2. O Segundo Outorgante pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao Primeiro Outorgante com uma antecedência mínima de 6 meses do termo do contrato ou da sua renovação.
3. A inobservância da antecedência prevista no número anterior não obsta à cessação do contrato, ficando o Segundo Outorgante obrigado ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
REVERSÃO DE BENFEITORIAS

1. Cessado o contrato, reverterem gratuitamente para o Primeiro Outorgante, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas nos Espaços arrendados.
2. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Primeiro Outorgante.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
RESPONSABILIDADES

1. O Segundo Outorgante garante ao Primeiro Outorgante a adequada conservação e manutenção dos Espaços arrendados ao longo de todo o período de vigência do Contrato.
2. O Segundo Outorgante responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do presente Contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.
3. A responsabilidade do Segundo Outorgante abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Primeiro Outorgante por inobservância de disposições legais ou contratuais.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA
COMUNICAÇÕES

Todas as comunicações entre as partes relativas ao presente contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços infra indicados, exceto se alguma das partes tiver comunicado, por escrito, endereço distinto para esse fim:

- a) Primeiro Outorgante: MUNICÍPIO DE SETÚBAL
Câmara Municipal de Setúbal
Paços do Município - Praça de Bocage
2900-276 Setúbal
geral@mun-setubal.pt;
- b) Segundo Outorgante: SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE SETÚBAL
Edifício Bocage -Avenida 5 de Outubro, nºs 146 e 148 - 2ºE
2900-309 Setúbal
conselho.administracao@sms-setubal.pt
geral@sms-setubal.pt



CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA
ENTRADA EM VIGOR

O presente contrato de arrendamento entre em vigor no dia 1 de janeiro de 2024.

Isento de Imposto do Selo, ao abrigo do artigo 6.º do respetivo Código.

Feito aos _____ dias do mês de _____ do ano de dois mil e _____

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante



ANEXO AO CONTRATO DE ARRENDAMENTO
CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE SETÚBAL E OS SERVIÇOS MUNICIPALIZADOS DE SETÚBAL,
EM (/ /),
PARA ESPAÇOS SITOS NO PARQUE MUNICIPAL DE POÇOILOS - PLANTA



Legenda:

Espaços encerrados - Área Total espaços encerrados: cerca de 500 m²

Edifício A (Atendimento): 60,00 m²

Edifício I (Portas I3, I4, I5) - Escritório: 192,00 m² + Armazém: 192,00 m²

Edifício G (Porta G3) - Escritório: 55,00 m²

Espaços abertos exteriores - Área Total espaços exteriores: 4320,00 m²

Estacionamento viaturas RSU: 3200,00m²

Estaleiro / depósito de contentores: 700,00 m² + 420,00 m²