

Processo n.º 2043/2024 INT

HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DO “BAR DO LEVANTE” NO PARQUE DA CIDADE

CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETO

1.1. O presente procedimento tem por objeto a atribuição do direito de ocupação através da celebração de contrato de arrendamento não habitacional, do espaço denominado “Bar do Levante”, sito no Parque da Cidade da Freguesia e Concelho de Fafe.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

2.1. O contrato a celebrar entre o Município de Fafe e o arrendatário, reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento: eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados; caderno de encargos e programa de procedimento; na exata ordem que são referidos.

2.2. Em tudo que não estiver especialmente previsto, aplica-se o NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua atual redação, as disposições aplicáveis do Código Civil e, ainda, o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

3. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

3.1. O espaço a arrendar será entregue com as infraestruturas básicas existentes e respetivo mobiliário.

3.2. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização do Município de Fafe, modificar ou alterar o espaço existente, assim como infraestruturas aí instaladas.

4. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

Para além do estipulado no articulado do presente Caderno de Encargos, constituem obrigações do arrendatário:

- a) Usufruir do espaço em moldes que confirmem 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 utilização diversa da prevista no contrato.
- d) Não fazer do espaço uma utilização imprudente e mantê-lo em bom estado de utilização e conservação.
- e) Dar conhecimento ao Município de Fafe do mobiliário a utilizar, não podendo conter qualquer tipo de publicidade.
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço, exceto se o Município de Fafe o autorizar por escrito.
- g) Obter todas as licenças necessárias ao exercício da atividade inerente à utilização do espaço.
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado.
- i) Assegurar a segurança permanente do espaço.
- j) Assegurar a limpeza.

k) Cumprir e satisfazer todas e quaisquer disposições legais e regulamentos exigidos por lei ou fixadas pelas diversas entidades oficiais, não podendo eximir-se às obrigações assumidas no presente contrato com pretexto nas exigências que lhe forem feitas pelas mesmas entidades.

l) Restituir, findo o contrato, o espaço 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.

5. OBRAS DE BENFEITORIAS

5.1. 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, junto das entidades competentes, caso seja necessário.

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

5.3. Entende-se que o arrendatário se inteirou das condições físicas do local objeto do presente procedimento, sobre as quais não se aceitarão reclamações, sejam de que natureza forem ficando a seu cargo todas as obras que eventualmente se mostrem necessárias ao exercício da atividade.

5.4. 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, sendo que, para o efeito, deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e /ou memória descritiva das obras.

5.5. 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.

5.6. Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do espaço, e reverterem gratuitamente para o Município de Fafe, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

6. ABERTURA

A abertura ao público deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a celebração do contrato, devendo o arrendatário informar o Município de Fafe, por escrito, e com 10 (dez) dias, (seguidos) de antecedência da data de abertura ao público.

7. PRAZO DO CONTRATO

7.1. O contrato terá o prazo de 5 (cinco) ano (s), contados a partir da data de celebração do contrato.

7.2. Findo o prazo do contrato, o mesmo será automaticamente renovado por iguais períodos, sem prejuízo da Câmara Municipal poder rever o valor da renda mensal a pagar pelo arrendatário, podendo impor-se novas condições sob a forma de aditamento ao contrato inicial.

8. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

8.1. A posição contratual não é transmissível, total ou parcialmente, sem prévia autorização da Câmara Municipal, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo arrendatário com infração do disposto neste preceito.

8.2. Poderá ser autorizada a transmissão da posição contratual, nos seguintes casos:

- a) Transformação do titular em sociedade unipessoal, da qual o titular o titular seja o único sócio;
- b) Por morte do titular, transmitindo-se aos herdeiros, caso falem pelo menos 2 (dois) anos para o termo do contrato à data da morte.

8.3. A transmissão só poderá ocorrer até ao termo do prazo do contrato.

9. CAUSAS DE CESSÃO DO CONTRATO

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

10. FUNCIONAMENTO

O estabelecimento considera-se abandonado sempre que se verifique o não funcionamento, sem motivo justificativo e devidamente autorizado pelo Município de Fafe, por um período superior a 30 (trinta) dias, seguidos, em cada ano civil.

11. PUBLICIDADE

Não está incluído no objeto do contrato o direito a afixação de publicidade ou outro tipo de sinalética.

12. PAGAMENTO DA RENDA

12.1. A renda corresponde ao valor base de licitação.

12.2. A renda é devida a partir da data de celebração do contrato.

12.3. A renda é paga mensalmente 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.

12.4. A falta de pagamento no prazo anteriormente fixado, faz incorrer o arrendatário em mora que só cessará com o pagamento das rendas em dívida e respetiva indemnização.

12.5. Em caso de falta de pagamento o Município de Fafe reserva-se no direito de acionar a caução, garantia bancária ou seguro caução.

12.6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a resolução do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento para cobrança dos montantes devidos.

12.7. O Valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.

13. RESPONSABILIDADE PELO USO

13.1. O arrendatário é responsável pelo uso do espaço, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das

disposições legais e regulamentares aplicáveis.

13.2. 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.

14. ENCARGOS

14.1. São ainda da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações/licenças necessárias, junto das entidades competentes.

14.2. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Fafe, ou a quaisquer outras entidades.

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

15. 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.

16. LIBERTAÇÃO DA GARANTIA

16.1. No final do contrato o Município de Fafe, verificará se o imóvel entregue cumpre com as condições estipuladas no presente caderno de encargos.

16.2. A libertação da caução, garantia ou seguro-caução poderá ser total ou parcial em virtude do estado em que se encontrar o estabelecimento.

Fafe, 22 de março de 2024

O Presidente da Câmara Municipal,


(Dr. Antero Barbosa)