
CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA
ARRENDAMENTO DE ESPAÇO PARA RESTAURAÇÃO NO PARQUE TEMÁTICO
MOLINOLÓGICO - UL

INDICE

1. Âmbito da aplicação
2. Disposições legais aplicáveis
3. Objeto do arrendamento
4. Instalações e equipamentos
5. Obras e benfeitorias
6. Pagamento da renda
7. Prazo do contrato
8. Causas da cessação do contrato
9. Transmissão da posição contratual
10. Obrigações do Município
11. Obrigações do/a arrendatário/a
12. Responsabilidade pelo uso do imóvel
13. Encargos
14. Responsabilidades e seguros
15. Fiscalização
16. Restituição do espaço
17. Início da Exploração do Estabelecimento

CADERNO DE ENCARGOS ARRENDAMENTO

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Oliveira de Azeméis e o/a adjudicatário/a.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1 O contrato de arrendamento a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

2.2 Em tudo o que seja omissa nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redação atual, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, na sua redação atual.

3. OBJETO DO ARRENDAMENTO

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento não habitacional, para a atividade de restauração, do imóvel municipal sito na Rua da Ponte da Igreja, no Parque Temático Molinológico, em UI, com uma área bruta privativa de 245,50 m², composto pelos artigos matriciais 1292 e 1297 da União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Macinhata da Seixa, UI, Madaíl e Santiago de Riba-UI, descritos na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis sob os números 186/19891010 e 201/19891010, que melhor se identifica nas plantas constantes do Anexo I, adotando para o procedimento e contrato, com as devidas adaptações, os trâmites previstos nos artigos 60º e seguintes e artigo 126º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, o Código Civil, o NRAU e restante legislação aplicável.

4. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

4.1 O espaço a arrendar será entregue com as infraestruturas básicas, e sem qualquer mobiliário ou equipamento.

4.2 É vedado ao/à arrendatário/a, sem prévia autorização do Município de Oliveira de Azeméis, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

5. OBRAS E BENFEITORIAS

5.1 A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no locado são da responsabilidade do/a arrendatário/a, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.

5.2 São ainda da responsabilidade do/a arrendatário/a as demais obras de conservação e manutenção do espaço cedido, ao longo de todo o período de vigência do contrato.

5.3 Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município, sendo que para o efeito deverá o/a arrendatário/a remeter cópia do projeto a realizar e memória descritiva das obras.

5.4 A autorização do Município de Oliveira de Azeméis para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o/a arrendatário/a de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do/a arrendatário/a todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.

5.5 Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o Município de Oliveira de Azeméis, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do/a arrendatário/a, uma vez cessado o contrato.

6. PAGAMENTO DA RENDA

6.1 O valor da renda mensal corresponde ao valor de adjudicação.

6.2 A renda vence-se no 1º dia útil do mês a que diga respeito. Os dias não-úteis serão apenas os feriados, tolerâncias de ponto, o sábado e o domingo. Se o/a arrendatário/a não pagar a renda no 1º dia útil, entra em mora. O arrendatário faz cessar a mora se efetuar o pagamento da renda no prazo de oito dias, a contar desde o seu início.

6.3 A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de um agravamento no valor de 50% do que for devido.

6.4 O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

6.5 O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização publicado pelo Governo, e será comunicado por escrito com a antecedência mínima de 30 dias.

7. PRAZO DO CONTRATO

7.1 O prazo do contrato será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de celebração do contrato;

7.2 Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por iguais períodos, mediante acordo escrito das partes, devendo haver lugar, nesse caso, a revisão do valor da renda e demais condições contratuais.

8. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.

9. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

9.1 A transmissão da posição do/a arrendatário/a sem prévia e expressa autorização do senhorio é proibida, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

9.2 Não é permitida a transmissão da posição do/a arrendatário/a antes de decorridos 6 meses a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

10. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município de Oliveira de Azeméis obriga-se a entregar o imóvel arrendado no estado de conservação em que se encontrar à data da celebração do contrato de arrendamento, desocupado de pessoas e bens, bem como livre de quaisquer ónus ou encargos, não podendo o arrendatário alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração do referido contrato.

11. OBRIGAÇÕES DO/A ARRENDATÁRIO /A

O/A arrendatário/a obriga-se a:

- a) Usufruir do imóvel em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- c) Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;
- e) Manter o imóvel em bom estado de utilização e conservação, bem como todos os equipamentos que venha lá a instalar;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município de Oliveira de Azeméis o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
- g) Comunicar ao Município de Oliveira de Azeméis, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizada por escrito ou expressamente permitida por lei;
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
- i) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente;
- j) Com exceção do período destinado a férias, do dia de descanso que vier a ser estabelecido, o arrendatário tem de manter o estabelecimento a funcionar diariamente, doze meses por ano, durante o horário necessário ao serviço de almoços e jantares, respeitando o disposto no regulamento municipal dos horários de funcionamento dos estabelecimentos de restauração;

I) Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado ao arrendamento e dos locais destinados para o efeito;

12. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

12.1 O/A arrendatário/a é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

12.2 Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o/a arrendatário/a é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

13. ENCARGOS DE PARTE DO/A ARRENDATÁRIO/A

13.1 O/A arrendatário/a, antes do início da exploração, deverá proceder à instalação de todos equipamentos de hotelaria e restauração necessários e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, bem como à instalação de mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, garantindo a criação de condições de qualidade, bom acolhimento e conforto para os clientes e utilizadores.

13.2 O arrendatário terá de assegurar a manutenção dos equipamentos afetos ao funcionamento do espaço arrendado, assim como manter e conservar o bom estado do imóvel.

13.3 Ficam a cargo do/a arrendatário/a o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Oliveira de Azeméis ou a quaisquer outras entidades.

13.4 Ficam igualmente a cargo do/a arrendatário/a o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

14. RESPONSABILIDADE E SEGUROS

14.1 O/A arrendatário/a responde civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.

14.2 A responsabilidade do/a arrendatário/a abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Oliveira de Azeméis, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

14.3 O/A arrendatário/a é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Oliveira de Azeméis, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a) Da atuação do/a arrendatário/a ou por este representado/a;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

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

14.5 Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o/a arrendatário/a fica obrigado/a a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado, designadamente:

- Seguro de trabalho;
- Multirriscos do recheio;
- Responsabilidade civil da atividade.

15. FISCALIZAÇÃO

É reservado ao Município de Oliveira de Azeméis o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do/a arrendatário/a, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

16. RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO E BENS MÓVEIS

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo/a arrendatário/a ao Município de Oliveira de Azeméis em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

17. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

O início da exploração do estabelecimento de restauração, deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 90 (noventa) dias, após a assinatura do contrato de arrendamento.