



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

EDITAL

Nº 286/2022

Paulo Alexandre da Conceição Silva, Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Torna público, nos termos e para efeitos do disposto no art.º 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, vigorando com as alterações da Lei n.º 66/2020, de 4 de novembro, que pela **deliberação nº 364/2022-CMS, tomada na reunião ordinária realizada no dia 28 de setembro**, foi aprovada a seguinte alteração às **Normas de Funcionamento e Utilização do Centro Inova Miratejo, cuja versão integral alterada se anexa:**

“A Aprovação da Alteração das Normas de Funcionamento e Utilização do Centro Inova Miratejo, cuja versão com alterações se anexa (ANEXO A), nos termos seguintes:

a. Alteração do número 1 e corpo do número 2 do artigo 6.º, do corpo do número 1 do artigo 11.º e do número 1 do artigo 14.º, que passam a ter a seguinte redação:

“Artigo 6.º

Candidaturas

1. Apenas serão admitidas candidaturas para a ocupação do CIM quando cumulativamente, se cumpram as seguintes condições:

- a. Se encontrem disponíveis, para utilização, espaços de co-work ou salas, e*
- b. O número de empresas já instaladas no CIM na mesma área de atividade da nova candidatura, a verificar pelo respetivo CAE principal, seja inferior a 2.*

2. As candidaturas serão apresentadas, presencialmente, na Sala da Gestão do CIM, pertencente à Câmara Municipal do Seixal, sita no piso 1 do Centro Comercial de Miratejo; por correio registado com aviso de receção dirigido ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal; ou ainda por correio eletrónico, para o endereço centro.inova.miratejo@cm-seixal.pt, mediante o preenchimento da ficha de candidatura (conforme Anexo I) que se encontra disponível no site oficial da Câmara Municipal do Seixal, acompanhada dos seguintes documentos (quando aplicáveis):

(...)

Artigo 11.º

Instalações

1. O CIM está instalado no Centro Comercial de Miratejo e dispõe de 9 salas qualificadas e infraestruturadas e de 12 postos de trabalho em espaço de co-work, de acordo com a seguinte distribuição e como identificado no Anexo IV:

(...)

Artigo 14.º

Contrato

1. Os candidatos, cujas candidaturas tenham sido aprovadas, celebrarão um contrato de comodato para ocupação de sala, ou de locação para ocupação de posto de trabalho em espaço de co-work,



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

com o Município do Seixal, nos termos das minutas que integram os Anexos V e VI, respetivamente.

(...)"

b. Aditamento de um novo artigo 10º – A, com a seguinte redação:

"Artigo 10.º - A

Transição de Espaço de Co-work para Sala

1. *Será permitida aos utilizadores de espaços de Co-work, a transição para Sala desde que, pela evolução da sua atividade, se verifique a necessidade de pelo menos uma das seguintes situações:*

- a) Abertura de atendimento ao público;*
- b) Criação de novos postos de trabalho.*

2. *A candidatura à transição para Sala apenas será admitida se, aquando da manifestação de interesse por parte do utilizador de espaço de Co-work, existirem salas disponíveis para atribuição.*

3. *A candidatura para transição pode ser apresentada pelos meios identificados no número 2 do artigo 6º das presentes Normas, mediante o preenchimento da Ficha de Candidatura de Transição para Sala (conforme Anexo III) que se encontra disponível no site oficial da Câmara Municipal do Seixal, acompanhada de versões atualizadas dos documentos referidos nas alíneas c), d) e m) desse mesmo número.*

4. *Após verificação da documentação identificada no número anterior, a Câmara Municipal do Seixal poderá exigir a realização de entrevista com o utilizador ou a apresentação de outros documentos considerados relevantes para a verificação da necessidade invocada para a transição, sendo salvaguardada a confidencialidade dos documentos submetidos.*

5. *A avaliação da candidatura é feita pelo serviço competente da Entidade Gestora.*

6. *A decisão sobre a avaliação das candidatura será sempre comunicada por escrito, via e-mail, num prazo máximo de dez dias úteis após a entrega da candidatura."*

c. Aditamento de novos números 3, 4, 5, 6 e 7 ao artigo 14º, com a seguinte redação:

"Artigo 14.º

Contrato

1. (...)

2. (...)

3. *A aprovação da Candidatura para Transição, prevista no artigo 10.º-A, dará lugar à assinatura de Contrato de Comodato com o Município do Seixal, extinguindo-se, na data desta assinatura, a vigência do contrato de locação anteriormente firmado com o utilizador.*

4. *A vigência do Contrato de Comodato referido no número anterior será igual ao período de tempo ainda em falta para o término do prazo do Contrato de Locação ora extinto.*

5. *Se a razão invocada para a transição for a constante da alínea b) do número 1 do artigo 10º.-A, a assinatura do contrato de comodato prevista no número 3 apenas poderá acontecer após prova, por parte do utilizador, da contratação do(s) novo(s) trabalhador(es), a qual deverá acorrer no prazo máximo de 30 dias após a comunicação da aprovação da Candidatura de Transição.*

6. *Findo o prazo referido no número anterior, e caso não tenha sido apresentada a necessária prova de contratação, a candidatura ficará sem efeito mantendo-se, para todos os efeitos, a vigência do Contrato de Locação já existente com o utilizador.*

7. *Sem prejuízo do disposto no número 3 do presente artigo, será permitido ao utilizador, a título transitório, a utilização do espaço de co-work por um período de 30 dias úteis, durante o qual este deverá proceder às intervenções necessárias na sala que lhe foi atribuída, por forma a prepará-la para a abertura.*



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

8. (anterior número 3)
9. (anterior número 4)”

d) **Aditamento de novo número 3 ao artigo 17º, com a seguinte redação:**

*“Artigo 17.º
Encargos*

1. (...)
2. (...)
3. *No caso de, num determinado mês, os utilizadores ultrapassarem o limite de impressões/ cópias fixado nos termos da alínea e) do número 1 do artigo 13º das presentes Normas, a quantidade remanescente, calculada pela diferença entre o número total de impressões/cópias e o limite supracitado, será faturada pela Câmara Municipal aos utilizadores com base no preço fixado no artigo 1º (Fotocópias), do Capítulo | do Preçário Municipal que esteja em vigor nesse momento.*

e) **Eliminação das seguintes disposições:**

- I. sub-alínea ii), da alínea a), do número 1 do artigo 5º;
- II. alínea m), do número 2 do artigo 6º.;
- III. alínea c), do número 2 do artigo 9º.;
- IV. número 2 do artigo 10º.

2. A aprovação da Ficha de Candidatura de Transição para Sala, conforme minuta em anexo (ANEXO B).

3. A renumeração das Normas de Funcionamento e Utilização do Centro Inova Miratejo, e respetivos anexos igualmente renumerados, e conseqüente publicação em EDITAL conforme versão integral constante do ANEXO C à presente proposta.

Anexos:

Anexo A – Versão com alterações das Normas de Funcionamento e Utilização do Centro Inova Miratejo;

Anexo B – Ficha de Candidatura de Transição para Sala;

Anexo C – Versão renumerada das Normas de Funcionamento e Utilização do Centro Inova Miratejo e respetivos anexos, igualmente renumerados.”

Para conhecimento geral se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares habituais estabelecidos na Lei, por dez dias (úteis), subseqüentes à data do presente.

Seixal, 12 de outubro de 2022.

O Presidente da Câmara Municipal

Paulo Alexandre da Conceição Silva



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

ANEXO A

**NORMAS DE FUNCIONAMENTO E UTILIZAÇÃO
DO CENTRO INOVA MIRATEJO**

Nota justificativa

Constitui um importante objetivo da Câmara Municipal do Seixal fomentar o desenvolvimento de novas empresas e criação de emprego, dando preferência àqueles que, pela atividade que se propõem desenvolver, elevem o nível de desenvolvimento local sustentado.

A Autarquia está consciente que um dos fatores decisivos para o sucesso de uma empresa ou atividade comercial é a existência de um local adequado para o desenvolvimento da sua atividade e que muitas vezes o custo associado a esse fator é incomportável numa fase inicial da vida das empresas.

Por outro lado é também objetivo do Município dinamizar as localidades do Concelho com projetos, serviços e equipamentos inovadores e distintivos que gerem novas dinâmicas para moradores e visitantes. Nesta medida a Câmara Municipal do Seixal tem vindo a adquirir vários espaços no Concelho para implementar diferentes atividades, sendo exemplo disso um conjunto de espaços no Centro Comercial de Miratejo.

Tratando-se de uma área comercial com várias salas em funcionamento, pretende a Câmara Municipal disponibilizar as salas adquiridas a pessoas singulares e coletivas, para o desenvolvimento sustentado de novos projetos nas suas primeiras etapas de vida, proporcionando espaços de trabalho (individual ou em co-work), consultoria de gestão, contabilística, financeira e jurídica, assim como um ambiente de partilha entre os seus utilizadores que, desta forma, poderão contribuir para a modernização e diversificação do tecido empresarial, e para a criação de emprego.

Pretende-se consolidar este conceito e esta forma de intervir junto da população e do tecido empresarial, num centro capaz de receber ofertas diversificadas e em áreas compatíveis com um centro comercial, designado por “Centro Inova Miratejo”.

O “Centro Inova Miratejo” (CIM) constituirá, assim, um equipamento que visa apoiar empresas e empresários proporcionando-lhes condições técnicas favoráveis à sua instalação através da cedência de salas ou de postos de trabalho em espaço de *co-work*, considerando-se que terá um impacto significativo no Município, não só ao nível do desenvolvimento económico, mas também da coesão e competitividade regional, atendendo a que o seu objetivo não é financeiro mas antes de contributo para o desenvolvimento económico.

A Câmara Municipal do Seixal garantirá a gestão do CIM e a uniformização e capacitação do espaço, competindo aos utilizadores das salas apenas suportar as despesas ordinárias e assim reduzir substancialmente os custos de fixação da atividade económica.

Considerando o supra exposto, elaboraram-se as presentes Normas, que visam definir as condições de acesso ao CIM, bem como o seu funcionamento e utilização, de forma adequada, por todos os seus utilizadores.

**CAPITULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Artigo 1º
Objeto**

As presentes Normas definem as condições para funcionamento e utilização do Centro Inova Miratejo (CIM), sito no Centro Comercial de Miratejo, nas áreas de propriedade da Câmara Municipal do Seixal.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**



**Artigo 2º
Âmbito de aplicação**

As presentes Normas são aplicáveis a todas as pessoas singulares, empresários em nome individual e pessoas coletivas que exerçam ou pretendam exercer atividades comerciais e/ou de prestação de serviços, na área do Município do Seixal, bem como a cooperativas e outras instituições sem fins lucrativos.

**Artigo 3º
Competência**

Compete ao Presidente da Câmara Municipal, com a faculdade de delegação, executar e fiscalizar o cumprimento destas Normas.

**Artigo 4.º
Entidade gestora**

A Entidade Gestora do CIM é a Câmara Municipal do Seixal.

**CAPÍTULO II
Candidatos e candidatura**

**Artigo 5.º
Candidatos**

1. Ao CIM, podem candidatar-se:
 - a) Para criação do próprio emprego:
 - I. Desempregados, com idades compreendidas entre os 18 e os 65 anos, inscritos no IIEFP;
 - II. Jovens à procura do 1.º emprego com idade entre os 18 e os 35 anos, inclusive, com o mínimo do ensino secundário completo ou nível 3 de qualificação ou a frequentar um processo de qualificação conducente à obtenção desse nível de ensino ou qualificação, e que não tenham tido contrato de trabalho.
 - b) Quem nunca tenha exercido atividade profissional por conta de outrem ou por conta própria;
 - c) Trabalhador independente a operar na sua residência e sem instalações físicas;
 - d) Empreendedores com objetivo de criar postos de trabalho.
2. Todos os candidatos terão de ter obrigatoriamente NIF português.

**Artigo 6.º
Candidaturas**

1. Apenas serão admitidas candidaturas para a ocupação do CIM quando cumulativamente, se cumpram as seguintes condições:
 - a) Se encontrem disponíveis, para utilização, espaços de co-work ou salas, e
 - b) O número de empresas já instaladas no CIM na mesma área de atividade da nova candidatura, a verificar pelo respetivo CAE principal, seja inferior a 2.
2. As candidaturas serão apresentadas, presencialmente, na Sala da Gestão do CIM, pertencente à Câmara Municipal do Seixal, sita no piso 1 do Centro Comercial de Miratejo; por correio registado com aviso de receção dirigido ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal; ou ainda por correio eletrónico, para o endereço centro.inova.miratejo@cm-seixal.pt, mediante o preenchimento da ficha de candidatura (conforme Anexo I) que se encontra disponível no *síte* oficial da Câmara Municipal do Seixal, acompanhada dos seguintes documentos (quando aplicáveis):



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

- a) Cópia do pacto social ou estatutos (para pessoas coletivas);
 - b) Certidão da matrícula na Conservatória do Registo Comercial ou indicação do código de acesso on-line à certidão permanente (para pessoas coletivas);
 - c) Declaração de situação regularizada junto dos serviços de Segurança Social ou de autorização de acesso à consulta on line no site daquela entidade;
 - d) Declaração de situação regularizada junto dos serviços das Finanças ou de autorização de acesso à consulta on line no site daquela entidade;
 - e) Comprovativo de domicílio fiscal no Município do Seixal;
 - f) Fotocópia do Cartão de Cidadão ou documento equivalente;
 - g) Curriculum Vitae do candidato selecionado;
 - h) Comprovativo de inscrição no Instituto do Emprego e Formação Profissional (para desempregados);
 - i) Declaração em como não desconta para a Segurança Social (para quem nunca tenha exercido atividade profissional por conta de outrem ou por conta própria);
 - j) Comprovativo do nível de qualificação do candidato selecionado;
 - k) Comprovativo de início de atividade na Autoridade Tributária (para Empresário em Nome Individual);
 - l) Declaração, sob compromisso de honra, em como não têm instalações físicas.
3. Após verificação da documentação identificada no número anterior, a Câmara Municipal do Seixal poderá exigir a apresentação de outros documentos considerados relevantes para a fase de seleção das candidaturas, sendo salvaguardada a confidencialidade dos documentos submetidos.
4. Todos os candidatos serão chamados a uma entrevista de avaliação.
5. A avaliação das candidaturas é feita pelo serviço competente da Entidade Gestora, de acordo com os requisitos e critérios indicados nos artigos 7.º e 10.º, respetivamente.
6. A decisão sobre a avaliação das candidatura será sempre comunicada por escrito, via e-mail, num prazo máximo de trinta dias úteis após a entrega da candidatura.

Artigo 7.º

Requisitos do projeto

1. O projeto a candidatar não pode envolver um investimento total superior a € 200.000 ou a criação de mais 10 de postos de trabalho;
2. O projeto tem de garantir a criação de, pelo menos, 1 posto de trabalho;
3. O projeto deve apresentar viabilidade económico-financeira, a analisar pelo serviço competente da Entidade Gestora ou por entidade indicada por esta.

Artigo 8.º

Exclusões

Ficam excluídos os projetos:

- a) Que, pela sua operacionalidade, emitam ruído acima dos 55 decibéis ou emitam gases ou cheiros;
- b) Que não tenham fontes de financiamento garantidas para o investimento inicial, necessário para o seu arranque;
- c) Que obtenham menos de 20 pontos no critério de avaliação "Entrevista" e 12 pontos no critério de avaliação "Viabilidade Económica";
- d) cujo promotor, sendo pessoa singular ou empresário em nome individual ou trabalhador independente, não faça prova de que o seu domicílio fiscal é no Município do Seixal e que não possui instalações físicas, através da assinatura da declaração sob compromisso de honra;



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

- e) cujo promotor, sendo pessoa coletiva, não faça prova de que a sua sede coincide com domicílio fiscal de um dos sócios e que não possui instalações físicas, através da assinatura da declaração sob compromisso de honra.

Artigo 9.º

Principais Obrigações dos Candidatos Selecionados

1. Os candidatos selecionados obrigam-se a manter o projeto e respetivos postos de trabalho durante, pelo menos, dois anos a contar da data da assinatura do contrato.
2. É obrigatório, para o candidato selecionado:
 - a) Ter a situação regularizada perante a administração fiscal e a segurança social;
 - b) Não se encontrar em situação de incumprimento no que respeita a apoios financeiros concedidos por instituições do Estado;
 - c) Dispor de contabilidade organizada, desde que legalmente exigido;
 - d) Dispor de licenciamento e outros requisitos legais para o exercício da atividade ou apresentar comprovativo de ter iniciado o respetivo processo;
 - e) Assegurar todas as condições necessárias ao acompanhamento e verificação da sua atividade, durante o período em que usufrua dos apoios identificados no Artigo 14.º, a realizar pela Câmara Municipal do Seixal ou por entidade por si indicada.

Artigo 10.º

Critérios de seleção

Na apreciação das candidaturas, serão tidos em conta os seguintes critérios gerais de seleção, com a atribuição da respetiva ponderação na avaliação final, detalhados na grelha de análise que integra o Anexo II:

- a) Entrevista - 40%;
- b) Viabilidade económica - 25%;
- c) Atividade - 10%;
- d) Número de postos de trabalho a criar - 10%;
- e) Situação de emprego do promotor - 7%;
- f) Idade do projeto - 4%
- g) Idade dos promotores - 4%

Artigo 11º

Transição de Espaço de Co-work para Sala

1. Será permitida aos utilizadores de espaços de Co-work, a transição para Sala desde que, pela evolução da sua atividade, se verifique a necessidade de pelo menos uma das seguintes situações:
 - a. Abertura de atendimento ao público;
 - b. Criação de novos postos de trabalho.
2. A candidatura à transição para Sala apenas será admitida se, aquando da manifestação de interesse por parte do utilizador de espaço de Co-work, existirem salas disponíveis para atribuição.
3. A candidatura para transição pode ser apresentada pelos meios identificados no número 2 do artigo 6º das presentes Normas, mediante o preenchimento da Ficha de Candidatura de Transição para Sala (conforme Anexo III) que se encontra disponível no site oficial da Câmara Municipal do Seixal, acompanhada de versões atualizadas dos documentos referidos nas alíneas c), d) e m) desse mesmo número.
4. Após verificação da documentação identificada no número anterior, a Câmara Municipal do Seixal poderá exigir a realização de entrevista com o utilizador ou a apresentação de outros



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**



documentos considerados relevantes para a verificação da necessidade invocada para a transição, sendo salvaguardada a confidencialidade dos documentos submetidos.

5. A avaliação da candidatura é feita pelo serviço competente da Entidade Gestora.
6. A decisão sobre a avaliação das candidatura será sempre comunicada por escrito, via e-mail, num prazo máximo de dez dias úteis após a entrega da candidatura.

**CAPÍTULO III
Instalações, serviços e apoios**

**Artigo 12.º
Instalações**

1. O CIM está instalado no Centro Comercial de Miratejo e dispõe de 9 salas qualificadas e infraestruturadas e de 12 postos de trabalho em espaço de *co-work*, de acordo com a seguinte distribuição e como identificado no Anexo IV:
 - a) Piso 0 - 9 Salas (CIM – S1 a CIM S-9);
 - b) Piso 1 – 1 Espaço de *Co-work* (CIM-Cw) e Sala da Gestão (CIM-SG).
2. As salas são, preferencialmente, cedidas para o exercício de atividades de comercialização de produtos ou de prestação de serviços que impliquem atendimento ao público ou que careçam de espaço individual, ou que impliquem a criação de mais do que dois postos de trabalho.
3. Todas as salas são disponibilizadas com as infraestruturas e revestimentos interiores existentes, limpas e em condições de ocupação imediata, sendo da responsabilidade dos seus ocupantes todas as obras complementares que considere necessárias à implementação e desenvolvimento da atividade.
4. Os postos de trabalho em espaço de *cowork* são cedidos para atividades de prestação de serviços que não requeiram atendimento ao público, até ao máximo de dois postos de trabalho criados.
5. Todos os postos de trabalho no espaço de *co-work* dispõem de um ponto de acesso a rede elétrica e mobiliário de apoio, sendo da responsabilidade dos seus ocupantes o equipamento informático que considere necessário ao desenvolvimento da atividade.
6. Os ocupantes do espaço de *co-work* dispõem ainda de sala de reuniões comum, espaço de acolhimento, pólo de impressão e fotocópias, e copa de serviço.
7. Para utilização comum, o CIM disponibiliza um auditório para ações de formação ou de divulgação da própria atividade, bem como a sala de reuniões sita no espaço de *co-work*, mediante reserva e de acordo com a respetiva disponibilidade.

**Artigo 13.º
Serviços base**

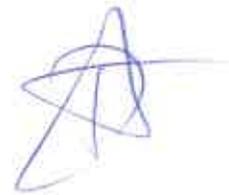
1. Acesso a *Wi-fi* gratuito;
2. Acesso aos espaços comuns e à respetiva sala no horário de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo;
3. Limpeza dos espaços comuns;
4. Serviço de vigilância no período de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo;

**Artigo 14.º
Apoios**

1. Todos os utilizadores do CIM usufruem, gratuitamente, durante os 2 primeiros anos de atividade, de:
 - a) Isenção de pagamento de renda;
 - b) Redução em 80% do valor do condomínio referente à sala ou espaço de *co-work*;



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**



- c) Consultoria de gestão, jurídica, contabilística e fiscal;
 - d) Consultoria e apoio na elaboração do Modelo de Negócios e Projeções Financeiras para os dois primeiros exercícios económicos;
 - e) Utilização do pólo de impressão e cópias, em volume determinado, nos termos e condições que venham a ser definidos por Despacho do Presidente da Câmara Municipal.
2. Todos os utilizadores do CIM usufruem gratuitamente de apoio à promoção da empresa, pela divulgação dos seus produtos e serviços através de:
- a) *Site* da Câmara Municipal do Seixal;
 - b) Participação em feiras e certames, em conjunto com o Município;
 - c) Divulgação dos seus serviços e trabalhos em publicações da Câmara Municipal do Seixal;

**CAPÍTULO IV
Utilização**

**Artigo 15.º
Contrato**

1. Os candidatos, cujas candidaturas tenham sido aprovadas, celebrarão um contrato de comodato para ocupação de sala, ou de locação para ocupação de posto de trabalho em espaço de *co-work*, com o Município do Seixal, nos termos das minutas que integram os Anexos V e VI, respetivamente.
2. Os contratos de comodato e de locação produzirão efeitos pelo prazo de 2 anos, após o que deverão ser revistas as condições para permanência no CIM, e estabelecido novo contrato, se for essa a vontade de ambas as partes.
3. A aprovação da Candidatura para Transição, prevista no artigo 11º, dará lugar à assinatura de Contrato de Comodato com o Município do Seixal, extinguindo-se, na data desta assinatura, a vigência do contrato de locação anteriormente firmado com o utilizador.
4. A vigência do Contrato de Comodato referido no número anterior será igual ao período de tempo ainda em falta para o término do prazo do Contrato de Locação ora extinto.
5. Se a razão invocada para a transição for a constante da alínea b) do número 1 do artigo 11º, a assinatura do contrato de comodato prevista no número 3 apenas poderá acontecer após prova, por parte do utilizador, da contratação do(s) novo(s) trabalhador(es), a qual deverá acorrer no prazo máximo de 30 dias após a comunicação da aprovação da Candidatura de Transição.
6. Findo o prazo referido no número anterior, e caso não tenha sido apresentada a necessária prova de contratação, a candidatura ficará sem efeito mantendo-se, para todos os efeitos, a vigência do Contrato de Locação já existente com o utilizador.
7. Sem prejuízo do disposto no número 3 do presente artigo, será permitido ao utilizador, a título transitório, a utilização do espaço de *co-work* por um período de 30 dias úteis, durante o qual este deverá proceder às intervenções necessárias na sala que lhe foi atribuída, por forma a prepará-la para a abertura.
8. Os contratos que venham a ser celebrados em execução das presentes Normas poderão ser livremente denunciados por qualquer uma das partes nos termos aí previstos.
9. É condição para a utilização das instalações a celebração prévia do contrato referido no presente artigo.

**Artigo 16.º
Instalações e equipamentos**



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

1. Os utilizadores do CIM utilizarão em exclusivo as salas e os postos de *co-work* cedidos; este direito é intransmissível e utilizável apenas para os fins inerentes ao desenvolvimento das atividades que se propõem realizar.
2. Os utilizadores não poderão, a qualquer título, arrendar, ou ceder, no todo, ou em parte, as salas ou postos de *co-work* cedidos, sob pena de resolução imediata e automática do contrato e conseqüente perda de direito de instalação no CIM.
3. A realização do investimento e a criação dos postos de trabalho devem estar concluídas no prazo de 3 meses a contar da data da assinatura do contrato.
4. Os utilizadores deverão manter as salas em regime de utilização permanente e efetiva.
5. No caso de cessação temporária de atividade, tal deverá ser comunicado por escrito à Câmara Municipal do Seixal, indicando os fundamentos e a duração prevista da interrupção.
6. Nos casos previstos no número anterior, a manutenção da produção de efeitos do contrato e o direito de utilização das salas cedidas e dos demais serviços/apoios, durante o período da cessação temporária de atividade, ficará dependente de autorização expressa por Despacho do Presidente da Câmara Municipal.
7. Os utilizadores não poderão introduzir qualquer alteração na estrutura dos espaços cedidos sem prévia autorização por Despacho do Presidente da Câmara Municipal.

Artigo 17.º

Obras e reparações das instalações

1. A Câmara Municipal do Seixal reserva para si o direito de inspecionar as salas cedidas para comprovar o seu estado de conservação e de ordenar as reparações que considere necessárias para repor as instalações e os equipamentos nas condições em que se encontravam à data de entrega. Para esse efeito, o candidato selecionado terá de facultar à Câmara Municipal do Seixal e a quem esta determinar o acesso às salas, sempre que esta o solicite;
2. Os utilizadores do CIM selecionados deverão executar as reparações nas instalações e equipamentos que lhe venham a ser determinadas, nos termos do número anterior, no prazo estabelecido pela Câmara Municipal do Seixal, devendo iniciar imediatamente os trabalhos que se destinem a pôr termo a situações que possam causar danos a terceiros ou comprometer a estabilidade estrutural ou a harmonia do edifício onde se situam as salas;
3. Se o utilizador não proceder, no prazo estabelecido, às reparações determinadas pela Câmara Municipal do Seixal, nos termos dos números anteriores, esta poderá mandar executar as reparações a expensas daquele, debitando posteriormente os correspondentes custos;
4. A falta de realização das reparações determinadas, nos termos dos números anteriores, no prazo fixado pela Câmara Municipal do Seixal, constituirá fundamento para a imediata resolução dos efeitos do contrato de utilização das instalações do CIM e conseqüente entrega das instalações livres de pessoas e bens, exceto os que pertençam e tenham sido cedidos pela Câmara Municipal;
5. Os utilizadores do CIM não poderão opor-se à realização, nas salas cedidas, das reparações às instalações e equipamentos exigidas pela manutenção geral do edifício e pela instalação e/ou manutenção dos serviços e infraestruturas comuns; o programa de realização dessas reparações será comunicado com a antecedência mínima de 7 dias, sendo inserido no programa geral de manutenção, ressalvando-se, na medida do possível, os interesses do ocupante na fixação da data dos trabalhos.

Artigo 18.º

Encargos



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

1. Os utilizadores do CIM são responsáveis pelas despesas fixas referentes às salas cedidas, designadamente limpeza, condomínio, eletricidade, água, etc.;
2. Os utilizadores que venham a usufruir do espaço de *co-work*, são responsáveis pela despesa referente ao valor que resulte da divisão do condomínio daquele espaço, à data da assinatura do contrato, pelos 12 postos de trabalho que o integram.
3. No caso de, num determinado mês, os utilizadores ultrapassarem o limite de impressões/cópias fixado nos termos da alínea e) do número 1 do artigo 14º das presentes Normas, a quantidade remanescente, calculada pela diferença entre o número total de impressões/cópias e o limite supracitado, será faturada pela Câmara Municipal aos utilizadores com base no preço fixado no artigo 1º (Fotocópias), do Capítulo I do Preçário Municipal que esteja em vigor nesse momento.

Artigo 19.º

Deveres e obrigações dos utilizadores

1. Cada utilizador do CIM manterá com os outros ocupantes do edifício, e com a Câmara Municipal do Seixal, relações de boa convivência cívica, comprometendo-se a garantir, nomeadamente:
 - a) A disciplina do seu pessoal e dos seus visitantes;
 - b) O uso normal e adequado das instalações comuns e espaços cedidos;
 - c) O respeito pelas normas de higiene e segurança relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas;
 - d) O respeito pelas normas de higiene e segurança complementares que venham a ser definidas pela Câmara Municipal do Seixal, em situações excecionais de epidemias e pandemias;
 - e) O bom estado de conservação e funcionamento das salas e dos postos de trabalho em espaço de *co-work*, cedidos, de forma a devolvê-los à Câmara Municipal do Seixal em perfeitas condições de reutilização;
 - f) A utilização dos espaços cedidos apenas, e só, para finalidade e atividade contratualmente estabelecidas;
 - g) A não utilização dos espaços cedidos por elementos estranhos;
 - h) As licenças e alvarás de funcionamento;
 - i) Uma gestão eficiente do consumo de eletricidade, água, comunicações e equipamentos.
2. Cada utilizador aceitará ser o único responsável pela vigilância e conservação dos seus bens e equipamentos, nada tendo a exigir a qualquer título ao Município do Seixal, designadamente em caso de desaparecimento ou danificação dos mesmos.

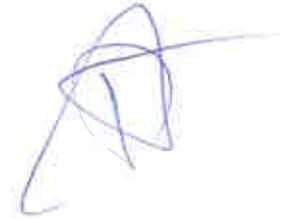
**CAPÍTULO V
Disposições finais**

**Artigo 20.º
Disposições**

1. A Câmara Municipal do Seixal não será responsável pela atividade desenvolvida pelos utilizadores do CIM, bem como por acidentes pessoais que possam ocorrer durante a permanência dos mesmos no CIM, cabendo somente à Câmara Municipal assegurar a manutenção das condições previstas nas presentes normas para o desenvolvimento da atividade para que foi aceite e acordada a respetiva utilização.
2. A Câmara Municipal do Seixal não poderá ser responsabilizada, civil ou judicialmente, em hipótese alguma, pelo incumprimento das obrigações fiscais, laborais, sociais, comerciais e



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**



financeiras, que constituam encargo dos utilizadores do CIM, perante os seus fornecedores, colaboradores e quaisquer terceiros.

3. A Câmara Municipal do Seixal poderá rever as presentes Normas, a todo o tempo, introduzindo novas disposições e/ou alterando as normas existentes, com o objetivo de melhorar as condições de funcionamento do CIM.

Artigo 21.º

Resolução do contrato

1. O Município do Seixal reserva-se o direito de, unilateralmente, decretar a resolução do contrato, nas seguintes situações:
 - a) se os meios disponibilizados não estiverem a ser devidamente utilizados;
 - b) caso se verifique incumprimento das obrigações, deveres e encargos estabelecidos nas presentes Normas ou no respetivo contrato;
 - c) caso se verifique o incumprimento de qualquer das condições ou obrigações previstas na lei, regulamentação, protocolos e contratos aplicáveis;
 - d) caso se verifique o incumprimento injustificado das obrigações decorrentes da aprovação do projeto.
2. Em caso de resolução por parte da Câmara Municipal do Seixal, os utilizadores dispõem de 5 dias úteis, após a data de receção da carta de resolução, para retirarem do CIM todos os seus bens e equipamentos, sob pena de essa remoção ser efetuada pela Câmara Municipal, que conservará os mesmos pelo período de 30 dias.
3. Os utilizadores do CIM expressamente aceitam que, se nada disserem no prazo referido no número anterior, o seu silêncio terá o valor de declaração negocial e significará que doam ao Município o que não tenham querido reclamar, podendo este fazer com tais bens o que entender conveniente.

Artigo 22.º

Seguro das instalações

Cada candidato selecionado que ocupe uma sala ou posto de trabalho em espaço de *co-work* deverá contratar um seguro de responsabilidade civil para cobertura de danos a terceiros, pessoais e materiais decorrentes do exercício da sua atividade ou provocados pelos equipamentos instalados.

Artigo 23.º

Responsabilidade civil e criminal

A utilização das instalações do CIM para fins contrários à lei e/ou aos bons costumes, incluindo a utilização dos meios informáticos, confere o direito ao Município do Seixal de decretar a resolução do contrato celebrado, sem prejuízo da responsabilidade direta e exclusiva do utilizador, a qualquer título.

Artigo 24.º

Prazos

Os prazos estabelecidos nas presentes Normas contam-se de acordo com as regras previstas no artigo 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 25.º

Ações fiscalizadoras

1. A fiscalização das disposições das presentes Normas compete à Câmara Municipal do Seixal.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

2. Os utilizadores do CIM deverão facultar à Câmara Municipal do Seixal, no exercício das ações de fiscalizações em execução das presentes Normas ou dos contratos que venham a ser celebrados, o acesso às salas cedidas e aos documentos justificadamente solicitados.

**Artigo 26.º
Casos Omissos**

Caberá ao Presidente da Câmara Municipal do Seixal proceder ao esclarecimento de qualquer dúvida sobre a aplicação das presentes Normas, bem como a integração dos casos omissos.

**Artigo 27.º
Entrada em vigor**

As presentes Normas entrarão em vigor no dia útil seguinte à data da sua publicação.

ANEXOS:

Anexo I — Ficha de Candidatura

Anexo II — Grelha de Análise

Anexo III — Ficha de Candidatura de Transição de Espaço de *Co-work* para Sala

Anexo IV — Identificação de Salas, de Espaço de *Co-work* e de Sala de Gestão

Anexo V — Minuta de Contrato de Comodato para ocupação de Sala

Anexo VI — Minuta de Contrato de Locação para ocupação de posto de trabalho em Espaço de *Co-work*



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO I

CENTRO INOVA MIRATEJO

FICHA DE CANDIDATURA

1. Identificação do Projeto e dos Promotores				
Nome dos Promotores	Nº CC / Doc. Equivalente	NIF	Data Nascimento	Situação Emprego (Empregado, Desempregado, Empresário)

Morada (Sede Social)		
Código Postal		Localidade
Concelho		Distrito
Telefone/Telemóvel		E-mail
NIF		CAE
Atividade		

2. Calendarização para a realização do Projeto	
Empresa Nova	
Data Prevista para Constituição	
Data prevista para Abertura de Atividade	
Empresa Existente	
Data da Constituição	
Data de Início da Atividade	

3. Perfil dos trabalhadores
Descrição de:
competências personalísticas e técnicas dos promotores
habilitações literárias
formações complementares
experiência profissional
competências digitais

14/06/2022 14:06:51



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

4. Descrição do Projeto

Descrição do projeto assim como dos seus principais objetivos, características e outra informação relevante

5. Tipo de bens a produzir/comercializar ou serviços a prestar

Descrição dos bens a produzir / comercializar ou dos serviços a prestar

Descrição da proposta de valor a apresentar (quais as necessidades do mercado que vai colmatar, qual ou quais os fatores diferenciadores dos produtos ou serviços.

6. Mercado

6.1 Potenciais clientes

Descrição detalhada do ou dos segmentos de mercado que pretende atingir (idade, hábitos, localização geográfica, etc)

6.2 Potenciais fornecedores

Descrição dos fornecedores ou parceiros chave para o projeto

7. Previsão de vendas de bens ou serviços do Projeto

Explicar os pressupostos do cálculo da previsão de vendas para 1º e 2º ano (só para projetos novos)

8. Vendas

Descrição	Ano 1 (Unid:Euros)	Ano 2 (Unid:Euros)
1. Vendas de Produtos		
2. Prestação de Serviços		
TOTAL		

Previsão do valor anual de vendas para os projetos novos e valor de vendas efetivos dos últimos dois exercícios para projetos existentes

9. Fornecimentos e Serviços Externos

Descrição	Ano 1 (Unid: Euros)	Ano 2 (Unid: Euros)
1. Subcontratos		
2. Eletricidade		
3. Combustíveis		



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

4. Água		
5. Ferramentas e Utensílios		
6. Material de Escritório e Expediente		
7. Rendas e Alugueres		
8. Comunicações		
9. Seguros (multirriscos, acidentes de trabalho, saúde, viaturas)		
10. Deslocações e Estadias		
11. Conservação (equipamentos, instalações)		
12. Limpeza, Higiene e Conforto		
13. Comissões sobre Vendas		
14. Publicidade		
15. Trabalhos Especializados (Contabilidade, Advogado, Informática, Segurança Higiene, etc.)		
16. Outros Fornecimentos Serviços Externos		
TOTAL		

Calcular o valor previsto para os 2 primeiros anos para cada rubrica para os projetos novos / Valores constantes da contabilidade dos 2 últimos exercícios para projetos existentes

10. Gastos com o Pessoal

Funções	Nº Postos de trabalho a criar	Nº Trabalhadores Existente	Salário Bruto Mensal Previsto (Unid: Euros)
Administração/Direção			
Administração/Financeira			
Comercial			
Produção			
Manutenção			
Outros			
TOTAL			

Descrição	Ano 1 (Unid: Euros)	Ano 2 (Unid: Euros)
1. Recrutamento		
2. Formação		
3. Seguro acidentes trabalho / saúde		
4. Outros		

Previsão para projetos novos e valores dos últimos 2 exercícios para projetos existentes

11. Investimento Inicial

Descrição por:	Valor Previsto (Unid: Euros)
1. Obras	
2. Ativos Fixos Tangíveis	
• Material informático	
• Mobiliário	
• Equipamentos	
• Viaturas	
• Outros	
3. Ativos Intangíveis	

CONSELHO MUNICIPAL



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

- Software Informático
- Licenças
- Trespasse
- Outros

A preencher apenas para projetos novos

Pede Deferimento

Seixal, de de

(Assinatura)



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO II

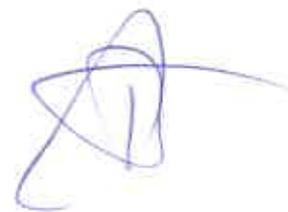
centro
inova miratejo
câmara municipal do seixal

Grelha de Análise (Avaliação de Candidatura)

Crítérios de avaliação	Valorização máxima dos critérios
Entrevista	40
Competências para o desenvolvimento do negócio	15
Experiência	5
Habilitações literárias / Formações complementares	5
Competências digitais	3
Organização	2
Descrição do negócio e suas envolventes	10
Conhecimentos de ferramentas de gestão	5
Fluência e coerência no discurso	5
Apresentação geral	5
Viabilidade Económica	25
Fontes de financiamento garantido para investimento inicial	7
Resultados Líquidos positivos previsionais (Acumulativo)	6
No ano n	3
No ano n+1	3
Taxa Crescimento negócio (Acumulativo)	7
No ano n	3,5
No ano n+1	3,5
Autonomia Financeira positiva (Acumulativo)	5
No ano n	2,5
No ano n+1	2,5
Atividade	10
Serviços (inclui serviços administrativos de qualquer área)	10
Serviços com atendimento público	5
Comércio	5
Nº Postos de trabalho a criar	10
1 posto de trabalho	5
Entre 2 e 5 postos de trabalho	8
Entre 5 e 10 postos de trabalho	10
Situação de emprego do promotor	7
Desempregado	7
Empresário (ENI ou Empresa Constituída)	6
Empregado	4
Idade do projeto	4
Em fase de arranque	4
Inferior a 1 ano	3,5
Entre 1 e 3 anos	2
Mais de 3 anos	1
Idade dos promotores	4
Dos 18 aos 25 anos	2
Dos 25 aos 55 anos	4
Superior a 55 anos	1
Total	100



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO III

CENTRO INOVA MIRATEJO

**FICHA DE CANDIDATURA
DE TRANSIÇÃO DE ESPAÇO DE CO-WORK PARA SALA**

1. Identificação do Utilizador de Espaço Co-Work	
Nome do Utilizador:	
Número do Espaço Co-Work atribuído:	
Data prevista para a transição:	
Sala pretendida:	

2. Razão para a Transição	
<input type="checkbox"/> Abertura da atividade ao público	
<input type="checkbox"/> Contratação de novos Trabalhadores	
Se assinalou o campo anterior, indique o número de trabalhadores a contratar:	

4. Documentos entregues	
<input type="checkbox"/> Certidão de Não Dívida à Autoridade Tributária ou declaração de autorização de acesso à consulta on line	
<input type="checkbox"/> Certidão de Não Dívida à Segurança Social ou declaração de autorização de acesso à consulta on line	
<input type="checkbox"/> Registo Criminal	

Pede Deferimento
Seixal, _____ de _____ de _____

(Assinatura)

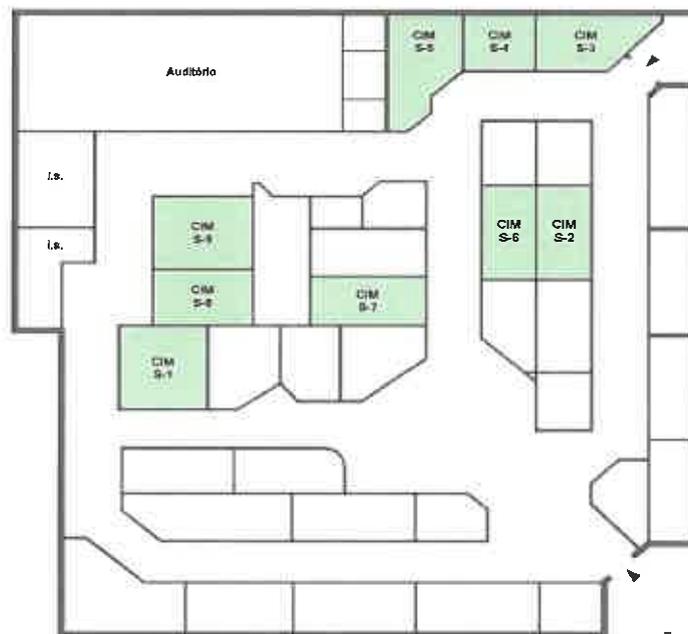


**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**



**Anexo IV
Identificação de Salas | Espaço de Co-work | Sala da Gestão**

**- Piso 0 -
(9 salas)**

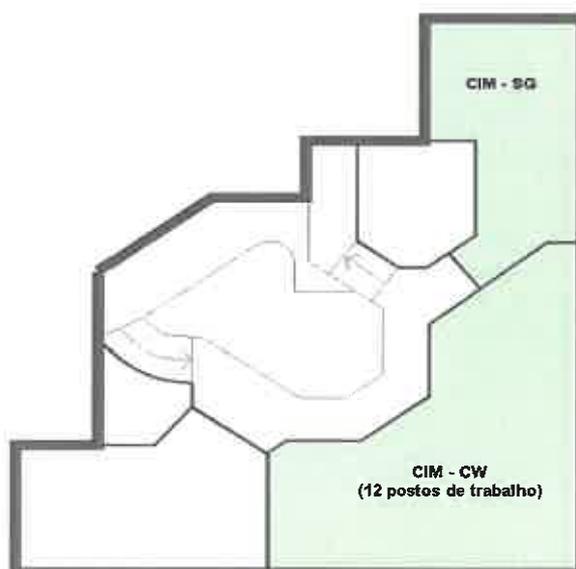


CIM S-1:	20,80 m ²
CIM S-2:	18,45 m ²
CIM S-3	20,69 m ²
CIM S-4	14,40 m ²
CIM S-5	25,60 m ²
CIM S-6	18,45 m ²
CIM S-7	20,63 m ²
CIM S-8	18,24 m ²
CIM S-9	20,57 m ²



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

**- Piso 1 -
(Espaço de *Co-work* e Sala da Gestão)**



CIM-CW: Centro Inova Miratejo - Espaço *Co-work*
CIM-SG: Centro Inova Miratejo - Sala de Gestão



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO V

MINUTA DE CONTRATO DE COMODATO PARA OCUPAÇÃO DE SALA

ENTRE,

MUNICÍPIO DO SEIXAL, pessoa coletiva n.º 506 173 968, com sede na Alameda dos Bombeiros Voluntários, 45, 2844-001 Seixal, representado pelo Presidente do seu órgão executivo, **Joaquim Cesário Cardador dos Santos**, com domicílio escolhido na sede da pessoa coletiva representada, e com poderes para o ato, adiante identificado por **COMODANTE ou Primeiro Outorgante**;

E
_____, com o NIPC/NIF _____, com sede na _____, (neste ato representada nos termos legais, por _____,) (com o Cartão de Cidadão n.º _____, válido até _____,) e com poderes para o ato, que verifiquei, adiante identificado como **COMODATÁRIO ou Segundo Outorgante**,

Aos ____ dias do mês de _____ de 20____, no _____, e em sequência do despacho n.º _____, de ____ de _____, proferido ao abrigo do artigo 3º e n.º 1 do artigo 14º das Normas de Funcionamento e Utilização do Centro Inova Miratejo, é celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato que é de comodato, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA 1.ª
(Objeto)

O Município do Seixal é proprietário e legítimo possuidor da Sala CIM S - _____, do Centro Inova Miratejo (doravante, CIM), sito no edifício do Centro Comercial de Miratejo, na R. Soeiro Pereira Gomes 33 - 33A, 2855-215 Corroios, inscrito na matriz predial urbana, da freguesia de Corroios, sob o artigo matricial 5214, correspondente à Fração _____.

CLÁUSULA 2.ª
(Finalidade)

Pelo presente contrato, o COMODANTE entrega ao COMODATÁRIO e, este aceita, o imóvel descrito na cláusula primeira, a título gratuito, para que este o utilize no desenvolvimento de atividades que constituam o seu objeto económico-social e de interesse para o município.

CLÁUSULA 3.ª
(Utilização)

1. O COMODANTE permite que o COMODATÁRIO utilize a designada Sala CIM S - _____ (Fração _____) para as finalidades descritas na segunda cláusula, e este compromete-se a respeitar integralmente as características das instalações atendendo ao fim a que se destinam, não lhe podendo dar outro uso sem expressa autorização do Município do Seixal, nem do mesmo fazer qualquer utilização imprudente.

2. Para além da sala identificada no número anterior, o COMODANTE permite ainda ao COMODATÁRIO a utilização de:

- Sala de reuniões comum aos utilizadores do CIM, situada no espaço de *co-work*;
- Auditório para ações de formação ou de divulgação da atividade, mediante reserva e de acordo com a respetiva disponibilidade.

CLÁUSULA 4.ª
(Prazo)



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

1. O presente contrato de comodato é celebrado pelo prazo de 2 (dois) anos, com início na data da sua assinatura, findo o qual poderão ser revistas e reduzidas a novo contrato, as condições para permanência do COMODATÁRIO no CIM, caso seja a vontade de ambas as partes.
2. O presente contrato pode ser denunciado antes do prazo identificado no número anterior, por qualquer uma das partes, com a antecedência mínima de 30 dias.

CLÁUSULA 5.ª

(Obrigações do Comodatário)

Na vigência do presente contrato, o COMODATÁRIO obriga-se a:

1. Assumir de forma exclusiva os encargos decorrentes, entre outros, das seguintes despesas:
 - a) Despesas decorrentes da celebração de contratos e consumos de água, eletricidade, gás e telecomunicações;
 - b) Despesa inerente ao valor de condomínio atribuído à Fração em causa;
 - c) Despesas necessárias à limpeza e manutenção do imóvel;
 - d) Pagamentos de quaisquer taxas ou tarifas;
 - e) Pagamento de prémios de seguro de incêndio, responsabilidade civil e todos os demais legalmente exigíveis, fazendo prova anualmente do respetivo pagamento, junto da Câmara Municipal.
2. Manter com os outros ocupantes do Centro Inova Miratejo e com a Câmara Municipal do Seixal, relações de boa convivência cívica, comprometendo-se a garantir, nomeadamente:
 - a) A disciplina do seu pessoal e dos seus visitantes;
 - b) O uso normal e adequado das instalações comuns e postos de trabalho cedidos;
 - c) O respeito pelas normas de higiene e segurança relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas;
 - d) O respeito pelas normas de higiene e segurança complementares que venham a ser definidas pela Câmara Municipal do Seixal, em situações excecionais de epidemias e pandemias;
 - e) O bom estado de conservação e funcionamento dos espaços e equipamentos, de forma a devolvê-los à Câmara Municipal do Seixal em perfeitas condições de reutilização;
 - f) A utilização dos espaços cedidos apenas, e só, para finalidade e atividade contratualmente estabelecidas;
 - g) A não utilização dos espaços cedidos por elementos estranhos;
 - h) As licenças e alvarás de funcionamento.
3. Suportar encargos e despesas inerentes ao seguro para o recheio do Edifício e outros que, por lei, sejam obrigatórios para o normal funcionamento do espaço.
4. Utilizar o espaço e os equipamentos referidos no números 1 e 2 da cláusula 3ª, de forma diligente e cuidadosa e em cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis.
5. Dar imediato conhecimento ao COMODANTE logo que tome conhecimento de alguma situação que implique ou possa implicar uma deterioração ou mau funcionamento dos espaços e equipamentos.
6. Ser o único responsável pela vigilância e conservação dos seus bens e equipamentos, nada tendo a exigir a qualquer título ao Município do Seixal, designadamente em caso de desaparecimento ou danificação dos mesmos.
7. Conhecer, cumprir e fazer cumprir todas as Normas de funcionamento do CIM, aprovadas.

CLÁUSULA 6.ª

(Compromisso)

1. Pelo presente contrato de comodato, o COMODATÁRIO vincula-se a promover a plena utilização do equipamento, dando uso continuado e ininterrupto ao fim a que se destina o presente comodato.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**

**CLÁUSULA 7.ª
(Benfeitorias)**

Quaisquer obras que o COMODATÁRIO pretenda realizar no imóvel comodatado assim como na zona envolvente, necessitam de prévia autorização escrita do COMODANTE, ficando todas as benfeitorias realizadas, sujeitas ao regime previsto no n.º1 do artigo 1138.º do Código Civil.

**CLÁUSULA 8.ª
(Resolução)**

1. O presente contrato poderá ser resolvido a qualquer momento pelo COMODANTE, caso o COMODATÁRIO não cumpra alguma das obrigações a que fica adstrito nos termos do presente contrato, das Normas em vigor, e demais obrigações resultantes do artigo 1135.º do Código Civil.
2. O COMODANTE poderá resolver de imediato o presente contrato caso o COMODATÁRIO não dê cumprimento ao definido na cláusula sexta por um período continuado de 30 dias.

**CLÁUSULA 9.ª
(Norma de devolução ou entrega)**

Cessando a vigência do presente contrato, o COMODATÁRIO entregará ao COMODANTE o imóvel, no mesmo estado de conservação e funcionamento em que lhe foi entregue, salvo as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do mesmo.

**CLÁUSULA 10.ª
(Normas Subsidiárias)**

Nos casos omissos aplicar-se-ão as disposições constantes dos artigos 1129.º a 1141.º do Código Civil.

**CLÁUSULA 11.ª
(Foro)**

O Tribunal Judicial da Comarca do Seixal será o competente para conhecer de todas as questões e litígios emergentes do presente contrato.

**CLÁUSULA 12.ª
(Certificação)**

As assinaturas dos Outorgantes que constam no presente contrato vão ser reconhecidas, nos termos do número 1 do artigo 38º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março.

Ambos os Outorgantes leram o presente contrato e concordaram na íntegra com o seu conteúdo.

O presente contrato é constituído por ___ folhas e feito em duplicado, a ___ de _____ de 2020, destinando-se um exemplar a cada um dos Outorgantes.

O PRIMEIRO OUTORGANTE,

Pelo Município do Seixal
O Presidente da Câmara Municipal

(_____)

O SEGUNDO OUTORGANTE,

O _____

(_____)



MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO VI

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA OCUPAÇÃO DE POSTO DE TRABALHO EM
ESPAÇO DE CO-WORK

ENTRE:

MUNICÍPIO DO SEIXAL, pessoa coletiva n.º 506 173 968, com sede na Alameda dos Bombeiros Voluntários, 45, 2844-001 Seixal, representado pelo Presidente do seu órgão executivo, **Joaquim Cesário Cardador dos Santos**, com domicílio escolhido na sede da pessoa coletiva representada, e com poderes para o ato, adiante identificado por **Primeiro Outorgante**;

E

_____, com o NIPC/NIF _____, com sede em _____, (aqui representada(o) por _____), (com o Cartão de Cidadão n.º _____, válido até _____,) e com poderes para o ato, que verifiquei, adiante designada(o) por **Segundo Outorgante**;

Aos ____ dias do mês de _____ de 20____, no _____, e em sequência do despacho n.º _____, de ____ de _____, proferido ao abrigo do artigo 3º e n.º 1 do artigo 14º das Normas de Funcionamento e Utilização do Centro Inova Miratejo, é celebrado e reciprocamente aceite o presente contrato que é de locação, o qual se rege pelas cláusulas seguintes:

Primeira
(Objeto)

1. O presente contrato tem por objeto a cedência de ____ posto(s) de trabalho, localizado(s) no Espaço de *Co-work* do Centro Inova Miratejo, para desenvolvimento de _____ (proposta de atividade).
2. Esta cedência de espaço inclui a utilização de:
 - a) Ponto de acesso a rede elétrica e mobiliário de apoio, sendo da responsabilidade dos seus ocupantes o equipamento informático que considere necessário ao desenvolvimento da atividade;
 - b) Sala de reuniões comum, espaço de acolhimento, pólo de impressão e fotocópias, e copa de serviço;
 - c) Auditório para ações de formação ou de divulgação da atividade, bem como de sala de reuniões sita no Espaço de *Co-work*, mediante reserva e de acordo com a respetiva disponibilidade.

Segunda
(Prazo)

Este contrato vigorará por um período de 2 anos, com início na data da sua assinatura, findo o qual poderão ser revistas e reduzidas a novo contrato, as condições para permanência do Segundo Outorgante no CIM, caso seja a vontade de ambas as partes.

Terceira
(Contraprestação)

Como contrapartida pela utilização do espaço indicado na cláusula primeira, o Segundo Outorgante entregará ao Primeiro o valor mensal correspondente a 20% de um doze avos do valor do condomínio das salas afetas ao espaço de co-work, o qual será pago no primeiro dia útil de cada mês, mediante fatura emitida.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**



Quarta

(Obrigações do Primeiro Outorgante)

1. O Primeiro Outorgante cede ao Segundo o(s) posto(s) de trabalho n.º(s) _____ para realização da atividade deste último.
2. O primeiro Outorgante cede ao Segundo:
 - a) Acesso a *Wi-fi* gratuito;
 - b) Acesso aos espaços comuns e à respetiva sala no horário de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo;
 - c) Limpeza dos espaços comuns;
 - d) Serviço de vigilância no período de funcionamento do Centro Comercial de Miratejo.
3. Durante o período de vigência deste contrato, o Primeiro Outorgante compromete-se, ainda, a garantir ao Segundo:
 - a) Isenção de pagamento de renda;
 - b) Consultoria de gestão, jurídica, contabilística e fiscal;
 - c) Consultoria e apoio na elaboração do Modelo de Negócios e Projeções Financeiras para os dois primeiros exercícios económicos;
 - d) Utilização do pólo de impressão e cópias, em volume determinado, nos termos e condições que venham a ser definidos por Despacho do Presidente da Câmara Municipal;
 - e) Apoio à promoção da empresa, pela divulgação dos seus produtos e serviços através do *Site* da Câmara Municipal do Seixal, da participação em feiras e certames, em conjunto com o Município, e da divulgação dos seus serviços e trabalhos em publicações da Câmara Municipal do Seixal;

Quinta

(Obrigações do Segundo Outorgante)

1. O Segundo Outorgante compromete-se a manter com os outros ocupantes do Centro Inova Miratejo e com a Câmara Municipal do Seixal, relações de boa convivência cívica, comprometendo-se a garantir, nomeadamente:
 - a) A disciplina do seu pessoal e dos seus visitantes;
 - b) O uso normal e adequado das instalações comuns e postos de trabalho cedidos;
 - c) O respeito pelas normas de higiene e segurança relevantes para as atividades desenvolvidas nas instalações cedidas;
 - d) O respeito pelas normas de higiene e segurança complementares que venham a ser definidas pela Câmara Municipal do Seixal, em situações excecionais de epidemias e pandemias;
 - e) O bom estado de conservação e funcionamento dos espaços e equipamentos, de forma a devolvê-los à Câmara Municipal do Seixal em perfeitas condições de reutilização;
 - f) A utilização dos espaços cedidos apenas, e só, para finalidade e atividade contratualmente estabelecidas;
 - g) A não utilização dos espaços cedidos por elementos estranhos;
 - h) As licenças e alvarás de funcionamento.
2. O Segundo Outorgante compromete-se a utilizar o espaço e os equipamentos referidos no número 2 da cláusula 1ª, de forma diligente e cuidadosa e em cumprimento de todos os requisitos legais aplicáveis.
3. O Segundo Outorgante deve dar imediato conhecimento ao Primeiro Outorgante logo que tome conhecimento de alguma situação que implique ou possa implicar uma deterioração ou mau funcionamento dos espaços e equipamentos.
4. O Segundo Outorgante aceita ser o único responsável pela vigilância e conservação dos seus bens e equipamentos, nada tendo a exigir a qualquer título ao Município do Seixal, designadamente em caso de desaparecimento ou danificação dos mesmos.



**MUNICÍPIO DO SEIXAL
CÂMARA MUNICIPAL**



Sexta

(Extinção do contrato)

1. O presente contrato extingue-se por caducidade, no final do seu prazo de vigência, ou por rescisão.
2. Qualquer que seja a causa da rescisão, o Segundo Outorgante fica obrigado a entregar ao Primeiro Outorgante todos os espaços, bens e equipamentos que lhes foram disponibilizados, em perfeitas condições de funcionamento e conservação, ressaltando-se as deteriorações e desgaste decorrentes do seu uso normal e prudente.
3. O presente contrato pode ser denunciado pelo Segundo Outorgante, antes do final do seu prazo de vigência, com a antecedência mínima de 30 dias.
4. Em caso de resolução por parte da Câmara Municipal do Seixal, o Segundo Outorgante dispõe de 5 dias úteis, após a data de receção da carta de resolução, para retirar do CIM todos os seus bens e equipamentos, sob pena de essa remoção ser efetuada pela Câmara Municipal, que conservará os mesmos pelo período de 30 dias.
5. O Segundo Outorgante expressamente aceita que, se nada disser no prazo referido no número anterior, o seu silêncio terá o valor de declaração negocial e significará que doa ao Município o que não tenha querido reclamar, podendo este fazer com tais bens o que entender conveniente.
6. O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das devidas indemnizações legais.

Sétima

(Foro)

O Tribunal Judicial da Comarca do Seixal será o competente para conhecer de todas as questões e litígios emergentes do presente contrato.

Oitava

(Certificação)

As assinaturas dos Outorgantes que constam no presente contrato vão ser reconhecidas, nos termos do número 1 do artigo 38º do Decreto-Lei n.º 76-A/2006, de 29 de março.

Ambos os Outorgantes leram o presente contrato e concordaram na íntegra com o seu conteúdo.

O presente contrato é constituído por ___ folhas e feito em duplicado, a ___ de _____ de 2020, destinando-se um exemplar a cada um dos Outorgantes.

Pelo Primeiro Outorgante

Presidente da Câmara Municipal do Seixal

Pelo Segundo Outorgante
