MUNICÍPIO DE CUBA

Câmara Municipal

Arrendamento de Espaço Comercial
Bar do Jardim dos Combatentes, em Cuba

CADERNO DE ENCARGOS

I PARTE

CLÁUSULAS GERAIS

Art.º 1.º Âmbito de aplicação

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se aos contratos de arrendamento a celebrar entre a Câmara Municipal de Cuba e o arrendatário selecionado.

Art.º 2.º Contrato de cessão

O contrato de arrendamento comercial tem por objetivo a fixação das condições contratuais e será reduzido a escrito.

Art.º 3.º

Disposições legais aplicáveis Na execução dos contratos de cessão observar-se-á o disposto:

a) No NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua redação atual;

b) Na demais legislação aplicável;

c) Nas peças patentes a concurso: aviso, programa de concurso, caderno de encargos e esclarecimentos que tenham sido prestados em sede de concurso.

Art.º 4.º Dúvidas quanto à interpretação de documentos patentes a concurso

1. O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deve colocá-la, por escrito, à Câmara Municipal de Cuba, 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 5.º

Regras de interpretação em caso de dúvida

As divergências que porventura 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 cessão 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 a Câmara Municipal de Cuba.

Art.º 6.º

Notificações, informações e comunicações

1. As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, devem ser efetuadas:

a) Por escrito e com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio eletrónico;

b) Pessoalmente, por apresentação de documento escrito, contra a entrega de recibo ou assinatura de protocolo.

2. Salvo estipulação em contrário, os atos inerentes à execução do contrato de cessão só produzem efeitos após notificação, comunicação ou informação efetuada nos termos do número anterior.

Art.º 7.º

Contagem dos prazos

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no art.º 87.º do Código do Procedimento Administrativo.

Art.º 8.º

Regras a observar na execução do contrato

O contrato de arrendamento deve ser executado em perfeita conformidade com o estipulado:

a) - Na proposta, no caderno de encargos e nos esclarecimentos prestados pela Câmara Municipal de Cuba no decorrer do processo de concurso;

b) - Na demais legislação aplicável, registando-se o regime de paredes nuas em que existirá isenção do IVA.

Art.º 9.º

Incumprimento sistemático das cláusulas contratuais

Independentemente de outras sanções decorrentes da lei geral aplicável ou especialmente previstas no título contratual, o não cumprimento sistemático das condições contratuais poderá determinar a rescisão do contrato.

Art.º 10.º

Validade do contrato

O contrato começa a produzir efeitos a partir da data da sua celebração e cessa no último dia do mês previsto para a duração da mesma, salvo quando, em situações devidamente justificadas e deferidas pela Câmara Municipal de Cuba seja prorrogada a sua data de início ou antecipado o seu termo.

CLÁUSULAS ESPECIAIS

Art.º 11.º
Denúncia do contrato

Qualquer das partes pode, a todo o momento, denunciar o contrato, contanto que o faça, por escrito, com uma antecedência de 60 (sessenta) dias em relação à data da sua produção de efeitos, salvo se por situações excecionais, devidamente justificadas, a Câmara Municipal de Cuba, entender diminuir este prazo.

Art.º 12.º
Transmissão

A cessão, uma vez adjudicada, não é transmissível, total ou parcialmente, a qualquer título, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Cuba, mediante requerimento devidamente fundamentado, sendo nulos e de nenhum efeito os atos ou contratos celebrados pelo cessionário com infração do disposto neste preceito.

Art.º 13.º
Fiscalização

A Câmara Municipal de Cuba tem o direito de fiscalização sobre a atividade desenvolvida pelo cessionário.

Art.º 14.º
Pagamento da renda

1. A renda devida pela cessão é paga, mensalmente, até ao dia 8 de cada mês.
2. O não pagamento referido na data indicada implica a aplicação de uma multa correspondente a 50% do valor devido e que acrescerá àquele.

Art.º 15.º
Encargos

1. Fica a cargo do cessionário a dotação do espaço com todos os equipamentos, mobiliário e utensílios necessários ao desenvolvimento da atividade a explorar, o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou a quaisquer entidades.

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

Art.º 16.º
Desenvolvimento da atividade

1. O arrendatário deve manter o estabelecimento arrendatário em pleno funcionamento, durante os períodos e horários de funcionamento fixados.
2. Caso o estabelecimento arrendamento se encontre encerrado por mais de um dia, sem qualquer motivo devidamente justificado e comunicado à Câmara Municipal de Cuba, pode haver lugar à resolução imediata do contrato, por falta de cumprimento, não tendo o cessionário direito a qualquer indemnização.
3. O cessionário obriga-se a:

a) Garantir um eficiente serviço no estabelecimento arrendamento;
b) Manter o estabelecimento em boas condições de conservação, limpeza e higiene;
c) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às caraterísticas do serviço que presta;
d) Manter afixada, em local visível e destacado, de modo a permitir a sua fácil leitura, a lista de preços e a existência de livro de reclamações;
e) Observar todos os condicionalismos legais e regulamentares exigidos para o tipo de serviço prestado.

Art.º 17.º
Duração do contrato

O contrato tem início em 01/05 e termo a 30/09/2025.

O adjudicatário pode solicitar à Câmara Municipal a prorrogação do prazo de exploração para o período de inverno, mediante redução da renda a acordar entre as duas partes.

O contrato é válido por 3 anos, decorridos os quais, pode, existindo interesse das partes ser renovado anualmente, até um limite máximo de 10 anos.