

HASTA PÚBLICA

ARRENDAMENTO BAR DA PRAÇA

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos (CE) compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto o arrendamento do estabelecimento “*Bar da Praça*”, propriedade do Município, inscrito na matriz sob o artigo P7779, sito na praça 25 de Abril.
2. O contrato a celebrar na sequência do concurso, é limitado e enformado pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento e respetivos anexos e pela proposta que vier a ser adjudicada, que constituem uma vinculação do arrendatário.
3. Sem prejuízo do cumprimento de outras obrigações legais, regulamentares e previstas no presente CE, o arrendatário fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis ao arrendamento e à atividade a desenvolver após a celebração do contrato, constituindo a violação daquelas motivo de resolução deste.

Artigo 2.º

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do CE identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites;

- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao CE;
 - c) O presente CE e os respetivos anexos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
 4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo o disposto no número seguinte.
 5. O órgão competente para a decisão de contratar pode propor ajustamentos ao conteúdo do contrato a celebrar, desde que estes resultem de exigências de interesse público e, tratando-se de procedimento em que se tenha analisado e avaliado mais de uma proposta, seja objetivamente demonstrável que a respetiva ordenação não seria alterada se os ajustamentos propostos tivessem sido refletidos em qualquer das propostas.
 6. Os ajustamentos referidos no número anterior não podem implicar, em caso algum:
 - a) A violação dos parâmetros base fixados no caderno de encargos nem a dos aspetos da execução do contrato a celebrar por aquele;
 - b) A inclusão de soluções contidas em proposta apresentada por outro concorrente.

Artigo 3.º

Princípio geral de responsabilidade

1. O arrendatário responde, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade que constitui o objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das atividades compreendidas no contrato incluindo, sem limitação, quaisquer danos materiais e/ou morais, continuados ou não, e lucros cessantes.
2. O arrendatário responde também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem um mau cumprimento ou incumprimento das obrigações que para si decorrem do contrato.

3. Correm por conta do arrendatário quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas ou exigidas ao Município em resultado da inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao arrendatário.
4. O arrendatário é responsável por compensar o Município pelos pagamentos que este haja efetuado em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.

CAPÍTULO II

CONTRATO

Artigo 4.º

Outorga

1. A outorga do contrato deve revestir a forma escrita, sendo dado conhecimento ao adjudicatário com, pelo menos, 10 dias úteis de antecedência.
2. O adjudicatário deve fornecer todos os elementos solicitados com, pelo menos, 5 dias de antecedência à celebração do contrato.

Artigo 5.º

Prazo de vigência do contrato

1. Sem prejuízo das causas de extinção e suspensão que resultam do contrato, da lei e do presente caderno de encargos, o contrato de arrendamento é celebrado pelo período de 5 anos.
2. Findo o período referido no número anterior, o contrato renova-se automaticamente por períodos de 1 ano, se não for denunciado pelas partes com antecedência mínima de 60 dias.

CAPÍTULO III

DIREITOS E OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

Artigo 6.º

Obrigações principais do arrendatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, nas presentes peças de procedimento e seus anexos ou nas cláusulas contratuais, são obrigações do arrendatário:
 - a) Assegurar, durante todo o período do arrendamento, o funcionamento regular e ininterrupto do estabelecimento;
 - b) Assegurar o funcionamento do estabelecimento, pelo menos, nos seguintes dias e horários:
 - i. De segunda a sexta-feira das 08h às 24h;
 - ii. Sábados e vésperas de feriados das 08h às 02h;
 - iii. Domingos e feriados (que não coincidam com sábado) das 08h às 24h.
 - c) Pagar a renda, ao Município, até ao dia 8 de cada mês;
 - d) Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta das peças do procedimento, da proposta adjudicada e do contrato a celebrar;
 - e) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cedência, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, exceto se o Município a autorizar;
 - f) Comunicar ao Município, dentro de quinze dias, a cedência, onerosa ou gratuita, do gozo do imóvel, quando autorizada, sob pena de ineficácia;
 - g) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;
 - h) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato;
 - i) Manter o estabelecimento em perfeitas condições de conforto, funcionamento, conservação e asseio;
 - j) Assegurar a segurança permanente dos espaços;

- k) Facultar ao primeiro outorgante o exame da coisa locada;
 - l) Satisfazer a procura, garantindo taxas de procura consentâneas com a dinâmica e objetivos que o arrendamento pretende;
 - m) Restituir ao Município, findo o contrato, o imóvel 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 para o mesmo fim.
2. O arrendatário não pode encerrar o estabelecimento aos sábados, domingos, vésperas e dias de feriados.
3. O arrendatário pode encerrar o estabelecimento um dia por semana, compreendido entre a segunda e a quinta-feira, devendo informar previamente o Município.

Artigo 7.º

Fiscalização

É reservado ao Município de Fafe o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo caderno de encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

Artigo 8.º

Obras de conservação manutenção

1. São da responsabilidade do arrendatário todos os trabalhos de manutenção, reparação e conservação do imóvel.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o arrendatário submeter à autorização do Município as obras que pretende realizar.
3. O Município pode substituir-se ao arrendatário, promovendo a execução das obras por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o arrendatário, depois de notificado para o efeito, não dê início ou não as conclua no prazo fixado para o efeito.
4. No caso referido no número anterior, o arrendatário é responsável pelo pagamento de todos os encargos suportados Município.
5. O arrendatário é responsável pela tramitação dos procedimentos urbanísticos necessárias à realização das obras e utilização do edificado, nos termos legais e regulamentares em vigor.

Artigo 9.º

Obras de benfeitorias

1. A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício de atividade a desenvolver no espaço são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização/licenciamento.
2. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local, ficando a realização, de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município.
3. A autorização do Município para a realização das obras ou benfeitorias no local, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do mesmo todos os encargos legais e monetários com a sua realização.
4. Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do locado, e reverterem gratuitamente para o Município, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

Artigo 10.º

Estrutura acionista do arrendatário

1. Qualquer alteração à estrutura acionista do arrendatário, sendo este pessoa coletiva, bem como a transformação, fusão ou cisão da sociedade, dependem de prévia comunicação ao Município.
2. O Município pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista do arrendatário, bem como à transformação, fusão ou cisão da sociedade, com base no grave prejuízo para o interesse público subjacente ao arrendamento, mediante utilização privativa.
3. Qualquer alteração à estrutura acionista ou transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte do Município, exceto alterações que mantenham o mesmo acionista maioritário.

Artigo 11.º

Direitos do arrendatário

Constituem direitos do arrendatário:

- a) Explorar, em regime de exclusividade, o imóvel objeto do contrato;
- b) Utilizar o imóvel para os fins previstos no contrato.

CAPÍTULO IV

EXPLORAÇÃO

Artigo 12.º

Exploração

- 1. A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para a atividade a explorar.
- 2. A exploração do imóvel deve valorizar e promover os recursos disponíveis na cidade, designadamente os recursos culturais e patrimoniais, potenciando a oferta turística local.

Artigo 13.º

Obtenção de licenças e autorizações

- 1. Compete ao arrendatário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações, ou proceder às comunicações prévias e demais procedimentos, exigidos para o exercício das atividades relacionadas com o objeto do contrato a celebrar, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários.
- 2. Incluem-se no número anterior, nomeadamente, as licenças necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelo Município ou realização de quaisquer atividades compreendidas ou compatíveis com o objeto do arrendamento.
- 3. O arrendatário deve informar, de imediato, o Município caso qualquer das licenças, a que se refere o n.º 1, lhe seja retirada, caducar, for revogada ou por qualquer motivo deixar de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

Artigo 14.º

Modelo de exploração

1. Cabe ao arrendatário a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados.
2. O arrendatário deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de turismo, tendo em vista a atração de clientes.

Artigo 15.º

Nível qualitativo da exploração

A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade.

CAPÍTULO V

PARÂMETROS FINANCEIROS

Artigo 16.º

Montante da renda

O montante da renda a pagar ao Município é a que constar da proposta adjudicada, iniciando-se o seu pagamento no prazo indicado na cláusula seguinte.

Artigo 17.º

Pagamento da renda

1. É da responsabilidade do arrendatário o pagamento da renda, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de com o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).
2. O pagamento da renda deve ser efetuado até ao oitavo dia do mês a que se refere.

3. No caso de mora no pagamento, o arrendatário fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal, sem prejuízo da possibilidade de o contrato ser resolvido com base na falta de pagamento.
4. O pagamento do montante referido no nº 1 é feito, preferencialmente, por meios eletrônicos.

CAPÍTULO VI

MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

Artigo 18.º

Cedência e oneração

1. Exceto com autorização do Município, é interdito ao arrendatário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, o direito resultante arrendamento.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior, desde que não autorizados pelo Município, não lhe são oponíveis.

Artigo 19.º

Subcontratação e cessão da posição contratual

A subcontratação e a cessão da posição contratual dependem, em todos os casos, de autorização expressa, por escrito, do Município, na sequência de pedido devidamente fundamentado por parte do arrendatário.

CAPÍTULO VII

CAUÇÃO E SEGUROS

Artigo 20.º

Garantia

1. O arrendatário deve prestar caução, nos termos referidos no programa de concurso.
2. No final do contrato, o Município de Fafe verifica se o imóvel entregue cumpre com as condições estipuladas no caderno de encargos do procedimento.
3. A libertação da caução, garantia ou seguro-caução pode ser total ou parcial em virtude do estado em que se encontrar o estabelecimento.

Artigo 21.º

Seguros

1. O arrendatário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos da exploração, incluindo um seguro em relação ao bem imóvel objeto do contrato a celebrar.
2. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do arrendatário devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no imóvel objeto do contrato a celebrar.
3. O arrendatário deve ainda segurar o imóvel contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações.
4. O arrendatário deve apresentar ao Município as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 30 dias da celebração do contrato.
5. A não apresentação das apólices dentro do prazo referido no número anterior constitui causa de resolução do contrato.
6. O arrendatário deve manter válidas e atualizadas as apólices, devendo exibí-las sempre que o Município o exija.

CAPÍTULO VIII

SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

Artigo 22.º

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, o Município pode, com observância do procedimento previsto nos artigos seguintes, aplicar multas contratuais em caso de incumprimento pelo arrendatário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Município emitidas nos termos da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito do arrendatário a contestar judicialmente essas multas.
2. O montante das multas é fixado, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre € 1.000,00 e € 20.000,00.
3. No caso de atraso no cumprimento do prazo que resulta da alínea c), do n.º 1 do artigo 6.º, pode ser aplicada uma multa de até €1.000,00 (mil euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado;
4. Pelo incumprimento do disposto no n.º 2 do artigo 6.º, pode ser aplicada uma multa de € 500,00 (quinhentos euros) por cada dia em que o estabelecimento estiver encerrado.

Artigo 23.º

Procedimento

1. Se o arrendatário não cumprir de forma exata e pontual as obrigações contratuais ou parte delas por facto que lhe seja imputável, deve o Município notificá-lo para cumprir dentro de um prazo razoável, salvo quando o cumprimento se tenha tornado impossível ou o Município tenha perdido o interesse na prestação.
2. O Município pode, no prazo máximo de dez dias úteis, contados a partir da ocorrência, solicitar a apresentação de justificação para tal ocorrência.
3. O arrendatário deve dar resposta por escrito no prazo máximo de 10 dias úteis, contados a partir do pedido de justificação.
4. Em caso de recusa da justificação, o Município deve decidir quais as penalidades a aplicar.
5. O disposto nos números anteriores não prejudica a possibilidade do arrendatário contestar a aplicação das penalidades ou o respetivo montante pela via de resolução de litígios contratualmente prevista.

6. Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo referido no número anterior, o Município pode resolver o contrato com fundamento em incumprimento definitivo, nos termos do artigo seguinte.

Artigo 24.º

Cessação do contrato

1. O contrato cessa, nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por denúncia;
 - c) Por resolução;
 - d) Por oposição   renovação.
2. Salvo nos casos em que o contrário resulte expressamente deste contrato, a segunda outorgante não tem direito a ser indemnizada em virtude da cessão do contrato.

Artigo 25.º

Revogação por acordo

1. As partes podem, a qualquer momento, acordar na revogação do contrato, definindo os seus efeitos.
2. O acordo referido no número anterior   obrigatoriamente celebrado por escrito.

Artigo 26.º

Resolução

1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento da outra parte.
2. É fundamento de resolução o incumprimento que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível   outra parte a manutenção do arrendamento.

3. Constitui, designadamente, causa de resolução do contrato:
 - a) Abandono do imóvel;
 - b) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social relativamente ao arrendatário;
 - c) Condenação do arrendatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete de forma grave a sua honorabilidade;
 - d) Existência de dívidas ao Município;
 - e) Prestação pelo arrendatário de informações falsas ao Município;
 - f) Falta de pagamento das rendas;
 - g) Oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização;
 - h) O incumprimento doloso ou negligente das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
4. Para efeitos do disposto na alínea a) do número anterior, considera-se que o imóvel se encontra abandonado sempre que se verifique o não funcionamento, sem motivo justificativo e devidamente autorizado pelo Município de Fafe, por um período igual ou superior a 30 (trinta) dias, seguidos, em cada ano civil.
5. Nos casos previstos na alínea f) do número anterior, é aplicável o disposto nos artigos 1041.º e 1042.º do Código Civil.
6. A resolução constitui o primeiro outorgante no direito a ser indemnizado nos termos gerais de direito.

Artigo 27.º

Denúncia

1. Após 12 meses de duração efetiva do contrato, o arrendatário pode denunciá-lo, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao primeiro outorgante com antecedência não inferior a 60 dias sobre a data em que pretenda a cessação.
2. O Município pode denunciar o contrato antes do termo do respetivo prazo de duração ou da sua renovação, sem dependência de ação judicial, nos casos e nos termos previstos do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

Artigo 28.º

Caducidade

1. Sem prejuízo do disposto a respeito da prorrogação, o contrato caduca pelo decurso de respetivo prazo de vigência, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.
2. O Município não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o arrendatário e terceiros.

Artigo 29.º

Oposição à renovação

1. O Município pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao arrendatário, com uma antecedência mínima de 60 dias em relação ao termo do contrato ou da sua renovação.
2. O arrendatário pode impedir a renovação do contrato mediante comunicação escrita ao Município, com uma antecedência mínima de 60 dias do termo do contrato ou da sua renovação.
3. A inobservância da antecedência prevista no número obsta à cessação do contrato.

CAPÍTULO IX

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Artigo 30.º

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO X

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 31.º

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.