**CADERNO DE ENCARGOS**

HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO

DO ESPAÇO MUNICIPAL

NÃO HABITACIONAL DESIGNADO POR

“BAR/CAFETARIA ”

**Índice:**

[1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO 3](#_Toc26180070)

[2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS 3](#_Toc26180071)

[3. OBJETO DO ARRENDAMENTO 3](#_Toc26180072)

[4.FIM DO CONTRATO 3](#_Toc26180073)

[5. DO LOCADO 4](#_Toc26180074)

[6. REALIZAÇÃO DE OBRAS E BENFEITORIAS 4](#_Toc26180075)

[7. INÍCIO DA ATIVIDADE 4](#_Toc26180076)

[8. RENDA 5](#_Toc26180077)

[9. PRAZO DO ARRENDAMENTO 5](#_Toc26180078)

[10. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO 5](#_Toc26180079)

[11. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL 5](#_Toc26180080)

[12. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO 6](#_Toc26180081)

[13. OUTROS ENCARGOS E DEVERES 7](#_Toc26180082)

[14. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL 7](#_Toc26180083)

[15. RESPONSABILIDADE E SEGUROS 7](#_Toc26180084)

[16. FISCALIZAÇÃO 8](#_Toc26180085)

[17. DEVOLUÇÃO DO LOCADO 8](#_Toc26180086)

[18. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 8](#_Toc26180087)

**CADERNO DE ENCARGOS**

HASTA PUBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO

DO ESPAÇO MUNICIPAL

NÃO HABITACIONAL DESIGNADO POR “BAR/CAFETARIA”

**1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se à concessão do direito ao arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Grândola e o adjudicatário.

**2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes da Hasta Pública, compostas por Edital, Programa da Hasta Pública e Caderno de Encargos e em tudo o que seja omisso nas peças referidas observar-se-á o disposto na legislação aplicável ao arrendamento para fins não habitacionais, designadamente o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

**3. OBJETO DO ARRENDAMENTO**

O espaço municipal não habitacional, doravante designado por ”Locado", objeto do arrendamento, situa-se no Centro Cultural e Recreativo do Lousal e encontra-se mais bem identificado no Anexo I do Programa da Hasta Pública.

**4.FIM DO CONTRATO**

1. A presente Hasta Pública destina-se à concessão do direito ao arrendamento do espaço municipal não habitacional identificado no número anterior, com obrigação do desenvolvimento de atividades de comércio nos seguintes ramos:

* Café – CAE 56301
* Pastelaria e casa de chá - CAE 56303
* Venda de gelados
* Pão, Pastelaria e produtos afins – CAE 47240
* Alimentos pré-embalados e bebidas em recipientes não reutilizáveis – CAE 47112
* Produtos alimentares tradicionais – CAE 47112

**5. DO LOCADO**

O espaço municipal não habitacional a arrendar será composto pelo Bar/Cafetaria, cozinha e as instalações sanitárias com acesso através do terraço coberto e o mobiliário/equipamento, conforme consta na lista anexa ao Contrato de Arrendamento (Anexo VI ao Programa de Hasta Pública).

**6. REALIZAÇÃO DE OBRAS E BENFEITORIAS**

1. O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização do Município.

2. Caso o arrendatário seja autorizado a realizar obras no Locado, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outros.

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 do Município de Grândola para realização de obras ou benfeitorias no local arrendado não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das obras, sendo da responsabilidade deste todos os encargos legais e financeiros com a realização das mesmas.

5. A execução de obras ou benfeitorias no local arrendado só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.

6. As obras referidas não podem interferir na estrutura do Locado, não podendo existir qualquer alteração à arquitetura existente.

7. A publicidade deverá ser sujeita a aprovação prévia, cumprindo a regulamentação em vigor.

8. Em caso de instalação de sistema de ar condicionado, o módulo externo deverá ser colocado em local específico indicado pelo Município de Grândola.

**7. INÍCIO DA ATIVIDADE**

1. O prazo máximo para o início da atividade será de 30 (trinta) dias após a entrega do locado, sendo a obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade da responsabilidade do arrendatário, condição imprescindível para o início da mesma.

2. O prazo acima mencionado poderá ser prorrogado pelo Município de Grândola desde que o pedido de prorrogação seja devidamente fundamentado.

**8. RENDA**

1. O valor mensal da renda é 100,00 € (cem euros).

2. O pagamento da primeira renda é efetuado em simultâneo com a entrega do locado e as restantes entre o primeiro dia útil do mês a que disser respeito e o dia 8 (oito) desse mês. Se o último dia coincidir com um sábado, domingo ou feriado, o pagamento pode ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

3. O pagamento da renda deverá ser feito na Tesouraria do Município de Grândola.

4. A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o pagamento do valor de uma indemnização igual a 20% do que for devido, nos termos do número 1 do artigo 1041º do Código Civil.

5. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo de recurso judicial para cobrança dos montantes devidos.

6. O valor da renda mensal está sujeito a atualizações anuais por aplicação dos coeficientes publicados anualmente através de Portaria do Governo.

**9. PRAZO DO ARRENDAMENTO**

1. O arrendamento é celebrado pelo prazo certo de 5 (cinco) anos, contado desde a data de celebração do contrato, caducando automaticamente no seu termo, se não for expressamente renovado pelas Partes nos termos no disposto no número seguinte.

2. O contrato de arrendamento celebrado poderá renovar-se por períodos sucessivos de um ano, apenas no caso de acordo escrito entre as Partes e que constituirá adenda ao contrato inicial, assinado até 120 (cento e vinte) dias antes do termo do contrato inicial ou da renovação em curso, podendo haver lugar, neste caso, a revisão do valor da renda e das demais condições contratuais.

**10. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das Partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras formas previstas na Lei, ou por incumprimento das condições contratuais.

**11. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

O arrendamento não pode ser transmitido a terceiros, por qualquer forma, gratuita ou onerosamente, sob pena de resolução do contrato, salvo autorização prévia, por escrito, do Município de Grândola.

**12. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

São obrigações do arrendatário:

1. Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do Locado, designadamente água, eletricidade, telefone, internet e limpeza, durante o período de vigência do contrato.

2. Efetuar mensalmente, o pagamento da renda.

3. Conservar o Locado no estado atual, que aceita como bom, assim como as instalações de água, eletricidade e demais equipamentos existentes no Locado, pagando à sua conta todas as reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como manter em bom estado os respetivos pavimentos, paredes e acabamentos, pinturas e vidros, ressalvando, naturalmente, o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo.

4. Efetuar a manutenção e reparações necessárias decorrentes do uso dos equipamentos indicados no Anexo I ao Contrato de Arrendamento (Programa de Hasta Pública) e, findo o contrato, proceder à entrega dos mesmos em condições normais de uso apenas com as deteriorações provenientes do seu uso normal. Cabe ao Locatário a substituição dos equipamentos por equipamentos novos, em caso de avaria devido a um uso anormal dos mesmos.

5. Não dar ao espaço arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento.

6. Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente.

7. Cumprir todas as normas legais no que diz respeito a higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver.

8. Não proporcionar a outrem a gozo total ou parcial do Locado por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município o autorizar previamente por escrito.

9. Comunicar ao Município, dentro de 10 (dez) dias, a cedência do espaço arrendado, quando previamente permitida ou autorizada, nos termos do número anterior.

10. Findo o contrato, deverá restituir, no prazo de 30 (trinta) dias, o espaço arrendado, no estado de conservação em que o recebeu, com todos os equipamentos constantes do Anexo I ao Contrato de Arrendamento (Programa de Hasta Pública), em condições de uso normal, apenas com as deteriorações provenientes do uso corrente, sob pena de indemnização pelos prejuízos e danos na propriedade municipal que sejam eventualmente detetados.

**13. OUTROS ENCARGOS E DEVERES**

São da responsabilidade do arrendatário as taxas decorrentes do licenciamento da atividade económica que pretenda exercer.

São ainda da responsabilidade do locatário a abertura e encerramento das instalações sanitárias contíguas ao espaço do Bar, bem como a sua limpeza, manutenção e recarga de consumíveis a fornecer pela Câmara Municipal, como se segue:

1. O horário de funcionamento das instalações sanitárias a implementar será de segunda-feira a domingo (inclusive), entre as 8H00 e as 20H00, durante todos os dias do ano.
   1. Quando da realização de atividades promovidas ou apoiadas pelo Município de Grândola, o horário de funcionamento das instalações sanitárias poderá ser prolongado, a definir de acordo com as iniciativas a decorrer, sendo da responsabilidade do Município o encerramento e a reposição de material, caso o Município assim o entenda.
   2. Os encargos com água e eletricidade referentes às instalações sanitárias são da responsabilidade do Município de Grândola, assim como os consumíveis.
   3. O Município disponibilizará mensalmente 20 rolos de papel higiénico e 10 maços de toalhetes de mãos, os quais deverão ser recolhidos no Armazém Municipal entre as 08H00 e as 14H30, nos dias úteis.
   4. Caso se verifique a necessidade de reforço dos materiais constantes no ponto 1.3 deste artigo, os encargos com os consumíveis serão da responsabilidade do arrendatário;
   5. Quando da realização de iniciativas promovidas ou apoiadas pelo Município poderá ser avaliado o reforço dos consumíveis (papel higiénico e toalhetes).

**14. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL**

O arrendatário é responsável pelo uso do espaço municipal arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**15. RESPONSABILIDADE E SEGUROS**

1. O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados a terceiros.

2. A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Grândola, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

3. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Grândola, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:

1) Da atuação do arrendatário ou por este representado;

2) Do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no locado;

3) Do impedimento de utilização.

4. O arrendatário é o único responsável pela cobertura de riscos e indemnização de danos no espaço, a terceiros fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

5. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da atividade, os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da assinatura do contrato, designadamente, seguro de trabalho, multirriscos do recheio, seguro do estabelecimento, responsabilidade civil da atividade.

**16. FISCALIZAÇÃO**

É reservado ao Município de Grândola o direito à fiscalização do cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

**17. DEVOLUÇÃO DO LOCADO**

Findo o prazo pelo qual foi adjudicado o arrendamento, ou antes, em caso de resolução ou denúncia do contrato, o arrendatário obriga-se a devolver o Locado, no estado em que o recebeu, ou seja, em similar estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

**18. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO**

As divergências que existam entre os documentos relativos ao presente procedimento e o contrato de arrendamento, devem ser interpretados da seguinte forma:

a) Em primeiro lugar, aplicam-se as normas imperativas da lei e do Caderno de Encargos;

b) Em segundo lugar, aplicam-se as disposições do contrato de arrendamento, na sua versão final, que não colidam com as disposições imperativas da Lei e do Caderno de Encargos.