



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO
DO ESPAÇO MUNICIPAL
NÃO HABITACIONAL DESIGNADO POR
“CAFETARIA DA BIBLIOTECA E ARQUIVO DO MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA”



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

Índice:

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO.....	3
2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS.....	3
3. OBJETO DO ARRENDAMENTO	3
4. FIM DO CONTRATO	3
5. DO LOCADO.....	3
6. REALIZAÇÃO DE OBRAS E BENFEITORIAS	4
7. INÍCIO DA ATIVIDADE	4
8. RENDA.....	4
9. PRAZO DO ARRENDAMENTO	5
10. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO.....	5
11. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL.....	5
12. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO	5
13. OUTROS ENCARGOS E DEVERES	6
14. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL.....	6
15. RESPONSABILIDADE E SEGUROS.....	7
16. FISCALIZAÇÃO.....	7
17. DEVOLUÇÃO DO LOCADO.....	7
18. REGRAS DE INTERPRETAÇÃO	7



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO
DO ESPAÇO MUNICIPAL NÃO HABITACIONAL DESIGNADO
POR “CAFETARIA DA BIBLIOTECA E ARQUIVO DO MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA”

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. Em tudo o que seja omissivo nas peças referidas observar-se-á o disposto na legislação aplicável ao arrendamento para fins não habitacionais, designadamente no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) e no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público.

3. OBJETO DO ARRENDAMENTO

O Espaço municipal não habitacional – Cafeteria da Biblioteca e Arquivo do Município de Grândola-, doravante designado por “Locado”, objeto do arrendamento, encontra-se melhor 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 a 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 entregue após receção da obra pelo Município e será dotado das infraestruturas básicas (água, luz e esgotos) e o mobiliário/equipamento constante na lista anexa ao Contrato de Arrendamento (Anexo VI ao Programa de Hasta Pública).



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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.

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 sejam devidamente fundamentadas as razões que justificam o pedido de prorrogação.

8. RENDA

1. O valor mensal da renda, no primeiro ano, é de 150,00 € (cento e cinquenta euros), acrescidos de IVA à Taxa Legal em vigor, a partir do segundo ano acresce mensalmente o valor referente aos custos do consumo de energia elétrica calculados com base na média do consumo durante os primeiros doze meses de atividade.
2. O pagamento da primeira renda é efetuado em simultâneo com a entrega do locado e as restantes no primeiro dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito e será paga até ao dia 8 (oito) de cada mês, se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.
3. O pagamento da renda deverá ser feito na Tesouraria do Município de Grândola.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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 disposto no 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 a partir da 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, designadamente:

1. Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do Locado, designadamente água, telefone, internet, energia elétrica (a partir do 2º ano de contrato) 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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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 uso normal dos mesmos. 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 uma utilização imprudente do espaço arrendado.

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

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

2. Sempre que o Município considere necessário, o arrendatário deverá assegurar o funcionamento do espaço durante a realização de iniciativas promovidas ou apoiadas pelo Município.

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.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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:

- a) Da atuação do arrendatário ou por este representado;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos existentes no locado;
- c) 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, multiriscos 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.