



MUNICÍPIO DE CASTRO VERDE

Concurso Público

**“Arrendamento (para fins não habitacionais) do Estabelecimento
Comercial Café Paraíso, em Castro Verde”**

CADERNO DE ENCARGOS

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

Castro Verde, 04 de Janeiro de 2016



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. Local de Pagamento da Renda
11. Mora do arrendatário
12. Dever de manutenção e restituição
13. Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel
14. Revogação do Arrendamento
15. Casos de caducidade
16. Denúncia de Contrato pelo arrendatário
17. Depósito de Garantia
18. Responsabilidade perante terceiros
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. Interpretação, validade ou execução do Contrato



ARTIGO 1º

Objeto do Arrendamento

O presente concurso tem por objeto a adjudicação do arrendamento (fins não habitacionais) do Estabelecimento Comercial Café Paraíso, sito no Edifício do Centro de Promoção de Património e Turismo, na Rua de Mértola n.º 2, em Castro Verde.

ARTIGO 2º

Duração do Arrendamento

1. O prazo pelo qual é feito o arrendamento é de cinco 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.

ARTIGO 3º

Uso Efetivo do Locado

1. O arrendatário deve usar efetivamente a coisa para o fim contratado, ou seja, Estabelecimento Comercial de Bebidas: “Cafés” ou “Pastelarias e Casas de chá”, conforme CAE 56301 ou 56303, 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.
3. O Arrendatário obriga-se a promover no espaço atividades de índole cultural, que garantam a dinamização do café, não se pretendendo que essas atividades sejam direcionadas única e exclusivamente para uma vertente de espetáculo e animação noturna.
4. O arrendatário deve assegurar que não aconteçam interferências, a nível de sons de qualquer natureza e produzidos por qualquer forma, que possam afetar e perturbar o normal funcionamento de atividades a decorrer no anfiteatro municipal.

ARTIGO 4º

Pequenas Reparações

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



ARTIGO 5º

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, a pedido do mesmo.

ARTIGO 6º

Transmissão da Posição do Arrendatário

1. É permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do arrendatário no seguinte caso:
 - 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 7º

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 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 8º

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 9º

Funcionamento

O funcionamento do Café obedecerá ao que determina o Regulamento Municipal dos Períodos de Abertura e Encerramento dos Estabelecimentos Comerciais.

ARTIGO 10º

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 àquele a que diga respeito.
3. A renda será paga na Tesouraria da Câmara Municipal, sita na Praça do Município, dentro do horário normal de atendimento ao público.
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 11º

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 12º

Dever de Manutenção e Restituição

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.

ARTIGO 13º

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 14º

Revogação 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 revogação do arrendamento será sempre precedida de instauração do competente processo, no qual o arrendatário será ouvido.
 3. A revogação do arrendamento não dará lugar ao pagamento de quaisquer indemnizações.

ARTIGO 15.º

Casos de Caducidade

O Contrato de Arrendamento caduca:

- a) Findo o prazo estipulado;
- b) Por morte do arrendatário tratando-se de pessoa singular, ou tratando-se de pessoa colectiva pela extinção da atividade.

ARTIGO 16.º

Denúncia de Contrato pelo arrendatário

1. O arrendatário pode denunciar a todo o tempo o contrato, após um ano de duração efetiva do contrato, mediante comunicação escrita com uma antecedência não inferior a 30 dias do termo pretendido do contrato.
2. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação do contrato, mas obriga ao pagamento da renda correspondente ao período de pré-aviso em falta.

ARTIGO 17.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 dois meses de renda adiantada.
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 18.º

Responsabilidade perante terceiros

1. A Câmara Municipal apenas responde por danos causados pelo arrendatário a terceiros no desenvolvimento da atividade por facto que lhe seja imputável.
2. A Câmara Municipal responde ainda por facto que não lhe seja imputável, mas neste caso só depois de exercidos quaisquer direitos resultantes de contrato de seguro que no caso caibam.

ARTIGO 19.º

Efeitos da Extinção do Contrato no termo previsto

No termo do contrato, não são oponíveis, à Câmara Municipal, os contratos 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 com as 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 do Café Paraíso.
2. A fiscalização dará conhecimento escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua correção.

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

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 submetidos ao foro do Tribunal Judicial da comarca de Ourique, com renúncia a qualquer outro.