Concurso Público para Arrendamento Comercial do Estabelecimento de Restauração/Bebidas Denominado "Adega do Arrufa", em Cuba

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS GERAIS

Art.º 1.º

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 selecionado.

Art.º 2.º

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, ambos nas sua redações atuais.

Art.º 3.º

Partes outorgantes

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

Art.º 4.º

Disposições legais aplicáveis

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

a) Na Lei nº 6/2006, de 27/02, que aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), com as alterações que lhe foram introduzidas;

b) No Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 18 de dezembro;

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, com as alterações que lhe foram introduzidas;

e) Na demais legislação aplicável;

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

Art.º 5.º

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.

Art.º 6.º

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.

Art.º 7.º

Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, devem ser efetuadas por escrito e com suficiente clareza, de forma que o destinatário fique ciente da

respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de receção, e entregues pessoalmente, por fax ou correio eletrónico.

Art.º 8.º

Contagem dos prazos

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no art.º 87.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4⁄2015 de 7 de janeiro, salvo os prazos para apresentação das propostas, os quais não se suspendem aos sábados, domingos e feriados.

Art.º 9.º

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

Art.º 10.º

Objeto 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.

Art.º 11.º

Obrigações do arrendatário

1. 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 respetivas instalações, bem como à qualificação e apresentação do pessoal que aí preste serviço;

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

c) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto 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 caraterísticas 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, exceto 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 atividade 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 48/2011, de 1 de abril, e no Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, ambos com as alterações que lhe foram introduzidas;

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

m) Fabricar artesanalmente, todos os anos, uma talha de vinho branco e outra de vinho tinto;

n) 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.

2. O arrendatário obriga-se ainda a dotar o estabelecimento de todas as condições legalmente exigidas para o exercício da sua atividade, devendo apresentar ao senhorio proposta de orçamento para o efeito, a qual está sujeita a aprovação pela Câmara Municipal de Cuba.

3. Caso seja aprovada a proposta referida no número anterior, o senhorio pode acordar com o arrendatário um valor a abater mensalmente ao montante da renda, destinado a compensar o investimento feito.

Art.º 12.º

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 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.

Art.º 13.º

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.

Art.º 14.º

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.

Art.º 15.º

Pagamento da renda

1. A renda devida pelo 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 atualizado anualmente de acordo com o coeficiente de atualização vigente.

4. O pagamento da renda será antecipado por um período de dois meses.

Art.º 16.º

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 faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no estabelecimento.

Art.º 17.º

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 descaraterizem 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.

Art.º 18.º

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 atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos 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.

Art.º 19.º

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 atos ou omissões decorrentes da atividade 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 direção.

Art.º 20.º

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.

Art.º 21.º

Atos 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 atuação 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 atuação 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.

Art.º 22.º

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 afeto à exploração e referido na cláusula anterior deve satisfazer, quer quanto às suas caraterísticas, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

3. No ato 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.