

10. PROPOSTA – CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE INSTALAÇÕES – SEMINÁRIO CONCILIAR DE BRAGA E MUNICÍPIO DE BRAGA:

Submete-se a seguinte proposta relativa ao contrato de arrendamento a celebrar entre Seminário Conciliar de Braga e Município de Braga.

PROPOSTA**Contrato de Arrendamento de Instalações****Considerando que:**

1. Por diversas vezes e várias formas, a Câmara Municipal de Braga vem sendo solicitada nos últimos anos, pela Junta de Freguesia de S. Lázaro (atualmente União de Freguesias de S. José de S. Lázaro e S. João de Souto), para encontrar uma solução capaz de resolver o atual problema das instalações da sede da Junta de Freguesia;
2. A própria União de Freguesias após esgotar outras possíveis soluções identificou como adequado aos seus propósitos o Edifício publicamente conhecido por "Pé Alado", sito no nº 181 do Largo Carlos Amarante, da cidade de Braga, propriedade do Seminário Conciliar de Braga;
3. A Câmara Municipal de Braga, em consonância com a pretensão daquela autarquia local e tendo em vista a satisfação das suas necessidades, procedeu à avaliação do imóvel em causa através de perito registado na CMVM;
4. O imóvel foi avaliado em €: 906.000,00 (novecentos e seis mil euros) no estado em que se encontrava à data de Agosto de 2015;
5. Entretanto, o mesmo foi integrado em processo de reestruturação global, que abrange também a sua reabilitação;
6. A CMB encetou negociações com o Seminário Conciliar de Braga para tentar obter as melhores condições e permitir a sua utilização à União de Freguesias;
7. Em consequência dessa negociação, e considerando o edifício requalificado com o custo dos respetivos acabamentos totalmente assumido pelo Seminário Conciliar pelo valor de €: 250.000,00 (e não de €: 150.000,00 como inicialmente previsto), de acordo com os requisitos definidos pela União de Freguesias, foi possível obter as seguintes condições:

- a) Contrato de arrendamento pelo prazo de 10 anos;
- b) Valor da Renda – €: 6.500,00/mês no primeiro ano; €: 7.500,00/mês no segundo ano; €: 8.500,00/mês no terceiro ano e seguintes;
- c) Findo o prazo do arrendamento, o município poderá optar pela aquisição, pelo valor de €: 1.350.000,00 ao qual será possível deduzir 40% do valor das rendas entretanto entregues;
- d) O edifício será entregue em 1 de julho de 2018, data em que terá início o pagamento da renda;

Assim, proponho a este Órgão Executivo:

- Deliberação favorável à celebração do Contrato de arrendamento por forma a permitir a concretização do exposto.

Braga, 23 de abril de 2018.

O Presidente da Câmara Municipal de Braga,

**CONTRATO DE ARRENDAMENTO (FIM NÃO HABITACIONAL) COM OPÇÃO
DE COMPRA**

Entre:

SEMINÁRIO CONCILIAR DE BRAGA, pessoa colectiva nº 500 820 511, com sede na Rua de Largo de Santiago, n.º 47, da cidade de Braga, representada por Cónego Roberto Rosmaninho Mariz, Ecónomo-Geral, na qualidade de senhorio e adiante designada por **primeira outorgante**;-

e

MUNICIPIO DE BRAGA, pessoa colectiva nº 506 901 173, com sede na Praça do Município, da cidade de Braga, aqui representada pelo Presidente da Câmara, Dr Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, na qualidade de arrendatário e adiante designada por **segunda outorgante**, -----

É celebrado o presente contrato de arrendamento com opção de compra, o qual se subordinará às cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

A primeira outorgante é legítima proprietária do prédio urbano conhecido publicamente como "Pé Alado", sito no Largo Carlos Amarante, nº 181, da cidade de Braga, inscrito na respetiva matriz sob o artigo 787 da União de Freguesias de Braga (São José de São Lazaro e São João do Souto), o qual corresponde ao antigo artigo 893 da extinta freguesia de Braga (São João do Souto).-----

CLÁUSULA SEGUNDA

Pelo presente contrato, a primeira outorgante dá de arrendamento à segunda outorgante, para fim não habitacional, o prédio urbano referido no artigo anterior. -----

CLÁUSULA TERCEIRA

O arrendamento terá início no dia 1 de Julho e é celebrado pelo prazo de dez anos. -----

CLÁUSULA QUARTA

A renda mensal, com vencimento no primeiro dia útil do mês imediatamente anterior aquele a que respeitar e a pagar por transferência bancária para o NIB 0010 0000 3660 8920 0018 6 ou por outro meio que venha a ser acordado, será de:-----

. € 6.500 (seis mil e quinhentos euros) durante o primeiro ano de vigência do contrato;-----

. € 7.500 (sete mil e quinhentos euros) durante o segundo ano de vigência do contrato;-----

. € 8.500 (oito mil e quinhentos euros) a partir do início do terceiro ano de vigência do contrato. -----

CLÁUSULA QUINTA

1. A primeira outorgante compromete-se a realizar a requalificação do edifício, incluindo os acabamentos, tornando-o totalmente apto à funcionalidade de sede e ao desempenho das atividades da União de Freguesias de São José de São Lázaro e São João do Souto, de acordo com o caderno de encargos a fornecer pela segunda outorgante e que constitui o anexo I ao presente contrato.-----

2. Compete à segunda outorgante a realização dos projetos de requalificação do imóvel. -----

3. As obras de requalificação ficam a cargo da primeira outorgante que suportará o respetivo custo até ao montante máximo de € 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil euros), devendo estar concluídas no prazo de início de vigência do presente contrato.-----

CLÁUSULA SEXTA

1. No termo do prazo inicial do contrato a segunda outorgante poderá optar pela aquisição do prédio pelo preço de € 1. 350.000,00 (um milhão trezentos e cinquenta mil euros) caso em que deverá comunicar à primeira outorgante a intenção de compra por carta registada com aviso de receção a enviar com a antecedência de 60 (sessenta) dias

relativamente ao termo.-----

2. No caso de a segunda outorgante optar pela compra do imóvel nos termos do número anterior, será deduzida ao preço a importância correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor das rendas por ela efetivamente pagas à primeira outorgante e a escritura de compra e venda será outorgada no prazo de noventa dias após cessação do presente contrato.-----

CLÁUSULA SETIMA

1. No termo do contrato e na circunstância de não se verificar a opção de compra, o locado deverá ser entregue em perfeito estado de conservação, sem prejuízo das deteriorações lícitas inerentes ao seu uso normal, e todas as benfeitorias que nele tiverem sido realizadas ficarão a fazer dele parte integrante, sem conferirem direito a qualquer indemnização e ficando também expressamente afastado o direito de retenção, salvo acordo escrito em sentido diverso.-----

2. No momento da entrega do locado em consequência da cessação do presente contrato haverá lugar a vistoria a realizar pela primeira outorgante ou por entidade expressamente por ela mandatada para esse efeito, na presença de um representante da segunda outorgante, sendo lavrado auto do qual deverão constar, sendo caso disso, as anomalias, deteriorações ou deficiências que não sejam, na opinião devidamente fundamentada da primeira outorgante ou de quem a representar, inerentes a uma utilização normal do prédio, caso em que deverá constar do mesmo auto o prazo fixado pela primeira outorgante para a segunda proceder à sua eliminação.-----

3. Caso a segunda outorgante não proceda à eliminação das anomalias, deficiências ou deteriorações detetadas no prazo fixado, a primeira outorgante poderá determinar a execução das obras necessárias para o efeito, ficando o respetivo custo a cargo da segunda outorgante.-----

4. A segunda outorgante ou a entidade que venha a utilizar o imóvel

deverá contratar em seu próprio nome os serviços de fornecimento de água, eletricidade, comunicações ou outros consumos e suportar o respetivo custo.-----

CLÁUSULA OITAVA

Ao prédio locado ainda não foi concedida licença de utilização porque vai sofrer obras de requalificação, o segundo outorgante tem conhecimento do facto e, ainda assim, mantém o interesse na celebração do presente contrato e aguardará a sua emissão.-----

Braga, aos 30 de Abril de 2018

Pelo Seminário Conciliar de Braga:

Pela Câmara Municipal de Braga: