CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO COMERCIAL DO ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO/BEBIDAS DENOMINADO "ADEGA DO ARRUFA", SITO NA TRAVESSA DAS FRANCAS, 3, EM CUBA

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS GERAIS

Artº. 1º
Âmbito de aplicação

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se aos contratos de arrendamento comercial a celebrar entre o Município de Cuba e o arrendatário seleccionado.

Artº. 2º
Contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento é reduzido a escrito e obedece ao disposto no NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, e no Decreto-Lei nº 160/2006, de 8 de Agosto.

Artº. 3º
Partes outorgantes

São partes outorgantes o Município de Cuba, representado pelo presidente da Câmara Municipal, e o arrendatário seleccionado ou seu representante legal.

Artº. 4º
Disposições legais aplicáveis

Na execução do contrato de arrendamento comercial observar-se-á o disposto:

a) Na Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU);

b) No Decreto-Lei nº 156/2006, de 8 de Agosto;

c) No Decreto-Lei nº 157/2006, de 8 de Agosto, com as alterações que lhe foram introduzidas;

d) No Decreto-Lei nº 160/2006, de 8 de Agosto;

e) Portaria nº 1192-A/2006, de 3 de Novembro;

f) Na demais legislação aplicável;

g) Nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos, rectificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

Artº. 5º

Dúvidas quanto à interpretação de documentos patentes a concurso

1. O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deverá colocá-la, por escrito, ao Júri do concurso, dentro do primeiro terço do prazo previsto para a apresentação das propostas.
2. A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.

Artº. 6º

Regras de interpretação em caso de dúvida

As divergências que por ventura existam entre os vários documentos patentes a concurso, se não puderem solucionar-se por critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com as seguintes regras:

a) O estabelecido no contrato de arrendamento prevalecerá sobre o que constar de todos os documentos patentes a concurso;

b) No caso de contradição entre as disposições integrantes dos vários documentos patentes a concurso, prevalecerão aquelas que forem mais vantajosas para o Município de Cuba.

Artº. 7º

Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, deverão ser efectuadas:

a) Por escrito e com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respectiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de recepção, entregues pessoalmente, por fax ou e-mail;

b) Para os actos específicos indicados na Portaria nº 1192-A/2006, de 03/11, será utilizado o modelo único simplificado, a ela anexo, e observar-se-ão os procedimentos de entrega aí definidos.

Artº. 8º

Contagem dos prazos

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no artº. 72º do Código do Procedimento Administrativo, salvo os prazos para apresentação das propostas, os quais não se suspendem aos sábados, domingos e feriados.

Artº. 9º

Causas de cessação do contrato

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

CLÁUSULAS ESPECIAIS

Artº. 10º

Objecto do arrendamento

O presente procedimento visa o arrendamento comercial do estabelecimento de restauração/bebidas denominado "Adega do Arrufa", sito na Travessa das Francas, 3, em Cuba.

Artº. 11º

Obrigações do arrendatário

O arrendatário obriga-se a:

a) Explorar o estabelecimento em moldes que confiram elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respectivas instalações, bem como à qualificação e apresentação do pessoal que aí preste serviço;

b) Pagar a renda que venha a ser definida no âmbito do presente procedimento;

c) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objecto do contrato de arrendamento;

d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente;

e) Dotar o estabelecimento do equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às características do serviço que presta;

f) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes no estabelecimento, bem como todos os que lá venha a instalar;

g) 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, excepto se a Câmara Municipal de Cuba, a autorizar por escrito;

h) Comunicar à Câmara Municipal de Cuba, dentro de quinze dias, a cedência do gozo do imóvel arrendado por algum dos referidos títulos, quando permitida ou autorizada por escrito;

i) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à actividade que vier a ser explorada;

j) Observar todos os condicionalismos legais e regulamentares exigidos para o tipo de serviço prestado, designadamente o disposto no Decreto-Lei nº 234/2007, de 19 de Junho, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto-Lei nº 209/2008, de 29 de Outubro, na Portaria nº 573/2007, publicada na II Série do Diário da República, nº 136, de 17 de Junho, e no Decreto Regulamentar nº 20/2008, de 27 de Novembro;

l) A confeccionar diariamente, pelo menos, um prato da tradicional gastronomia alentejana;

m) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as

deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de nele poder continuar a ser explorado, ininterruptamente, um estabelecimento comercial.

Artº. 12º

Período de funcionamento

1. O arrendatário obriga-se a manter o estabelecimento aberto ao público durante todo o ano, salvo em dia de descanso semanal devidamente autorizado e constante do mapa de horário de funcionamento, que deve estar afixado em local bem visível no interior do estabelecimento.
2. O eventual encerramento por motivo de férias fica sujeito a autorização da Câmara Municipal de Cuba.

13º

Responsabilidade pela exploração do estabelecimento

1. O arrendatário é responsável pelo funcionamento e nível de serviços a prestar no estabelecimento 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.

Artº. 14º

Transmissão

1. A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.
2. Não é permitida a transmissão da posição do arrendatário antes de decorridos 6 meses a contar do inicio do contrato.

Artº. 15º

Pagamento da renda

1. A renda devida pela arrendamento é paga, mensalmente, até ao dia 8 de cada mês.
2. O não pagamento referido na data indicada implica o pagamento de uma indemnização igual a 50% do que for devido.
3. O montante pago a título de renda será actualizado anualmente de acordo com o coeficiente de actualização vigente.
4. O pagamento da renda será antecipado por um período de dois meses.

Artº. 16º

Encargos

1. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e

demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou a quaisquer entidades.

2. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das facturas da água, energia eléctrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no estabelecimento.

Artigo 17º

Obras e benfeitorias

1. São da responsabilidade do arrendatário as pequenas reparações e obras de conservação e manutenção no espaço arrendado, devendo sempre comunicá-las previamente à Câmara Municipal.
2. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado.
3. Cessado o contrato, revertem gratuitamente para o Município de Cuba, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel arrendado.
4. As benfeitorias ficam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município de Cuba.

Artigo 18º

Responsabilidade

1. O arrendatário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel arrendado ao longo de todo o período de vigência do contrato.
2. O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da actividade incluída no objecto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos actos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.
3. A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Cuba por inobservância de disposições legais ou contratuais.

Artigo 19º

Seguros

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Cuba, os seguintes seguros:

a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço;

b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por actos ou omissões decorrentes da actividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direcção.

Artigo 20º

Pessoal

São da exclusiva responsabilidade do arrendatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado no estabelecimento, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação

laboral.

Artigo 21º

Actos e direitos de terceiros. Perdas e danos

1. O arrendatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração no estabelecimento arrendado; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em actuação no local da exploração, incluindo o próprio Município de Cuba.
2. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Cuba, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
a) Da actuação do pessoal do arrendatário ou dos seus subcontratados;
b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
c) Do impedimento de utilização.
3. O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras.

Artigo 22º

Equipamentos

1. Constituem encargos do arrendatário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção e/ou substituição dos equipamentos existentes, manutenção e/ou melhoria nas instalações do estabelecimento arrendado, em tudo indispensável à boa exploração do mesmo.
2. O equipamento afecto à exploração e referido na cláusula anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.
3. No acto de entrega do estabelecimento arrendado, será feito um inventário de todo o património existente, ficando o arrendatário responsável pela sua conservação e substituição, como referido, e como seu fiel depositário.

Paços do Município de Cuba, 11 de Março de 2011

O Presidente da Câmara, *Francisco António Galinha Orelha*