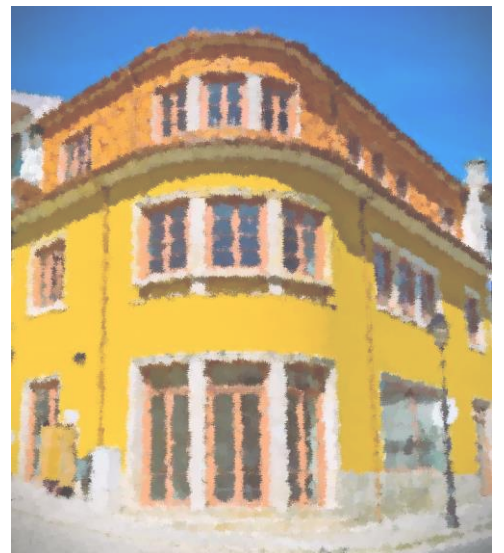


Caderno de Encargos

PROCEDIMENTO
PÚBLICO PARA
ARRENDAMENTO
DE CAFÉ
(EDIFÍCIO CAFÉ DA PAZ)



CADERNO DE ENCARGOS	2
CLÁUSULA 1. ^a OBJETO DO ARRENDAMENTO	2
CLÁUSULA 2. ^a DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS	2
CLÁUSULA 3. ^a RENDA	2
CLÁUSULA 4. ^a CARATERÍSTICAS DO SERVIÇO	3
CLÁUSULA 5. ^a PRAZO DO ARRENDAMENTO	3
CLÁUSULA 6. ^a PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO	3
CLÁUSULA 7. ^a PESSOAL	4
CLÁUSULA 8. ^a EQUIPAMENTO	4
CLÁUSULA 9. ^a REALIZAÇÃO DE OBRAS	5
CLÁUSULA 10. ^a RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO	5
CLÁUSULA 11. ^a FISCALIZAÇÃO	5
CLÁUSULA 12. ^a CAUÇÃO	6
CLÁUSULA 13. ^a PENALIDADES CONTRATUAIS	6
CLÁUSULA 14. ^a CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL	6
CLÁUSULA 15. ^a REVOGAÇÃO DO ARRENDAMENTO	6
CLÁUSULA 16. ^a REVOGAÇÃO POR MÚTUO ACORDO	7
CLÁUSULA 17. ^a RESOLUÇÃO DO CONTRATO	7
CLÁUSULA 18. ^a SEGUROS	7
CLÁUSULA 19. ^a RESPONSABILIDADE PERANTE TERCEIROS	8
CLÁUSULA 20. ^a EFEITOS DA EXTINÇÃO DO CONTRATO	8
CLÁUSULA 21. ^a OMISSÕES E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	8

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULA 1.ª | OBJETO DO ARRENDAMENTO

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação a efetuar pelo Município de Alijó, no âmbito do procedimento para arrendamento (não habitacional) do espaço comercial, destinado a café, sito no rés do chão do edifício “Café da Paz”, sito na Rua da Praça, atualmente designada Rua Dr. Washington Luís, imóvel integrado no domínio privado do Município de Alijó, descrito na Conservatória do Registo Predial de Alijó sob o número 3657/20160614 e inscrito na matriz urbana da freguesia de Alijó sob o artigo 862.

CLÁUSULA 2.ª | DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

- 1 - Na execução do contrato observar-se-ão:
 - a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) O Código do Procedimento Administrativo, Código Civil, Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, todos na sua redação atual;
 - c) A legislação aplicável, nomeadamente a que respeita ao regime jurídico das atividades a desenvolver no espaço arrendado.
- 2 - Para efeitos da alínea a) do número anterior, consideram-se integrados no contrato os suprimentos dos erros e emissões do caderno de encargos expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, os esclarecimentos e retificações relativos ao caderno de encargos, este caderno de encargos e os restantes elementos patenteados no procedimento público, a proposta do adjudicatário, bem como os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

CLÁUSULA 3.ª | RENDA

- 1 - A primeira renda devida será paga com a assinatura do contrato.
- 2 - É fixado que as rendas subsequentes se vencem no primeiro dia útil de cada mês, podendo ser pagas no prazo máximo de oito dias, de acordo com o artigo 1039.º do Código Civil.
- 3 - A renda é atualizada nos termos da legislação em vigor aplicável às rendas não habitacionais.
- 4 - Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município de Alijó tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, a penalização fixada nos termos do disposto no

n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil, ou seja, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

CLÁUSULA 4.ª | CARACTERÍSTICAS DO SERVIÇO

- 1- O arrendamento destina-se à instalação de um café, especialmente vocacionado para servir bebidas e produtos de pastelaria.
- 2- Durante o período de arrendamento o estabelecimento deverá utilizar a denominação de “Café da Paz”.

CLÁUSULA 5.ª | PRAZO DO ARRENDAMENTO

- 1 - O prazo de arrendamento é de 5 (cinco) anos, a contar da data de assinatura do contrato.
- 2 - O prazo considera-se automaticamente renovado por períodos sucessivos de um ano, exceto se qualquer das partes se opuser a essa renovação, nos termos previstos nos artigos 1054.º e 1055.º do Código Civil.

CLÁUSULA 6.ª | PRINCIPAIS OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

- 1 - O arrendatário obriga-se, durante a vigência do arrendamento e a expensas suas, a manter o espaço arrendado em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina e garantindo o cumprimento da legislação em vigor aplicável.
- 2 - Sem prejuízo do número anterior e de outras obrigações prevista na legislação aplicável, no caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, o arrendatário fica obrigado a garantir os serviços para cujos fins o arrendamento se destina, tendo em conta as seguintes disposições:
 - a) Iniciar a exploração do estabelecimento no prazo máximo de 60 dias após a assinatura do contrato com o Município de Alijó;
 - b) Proceder ao pagamento de taxas, licenças, impostos, despesas com água, eletricidade, gás e outros encargos que forem devidos pela atividade subjacente ao arrendamento, devendo todos os encargos com as despesas ser contratados em nome do arrendatário;
 - c) Assegurar a utilização das instalações apenas para a realização do objeto do arrendamento (café), sendo responsável por requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato;
 - d) Garantir a qualidade e condições higiénico-sanitárias do fornecimento dos produtos alimentares;
 - e) Gerir e administrar as instalações do espaço e respetivo pessoal;

f) Assegurar a correta manutenção, limpeza e reparação de equipamentos e utensílios existentes no espaço comercial, devendo entregá-los, no final do arrendamento, no estado em que os recebeu, ressalvando o desgaste natural resultante da utilização cuidadosa e diligente;

g) Ficar responsável por todos os equipamentos e outro material existentes no espaço comercial, colocados pelo Município de Alijó, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência do pessoal, sendo que o dolo e negligência serão avaliados pelo Município de Alijó e sempre que justificado por entidades competentes;

h) Adquirir por sua conta outros equipamentos e utensílios que considere necessários ao serviço;

i) Assumir todas as responsabilidades que advenham dos serviços prestados e pelos produtos servidos;

3 - O arrendatário só poderá promover alterações ao espaço físico, de caráter funcional ou decorativo, mediante prévia autorização do Município de Alijó.

CLÁUSULA 7.ª | PESSOAL

1 - O arrendatário é responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.

2 - O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

CLÁUSULA 8.ª | EQUIPAMENTO

1 - Constituem encargos do arrendatário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção dos equipamentos e das instalações arrendadas, em tudo indispensável à boa execução da atividade a desenvolver, conforme relacionados no anexo I.

2 - O equipamento afeto à exploração e referido no número anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

3 - Será anexado ao contrato um inventário do património existente, ficando o arrendatário responsável pela sua conservação e substituição, caso essa necessidade decorra da má utilização do material e como seu fiel depositário.

4 - O equipamento existente é entregue em estado novo, em condições de funcionamento.

CLÁUSULA 9.^a | REALIZAÇÃO DE OBRAS

1 - O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização do Município de Alijó, ainda que de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de procedimento de controlo prévio.

2 - As obras realizadas, desde que incorporadas no edifício, passam a fazer parte integrante do mesmo, não tendo o arrendatário direito de retenção ou qualquer indemnização.

CLÁUSULA 10.^a | RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO

1 - O espaço deve ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 15 dias úteis após o fim do contrato, ou data em que ocorrer a resolução ou a denúncia ou a caducidade do mesmo.

2 - Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo arrendatário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do imóvel, devem ser removidos no prazo indicado no número anterior.

3 - Os bens do arrendatário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes do imóvel, cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para o Município de Alijó, sem que o arrendatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.

CLÁUSULA 11.^a | FISCALIZAÇÃO

1 - O Município de Alijó reserva-se o direito de, a qualquer momento, fiscalizar o espaço sem aviso prévio, nomeadamente no que respeita:

a) Ao cumprimento das obrigações impostas pelo contrato e pelo presente caderno de encargos;

b) Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento;

c) No exercício do poder de fiscalização, o Município de Alijó pode notificar o arrendatário para corrigir as deficiências detetadas no que diz respeito à conservação e segurança das instalações.

2 - O espaço arrendado fica também sujeito à fiscalização que, em virtude de legislação especial, seja da competência de outras entidades.

CLÁUSULA 12.^a | CAUÇÃO

- 1 - O arrendatário garantirá, por caução, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, cujo valor mínimo é fixado em duas rendas mensais
- 2 - A caução será prestada pelo arrendatário por depósito em dinheiro, seguro-caução ou garantia bancária, até à data de celebração do contrato, e deverá ser mantida até ao termo do contrato.
- 3 - O arrendatário deverá reconstituir integralmente a caução nos 10 dias seguintes à comunicação para o efeito que lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.
- 4 - Caso o adjudicante venha a desistir do arrendamento ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar do início do arrendamento, perderá a favor do Município de Alijó a caução prestada, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo interessado.

CLÁUSULA 13.^a | PENALIDADES CONTRATUAIS

Pelo incumprimento das obrigações emergentes do contrato, o Município de Alijó pode exigir do arrendatário o pagamento, a título de pena pecuniária, de uma multa diária no montante de 1% do valor da renda anual, por cada dia de atraso ou incumprimento.

CLÁUSULA 14.^a | CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

O arrendatário não poderá transmitir a sua posição contratual ou quaisquer dos direitos ou obrigações decorrentes do contrato.

CLÁUSULA 15.^a | REVOGAÇÃO DO ARRENDAMENTO

1 - A Câmara Municipal poderá dar por terminado o arrendamento se o arrendatário não cumprir as regras estabelecidas neste caderno de encargos, bem como as descritas no contrato de arrendamento a celebrar, e ainda se:

a) Forem alteradas as condições iniciais do arrendamento, designadamente por incumprimento do pagamento mensal da retribuição fixada, desvio do objeto do arrendamento e quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela atividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

b) Após julgamento o arrendatário for condenado por infrações graves relacionadas com a atividade comercial que exerce.

c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário da execução ou exploração do estabelecimento comercial.

2- A revogação do arrendamento será sempre precedida de instauração do competente processo, no qual o arrendatário   ouvido.

3- A revogação do arrendamento não dará lugar ao pagamento de qualquer indenização.

CLÁUSULA 16.  |REVOGAÇÃO POR MÚTUO ACORDO

Caso, no decorrer do contrato, as partes acordem revogar o mesmo, este acordo deverá ter lugar 60 (sessenta) dias antes da efetiva cessação do contrato.

CLÁUSULA 17.  |RESOLUÇÃO DO CONTRATO

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte, nos termos do artigo 1083.é do Código Civil.

2- Sem prejuízo de outros fundamentos legais, constituem causas legítimas de resolução do contrato:

a) Falta de pagamento da renda, por mais de dois meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em d vida;

b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pelo Município de Alijó;

c) Não manutenção do espaço arrendado em perfeitas condições de conservação e segurança;

d) Oposição reiterada por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização e controle, referidos na Cláusula 11.é do presente caderno de encargos;

e) Violação das condições estabelecidas no presente caderno de encargos.

CLÁUSULA 18.  |SEGUROS

1 - O arrendatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:

a) Seguro contra acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;

b) Seguro multiriscos no que concerne   parte do imóvel objeto do arrendamento;

c) Seguro de responsabilidade civil pela atividade exercida no estabelecimento.

2- Os comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados ao Município de Alijó antes da celebração do contrato e quando se verifique qualquer alteração aos mesmos.

CLÁUSULA 19.ª | RESPONSABILIDADE PERANTE TERCEIROS

É da responsabilidade do arrendatário quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício do direito do arrendamento, bem como pelos danos causados pelas pessoas ao seu serviço e pelos seus fornecedores nas instalações, equipamentos, material e terceiros, ficando obrigado à reparação de prejuízo dos mesmos.

CLÁUSULA 20.ª | EFEITOS DA EXTINÇÃO DO CONTRATO

No termo do contrato não são oponíveis à Câmara Municipal de Alijó os contratos celebrados pelo arrendatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento da atividade.

CLÁUSULA 21.ª | OMISSÕES E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

No omissis aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições do Código do Procedimento Administrativo, Código Civil, Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto e Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, todos na sua redação atual, e demais legislação tida por aplicável, nomeadamente a que respeita ao regime jurídico das atividades a desenvolver no espaço arrendado.

ANEXO I**(cláusula 8.^a, n.º 1 do caderno de encargos)
LISTAGEM DOS BENS EXISTENTES NO CAFÉ**

Equipamento	Quantidade
Escaparate aço inox 2540X600X900 com cuba 340X400X160MM rebaixo, tulha para borras de café, prateleira intermédia, 2 portas de abrir e espaço para máquina de lavar e gelo	1
Escaparate aço inox 1240X400X880 T2 com cuba semiesférica com torneira de pedal e com portas de correr	1
Escaparate aço inox 2300X400X880 T2 com portas de correr	1
Escaparate aço inox 2300X400X880 T2 com portas de correr e topo direito fechado	1
Escaparate aço inox 2017X600X875 T2 totalmente fechada com portas de correr	1
Mesa de refrigeração FAGOR modelo CCP-39 230V	2
Mesa FRX modelo Dublin DB35 crom. tampo redondo 60, ALPVC 1222 termolaminado + PVC	8
Cadeira FRX modelo Oslo 001 pintura preto mate texturado	32