



MUNICIPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

**HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO
DO ESPAÇO MUNICIPAL
NÃO HABITACIONAL DESIGNADO POR
“CAFETARIA DO JARDIM 1º DE MAIO”**



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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

CADERNO DE ENCARGOS

HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO DIREITO AO ARRENDAMENTO
DO ESPAÇO MUNICIPAL
NÃO HABITACIONAL DESIGNADO POR “CAFETARIA DO JARDIM 1º DE MAIO”

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 omissivo nas peças referidas, observar-se-á o disposto na legislação aplicável ao arrendamento para fins não habitacionais, designadamente pelo 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 jardim 1º de Maio, 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 obrigação do desenvolvimento de atividades de comércio nos seguintes ramos:

- Café - CAE 56301
- Comércio a retalho de bebidas - CAE 47250
- Comércio a retalho de pão, de produtos de pastelaria e de confeitaria - CAE 47240



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

- Comércio a retalho em outros estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares, bebidas ou tabaco - CAE 47112
- Fabricação de gelados e sorvetes - CAE 10520
- Pastelaria e casa de chá - CAE 56303

5. DO LOCADO

O espaço municipal não habitacional a arrendar será composto pela Cafetaria, esplanada, arrumos, acesso as instalações sanitárias através da esplanada e o mobiliário/equipamento, conforme consta na lista anexa à minuta do 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.



MUNICIPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

7. A publicidade deverá ser sujeita a aprovação prévia, cumprindo com 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 devidamente fundamentado.

8. RENDA

1. O valor mensal da renda é €400,00 (quatrocentos euros), acrescidos de IVA.

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.

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.



MUNICIPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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, por qualquer forma transmitido a terceiros, 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, 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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

reparações decorrentes de culpa ou negligência sua, bem como manter em bom estado os respetivos pavimentos, paredes e acabamentos, pinturas e vidros, ressaltando, 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 à minuta do 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. Cabendo 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. Informar, antecipadamente, o município em relação ao encerramento por motivo de férias.

8. Informar, antecipadamente, o município nos restantes casos em que haja necessidade de encerramento ao público, informando o motivo e a duração do encerramento.

9. Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver.

10. Não proporcionar a outrem o 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.

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



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

12. 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 - 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) Proceder à abertura e encerramento das instalações sanitárias contíguas ao espaço de Cafeteria, 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.
 - 1.1. Aquando 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.
 - 1.2. Os encargos com água e eletricidade referentes às instalações sanitárias são da responsabilidade do Município de Grândola, assim como os consumíveis.
 - 1.3. O Município disponibilizará mensalmente 60 rolos de papel higiénico e 60 maços de toalhetes de mãos, os quais deverão ser recolhidos no Armazém Municipal entre as 08H00 e as 14H30, nos dias úteis.
 - 1.4. 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;
 - 1.5. Aquando da realização de iniciativas promovidas ou apoiadas pelo Município, poderá ser avaliado o reforço dos consumíveis (papel higiénico e toalhetes).



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

2. O horário de funcionamento da instalação sanitária para uso por pessoas de mobilidade reduzida, para além do fixado no ponto 1, deverá ser adequado ao horário da cafetaria.
- b) Proceder à abertura do espaço de Cafetaria, em horário compatível com o interesse municipal de prestar serviços de venda de artigos de alimentação (pastelaria e outros) e bebidas, nos períodos em que é exetável uma maior afluência de visitantes e utilizadores presentes no espaço do jardim 1º de maio, nomeadamente, período da manhã, período da tarde, sábados e domingos.
- c) Em caso de venda de bebidas alcoólicas, as mesmas devem ser limitadas e vendidas de forma razoável, no sentido de garantir um adequado ambiente de normalidade, tranquilidade e conforto para as famílias, crianças e jovens que utilizam o espaço público do jardim 1º de maio.

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.



MUNICÍPIO DE GRÂNDOLA
CÂMARA MUNICIPAL

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.