

CADERNO DE ENCARGOS

ARRENDAMENTO DO BAR SITO NAS PISCINAS MUNICIPAIS, EM ESTREMOZ

ÍNDICE

Cláusula 1. ^a – Âmbito de Aplicação	2
Cláusula 2. ^a - Fins a Prosseguir no Espaço de Arrendamento	2
Cláusula 3. ^a - Horário de Funcionamento do Estabelecimento	2
Cláusula 4. ^a - Renda	2
Cláusula 5. ^a – Disponibilização do Espaço e Prazo de Arrendamento	3
Cláusula 6. ^a - Obrigações do Município	3
Cláusula 7. ^a - Obrigações do Arrendatário	3
Cláusula 8. ^a - Realização de Obras e Benfeitorias	4
Cláusula 9. ^a - Dever de Sigilo	5
Cláusula 10. ^a - Penalidades Contratuais	5
Cláusula 11. ^a - Força Maior	6
Cláusula 12. ^a - Execução da Caução	6
Cláusula 13. ^a - Seguros	7
Cláusula 14. ^a - Resgate	7
Cláusula 15. ^a - Resolução por parte do Município	8
Cláusula 16. ^a - Caducidade do Arrendamento	8
Cláusula 17. ^a - Cessão da Posição Contratual	9
Cláusula 18. ^a – Cessação do Contrato	9
Cláusula 19. ^a - Contagem dos Prazos	9
Cláusula 20. ^a - Legislação Aplicável	9

Cláusula 1.^a – Âmbito de Aplicação

1. As cláusulas do presente Caderno de Encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Estremoz e o adjudicatário, tendo como objeto principal o arrendamento para exploração de um bar sito nas Piscinas Municipais em Estremoz.

Cláusula 2.^a - Fins a Prosseguir no Espaço de Arrendamento

1. O espaço objeto de arrendamento é um estabelecimento de restauração e bebidas e apenas poderá ser destinado pelo arrendatário ao desenvolvimento desta atividade.
2. Após a celebração do contrato de arrendamento é da inteira responsabilidade do arrendatário requerer junto dos serviços municipais o alvará de licença sanitária, bem como todas as licenças necessárias ao exercício da atividade.
3. O espaço objeto de arrendamento contém alguns equipamentos.
4. Findo o contrato de arrendamento, o arrendatário deverá devolver ao Município de Estremoz, os equipamentos a que se refere o número anterior, no estado em que lhe foram entregues, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o seu fim.
5. A aquisição/aluguer de outros equipamentos necessários ao desenvolvimento da atividade a desenvolver é da responsabilidade e propriedade do arrendatário.

Cláusula 3.^a - Horário de Funcionamento do Estabelecimento

1. O estabelecimento funcionará no horário apresentado pela entidade adjudicatária, o qual deverá necessariamente respeitar o Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços do Município de Estremoz e demais legislação aplicável.
2. O arrendatário é responsável pela obtenção junto dos serviços municipais do horário de funcionamento do estabelecimento, bem como pelo não cumprimento do horário fixado.

Cláusula 4.^a - Renda

1. O contrato de arrendamento contempla uma contrapartida financeira mensal (renda mensal), a entregar pelo arrendatário ao Município de Estremoz, nos termos da adjudicação.
2. A contrapartida financeira resultante do disposto no número anterior, será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização anual de renda.

3. O pagamento da renda mensal deverá ser efetuado na Tesouraria do Município de Estremoz, até ao oitavo dia do mês seguinte àquele a que diz respeito.

Cláusula 5.ª – Disponibilização do Espaço e Prazo de Arrendamento

1. O espaço objeto do presente procedimento, bem como os equipamentos lá existentes, serão entregues ao arrendatário, na data da celebração do contrato de arrendamento.
2. O arrendamento terá como prazo de **duração 5 anos** a contar do início de vigência do contrato, com possibilidade de renovação por igual período, se nenhuma das partes contratantes a tal se opuser, expressamente e por escrito, com a antecedência mínima de 90 dias relativamente ao término do prazo do arrendamento ou da renovação em curso.
3. Em caso de denúncia a mesma deverá ser efetuada através do envio de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias relativamente ao termo do contrato.

Cláusula 6.ª - Obrigações do Município

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação em vigor, o Município de Estremoz obriga-se a garantir o bom estado de conservação e funcionamento das instalações do local a arrendar e das redes de distribuição de água, saneamento e eletricidade que o sirvam.

Cláusula 7.ª - Obrigações do Arrendatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:
 - (a) Obrigação de respeitar toda a legislação e regulamentos aplicáveis ao desenvolvimento da sua atividade e a munir-se das necessárias licenças, certificações, credenciações e autorizações nomeadamente, do alvará de utilização e do horário de funcionamento;
 - (b) Obrigação de manter o espaço em funcionamento, de acordo com o respetivo horário de funcionamento;
 - (c) Obrigação de utilizar de forma prudente e manter limpo o espaço objeto do arrendamento, bem como os equipamentos lá existentes;
 - (d) Obrigação de facultar ao Município de Estremoz a fiscalização do espaço e das atividades nele desenvolvidas, sempre que este lho solicite;
 - (e) Obrigação de não utilizar o espaço para fins distintos dos referidos na clausula 2ª do presente Caderno de Encargos;
 - (f) Obrigação de não proporcionar a terceiros o uso do local, exceto se tal lhe for expressamente autorizado pelo Município de Estremoz;



- (g) Obrigação de dar conhecimento imediato ao Município de Estremoz de qualquer vício que afete o local;
- (h) Obrigação de não efetuar quaisquer obras no espaço arrendado, sem consentimento expresso e por escrito do Município de Estremoz;
- (i) Obrigação de cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade de restauração e bebidas e as referentes à higiene e limpeza do estabelecimento;
- (j) Obrigação de cumprir o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, na redação atualizada;
- (k) Obrigação de efetuar todos os pagamentos relativos ao consumo de água, eletricidade, gás, comunicações e outras referentes ao estabelecimento;
- (l) Obrigação de proceder ao pagamento de todas as licenças, impostos, multas e encargos que incidam sobre a exploração do espaço;
- (m) Obrigação de apetrechar o espaço com mobiliário, maquinaria, utensílios de cozinha, copa e equipamento em geral indispensável para a realização da atividade;
- (n) Obrigação de restituir o espaço, bem como os equipamentos lá existentes, findo o contrato de arrendamento, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e prudente uso ;
- (o) Obrigação de responder por todos e quaisquer danos causados a terceiros no decurso do desenvolvimento da atividade por factos que lhe sejam imputáveis.

Cláusula 8.ª - Realização de Obras e Benfeitorias

1. O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização da Câmara Municipal, ainda que, de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de licença.
2. Caso o arrendatário seja autorizado a realizar obras no imóvel em apreço, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra.
3. São da responsabilidade do arrendatário as obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
4. A autorização da Câmara Municipal para realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e financeiros com a realização dos mesmos.

Cláusula 9.ª - Dever de Sigilo

1. O arrendatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto, a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo arrendatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.
4. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Cláusula 10.ª - Penalidades Contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, o Município de Estremoz pode impor ao arrendatário as penalizações previstas na presente cláusula.
2. As penalizações previstas no presente Caderno de Encargos são aplicáveis sem prejuízo de quaisquer outras a que haja lugar, por aplicação pelas entidades competentes, das penalidades por infrações de quaisquer normas gerais ou especiais em que o arrendatário incorra durante o prazo de arrendamento.
3. Constituem incumprimentos do arrendatário para efeitos do presente regime de penalidades o não pagamento da renda mensal nos seguintes termos:
 - (a) Por cada dia de atraso no pagamento da renda mensal, serão aplicados juros de mora sobre o valor em dívida, calculados de acordo com a taxa legal em vigor;
 - (b) Decorridos 30 dias de atraso no pagamento de uma mensalidade, o Município de Estremoz, pode de forma unilateral resolver o contrato de arrendamento, sem que haja direito a reembolso dos montantes já pagos ou a qualquer tipo de indemnização.
4. Na determinação da gravidade do incumprimento ter-se-á em conta o grau de culpa do arrendatário e as consequências do incumprimento.
5. Sempre que sejam aplicadas sanções ao arrendatário, o Município de Estremoz poderá determinar a perda da caução no valor correspondente à multa aplicável, com obrigação do arrendatário repor a mesma.

Cláusula 11.ª - Força Maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao arrendatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, pandemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - (a) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do arrendatário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - (b) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo arrendatário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - (c) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo arrendatário de normas legais;
 - (d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do arrendatário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - (e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do arrendatário não devidas a sabotagem;
 - (f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 12.ª - Execução da Caução

1. A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, nos termos do Programa de Procedimento, pode ser executada pelo Município, sem

necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo arrendatário das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

2. A resolução do contrato pelo Município não impede a execução da caução, contando que para isso haja motivo.
3. A execução parcial ou total da caução, referida nos números anteriores, constitui o arrendatário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 dias após a notificação do Município para esse efeito.
4. Caso o adjudicatário cumpra todas as obrigações legais e contratuais que assumiu, o Município, findo o contrato de arrendamento, promove a liberação da caução.

Cláusula 13.^a - Seguros

1. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Estremoz, os seguintes seguros, válidos até ao fim do arrendamento:
 - (a) Acidentes de trabalho, conforme a legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução do arrendamento;
 - (b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas/equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção;
2. O Município pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o arrendatário fornecê-la no prazo 8 dias.

Cláusula 14.^a - Resgate

1. O Município de Estremoz pode resgatar o arrendamento, por razões de interesse público, devidamente fundamentado, decorrido um terço do prazo de vigência do contrato.
2. O resgate é notificado ao arrendatário com, pelo menos, três meses de antecedência.
3. Em caso de resgate, o Município de Estremoz assume automaticamente os direitos e obrigações do arrendatário diretamente relacionados com as atividades concedidas desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.
4. As obrigações assumidas pelo arrendatário após a notificação acima referida, apenas vinculam o Município de Estremoz quando este tenha autorizado, prévia e expressamente, a sua

assunção.

5. 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.
6. A indemnização referida no número anterior é determinada nos termos do disposto no Código Civil.
7. O resgate determina a reversão dos bens do Município de Estremoz afetos ao arrendamento, bem como a obrigação de o arrendatário entregar àquele todos os bens abrangidos por cláusula de transferência.
8. A caução e as garantias prestadas são liberadas um ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pelo Município de Estremoz aos respetivos depositários ou emitentes.

Cláusula 15.^a - Resolução por parte do Município

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de arrendamento e de outros previstos no presente Caderno de Encargos, e do direito de indemnização nos termos gerais, o Município de Estremoz pode resolver o contrato quando se verifique:
 - (a) Desvio do objeto do arrendamento;
 - (b) Cessaçã ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário, da exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
 - (c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento, pelo arrendatário, das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade das condições exigidas pela lei e pelo contrato;
2. A resolução do contrato determina, além dos efeitos nele previstos, a reversão dos bens do Município de Estremoz afetos ao arrendamento e a obrigação de o arrendatário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na respetiva notificação, os bens abrangidos por cláusula de transferência.

Cláusula 16.^a - Caducidade do Arrendamento

1. O contrato de arrendamento caduca quando se verificar o fim do prazo de arrendamento, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.
2. O Município de Estremoz não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de

arrendamento nas relações contratuais estabelecidas entre o arrendatário e terceiros.

Cláusula 17.^a - Cessão da Posição Contratual

1. O arrendatário não pode ceder, total ou parcialmente, a sua posição contratual sem prévia autorização escrita do Município de Estremoz.

Cláusula 18.^a - Cessação do Contrato

1. O arrendamento urbano cessa por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei.

Cláusula 19.^a - Contagem dos prazos

1. Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 20.^a - Legislação Aplicável

1. O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento (Edital, Programa do Procedimento, Caderno de Encargos), retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados, e em tudo o que seja omissivo nas peças referidas observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável às autarquias locais, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), o Código Civil e demais legislação aplicável.