



MUNICÍPIO DE CASTRO VERDE

Concurso Público

**Arrendamento (fins não habitacionais) do Estabelecimento
Comercial da Cafeteria do Centro Coordenador de Transportes Públicos,
sito na Rua da Seara Nova, em Castro Verde**

CADERNO DE ENCARGOS

Castro Verde, 9 de setembro de 2013



CADERNO DE ENCARGOS

Epígrafe de Artigos

1. Objeto do Arrendamento
2. Duração do Arrendamento
3. Uso efetivo do locado
4. Pequenas Reparações
5. Realização de Obras
6. Transmissão da Posição do arrendatário
7. Obrigações do arrendatário
8. Obrigações da Câmara Municipal
9. Funcionamento
10. Interdições
11. Local de Pagamento da Renda
12. Mora do arrendatário
13. Dever de manutenção e restituição
14. Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel
15. Resgate do Arrendamento
16. Resolução do Arrendamento
17. Casos de caducidade
18. Depósito de Garantia
19. Efeitos da extinção do contrato no termo previsto
20. Encargos e Despesas
21. Inspeção do Estabelecimento
22. Encargos do contrato
23. Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos
24. Litígios da execução do contrato



ARTIGO 1.º

Objeto do Arrendamento

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar no âmbito do concurso público para arrendamento do Estabelecimento Comercial da Cafetaria do Centro Coordenador de Transportes Públicos, sito na Rua da Seara Nova, em Castro Verde.
2. A cafetaria compõe-se de um espaço coberto de 25 m², com os seguintes compartimentos: Copa e Área de Bar.

ARTIGO 2.º

Duração do Arrendamento

1. O prazo pelo qual é feito o arrendamento é de dois anos, a contar da data da celebração do respetivo contrato.
2. O contrato pode renovar-se por períodos sucessivos de um ano se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação do mesmo, que deve ser comunicada com a antecedência mínima de 60 dias ao arrendatário.

ARTIGO 3.º

Uso Efetivo do Locado

1. O arrendatário deve usar efetivamente a coisa para o fim contratado, ou seja, estabelecimento comercial de bebidas.
2. Mediante autorização da Câmara Municipal, o arrendatário pode exercer atividades não previstas no contrato desde que complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do mesmo.

ARTIGO 4.º

Pequenas Reparações

É lícito ao arrendatário realizar pequenas reparações no imóvel quando elas se tornem necessárias para assegurar o seu conforto ou comodidade.



ARTIGO 5.º

Realização de Obras

1. Cabe à Câmara Municipal executar todas as obras de conservação, ordinárias ou extraordinárias, requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato.
2. O arrendatário apenas pode executar pequenas obras quando autorizado pela Câmara Municipal.

ARTIGO 6.º

Transmissão da Posição do Arrendatário

1. É permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do arrendatário nos seguintes casos:
 - a) Transformação do titular em sociedade unipessoal por quotas, da qual o titular seja o sócio.
 - b) Criação de uma sociedade por quotas desde que o arrendatário seja o sócio maioritário;
2. A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada à Câmara Municipal.

ARTIGO 7.º

Obrigações do Arrendatário

1. São obrigações do arrendatário:
 - a) Pagar a renda;
 - b) Facultar à Câmara Municipal a inspeção do imóvel;
 - c) Não aplicar o imóvel a fim diverso daquele a que se destina;
 - d) Não fazer dele uma utilização imprudente;
 - e) Informar a Câmara Municipal de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
 - f) Não se opor às reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela Câmara Municipal;
 - g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de arrendamento oneroso ou gratuito da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato;
 - h) Manter em perfeito estado de asseio e funcionamento todo o espaço e equipamento da Cafetaria.
 - i) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;



j) Restituir o imóvel findo o contrato, bem como todo o equipamento confiado.

2. Constituem ainda responsabilidades e encargos do arrendatário:

- a) Manter as instalações sanitárias públicas e as “áreas de espera” dos utentes dos transportes públicos em perfeito estado de asseio e funcionalidade, sendo responsável pela reposição das necessidades em papel higiénico, sabonete líquido, desinfetantes e toalhas, assegurando a abertura e o encerramento das mesmas dentro do horário de funcionamento fixado para a Cafetaria.

ARTIGO 8.º

Obrigações da Câmara Municipal

Compete à Câmara Municipal de Castro Verde a manutenção exterior do edifício bem como das instalações fixas de água, esgotos e eletricidade.

ARTIGO 9.º

Funcionamento

O funcionamento da Cafetaria obedecerá ao que determina o Regulamento Municipal de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao público e de prestação de serviços, relativamente a estabelecimentos situados em terminais rodoviários para assegurarem o apoio aos passageiros.

Artigo 10.º

Interdições

Salvo se com prévia autorização da Câmara Municipal, é interdita em toda a área afeta ao arrendamento:

- ✓ A instalação de máquinas eletrónicas de videojogos e similares, de equipamentos de áudio e vídeo, de “placards” publicitários e de quaisquer outros equipamentos que possam adulterar o funcionamento do estabelecimento atendendo à classificação do mesmo.
- ✓ A execução de quaisquer obras de construção civil ou instalação de novos equipamentos fixos.
- ✓ A retirada de quaisquer equipamentos propriedade do Município

ARTIGO 11.º

Local de Pagamento da Renda

1. A renda corresponde a uma prestação pecuniária e periódica.



2. A primeira renda vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no 1.º dia útil do mês imediatamente anterior àquela que diga respeito.
3. A renda será paga:
 - i. Na Tesouraria da Municipal, sita na Praça do Município, dentro do horário normal de atendimento ao público, das 9:00 h às 12:30 h e das 14:00 h às 16:00 h;
 - ii. Ou por transferência bancária.
4. A renda será atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente em Portaria publicada em Diário da República;
5. A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, mediante comunicação do Município, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias.

ARTIGO 12.º

Mora do Arrendatário

1. No caso de se verificar mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de uma indemnização igual a 50% daquele que for devido.
2. Cessa o direito à indemnização se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo.

ARTIGO 13.º

Dever de Manutenção e Restituição

1. O arrendatário é obrigado a manter e restituir o imóvel no estado em que o recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato.
2. O arrendatário é obrigado a manter e restituir o imóvel no estado em que o recebeu, bem como todos os bens existentes à data da celebração do contrato, assim como os bens a adquirir ou a instalar posteriormente pela Câmara Municipal, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento da atividade, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.
3. O arrendatário responde pela perda ou deterioração do equipamento confiado, salvo se resultarem de causa que não lhe seja imputável, nem a terceiro a quem tenha sido permitida a utilização dos mesmos.



ARTIGO 14.º

Indemnização pelo atraso na restituição do Imóvel

Se o imóvel não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o arrendatário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o valor de 20,00 € por cada dia de atraso.

Artigo 15.º

Resgate do arrendamento

1. O arrendamento poderá ser resgatado pela Câmara Municipal, por razões de interesse público, após o decurso do prazo fixado no contrato ou, na sua falta, decorrido um terço do prazo de vigência do contrato;
2. Em caso de resgate, o arrendatário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos;
3. O resgate determina a reversão dos bens do locador afetos ao arrendamento.

Artigo 16.º

Resolução do Arrendamento

1. A Câmara Municipal poderá dar por terminado o arrendamento se o arrendatário não cumprir as regras estabelecidas neste Caderno de Encargos, bem como as descritas no contrato de arrendamento a celebrar, e ainda se:
 - a) Forem alteradas as condições iniciais do contrato de arrendamento, designadamente por incumprimento do pagamento mensal da retribuição fixada, desvio do objeto do arrendamento e quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela atividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
 - b) Após julgamento, o arrendatário for condenado por infrações graves, relacionadas com a atividade comercial que exerce.
 - c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário da execução ou exploração do estabelecimento comercial.
2. A resolução do arrendamento será sempre precedida de instauração do competente processo, no qual o arrendatário será ouvido.



3. A resolução do arrendamento não dará lugar ao pagamento de quaisquer indemnizações.

Artigo 17.º

Casos de caducidade

1. O Contrato de arrendamento caduca:
 - a) Findo o prazo estipulado;
 - b) Por morte do arrendatário, ou tratando-se de pessoa singular ou coletiva, pela cessão ou extinção da atividade.
 - c) Pela perda da coisa locada;

ARTIGO 18.º

Depósito de Garantia

1. O arrendatário garantirá, por depósito, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, através do pagamento de um valor correspondente ao valor da renda mensal.
2. Este valor será libertado no final do arrendamento, salvo se, por incumprimento por parte do arrendatário, a Câmara Municipal tiver que recorrer à caução para se ressarcir de prejuízos sofridos.

ARTIGO 19.º

Efeitos da Extinção do Contrato no termo previsto

No termo do contrato, não são oponíveis, à Câmara Municipal, os contratos eventualmente celebrados pelo arrendatário com terceiros, para efeitos do desenvolvimento da atividade.

ARTIGO 20.º

Encargos e Despesas

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos ao local do arrendamento do estabelecimento comercial são por conta do arrendatário.
2. Os encargos das despesas com a eletricidade e água devem ser contratados em nome do arrendatário.



ARTIGO 21.º

Inspeção do Estabelecimento

1. O Município de Castro Verde reserva-se o direito de efetuar inspeções à exploração e ao estado de conservação de estruturas e equipamentos afetos às instalações do estabelecimento comercial.
2. A fiscalização dará conhecimento escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua imediata correção.
3. É da responsabilidade do arrendatário cumprir todos os requisitos e normas de funcionamento, exigidos pela ASAE (Autoridade de Segurança Alimentar e Económica), para a instalação e o funcionamento dos estabelecimentos de restauração ou de bebidas, sendo esta o principal órgão fiscalizador do cumprimento das obrigações previstas nas normas.

ARTIGO 22.º

Encargos do Contrato

São da inteira responsabilidade do arrendatário as despesas resultantes da celebração do presente contrato.

ARTIGO 23.º

Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos

Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, ou verificando-se existirem casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara.

ARTIGO 24.º

Litígios da Execução do contrato

Os litígios emergentes da execução do contrato de arrendamento serão regulados pela legislação portuguesa em vigor, em particular a Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro com as alterações introduzidas pela Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto e submetidos ao foro do Tribunal Judicial da comarca de Ourique, com renúncia a qualquer outro.