

CADERNO DE ENCARGOS

1. ÂMBITO DA APLICAÇÃO
2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APPLICÁVEIS
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 ARRENDAMENTO
11. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL
12. ENCARGOS
13. RESPONSABILIDADE E SEGUROS
14. FISCALIZAÇÃO
15. RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

1 – ÂMBITO DA APLICAÇÃO

As cláusulas gerais deste Caderno de Encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento de um estabelecimento de bebidas e/ou estabelecimento de restauração a celebrar entre o Município de São Pedro do Sul e o adjudicatário.

2 – DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1 – O contrato de arrendamento reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: edital, programa do 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 arrendamentos para fins não habitacionais, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual.

3 – OBJETO DO ARRENDAMENTO

O espaço objeto do arrendamento para fins não habitacionais localiza-se no edifício da Estação dos Caminhos de Ferro, sito na av. José Vaz, na cidade de São Pedro do Sul, destinando-se a estabelecimento de bebidas e/ou estabelecimento de restauração.

4 – INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

4.1 – O espaço está apetrechado com os bens descritos no **anexo IV**.

4.2 – É vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de São Pedro do Sul, 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 espaço arrendado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização/licenciamento, junto as entidades competentes.

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

5.3 – Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descharacterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município de São Pedro do Sul.

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

6 – PAGAMENTO DA RENDA



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL
Secção de Património

6.1 – A renda mensal é devida a partir da data da celebração do contrato de arrendamento, e será paga entre os dias 1 e 8 de cada mês. Se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.

6.2 – A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de juros de mora de acordo com as taxas em vigor.

6.3 – 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.

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 um período único de 5 (cinco) anos, mediante acordo escrito das partes, desde que requerido por escrito pelo arrendatário com a antecedência de 90 dias e se mostre verificado que o arrendatário cumpre todas as obrigações decorrentes do contrato, podendo haver lugar, nesse caso, a revisão do valor da renda e demais condições contratuais.

7.3 – Os direitos resultantes deste arrendamento não são transmissíveis, total ou parcialmente, a qualquer título, sem autorização prévia deste Município.

8 – CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

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

8.2 – O encerramento prolongado do estabelecimento (por período superior a 10 (dez) dias seguidos), por motivos imputáveis ao adjudicatário, salvo quando autorizado pelo Município, é fundamento de resolução do contrato.

9 – TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

9.1 – A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.

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

10 – OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário obriga-se a:

- a) Usufruir do espaço arrendado 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 espaço arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- d) Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente;



**SÃO
PEDRO
DO SUL**
CAPITAL DO TERNÁCULO

MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

- e) Manter em bom estado de utilização e conservação todos os equipamentos e mobiliário que venha a lá instalar, bem como os existentes;
- f) Restituir, findo o contrato, o espaço arrendado tal como foi entregue no inicio do contrato;
- g) Praticar o horário de funcionamento afixado;
- h) Armazenar material apenas nos locais destinados para o efeito;
- i) Dar conhecimento imediato ao Município de São Pedro do Sul de qualquer vício que afete o local;
- j) Em qualquer momento, o Município de São Pedro do Sul poderá proibir a venda no estabelecimento de quaisquer artigos que provoquem inconvenientes ou sejam considerados menos próprios;
- k) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
- l) Manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços;
- m) O serviço deverá ser efetuado por pessoal habilitado, correta e devidamente instruído, de forma a zelar pelo cumprimento das regras em vigor.

11 – RESPONSABILIDADE PELO USO DO ESPAÇO ARRENDADO

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

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

12 – ENCARGOS

12.1 – São da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações/licenças necessárias ao desenvolvimento da atividade, junto das entidades competentes.

12.2 - Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de São Pedro do Sul ou a quaisquer outras entidades.

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

13 – RESPONSABILIDADE E SEGUROS

13.1 – 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, respondendo ainda pelos prejuízos causados por terceiros.

13.2 – O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de São Pedro do Sul, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a) Da atuação do arrendatário ou por este representado;

Largo de Camões
3660-436 São Pedro do Sul
NIF 506 785 815

Telef (+351) 232 720 140
Fax (+351) 232 723 406
www.cm-spsul.pt
geral@cm-spsul.pt
MDE032E01



MUNICÍPIO DE SÃO PEDRO DO SUL

Secção de Património

- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização do espaço arrendado.

13.3 – O arrendatário 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.

13.4 – 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 utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do espaço arrendado, nomeadamente: Seguro de trabalho; Multiriscos do recheio; Seguro do estabelecimento; Responsabilidade civil da atividade.

14 - FISCALIZAÇÃO

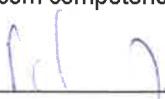
É reservado ao Município de São Pedro do Sul o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

15 – RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário o Município de São Pedro do Sul em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus e encargos.

S. Pedro do Sul e Paços do Concelho, aos 7 de março de 2023

O Vereador, com competências delegadas



(Dr. Pedro Miguel Mouro Lourenço)