

1-14

**PROCEDIMENTO PARA ARRENDAMENTO DO ESTABELECIMENTO
RESTAURANTE/CAFETARIA/ESPLANADA
DO COMPLEXO DE PISCINAS DE GALVEIAS**

CADERNO DE ENCARGOS

I – Capítulo – Cláusulas Jurídicas

Cláusula 1ª.

Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência de procedimento pré-contratual que tem por objeto o arrendamento do espaço de Restaurante/Cafetaria/Esplanada do Complexo de Piscinas de Galveias.
2. O referido espaço a dar de arrendamento integra o domínio privado da Freguesia de Galveias, com a descrição de acordo com cláusula 1ª das cláusulas técnicas do Caderno de Encargos.

Cláusula 2ª.

Prazo do contrato

1. O contrato de arrendamento mantém-se em vigor pelo prazo de cinco (5) anos.
2. O contrato de arrendamento poderá ser renovado automaticamente por iguais períodos de tempo, se não for denunciado por qualquer uma das partes, por comunicação escrita para o domicílio da outra parte, com a antecedência mínima de cento e oitenta dias (180), em relação ao dia em que o contrato terminar.
3. O contrato de arrendamento terá início no mês seguinte à data da assinatura do contrato de arrendamento.
4. Decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, segundo contraente pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação à Primeira Contraente com a antecedência mínima de cento e vinte dias (120).
5. A inobservância da antecedência prevista nos números anteriores não obsta à cessação

do contrato, mas obriga ao pagamento das rendas correspondentes ao período de pré-aviso em falta.

6. As comunicações em falta deverão ser efetuadas mediante carta registada com aviso de receção para as moradas convencionadas no contrato.

Cláusula 3ª.

Finalidade do contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento destina-se, exclusivamente, ao exercício da atividade de exploração de restaurante e café, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

Cláusula 4ª.

Obrigações principais do locador

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o locador as seguintes obrigações principais:

- a) Entregar ao locatário o espaço locado;
- b) Assegurar ao locatário o gozo do espaço locado para os fins a que eles se destinam.

Cláusula 5ª.

Obrigações do arrendatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais da celebração do contrato, decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:

- a) Pagar a renda;
- b) Facultar ao locador o exame do espaço locado;
- c) Não aplicar o espaço locado a fim diverso daquele a que ele se destina;
- d) Não fazer do espaço locado uma utilização imprudente;
- e) Consentir nas reparações urgentes do espaço locado, bem como quaisquer obras ordenadas pelo locador;
- f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se o locador o autorizar;
- g) Comunicar ao locador, dentro de quinze (15) dias, a cedência do gozo do espaço locado por algum dos referidos títulos, quando autorizada;
- h) Avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios no espaço locado

74

ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo locador;

i) Implementar e cumprir o sistema **HACCP¹** ou **Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos**, de acordo com Regulamento (CE) n°852/2004, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 29 de abril de 2004, relativo à higiene dos géneros alimentícios, ou outro normativo que a venha substituir;

j) Dotar o espaço locado dos meios humanos e materiais adequados e necessários à exploração da atividade nesse espaço, garantindo o seu normal funcionamento e a qualidade do serviço;

m) Impedir a produção de fumos ou cheiros que prejudiquem as atividades prosseguidas nos espaços adjacentes ao espaço locado;

k) Utilizar equipamentos sonoros ou produzir quaisquer outros sons ou ruídos que cumpram o regime geral do ruído e que não prejudiquem o normal funcionamento das atividades que decorrem nos espaços adjacentes ao espaço locado;

l) Assegurar a ordem e a disciplina no interior do espaço locado bem como o cumprimento de todas as obrigações laborais para com os seus trabalhadores;

m) Zelar pela vigilância e segurança do espaço locado durante o período de abertura ao público;

n) Prover à reparação ou reposições de material e equipamento deteriorado ou que fique sem condições de funcionamento, por uso inadequado imputável ao arrendatário ou aos seus trabalhadores ou colaboradores;

o) Cumprir o regulamento do Complexo de Piscinas, ou outro que o venha a substituir;

p) Constituir seguro de responsabilidade civil para o espaço locado, no valor mínimo de 50.000,00 € (cinquenta mil euros);

q) Restituir o espaço locado, findo o contrato de arrendamento.

2. O pagamento da renda deve ser efetuado até ao dia oito de cada mês anterior aquele a que disser respeito, por depósito ou transferência bancária para o IBAN (International Bank Account Number) indicado pelo locador.

Cláusula 6ª.

Valor da Renda

1. A renda será, no mínimo, de 600,00 (seiscentos euros), a pagar mensalmente.

2. No ato da assinatura do contrato de arrendamento, o arrendatário pagará ao locador os seguintes valores:

a) Dois meses de renda, a título de caução, para o exato e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo contrato de arrendamento;

¹ HACCP - Hazard Analysis and Critical Control Point

74

b) Um mês de renda, correspondente à renda do mês em que tiver início o contrato de arrendamento.

3. O valor da renda será sujeito a atualizações anuais de acordo com os valores legalmente fixados, podendo a primeira atualização ser exigida após o primeiro ano do início do contrato de arrendamento.

4. O locador deverá comunicar a atualização do valor da renda, por escrito, com uma antecedência de trinta (30) dias.

Cláusula 7ª.

Despesas relativas a gás e internet e demais encargos

1. Todos os encargos relativos ao consumo de gás e internet são da responsabilidade do locador.
2. As restantes despesas relativas ao locado e à exploração da atividade de restauração e de bebidas, designadamente, despesas com a manutenção e limpeza do local arrendados, e outras despesas, ainda que vencidas após a data da cessação do contrato, são da responsabilidade do arrendatário.

Cláusula 8ª.

Obras

1. Só poderão ser efetuadas obras e outras benfeitorias no local arrendado com a prévia autorização escrita do locador.
2. Excetuam-se da cláusula anterior, as reparações urgentes no locado.
3. Todas e quaisquer obras de melhoramento que o arrendatário efetue no local arrendado, e que tenham autorização prévia do locador, ficarão a fazer parte dos mesmos, não podendo o arrendatário exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.

Cláusula 9ª.

Conservação do espaço locado

1. O arrendatário obriga-se a preservar o locado no estado em que o mesmo se encontra, à data do início do contrato de arrendamento, bem como canalizações de água, sistema elétrico, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros e ainda o equipamento existente no locado, correndo por sua conta as reparações decorrentes da sua utilização.
2. O equipamento existente é constituído por todos os elementos que integram o as cláusulas do Capítulo II - Cláusulas específicas do caderno de encargos.
3. O arrendatário obriga-se a fazer um uso prudente do espaço locado, que deverá ser restituído

7

em bom estado de conservação, excecionadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização de acordo com o fim do contrato de arrendamento.

Cláusula 10ª

Dever de sigilo

1. O arrendatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao locador de que possa ter conhecimento ao abrigo do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público, à data da respetiva obtenção pelo arrendatário, ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.
4. O arrendatário deverá guardar sigilo quanto a informações que possa obter no âmbito da execução do presente contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais, designadamente, os relativos à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Cláusula 11ª.

Resolução do contrato de arrendamento pelo locador

1. A resolução do contrato de arrendamento poderá ser feita judicial ou extrajudicialmente.
2. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, o locador poderá resolver o contrato de arrendamento, com fundamento na violação das obrigações contratuais, no caso de o arrendatário violar de forma grave e reiterada qualquer uma das obrigações que lhe incumbem, e designadamente, as seguintes:
 - a. Mora no pagamento da renda;
 - b. O serviço prestado pelo arrendatário não cumprir os padrões de higiene e sanitários que regulam a atividade de restauração e bebidas;
 - c. O serviço prestado pelo arrendatário não cumprir os padrões mínimos de qualidade que um consumidor normal considere exigíveis;
 - d. Cessão da posição contratual ou sublocação do espaço locado sem a autorização prévia da Junta de Freguesia de Galveias.



Cláusula 12ª.

Resolução do contrato de arrendamento pelo arrendatário

Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, o arrendatário poderá resolver o contrato de arrendamento, com fundamento na violação das obrigações contratuais, no caso de o locador violar de forma grave e reiterada qualquer uma das obrigações que lhe incumbem, e designadamente, se, por motivo que não lhe seja imputável, o arrendatário for privado do gozo dos espaços locados, ainda que só temporariamente.

Cláusula 13ª.

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Castelo Branco, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 14ª.

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para as moradas constantes do contrato de arrendamento ou para os endereços de correio eletrónico dele constantes.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 15ª.

Gestor do contrato

Para efeitos de acompanhamento da execução de contrato de arrendamento, será nomeado gestor do contrato, o qual deverá, entre outras funções, avaliar a execução financeira, técnica e material do contrato.

Cláusula 16ª.

Legislação aplicável

Em tudo o que não estiver previsto no contrato de arrendamento, aplicar-se-á as disposições respeitantes à locação do Código Civil em vigor, na redação atual, bem como o disposto no Código do Procedimento Administrativo.

7

II – Capítulo – Cláusulas Específicas

1ª Restaurante/Cafetaria do Complexo de Piscinas de Galveias

Breve Descrição: Espaço destinado à exploração da atividade de restauração e de bebidas, que integra o edifício designado por Complexo de Piscinas de Galveias, omissa na matriz predial urbana da freguesia de Galveias, concelho de Ponte de Sor e na Conservatória do Registo Predial de Ponte de Sor, da mesma freguesia e concelho.

O espaço locado é constituído pelos seguintes bens móveis e equipamentos pertencentes à Freguesia de Galveias e instalados no Restaurante/Cafetaria/Esplanada do Complexo de Piscinas de Galveias:

- 1 Bancada de inox aberta com 2 prateleiras com a medida 500x600x850mm;
- 1 Fogão de 4 bicos com forno elétrico CE4P750H com potência bico 4 x 2.6KW + forno 5KW com a potência total de 15.4 KW/380V;
- 1 Fry-Top elétrico com móvel FTE7508E com potência 9KW/380V com a medida de 800x750x850mm;
- 1 Bancada de inox aberta com 1 prateleira com a medida 1250x600x700mm;
- 1 Bancada de inox aberta com 2 prateleiras com a medida 600x600x850mm;
- 1 Bancada de inox fechada com portas de correr e 2 prateleiras com a medida 1500x600x850 mm;
- 1 Bancada de inox com 4 gavetas com a medida 600x600x850mm;
- 1 Lava-mãos de inox com pedal com a medida 400x400x850mm;
- 1 Bancada de inox fechada laterais, com portas de correr, 1 cuba 400x400, restante aberta com a medida 1200x600x850mm;
- 1 Bancada de inox fechada com portas de correr e 2 prateleiras com a medida 1000x600x850mm;
- 1 Bancada de inox aberta com gola de detritos, espaço para caixote de lixo, só com travamento com a medida 1000x750x850mm;
- 1 Bancada de inox aberta de apoio entrada de loiça com 1 cuba 500x500 com prateleira com a medida 2250x750x850mm;
- 1 Máquina de lavar loiça de campânula ZC500 com potência de 6500W/380V com a medida 706x800x1480mm
- 1 Bancada de inox saída de loiça com 1 prateleira, portas de correr, restante aberta com a medida 1000x750x850mm
- 1 Armário de inox fechado com 4 prateleiras reforçadas com a medida 1500x600x2000mm
- 1 Frigorífico de congelação ANS-651-I, Exterior de inox, interior ABS alimentário com a

7-

medida 780x740x1865mm

- 1 Bancada de inox refrigerada com portas de vidro usada com a medida 1500x600x850mm