



MONTEMOR | O | NOVO município

HASTA PÚBLICA N.º 01/2017

**ARRENDAMENTO DE QUIOSQUE
“BAR QUIOSQUE DO JARDIM DA ESTAÇÃO”**

CADERNO DE ENCARGOS

Índice

- Cláusula 1.ª - Objeto da Hasta Pública
- Cláusula 2.ª - Entrega do quiosque
- Cláusula 3.ª - Prazo
- Cláusula 4.ª - Contrapartidas e renda
- Cláusula 5.ª - Licenças e autorizações
- Cláusula 6.ª - Obrigações do adjudicatário
- Cláusula 7.ª - Realização de obras
- Cláusula 8.ª - Seguros
- Cláusula 9.ª - Fiscalização
- Cláusula 10.ª - Resolução do contrato
- Cláusula 11.ª - Resolução do contrato pelo Município de Montemor-o-Novo
- Cláusula 12.ª - Sanções contratuais
- Cláusula 13.ª - Devolução das instalações
- Cláusula 14.ª - Foro competente
- Cláusula 15.ª - Legislação aplicável





Cláusula 1.ª

Objeto da Hasta Pública

A presente Hasta Pública tem por objeto a celebração de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais de um quiosque denominado - "Bar do Quiosque do Jardim da Estação" - localizado no Largo Machado dos Santos, na União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras, Concelho de Montemor-o-Novo.

Cláusula 2.ª

Entrega do quiosque

- 1 - O quiosque será entregue ao arrendatário nas condições em que se encontra aquando da publicitação da hasta pública.
- 2 - Para todos os efeitos o arrendatário declara conhecer e aceitar as condições em que se encontra o quiosque a arrendar.

Cláusula 3.ª

Prazo

- 1 - O período de duração do arrendamento é de 5 (cinco) anos, a contar da data da celebração do respetivo contrato, renovável por um período de 2 (dois) anos, se não for denunciado por qualquer das partes com uma antecedência mínima de 90 dias do seu término.
- 2 - O prazo inicia-se com a celebração do contrato de arrendamento e na mesma data o arrendatário toma posse do imóvel.
- 2 - Na fixação do prazo de vigência do contrato foi tido em conta o período de tempo necessário para amortização e remuneração, em normais condições de rendibilidade da exploração, do capital investido pelo arrendatário, nomeadamente, em equipamentos a instalar.

Cláusula 4.ª

Contrapartidas e renda

- 1 - Durante o período de vigência do contrato a celebrar o arrendatário pagará, mensalmente, a renda no montante que vier a resultar da arrematação, vencendo-se a primeira no momento da celebração do contrato e a subsequentes no início do mês imediatamente anterior àquele a que diga respeito, devendo ser liquidadas até ao oitavo dia útil diretamente na Subunidade Orgânica de Administração Geral / Divisão de Administração Geral e Financeira do Município de Montemor-o-Novo, sita no Largo Paços do Concelho, 7050-127 - Montemor-o-Novo, das 09,00 horas às 16,30 horas ou por transferência bancária para a conta bancária do município que este indicar para o efeito.
- 2 - O valor da renda referida no número anterior será anualmente atualizado de acordo com os coeficientes de atualização publicados por portaria do Governo.
- 3 - A primeira atualização só poderá ser exigida após o decurso efetivo de um ano de contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior.

Cláusula 5.ª

Licenças e autorizações

Compete ao adjudicatário requerer, custear e obter todas as licenças e autorizações necessárias para cumprimento das obrigações assumidas, observando os requisitos indispensáveis à sua obtenção.

Cláusula 6.ª

Obrigações do adjudicatário

- 1 - O adjudicatário fica obrigado, par além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:
- a) Pagar a renda mensal que vier a resultar da arrematação;
 - b) Não dar ao imóvel arrendado outra utilização que não a do objeto do contrato de arrendamento;
 - c) 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 Montemor-o-Novo, o autorizar por escrito;
 - d) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas, designadamente, de higiene, segurança, trabalho, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
 - e) Assegurar a limpeza de todos os espaços do imóvel;
 - f) Adquirir e instalar o equipamento necessário ao desenvolvimento da atividade;
 - g) Restituir, findo o contrato, o imóvel em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de nele continuar a ser explorado, ininterruptamente, atividade idêntica;
 - h) Manter o estabelecimento a funcionar de acordo com o horário de funcionamento inerente ao respetivo ramo;
 - i) Assegurar o pagamento dos encargos e consumos com o fornecimento de água, energia elétrica e comunicações;
 - j) Colaborar com a Câmara Municipal no exercício da atividade fiscalizadora prevista na cláusula 10.ª deste Caderno de Encargos, disponibilizando toda a informação que lhe for solicitada;
 - l) Iniciar a exploração, com abertura ao público, no prazo máximo de 20 dias uteis, após a assinatura do contrato.
- 2 – O disposto na alínea e) do número anterior engloba as instalações sanitárias pertencentes ao quiosque, garantindo o locatário o acesso às mesmas pelo público em geral.

Cláusula 7.ª

Realização de obras

- 1 - O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização da Câmara Municipal, ainda que de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de licença;
- 2 - As obras realizadas, desde que incorporadas no edifício, passam a fazer parte integrante do mesmo, não tendo o arrendatário direito de retenção no pagamento das rendas ou qualquer indemnização.

Cláusula 8.ª

Seguros

- 1 - O arrendatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, o seguro multirriscos de cobertura de danos no imóvel, incluindo o recheio propriedade do Município;
- 2 - Os comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados ao Município no prazo máximo de 60 dias após a celebração do contrato.

Cláusula 9.ª

Fiscalização

- 1 – A Câmara reserva-se o direito de fiscalizar o modo de execução do contrato, nomeadamente no que diz respeito:
- a) Ao cumprimento das obrigações impostas pelo Contrato e pelo presente Caderno de Encargos;
 - b) Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento;
 - d) No exercício do seu poder de fiscalização, a Câmara pode notificar o arrendatário para corrigir as deficiências detetadas no que diz respeito à conservação e segurança das instalações.

Cláusula 10.ª
Resolução do contrato

Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais do direito, com base em incumprimento da outra parte.

Cláusula 11.ª
Resolução do contrato pelo Município de Montemor-o-Novo

Constituem causas legítimas de resolução de contrato:

- a) Falta de pagamento do valor definido na cláusula 6ª do presente caderno de encargos, por mais de dois meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pelo Município de Montemor-o-Novo;
- c) Não manutenção do espaço arrendado em perfeitas condições de conservação e segurança;
- d) Falta de prestação da caução, no prazo de dez dias, após aviso do Município de Montemor-o-Novo para o efeito;
- e) Oposição reiterada por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização e controle, referidos na cláusula 9.ª deste Caderno de Encargos.

Cláusula 12.ª
Sanções contratuais

1 - Multas por violação dos prazos contratuais:

- a) Quando, na data de vencimento das prestações, o adquirente não proceder à sua liquidação, constitui-se em mora a partir dessa data;
- b) Se o adquirente não pagar as prestações dentro do prazo estabelecido no n.º 1 da Cláusula 4.ª, à prestação será acrescida uma multa contratual diária de 5 (cinco) por mil, não podendo esta, na sua globalidade, vir a exceder 15% do valor em dívida;
- c) Se o adquirente não pagar o valor da prestação, acrescido da multa contratual diária, até ser atingido 15% do valor em dívida, o que corresponde a 30 dias de mora, contados da data de vencimento da prestação em causa, constituirá fundamento de resolução nos termos da alínea a) da cláusula anterior.

Cláusula 13.ª
Devolução das instalações

1 - Findo o prazo pelo qual foi adjudicado o direito de arrendamento, ou antes, em caso de resolução de contrato, o arrendatário obriga-se a devolver as respetivas instalações, no estado em que as recebeu, ou seja, em perfeito estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato.

2 - Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo arrendatário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo nos 15 dias subsequentes ao termo do contrato.

3 - Todos os materiais, caso existam, que equipam o estabelecimento e que se encontrem em perfeito estado de funcionamento e conservação, sendo propriedade da Câmara Municipal, serão inventariados em documento a anexar ao contrato a celebrar entre o arrendatário e a Câmara Municipal, constituindo-se o arrendatário fiel depositário dos mesmos. Findo o contrato, o arrendatário deve entrega-los em bom estado de conservação, procedendo à sua substituição por bens iguais ou equivalentes, no caso de perda ou deterioração.

Cláusula 14.ª
Foro competente

Os litígios emergentes da interpretação ou execução do contrato serão dirimidos no Tribunal da Comarca de Montemor-o-Novo, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 15.ª
Legislação aplicável

Em tudo o que não esteja previsto neste Caderno de Encargos, o arrendamento rege-se pelo disposto no Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, alterado pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro e pelo Código Civil.

A Presidente da Câmara Municipal,

**02-08-2017 Hortênsia
Menino**

Hortênsia Menino 4

(Hortênsia dos Anjos Chegado Menino)