



“ARRENDAMENTO NA ESTAÇÃO DE PARADELA”

Caderno de Encargos

Artigo 1º

OBJETO, ATIVIDADE E PRAZO

1. O presente documento determina as regras do concurso para a celebração do contrato de arrendamento, pelo prazo 5 anos, do snack-bar do Piso 0, incluindo sala de apoio, do Edifício da Estação de Paradela, identificados na planta anexa com as letras A e B;
2. A instalação objeto do arrendamento destina-se, exclusivamente, para snack-bar, com esplanada, tal como foi licenciado o espaço.

Artigo 2º

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto:

- a) Na Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro que aprovou o Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU); com alterações introduzidas.
- b) No Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de agosto;
- c) No Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de agosto, com as alterações que lhe foram introduzidas;
- d) No Decreto-Lei nº 160/2006, de 8 de agosto;
- e) Na Portaria nº 1192-A/2006, de 3 de novembro;
- f) Na demais legislação aplicável;
- g) Nas peças que constam do respetivo concurso.

Artigo 3º

CONTAGEM DE PRAZOS

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no artigo 72º do Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 4º

DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO

1. O arrendamento do espaço no **Edifício da Estação de Paradela** é atribuído por um prazo de 5 anos, contados a partir da data de assinatura do contrato, obrigando-se todos os concorrentes a apresentar proposta considerando este prazo.
2. Após este prazo, o contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 1 ano, até um máximo de cinco, se não houver lugar a denúncia por qualquer das partes.

Artigo 5º

USO EFETIVO DO LOCADO



O arrendatário deve usar efetivamente a coisa para o fim contratado: Restauração e Bebidas.

Artigo 6º

BENS AFETOS AO ARRENDAMENTO

Ao arrendamento será afeta uma parte do piso 0 (snack bar, com esplanada, e sala de apoio), do Edifício da Estação de Paradela, conforme se encontra assinalado na planta que se anexa, com as letras A e B.

Artigo 7º

INSTALAÇÕES, EQUIPAMENTO E MATERIAL

1. O Snack-Bar, com esplanada, será cedido e entregue com o equipamento instalado e sem qualquer mobiliário.
2. Quaisquer obras de manutenção ou beneficiação carecem de autorização expressa da autarquia e serão sempre executadas a expensas do explorador.
3. Todas as benfeitorias, no final da ocupação, reverterem a favor do Município de Sever do Vouga sem qualquer indemnização.
4. O adjudicatário da instalação fica responsável pela correta utilização das instalações cedidas, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência, seu ou do seu pessoal.
5. São da responsabilidade do adjudicatário a reparação dos prejuízos causados por si ou pelo seu pessoal nas instalações entregues.
6. Será, ainda, o adjudicatário responsável por quaisquer danos causados a terceiros, enquanto responsável pela área da instalação arrendada.
7. O adjudicatário é obrigado a facultar a visita às instalações e equipamentos entregues, sempre que para tal seja solicitado.
8. O adjudicatário deverá estabelecer contratos de fornecimento de energia elétrica e água com as respetivas entidades, bem como os demais que se tornem necessários ao funcionamento da sua atividade.
9. É proibida a instalação de outros aparelhos elétricos que excedam a capacidade máxima da potência aprovada.

Artigo 8º

OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO



1 - Constituem encargos e deveres gerais do arrendatário:

- a) Pagar a renda definida dentro do prazo fixado;
- b) Pagar as faturas da água, eletricidade e outros serviços ou fornecimentos;
- c) Facultar aos serviços do Município a inspeção do imóvel;
- d) Não utilizar o imóvel para fim diverso daquele a que se destina;
- e) Não fazer dele uma utilização imprudente;
- f) Adaptar, apetrechar o local, e explorar em conformidade com o fim a que se destina;
- g) Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- h) Dotar o empreendimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;
- i) Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento legal e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
- j) Dar conhecimento de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade, bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço.
- k) Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior, integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações;
- l) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.
- m) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e de moral pública, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
- n) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela Câmara Municipal;
- o) Manter em perfeito estado de asseio e funcionamento todo o espaço e equipamento;
- p) Realizar a manutenção preventiva de modo a evitar degradação, sendo da responsabilidade a reparação de todas as avarias, assim como a substituição de todos os equipamentos quando necessário;
- q) 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;
- r) Restituir o imóvel, em perfeitas condições, findo o contrato.

2 – Constituem obrigações específicas do arrendatário:

- a) Incluir na atividade do snack-bar o aluguer de bicicletas, disponibilizando quatro velocípedes para adultos e quatro para crianças;
- b) Deverá disponibilizar o aluguer de canoas, fatos de mergulho ou térmicos, barbatanas e outro equipamento;



- c) Proceder à limpeza e manutenção dos sanitários, situados junto ao espaço que será arrendado.
- d) Mobilar o salão e a esplanada com o mobiliário adequado ao espaço, sujeito a aprovação pela Câmara Municipal de Sever do Vouga.

3 – Para a guarda dos equipamentos e bicicletas será cedida, uma sala do edifício, preferencialmente no piso 0.

Artigo 9º

OBRIGAÇÕES DA CÂMARA MUNICIPAL

Compete ao presidente da câmara Municipal de Sever do Vouga a disponibilização dos espaços situados no edifício e colocados a concurso de arrendamento, conforme consta da planta anexa.

Artigo 10º

CONDIÇÕES E LIMITAÇÕES

1. É vedado o comércio de quaisquer produtos estranhos às atividades autorizadas.
2. Qualquer intervenção de carácter técnico na instalação, incluindo nas canalizações, outras condutas e instalações elétricas, só poderá ocorrer mediante acompanhamento de técnico dos serviços do Município de Sever do Vouga.
3. A colocação de mobiliário de exterior (esplanada), ou de objetos decorativos, carece de aprovação prévia da presidente da câmara Municipal de Sever do Vouga.
4. A limpeza das instalações deve se feita de acordo com as indicações do presidente da câmara Municipal de Sever do Vouga.
5. É proibida a instalação de sistema de videovigilância, excepto, nas condições acordadas com o presidente da câmara Municipal de Sever do Vouga.
6. Os arrendatários ficam obrigados a consentir na execução de quaisquer obras que a Câmara Municipal de Sever do Vouga entenda dever realizar, ainda que as mesmas contendam diretamente com o exercício da sua atividade comercial.

Artigo 11º

FUNCIONAMENTO E PESSOAL

- 1 – O horário de funcionamento será o que for proposto pelo adjudicatário e aceite pelo município, de acordo com a legislação aplicável aos estabelecimentos do género.
- 2 – O pessoal ao serviço do Snack-Bar, com esplanada, deverá estar devidamente identificado e observar as regras de higiene individual no decorrer de todas as operações inerentes à sua atividade, de acordo com as exigências previstas na legislação aplicável ao pessoal da hotelaria e similares.
- 3 – Qualquer violação de normas laborais é da exclusiva responsabilidade do adjudicatário.



Artigo 12º

LOCAL DE PAGAMENTO DA RENDA

1. A renda corresponde a uma prestação pecuniária e periódica.
2. A renda será paga no Balcão de Atendimento do Município de Sever do Vouga, dentro do horário normal de atendimento ao público (das 9:00h às 16:00h), até ao dia 8 de cada mês,
3. A renda poderá ser paga por transferência bancária no prazo indicado, mediante pedido apresentado por escrito pelo arrendatário.
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.
6. O presidente da Câmara Municipal comunica, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

Artigo 13º

PERÍODO DE CARÊNCIA

1. O arrendatário terá um período de carência de um mês para o pagamento da renda, que contará a partir da data de assinatura do contrato, para instalação e adaptação do imóvel ao fim proposto.
2. O período de carência termina impreterivelmente ao fim de um mês a contar da assinatura do contrato, independentemente de ter finalizado ou não a instalação e adaptação do imóvel ao fim proposto.

Artigo 14º

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 juros de mora.

Artigo 15º

FINANCIAMENTO

- 1 – O adjudicatário assume o financiamento para a aquisição, instalação do equipamento, apetrechamento e exploração necessário ao perfeito desenvolvimento da sua atividade.
- 2 – Não serão oponíveis ao município quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário com terceiros.

Artigo 16º

TRANSMISSÃO DO DIREITO



1 – Não é permitida alienação nem transmissão sob qualquer forma, dos bens e direitos afectos directamente ao presente procedimento, por qualquer título ou prazo no todo ou em parte sem autorização expressa da Câmara, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis à Câmara Municipal de Sever do Vouga, os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham o contrário.

2 – Não é permitida durante o prazo de vigência do direito de arrendamento, a cessão da posição contratual, ou transmissão por qualquer outro tipo, a não ser que se trate de cessão entre cônjuges, descendentes ou entre sócios ou transmissão por morte, sendo nulo e de nenhum efeito os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponha o contrário.

3 – A violação do disposto dos números anteriores implica a caducidade do direito de ocupação e a reversão, para o município de Sever do Vouga, do espaço objeto do presente procedimento.

4 – A caducidade dá-se na data da prática do acto e a reversão com a comunicação da decisão pelo arrendatário.

Artigo 17º

RESOLUÇÃO DO DIREITO DE ARRENDAMENTO

1 – Constituem causas legítimas de resolução do direito de ocupação a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do adjudicatário nomeadamente:

- a) Utilização das instalações para uso distinto e fora do objecto do presente procedimento.
- b) Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa do presidente da Câmara Municipal.
- c) Desobediência reiterada a instruções legítimas do presidente da Câmara Municipal relativamente à conservação das instalações.
- d) Qualquer actividade fraudulenta destinada a lesar o interesse do Município de Sever do Vouga.
- e) Não pagamento da mensalidade devida ao MSV por período superior a 3 meses;
- f) Insolvência ou falência do adjudicatário.
- g) Não autorizar o acesso de pessoas ao espaço restante do piso e dos pisos -1 e 1, depois de aprovada a instalação de serviço ou atividade compatível pelo presidente da Câmara Municipal.
- h) O não funcionamento, ou funcionamento defeituoso do edifício, por um período superior a um mês, ou abandono do mesmo sem causa justificada.

2 – Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo adjudicatário que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, o presidente da Câmara Municipal notificará o adjudicatário para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, excepto tratando-se de uma violação não sanável.

3 – Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo adjudicatário nos termos previstos no número anterior, o presidente da Câmara Municipal poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao adjudicatário.

Artigo 18º

RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS



- 1 – O Município de Sever do Vouga fica isenta de toda e qualquer responsabilidade em caso de furto ou roubo, pelo que o adjudicatário deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.
- 2 – O adjudicatário fica obrigado, durante o prazo de vigência do direito atribuído, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço atribuído, designadamente por incêndio, acidente, raio, explosão, inundações, tempestades ou outros fenómenos da natureza.
- 3 – O adjudicatário suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse vir a ter contra o Município de Sever do Vouga, os prejuízos que possam sobrevir do exercício da ocupação em toda a área de abrangência pela mesma quer a ele próprio quer ao seu pessoal, terceiros agindo por sua conta, clientes e fornecedores.
- 4 – O adjudicatário será também responsável civilmente, dentro da área a que respeita a atribuição do direito de ocupação, por todos os prejuízos causados por ele próprio, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta e pelos seus fornecedores, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudessem ter contra o Município de Sever do Vouga.

Artigo 19º

INDEMNIZAÇÃO PELO ATRASO NA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

Se o imóvel não for restituído, por qualquer causa, logo que finde o contrato, por qualquer uma das formas previstas neste documento, 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 20º

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 ainda em qualquer altura, concedendo um prazo máximo de 90 dias ao adjudicatário para entrega do local nas mesmas condições em que o recebeu.
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 21º

REVOGAÇÃO DO ARRENDAMENTO

1. O presidente da 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 verificarem 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.

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 22º

CASOS DE CAUCIDADE

O contrato de arrendamento caduca por:

- a) Resolução do contrato;
- b) Acordo mútuo entre as partes;
- c) Denúncia de qualquer das partes;
- d) Incumprimento de uma das partes;
- e) Qualquer outra causa prevista na legislação aplicável.

Artigo 23º

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 de eletricidade, água e outros bens e serviços devem ser contratados em nome do arrendatário.

Artigo 24º

INSPEÇÃO

1. O Município de Sever do Vouga reserva-se o direito de efetuar inspeções ao estado de conservação.

2. A fiscalização dará conhecimento por escrito ao arrendatário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua correção.

Artigo 25º

ENCARGOS DO CONTRATO

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

Artigo 26º

NOTIFICAÇÕES, INFORMAÇÕES E COMUNICAÇÕES



1. Todas as notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas, por escrito, com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.
2. O gerente ou responsável do estabelecimento deverá estar mandatado para receber quaisquer comunicações ou notificações dirigidas ao arrendatário.

Artigo 27º

INTERPRETAÇÃO DAS CLÁUSULAS DO CADERNO DE ENCARGOS E CASOS OMISSOS

1. Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, existindo casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara, devendo ser colocada, por escrito dentro do primeiro terço do prazo previsto para apresentação das propostas.
2. A falta de cumprimento da alínea anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.
3. No caso de divergência entre os documentos patentes do concurso e o contrato de arrendamento, prevalece o último.

Artigo 28º

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 nº6/2006 de 27 de fevereiro, com alterações introduzidas, e submetidas ao foro do Tribunal Judicial da comarca do Baixo Vouga, com renúncia a qualquer outro.

Paços do Concelho do Município de Sever do Vouga, 16 de março de 2018.