

Caderno de Encargos
Arrendamento do Bar-Restaurante “A Ribeira” em Fronteira

Cláusula 1ª

Caderno de Encargos

1. O presente Caderno de Encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação para a concessão do direito de arrendamento do Bar-Restaurante “A Ribeira”, sito na freguesia e concelho de Fronteira.
2. É faculdade do Município de Fronteira ceder temporariamente ao arrendatário, pelo estrito período de vigência do contrato de arrendamento a celebrar a final, inicial ou renovada, e a requerimento daquele, um conjunto de bens móveis dos quais é proprietário e que se destinam à exploração do Bar e do Restaurante.
3. No caso previsto no número anterior, a cedência dos bens deve revestir a natureza de aluguer ou comodato e fazer-se acompanhar de relação especificada dos referidos bens e de suporte fotográfico dos mesmos.
4. A cedência de bens móveis deve anexar-se ao contrato de arrendamento, dele não fazendo, no entanto, parte integrante, mas subordinando-se a sua vigência à vigência deste.

Cláusula 2ª

Regulamentação e Legislação aplicáveis

Em tudo o que não se encontrar especialmente previsto nas peças que constituem o procedimento destinado à escolha do operador económico e no contrato de arrendamento a celebrar a final, aplicar-se-ão ao presente contrato as normas civis referentes ao arrendamento para fins não habitacionais

Cláusula 3ª

Prazo do Arrendamento

O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de 1 (um) ano e é renovável sucessivamente por iguais períodos de 1 (um) ano, desde que nenhuma das partes proceda à sua denúncia, nos termos previstos no art. 1055º do Código Civil.

Cláusula 4ª

Obrigações do Arrendatário

1 - O arrendatário garante ao Município de Fronteira que instalará, no local arrendado, um bar e um restaurante, garantindo também a qualidade da exploração e responsabilizar-se-á pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período do arrendamento.

2 - A exploração do Bar e do Restaurante devem iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de arrendamento.

Cláusula 5ª

Renda e caução

1 - O contrato de arrendamento a celebrar deve prever o pagamento mensal e sucessivo de uma renda, devendo o arrendatário pagar, a título de caução pelo cumprimento contratual, o montante equivalente a 3 (três) rendas mensais.

2 - O valor do arrendamento não inclui os custos com o abastecimento de água, energia eléctrica e gás, que correrão por conta do arrendatário.

Cláusula 6ª

Destino da caução

1 - O cumprimento contratual por parte do arrendatário implicará a conversão do valor caucionado nas últimas 3 (três) rendas que se vencerem anteriormente ao termo do contrato.

2 - O incumprimento contratual por parte do arrendatário, definitivo ou não, determinará a perda da caução a favor do Município de Fronteira.

Cláusula 7ª

Obras

1 – O arrendatário obriga-se a realizar todas as obras de conservação ordinárias e extraordinárias necessárias durante o período de vigência contratual, inicial ou renovada.

2 – Todas as obras não identificadas no número anterior só podem ser levadas a cabo pelo arrendatário com a autorização escrita do Município de Fronteira.

3 – Quaisquer obras realizadas pelo arrendatário ficam a pertencer ao imóvel, revertendo a favor do Município de Fronteira no termo da vigência contratual sem que ao arrendatário assista qualquer compensação, indemnização ou direito de retenção sobre o imóvel.

Cláusula 8ª

Proibição de cessão da posição contratual e de subcontratação

1. É interdito ao arrendatário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a sua posição contratual ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados, sendo igualmente proibida a subcontratação.

2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Município de Fronteira.

Cláusula 9ª

Cobertura por seguros

É da responsabilidade do arrendatário a assunção dum sistema de seguros eficaz de cobertura de danos de responsabilidade civil, devendo assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e extensiva cobertura dos riscos da exploração.

Cláusula 10ª

Poderes do Município de Fronteira

1 – São poderes do Município de Fronteira, no âmbito da execução contratual:

- a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do arrendatário impostos pelo presente, pelo Programa de Procedimento e pelo contrato;
- b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
- c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspecções periódicas ao objecto do arrendamento, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao arrendatário.

Cláusula 11ª

Resgate

1 – O concedente pode resgatar o arrendamento, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 18 (dezoito) meses.

2 – O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 3 (três) meses de antecedência.

3 – Em caso de resgate, o concessionário tem direito a receber do concedente, a título de indemnização, uma quantia aferida em função do investimento efectuado, calculado à

taxa média de amortização legal para o tipo de equipamento considerado, e o ano de resgate face ao tempo em falta para o final da concessão.

4 – O resgate determina a reversão dos bens do concedente, afectos à concessão.

5 – As obrigações assumidas pelo arrendatário após a notificação do resgate apenas vinculam o Município de Fronteira quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

Cláusula 12ª

Sequestro

1 - Em caso de incumprimento grave pelo arrendatário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das actividades concedidas.

2 – O sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique, por motivos imputáveis ao concessionário:

a) O abandono sem causa legítima do espaço arrendado e ou da actividade de exploração do bar e do restaurante, entendendo-se como tal a suspensão da actividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados;

b) Perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da actividade de exploração do bar e restaurante instalados ou no estado geral das instalações, máquinas e equipamentos que comprometam a continuidade e ou a regularidade da concessão ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

3 – Em caso de sequestro, o Município de Fronteira suporta os encargos do desenvolvimento das actividades atrás referidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da actividade.

4 – Se o arrendatário se mostrar disposto a reassumir a exploração e der garantias de a conduzir convenientemente, aquela poder-lhe-á ser restituída, se assim o entender por conveniente o Município de Fronteira.

Cláusula 13ª

Resolução Contratual

1. O Município de Fronteira poderá em qualquer altura resolver o contrato sem lugar a indemnização, sempre que haja violação das cláusulas contratuais, bem como:

- a) Quando o serviço prestado não estiver de acordo com as normas de higiene e sanitárias reguladoras das actividades económicas;
- b) Se verifique o não cumprimento dos deveres laborais e encargos de natureza fiscal ou parafiscal, bem como a falta de pagamento atempado do seguro previsto no respectivo contrato;
- c) Se verifique o não cumprimento dos deveres relativos ao pagamento atempado do arrendamento, com duração superior a 3 (três) prestações pecuniárias, sucessivas ou interpoladas.

2. São também fundamento de resolução do contrato:

- a) A não instalação do bar e restaurante, bem como o desvio à sua exploração tendo em vista outras finalidades;
- b) Cessaçao ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário da exploração sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respectiva causa;
- c) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a exploração na sequência de sequestro;
- d) Repetição, após a retoma da exploração, das situações que motivaram o sequestro;
- e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo arrendatário das actividades a que se obrigou explorar, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
- f) Obstrução ao sequestro;
- g) Abandono pelo arrendatário da exploração do empreendimento turístico ou do restaurante, entendendo-se como tal a suspensão da actividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados.
- h) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste Caderno de Encargos e no contrato;
- i) Violação reiterada do horário de funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas;
- j) Desobediência às instruções emanadas pelo Município de Fronteira no uso dos seus poderes de direcção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;
- k) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento de restauração, incluindo as atinentes a saúde e higiene;
- l) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a previa autorização escrita do concedente;

m) Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do concedente;

2 – A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão automática dos bens do arrendatário instalados no local arrendado a favor do Município de Fronteira, bem como a obrigação de o concessionário entregar as instalações em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ônus ou encargos.

Cláusula 14ª

Caducidade

1 – O contrato de arrendamento caduca pelo decurso do prazo e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da actividade da concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além dela.

2 – No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das actividades concedidas.

3 – Verificada a caducidade contratual, o arrendatário possui um prazo de 15 (quinze) dias para proceder à entrega do objecto do arrendamento ao Município de Fronteira, livre de pessoas e bens bem como de quaisquer ônus e encargos.

Cláusula 15ª

Cômputo dos prazos

À contagem de prazos previstos no contrato e no presente Caderno de Encargos são aplicáveis as seguintes regras:

a) Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;

b) Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;

c) O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina às 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa data, mas se no último mês não existir dia correspondente o prazo finda no último dia desse mês;

d) O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o acto que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Cláusula 16ª

Notificações e comunicações entre as partes

1 – Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito, através de correio electrónico ou telefax.

2 – Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato, devem ser comunicadas à outra parte.

Cláusula 17ª

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato é competente o tribunal administrativo e fiscal de Aveiro, com expressa renúncia a qualquer outro.