



Caderno de Encargos

Arrendamento para exploração do Bar da Praia da Lomba – Junto ao Rio Douro

Junta de Freguesia da Lomba

Procedimento nº 1/NP/2024





CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1º

Âmbito de aplicação

As cláusulas gerais deste Caderno de Encargos, aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre a Freguesia da Lomba e o arrendatário.

Artigo 2º

Disposições legais aplicáveis

1. O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos, e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. É aplicável o estabelecido na alínea u), do nº 1, do artigo 18º da Lei 75/2013 de 12 de setembro, o Decreto-Lei nº. 280/2007 de 7 de agosto, subsidiariamente as disposições reguladoras do concurso público para a celebração de contrato de arrendamento, os princípios gerais da contratação pública bem como o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 3º

Objeto

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento do denominado **Bar da Praia da Lomba**, sito junto ao Rio Douro, na freguesia da Lomba, destinado à instalação de um estabelecimento de restauração e similares.



Artigo 4º

Instalação e equipamento

1. O espaço a arrendar será entregue no estado físico em que se encontra, sendo da responsabilidade do arrendatário a colocação do respetivo equipamento e proceder à sua adaptação para o fim pretendido.
2. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização da Freguesia da Lomba, modificar ou alterar os espaços existente, assim como as infraestruturas instaladas.
3. O material e disposição de esplanada só serão autorizados, após validação de proposta apresentada à Freguesia da Lomba.

Artigo 5º

Obras e benfeitoras

1. A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no espaço arrendado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.
2. São ainda da responsabilidade do arrendatário as demais obras de conservação, limpeza e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
3. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização da Freguesia da Lomba, sendo que para o efeito deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras.
4. A autorização da Freguesia da Lomba para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização das mesmas.



5. Todas as obras e benfeitorias realizadas fazem parte integrante do espaço arrendado, reverterem gratuitamente para a Freguesia da Lomba, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

Artigo 6º

Exploração

1. A obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade é da responsabilidade do arrendatário, e é condição imprescindível para o início da exploração.
2. O horário mínimo de funcionamento é das 9:00h às 22:00h.

Artigo 7º

Prazo do contrato

1. O prazo do contrato terá a duração de 4 (quatro) meses, contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Findo o prazo de contrato o mesmo poderá ser prolongado por mais 5 meses, por mútuo acordo, sendo devida a contrapartida financeira ajustada ao período.

Artigo 8º

Transmissão da posição contratual

A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.

Artigo 9º

Pagamento da renda

1. A renda estabelecida é devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento, e será paga entre os dias 1 e 8 de cada mês.



2. A falta de pagamento da renda no prazo indicado, implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido.

3. O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos, constitui fundamento para rescisão do contrato, sem prejuízo do recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

Artigo 10º

Cessação do contrato

1. O arrendatário pode a todo o tempo denunciar o contrato de arrendamento, mediante comunicação prévia enviada à freguesia, com antecedência mínima de 60 dias, sobre a data em que pretende que operem os seus efeitos.

2. O proprietário pode denunciar o presente contrato em qualquer das seguintes circunstâncias:

- a) Se o arrendatário se colocar em mora por período superior a 30 dias, no pagamento das rendas;
- b) Se o arrendatário não assegurar, em qualquer momento da vigência do contrato, as licenças, alvarás e autorizações administrativas necessárias ao funcionamento da atividade;
- c) Se o arrendatário realizar obras sem licenciamento prévio;
- d) Se o arrendatário não assegurar a limpeza do espaço;
- e) Se o arrendatário não cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
- f) Se o arrendatário fizer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
- g) Se o arrendatário ceder a sua posição contratual sem prévia autorização escrita do proprietário.

3. Verificada qualquer uma das circunstâncias descritas no número anterior, o proprietário pode denunciar o contrato com efeitos imediatos, mediante o envio de carta registada com aviso de receção.



Artigo 11º

Obrigações para o arrendatário

O arrendatário obriga-se a:

1. Usufruir o espaço em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
2. Equipar a suas expensas o espaço arrendado;
3. Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
4. Não dar ao espaço arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
5. Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
6. Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se a Freguesia da Lomba, o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
7. Comunicar à Freguesia da Lomba, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do espaço arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizado por escrito ou expressamente permitida por lei;
8. Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
9. Restituir, findo o contrato, o espaço arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo continuar a ser utilizado ininterruptamente.



Artigo 12º

Responsabilidade pelo uso do espaço

1. O arrendatário é responsável pelo uso do espaço 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.

Artigo 13º

Encargos

1. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas/coimas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Gondomar ou a quaisquer outras entidades.
2. Ficam igualmente a cargo do arrendatário a requisição de contadores de água e luz, bem como o pagamento das respetivas faturas, assim como de outros serviços que sejam instalados no espaço arrendado.

Artigo 14º

Responsabilidade e seguro

1. 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.
2. A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas à Freguesia da Lomba por inobservância de disposições legais ou contratuais.
3. O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria Freguesia da Lomba, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
4. Da atuação do arrendatário ou por este representado;



5. Do deficiente comportamento dos equipamentos;

6. Do impedimento de utilização.

7. O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no espaço ou a quaisquer terceiros fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

8. Para além dos seguros obrigatórios, nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início de exploração os seguros exigidos pela lei em vigor à data do contrato, designadamente multirriscos de recheio.

Artigo 15º

Restituição do espaço

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário à Freguesia da Lomba no estado de conservação em que o recebeu e livre de quaisquer ónus ou encargos.

Artigo 16º

Fiscalização

É reservado à Freguesia da Lomba o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.