



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

PROPOSTA DE MINUTA DE CONTRATO DE COMODATO

ENTRE,

MUNICÍPIO DE ALMADA, CÂMARA MUNICIPAL, Pessoa Coletiva de Direito Público, com o cartão de identificação número 500051054, adiante designado como primeiro outorgante, neste ato representado por,.....

-----e-----

A ASSOCIAÇÃO “NOVALMADAVELHA - Agência de Desenvolvimento Local”, Pessoa Coletiva de Direito Privado Sem Fins Lucrativos, nº 504974688, adiante designada como segundo outorgante, neste ato representada por.....

É celebrado o presente Contrato de Comodato que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do prédio urbano, sito na Rua da Judiaria nº 14, Almada, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Almada sob o artigo

Cláusula 2ª

Por este contrato e de acordo com a deliberação camarária de cuja Acta se anexa, o Primeiro Outorgante entrega, nos termos do previsto no artigo 1129º e seguintes do Código Civil, ao Segundo Outorgante o bem imóvel indicado na cláusula primeira, provido de mobiliário e equipamento, conforme Relação de Inventário em anexo, para que seja utilizado de acordo com o fim a que se destina e, abaixo sucintamente descritos.



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

Cláusula 3ª

O imóvel acima descrito destina-se a ser utilizado de acordo com os objectivos previstos no artigo quarto dos Estatutos do Segundo Outorgante e em particular nos abaixo descritos;

- a) Promover e apoiar o desenvolvimento de novas entidades empresariais, que permitam a criação de emprego e qualificação dos recursos humanos, em particular os locais.
- b) Promover projectos que visem a modernização do comércio local e a qualificação dos serviços de apoio ao recreio e lazer.
- c) Promover acções de formação profissional, que privilegiem as áreas culturais, do turismo e lazer, desde que integradas no mercado de trabalho.

Cláusula 4ª

- 1) Na prossecução dos objectivos anteriormente descritos, o Primeiro Outorgante autoriza o Segundo a alugar espaços a terceiros, no cumprimento dos objectivos e princípios de gestão que se encontram expressos no documento anexo, (Princípios Gerais e Objectivos Enquadradores da Utilização do Prédio), e mediante um Regulamento de Utilização, a criar pelo Segundo Outorgante.
- 2) Desde logo o Primeiro Outorgante autoriza o Segundo a instalar os serviços próprios da Associação, reservando para o efeito dois espaços de escritório.



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

Cláusula 5ª

No Regulamento de Utilização do Imóvel, cabe ao Segundo Outorgante definir os critérios de acesso e permanência por parte das empresas, (procedimentos de candidatura e avaliação das propostas), tabelas de preços relativamente à utilização de espaços e / ou serviços comuns e espaços individuais.

Cláusula 6ª

- 1) A manutenção e reparação do edifício ficarão a cargo do Primeiro Outorgante, no entanto caberá ao Segundo Outorgante a sua gestão, devendo informar o Primeiro das eventuais necessidades de intervenção / manutenção.
- 2) Ficará ainda a cargo do Primeiro Outorgante o seguro do edifício, integrado no pacote de seguros multiriscos que o Município detém para o seu património edificado.
- 3) As despesas com a instalação telefónica, água, energia e serviços de limpeza, serão da responsabilidade do Segundo Outorgante.

Cláusula 7ª

O Segundo Outorgante deverá produzir anualmente um relatório de auto-avaliação, que permita monitorizar o projecto, nomeadamente no que se refere à prossecução dos princípios expressos no Anexo I deste Contrato.



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

Cláusula 8ª

O Segundo Outorgante fica sujeito às obrigações legais, decorrentes do previsto no artigo 1135º do Código Civil.

Cláusula 9ª

O presente Contrato de Comodato, terá dez anos de validade, com eventual revisão de cláusulas, até que se mantenha a prossecução dos objectivos do Segundo Outorgante, descritos na cláusula 3º do presente contrato e dos estatutos do mesmo.

Cláusula 10ª

Os anexos I e II (Princípios Gerais e Objectivos Enquadradores da Utilização do Prédio – Núcleo Empresarial de Almada Velha e Relação de Inventário), fazem parte integrante do presente contrato, não podendo deste ser excluídos.

O Primeiro Outorgante

O Segundo Outorgante

Almada, ____ de _____ de 2012



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

ANEXO I

**PRINCIPIOS GERAIS E OBJECTIVOS ENQUADRADORES DA UTILIZAÇÃO
DO PRÉDIO - NÚCLEO EMPRESARIAL DE ALMADA VELHA (NEAV)**

1. Enquadramento

A estratégia de reabilitação do centro histórico da Cidade de Almada e de valorização da sua frente ribeirinha assentam, ao nível do desenvolvimento económico, na assunção de que existem potencialidades muito interessantes para a implantação de actividades do eixo do turismo cultural e de lazer, a par do necessário estímulo ao reforço das actividades de "proximidade" e do esforço de qualificação do sector comercial.

A dinamização do tecido económico local passa, em grande medida pela afirmação de empresas de pequena dimensão, que pela natureza dos serviços que prestam encontram neste tipo de tecidos urbanos ambiente propício à sua instalação e desenvolvimento.

Adoptando o Município uma política activa de promoção do emprego para esta zona, o Núcleo Empresarial de Almada Velha visa pois ser um instrumento adequado ao objectivo definido, de favorecer a instalação de actividades consentâneas com a vocação turístico - cultural e de prestação de serviços que se pretende reforçar, procurando apoiar o espírito de iniciativa, de inovação e de risco de novos projectos empresariais, que contribuam para a diversificação do tecido económico local, actualmente muito centrado nos estabelecimentos de restauração, bebidas e similares.



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

2. Objectivos Específicos

O Núcleo Empresarial de Almada Velha destina-se fundamentalmente à dinamização do sector terciário, devendo privilegiar-se a instalação de pequenas unidades empresariais que desenvolvam actividades direccionadas para as áreas da cultura do recreio e do lazer.

Este equipamento deverá, contribuir para:

- Reequilibrar os usos e as funções da zona de Almada Velha;
- Diversificar o tecido económico local;
- Incentivar a instalação de novas empresas comerciais e de serviços;
- Incentivar a instalação de empresas locais com capacidade de inovação.

O Edifício desenvolve-se em dois corpos com as seguintes características:

Corpo A – Escritórios

Zona de recepção e secretariado comum;

Sala de apoio para formação / reuniões;

Dez módulos de escritórios com áreas entre os 30 e os 40 m².

Corpo B – Comércio e similares

Espaço comercial com W.C. – 74 m²;

Oficina / atelier – 115 m²;

Espaço comercial com W.C. – 70 m².

Este corpo do edifício dispõe de entradas autónomas, o que permitirá a ocupação dos espaços, com horários independentes.



**MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL**

3. Valências a Instalar

a) Recepção / Acolhimento

O edifício dispõe de sala para as funções de atendimento geral e gestão de espaços comuns. Estas funções deverão ser asseguradas pela entidade gestora, que garantirá para o efeito a contratação de pessoal adequado.

b) Escritórios / Ninho de Empresas

Os espaços a ceder em regime de ninho de empresas deverão destinar-se predominantemente a novas iniciativas empresariais, em áreas de actividade consentâneas com os objectivos específicos já enunciados. Nesta medida, exclui-se um conjunto de actividades que não deverão ter acolhimento nesta estrutura, nomeadamente:

- Actividades financeiras
- Actividades imobiliárias
- Serviços de saúde
- Serviços jurídicos

Os espaços deverão destinar-se a novas iniciativas empresariais e o seu período de permanência não deverá exceder os 36 meses.

Pode ponderar-se o funcionamento de um número mínimo de empresas a funcionar de acordo com outro regime (de permanência mais duradoura, mediante um aluguer clássico), caso se considere que uma determinada actividade contribui, em si mesma, para a afirmação do projecto "Núcleo Empresarial de Almada Velha" (NEAV), nomeadamente pelos serviços relevantes que presta aos restantes utilizadores.



MUNICÍPIO DE ALMADA
CÂMARA MUNICIPAL

c) Espaços Comerciais

As funções a instalar no designado Corpo B, poderão funcionar de acordo com um regime de arrendamento clássico, com período de permanência e condições a negociar caso a caso.

Devem contudo privilegiar-se iniciativas que se revelem compatíveis com os objectivos enunciados, que garantam a qualificação do espaço onde se integram e ainda relações contratuais que contribuam para o equilíbrio financeiro do conjunto da estrutura.

