



**Ajuste Direto para Arrendamento do Prédio sito na Margem Esquerda do Rio Vouga
– Praia Fluvial da Quinta do Barco, em Paradela do Vouga**

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1º

Objeto

1 – O objeto do contrato compreende o arrendamento do prédio urbano inscrito na matriz da União de Freguesias de Cedrim e Paradela sob artigo 1838, registado na CRPSV sob o n.º 357 e o prédio rústico inscrito na matriz predial sob o artigo 1842 da União de Freguesias de Cedrim e Paradela, omissos na CRPSV; ambos sitos na margem esquerda do Rio Vouga – Praia Fluvial da Quinta do Barco.

2 – O referido contrato de arrendamento inclui:

- a) As instalações existentes na margem esquerda do Rio Vouga, na União de Freguesias de Cedrim e Paradela, cujo prédio dispõe de licença de utilização para exploração de um bar.
- b) Uma pequena construção existente na margem esquerda do Rio Vouga que poderá também ser aproveitada para exploração.

3 - A manutenção e limpeza do espaço envolvente, definido na planta anexa, é da exclusiva responsabilidade do arrendatário.

4 – A manutenção do espaço envolvente referida no número anterior não permite a sua ocupação com quaisquer construções amovíveis, a qual fica excluída do arrendamento. No caso de o arrendatário pretender essa ocupação, deverá requerê-la à Câmara Municipal, sujeitando-se ao pagamento das correspondentes taxas, no caso de deferimento.

5 – O arrendatário não poderá impedir a utilização dos espaços públicos, existentes nos prédios acima identificados, tais como, ocupação de mesas e churrasqueiras, acesso aos balneários e equipamento de apoio à praia fluvial, de uso público.

6 – Fica excluída do arrendamento a divisão de guarda dos utensílios de apoio à praia e de primeiros socorros.

7 – Compete ao arrendatário manter permanentemente abertos ao público em geral, as casas de banho e os balneários, bem como a sua limpeza e conservação, para além das outras obrigações referidas no artigo 7º.



Artigo 2º

Obras de Adaptação, Beneficiação e Conservação

As obras de adaptação, beneficiação e conservação a efetuar no prédio referido nas alíneas a) e b), do n.º 2 do artigo anterior, serão da conta do arrendatário, para o que deverá apresentar o respetivo projeto para aprovação por parte da Câmara Municipal, em termos de alterações propostas, como aspetos técnicos.

Artigo 3º

Benfeitorias

As benfeitorias introduzidas no prédio referido no artigo primeiro serão perdidas a favor do Município no termo do contrato, independentemente da causa da cessação.

Artigo 4º

Documentação

1 – O adjudicatário fica obrigado a entregar no prazo de 5 dias úteis, após a conclusão do concurso, os documentos necessários para outorgar o contrato.

2 – Esta entidade poderá, para seu uso exclusivo, proceder à reprodução de todos os documentos referidos no número anterior.

Artigo 5º

Prazo do Arrendamento

O prazo de arrendamento é de cinco anos, renovável por iguais períodos, enquanto convier a ambas as partes e tem o seu início a partir da data da assinatura do respetivo contrato.

Artigo 6º

Renovação do Contrato

1 – O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 5 anos, se não for denunciado por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 60 dias seguidos, por carta registada e aviso de receção.

2 – O prazo do contrato e sucessivas renovações não pode ultrapassar o limite máximo de 20 anos, com início a partir da data da assinatura do respetivo contrato.



Artigo 7º

Renda

1 – A renda será atualizada no dia 1 de janeiro de cada ano, tendo em consideração os índices oficiais de atualização das rendas dos estabelecimentos comerciais e é paga no primeiro dia útil do mês seguinte a que diz respeito.

2 – O não pagamento dentro do prazo legal determina o pagamento de juros de mora, sem prejuízo do que vai estabelecido no número seguinte.

3 – O atraso no pagamento de três meses de renda dá ao Município o direito de fazer cessar todas as atividades do adjudicatário e, conseqüentemente, a resolução do contrato.

Artigo 8º

Encargos do Arrendatário

São da conta do adjudicatário o pagamento das despesas referentes ao uso dos imóveis, nomeadamente, água, luz, limpeza de espaços e despesas inerentes, bem assim, as despesas com taxas, licenças, contribuições, multas e outros impostos devidos ao Estado, autarquias locais e outras entidades.

Artigo 9º

Obrigações e proibições do Arrendatário

1 – São obrigações do adjudicatário:

- a) Respeitar qualquer Regulamento que vier a ser aprovado para o espaço envolvente;
- b) Respeitar os períodos de abertura e de encerramento dos estabelecimentos de venda ao público, em vigor no concelho;
- c) Manter as áreas comerciais irrepreensivelmente limpas, bem como, os balneários e as casas de banho;
- d) Manter limpa a área envolvente, procedendo às tarefas de ajardinamento de todo o espaço da quinta;
- e) Dar cumprimento a todas as normas regulamentadoras da atividade desenvolvida, designadamente ter patente ao público a tabela de preços do serviço prestado;
- f) Não impedir ou perturbar a utilização do parque pela população em geral que queira usufruir das horas de lazer, bem como manter limpo todo o espaço a usufruir pela população geral;



- g) Tomar a seu cargo a abertura e fecho do portão, aquando da abertura e do encerramento do estabelecimento, conforme horários de funcionamento;
- h) Promover a animação cultural e recreativa no espaço envolvente, pelo menos três vezes por ano;
- i) Autorizar o acesso das empresas de desportos radicais para realização de atividades previamente aceites pela Câmara Municipal;
- j) Ter disponível para aluguer ao público 8 canoas;
- k) Garantir, a partir da época balnear do ano civil de 2023 e nos anos seguintes de vigência do contrato, a permanência na praia fluvial de dois “Nadadores-Salvadores”, credenciados, durante a época de verão, suportando os encargos inerentes;
- l) Indicar até finais de maio de 2023 e dos anos civis subsequentes, de cada ano, o nome dos “Nadadores-salvadores” e a sua licença.

2 – O adjudicatário obriga-se a executar por sua conta e risco as obras necessárias que venham a ser impostas por outras entidades.

3 – São proibições do adjudicatário:

- a) Vedar o acesso do público às zonas pertencentes à praia fluvial e espaço envolvente, exceto nas zonas reservadas do estabelecimento;
- b) Opor-se à utilização do equipamento disponível da praia fluvial e zona envolvente, nomeadamente, cadeiras, mesas e churrasqueiras dos parques de merendas;
- c) Opor-se à utilização do espaço do prédio afeto ao público para o desenvolvimento de atividades culturais, desportivas e recreativas por parte de associações ou empresas privadas, que venham a requerer e seja autorizada a utilização pelo presidente da câmara municipal;
- d) Opor-se à utilização dos sanitários destinados ao público;
- e) Restringir o acesso de pessoas dentro do horário em que é obrigatória a abertura do espaço pertencente à Praia Fluvial da Quinta do Barco.



Artigo 10º

Horário de Funcionamento

1 – O adjudicatário fica obrigado ao cumprimento do seguinte horário:

- a) Época balnear – abertura às 09:00 e encerramento às 24:00;
- b) Restantes épocas – abertura às 10:00 e encerramento às 22:00.

2 – O horário definido no ponto anterior poderá ser alterado mediante proposta dirigida ao presidente da câmara e apreciada na primeira reunião do órgão executivo.

Artigo 11º

Exclusividade de Exploração

Fica garantido ao arrendatário o exclusivo da exploração dentro da área do parque de lazer, sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 1º e alínea k) do artigo 9º.

Artigo 12º

Cessão da Posição Contratual

1 – O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização desta entidade.

2 – Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve:

- a) Ser apresentada pelo cessionário toda a documentação exigida ao arrendatário no presente procedimento,
- b) Esta entidade fica obrigada a apreciar, designadamente, se o cessionário não se encontra insolvente e se possui a sua situação regularizada perante as finanças e segurança social.

3 – Em caso de trespasse, o Município goza do direito de preferência a exercer nos termos legais. O trespasário deve cumprir as condições impostas ao adjudicatário.

Artigo 13º

Sugestões e Reclamações

Todas as reclamações ou sugestões que o arrendatário pretende fazer só serão aceites por escrito e dirigidas ao presidente da câmara.

Artigo 14º

Resolução do Contrato



1 – 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 correspondentes indemnizações legais.

2 – Para efeitos do disposto no número anterior, considera-se incumprimento definitivo quando houver incumprimento reiterado, por período superior a um mês, das obrigações definidas para o arrendatário.

3 – Quando circunstâncias excepcionais ou de interesse público o justificarem, o Município reserva-se o direito de fazer cessar o arrendamento e toda a atividades antes de findo o prazo do contrato.

4 – As indemnizações a que o arrendatário se julgar com direito serão acordados entre ele e o Município, com recurso para o Tribunal no caso de não haver acordo.

Artigo 15º

Garantia

1 – Para assinatura do respetivo contrato o arrendatário obriga-se a apresentar uma garantia bancária ou fazer um depósito, a favor do Município, válida enquanto durar o contrato, correspondente a 5% do valor global da renda relativa a esse período, o qual só será restituído no final do contrato.

2 – No caso de incumprimento do contrato por facto imputável ao arrendatário, o valor da garantia ou depósito referido no número anterior reverterá para o Município pela sua totalidade.

Artigo 16º

Casos Fortuitos ou de Força Maior

1 – Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se, por caso fortuito ou de força maior, for impedida de cumprir as obrigações assumidas no contrato.

2 – A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

Artigo 17º

Prevalência

1 – Fazem parte integrante do contrato o caderno de encargos, o programa de concurso e a proposta do arrendatário.

2 – Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e o programa de concurso e em último lugar a proposta do arrendatário.



Município de
**SEVER DO
VOUGA**

Artigo 18º

Foro Competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Aveiro.

Sever do Vouga, 15 de junho de 2022

O Presidente da Câmara,

Pedro Amadeu Lobo

(Pedro Amadeu Lobo)

