



MUNICÍPIO DE CASTRO VERDE

Concurso Público

**ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO COMERCIAL DA
CAFETARIA DA PISCINA MUNICIPAL DE CASTRO VERDE**

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusulas jurídicas e outras condições gerais e especiais a incluir no contrato a celebrar

Castro Verde, 17 de abril de 2015



CADERNO DE ENCARGOS

Epígrafe de Artigos

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



Artigo 1.º

Objeto do arrendamento

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 da Piscina Municipal de Castro Verde.

Artigo 2.º

Duração do arrendamento

O arrendamento do estabelecimento da Cafetaria é efetuado pelo período correspondente à época balnear das Piscinas Municipais.

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: Cafés – CAE 56301; Bares – CAE 56302; Pastelarias e casas de chá – CAE 56303 ou Outros estabelecimentos de bebidas sem espetáculos – CAE 56304, aprovadas pelo Decreto-Lei 381/2007 de 14 de Novembro, que estabelece a classificação portuguesa de Atividades Económicas, e nos termos da legislação vigente sobre a matéria.
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

Bens afetos ao arrendamento

1. Ao arrendamento corresponde um estabelecimento, que integra os bens móveis e imóveis afetos àquele e os direitos e obrigações destinados à realização do interesse subjacente à celebração do contrato.
2. Para efeitos do disposto no número anterior consideram-se afetos ao arrendamento todos os bens existentes à data da celebração do contrato (*Anexo II*), assim como os bens a adquirir ou a instalar pelo arrendatário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento da atividade, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao locador, ao arrendatário ou a terceiros.
3. O arrendatário responde pela perda ou deteriorações do equipamento confiado, salvo se resultarem de causa que não lhe seja imputável, nem a terceiro a quem tenha permitido a utilização dos mesmos.



Artigo 5.º

Pequenas reparações

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

Artigo 6.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 quaisquer obras quando autorizado pela Câmara Municipal, a solicitação do mesmo.

Artigo 7.º

Transmissão da posição do arrendatário

Não é permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do arrendatário.

Artigo 8.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 o locador de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade;
 - f) Tolerar as 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 cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato;



- h) Manter em perfeito estado de asseio e funcionamento todo o espaço e equipamento da Cafeteria e instalações envolventes.
- 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.

Artigo 9.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 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

Funcionamento

O funcionamento da Cafeteria obedecerá ao que determina o Regulamento Municipal de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao público e de prestação de serviços, condicionado todavia a:

- ✓ Funcionamento diário durante pelo menos 13 horas consecutivas, com abertura nunca depois das 10 horas e fecho nunca antes das 22 horas.
- ✓ Encerramento semanal: no máximo de um dia por semana, sendo que terá de coincidir com o dia de fecho das piscinas ao público.



Artigo 12.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.

Artigo 13.º

Mora do arrendatário

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.

Cessa o direito à indemnização se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 8 dias a contar do seu começo.

Artigo 14.º

Dever de manutenção e restituição

1. 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.
2. 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 15.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 25,00 € por cada dia de atraso.



Artigo 16.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 17.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 18.º

Casos de caducidade

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 19.º

Renovação do Arrendamento

1. Findo o prazo estabelecido no contrato, poderá o mesmo ser renovado para o ano seguinte, se o Município de Castro Verde assim o entender, pelo mesmo período, mediante comunicação expressa nesse sentido pelo Município e remetido com a antecedência mínima de sessenta dias em relação à data inicial.
2. Na falta de comunicação a que se refere o ponto anterior não existirá renovação do arrendamento.

Artigo 20.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 21.º

Efeitos da extinção do contrato no termo previsto

No termo do contrato, não são oponíveis, ao locador, os contratos celebrados pelo arrendatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento da atividade.

Artigo 22.º

Encargos e despesas

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



Artigo 23.º

Inspeção da exploração

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 da Cafeteria da Piscina Municipal.
2. A fiscalização dará conhecimento escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua 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 24.º

Encargos do contrato

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

Artigo 25.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 26.º

Interpretação, validade ou 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 pela Lei n.º 79/2014 de 19 de dezembro, submetidos ao foro do Tribunal Judicial da comarca de Ourique, com renúncia a qualquer outro.