

---

**CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DE ESPAÇO PARA RESTAURAÇÃO NO EDIFÍCIO DA PRAÇA DA CIDADE – OLIVEIRA DE AZEMÉIS**

## 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 e Seguros
13. Encargos de Parte do Arrendatário
14. Responsabilidades e seguros
15. Fiscalização
16. Início da Exploração do Estabelecimento

Anexo IV – Relação de bens a afetar ao arrendamento

## **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 concurso, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

**2.2** Em tudo o que seja omissos 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 DE 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 Dr. Ernesto Soares dos Reis, no edifício da Praça da Cidade, em Oliveira de Azeméis, com a área apresentada na planta (Anexo I do Programa de Concurso), composto pelo artigo matricial U-6670 da União de Freguesias de Oliveira de Azeméis, Santiago de Riba-UI, Madail, UI, Macinhata da Seixa, descrito na Conservatória do Registo Predial de Oliveira de Azeméis sob o número 1271/19941125, 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.

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 e apenas com o equipamento frigorífico e de cozinha/bar que já existe, e colunas de som, constante do anexo IV.

**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.

**4.3** O espaço relativo ao auditório/café concerto, devidamente identificado na planta anexa (Anexo I do Programa de Concurso), constituirá uma área de gestão partilhada. Sempre que o Município pretenda realizar um evento no espaço do Auditório, deverá comunicar atempadamente essa intenção ao arrendatário, com uma antecedência mínima de quinze dias, relativamente à data do evento, comprometendo-se o arrendatário a não ocupar aquele espaço nas datas solicitadas.

**4.4** O Município poderá também, a todo o tempo, usar o servidor e o bastidor localizado no interior do edifício, sempre que sejam necessários para eventos municipais ou para uso e gestão da informação do painel multimédia situado na Praça da Cidade.

## **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 bem como a manutenção e reparação do equipamento constante do ponto 4.1 propriedade do município.

**5.3** Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras 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 ao/à arrendatário/a, uma vez cessado o contrato.

**5.6** O Município de Oliveira de Azeméis renuncia ao recebimento das rendas correspondentes aos primeiros três meses de contrato, que reconhece como um período de carência necessário para a realização de obras de conservação e adaptação necessárias.

**5.7** O Município de Oliveira de Azeméis autoriza o arrendatário a construir uma plataforma para esplanada coberta virada para a Praça da Cidade, desde que a sua localização, a área, os elementos estruturais, infraestruturais, acabamentos, revestimentos e uso, sejam previamente autorizados pelo Município.

## **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. Considera-se que os dias úteis serão de segunda a sexta. Os dias não-úteis serão apenas os feriados, tolerâncias de ponto, sábados e domingos. 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, exceto se denunciado por qualquer uma das partes, com a antecedência prevista na lei.

## **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 12 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 lá venha 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;
- l)** Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado ao arrendamento e dos locais destinados para o efeito;
- m)** Substituir ou repor, por equipamento novo equivalente ou valor correspondente, todos os bens constantes do Anexo IV, que se danificarem;
- n)** Restituir, findo o contrato de arrendamento, em bom estado de funcionamento e conservação, todo o equipamento constante do Anexo IV.

## **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, gás, 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;
- Multiriscos 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. 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.

**JOAQUIM  
JORGE  
FERREIRA**

Assinado de forma  
digital por JOAQUIM  
JORGE FERREIRA  
Dados: 2019.11.20  
17:29:56 Z