



CLÁUSULA 1.ª
ÂMBITO DA APLICAÇÃO

1 - As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município da Nazaré e os adjudicatários.

2 – Serão, ainda, definidas as responsabilidades de cada arrendatário na gestão do espaço comum destinado a área de refeições.

CLÁUSULA 2.ª
DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

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. Em tudo o que seja omissis 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.

CLÁUSULA 3.ª
OBJETO DE ARRENDAMENTO

O concurso tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais de quatro Snack Bar municipais (street food), a saber:

ESPAÇO MUNICIPAL	LOCALIZAÇÃO	ÁREA	FINALIDADE
Conforme lugares demarcados em planta anexa – ANEXO I deste Caderno de Encargos – na zona do Parque de Estacionamento do Porto de Abrigo - Nazaré	Lugar n.º 1	5 x 3	Snack-Bar
	Lugar n.º 2	5 x 3	Snack-Bar
	Lugar n.º 3	5 x 3	Snack-Bar
	Lugar n.º 4	5 x 3	Snack-Bar

CLÁUSULA 4.ª
INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

1. O espaço a arrendar será entregue com:

- Balcão em inox;
- Banca com pedal;
- Instalação de pichelaria para máquina da loiça e máquina de café;
- Quadro elétrico monofásico;
- Várias tomadas distribuídas;
- Focus leed;
- 1 grade de proteção;
- Ripado de madeira exterior com leed por trás;
- Paredes interiores em chapa de fachada;
- Chão em vinil;
- Pota branca tipo corta fogo para a traseira;



- Teto em madeira OSB;
- Abastecimento de água e rede de esgotos;
- Condução de extração ligada a grelha exterior;

CLÁUSULA 5.ª

EXIGÊNCIAS A CUMPRIR PELO ARRENDATÁRIO

1. Os elementos descritos na cláusula 4.ª não devem ser alvo de qualquer alteração, dado terem sido calculados de acordo com o correto funcionamento do espaço.
2. Não podem ser instalados tetos falsos de qualquer tipo.
3. O exterior dos Snack Bar (caixilharias, paredes e pavimentos circundantes) não devem ser alvo de qualquer alteração, de modo a não introduzirem qualquer tipo de descontinuidade na leitura arquitetónica que se pretende instituir;
4. Não é autorizada a ocupação da via pública (com mesas e cadeiras/esplanada) junto aos Snacks-Bar, devendo os respetivos utentes utilizar a zona comum, disponibilizada pelo Município, para o efeito (pérgula bioclimática).
5. As instalações são à vista, correndo sobre esteira técnica, não devendo nunca, serem realizados roços ou perfurações nos elementos construídos existentes (paredes, caixilharias, tetos, pavimentos, etc.);
6. O eventual acrescento de instalações (nomeadamente elétricas e ou de águas) deverão seguir o princípio construtivo e os traçados do existente, utilizando equipamentos equivalentes e dispostos com o mesmo princípio dos já colocados nos espaços e no restante equipamento.
7. É da obrigação dos arrendatários a limpeza da zona comum mencionada no n.º 4 da presente cláusula (área para refeições), em conformidade com a planificação que lhes for entregue, aquando da assinatura do contrato, sob pena de, não o fazendo, o contrato de arrendamento poder cessar.

CLÁUSULA 6.ª

OBRAS E BENFEITORIAS

1. O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização da Câmara Municipal, ainda que, de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de licença.
2. Caso o arrendatário seja autorizado a realizar obras no imóvel em apreço, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra.
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 da Nazaré para realização de obras ou 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 financeiros com a realização dos mesmos.

CLÁUSULA 7.ª
INÍCIO DA ATIVIDADE

1. O prazo máximo para o início da atividade será de 30 dias após a celebração do contrato, 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 da Nazaré desde que motivos válidos o justifiquem.

CLÁUSULA 8.ª
PAGAMENTO DA RENDA

1. O valor da renda mensal é o seguinte:

ESPAÇO MUNICIPAL	PREÇO
Conforme lugares demarcados em planta anexa – ANEXO I deste Caderno de Encargos – na zona do Parque de Estacionamento do Porto de Abrigo - Nazaré	400 € / mês

2. A renda é devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento e será paga entre os dias 1 e 9 de cada mês, se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.
3. A falta de pagamento da renda no prazo indicado implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido.
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.
5. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.

CLÁUSULA 9.ª
PRAZO DO CONTRATO

1. O prazo do contrato será de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado, por uma única vez, por mais 2 (dois) anos, mediante acordo escrito das partes, devendo haver lugar, nesse caso, a revisão do valor da renda e demais condições contratuais.

CLÁUSULA 10.ª
CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

1. 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.



2. O contrato de arrendamento, pode, ainda, cessar a sua vigência, caso se verifiquem as situações indicadas nas seguintes cláusulas:

- a) Cláusula 5.ª, n.º 7;
- b) Cláusula 7.ª, n.º 1;
- c) Cláusula 8.ª, n.º 4;
- d) Cláusula 12.ª, n.º 1 alíneas a) a l).

CLÁUSULA 11.ª

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

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

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

CLÁUSULA 12.ª

OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

1. O arrendatário 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 em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes, bem como todos os 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 da Nazaré, o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
- g) Comunicar ao Município da Nazaré, 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) Assegurar o funcionamento do Snack-Bar, mantendo-o aberto ao público, durante os meses de julho a setembro, inclusive, e não o ter encerrado por mais de 10 dias seguidos ou 30 ininterruptos, ao longo do ano;
- i) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
- j) Não colocar no espaço exterior ao Snack-Bar qualquer estrutura ou suporte (designadamente, mesas, cadeiras, toldos, chapéus de sol, etc.);
- k) Não colocar qualquer publicidade no Snack-Bar ou sua zona envolvente, sem prévia autorização da Câmara Municipal;

- l) Efetuar a limpeza da área de refeições comum aos 4 Snack-Bares, de acordo com a planificação constante do Anexo II ao presente Caderno de Encargos;
 - m) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado e os equipamentos existentes 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.
2. O incumprimento do disposto nas alíneas a) a l) do numero anterior pode determinar a cessação do contrato.

CLÁUSULA 13.ª

RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

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

CLÁUSULA 14.ª

ENCARGOS

1. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município da Nazaré ou a quaisquer outras entidades.
2. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

CLÁUSULA 15.ª

RESPONSABILIDADE E SEGUROS

1. O arrendatário 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.
2. A responsabilidade do arrendatário abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município da Nazaré, 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 da Nazaré, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:
 - a) Da atuação do arrendatário ou por este representado;
 - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
 - c) Do impedimento de utilização.
4. 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.



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 utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado, designadamente multirriscos do recheio.

CLÁUSULA 16.ª

FISCALIZAÇÃO

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

CLÁUSULA 17.ª

RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO E BENS MÓVEIS

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