

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **ARRENDAMENTO/EXPLORAÇÃO**

**DO**

**BAR/ESPLANADA DAS PISCINAS MUNICIPAIS DESCOBERTAS**

**E**

**TRATAMENTO DA ÁREA ENVOLVENTE**

#### **Cláusula 1ª**

##### **(Caderno de Encargos)**

O presente Caderno de Encargos contem as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do arrendamento/exploração do Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas e tratamento da área envolvente, sito no Lugar de Cruz de Bouças, Freguesia e Concelho de Cinfães.

#### **Cláusula 2ª**

##### **(Epígrafes e remissões)**

1- As epígrafes utilizadas no presente Caderno de Encargos, foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável as relações contratuais deles emergentes.

2- As remissões efetuadas ao longo do presente Caderno de Encargos para cláusulas ou alíneas, consideram-se efetuadas para números ou alíneas do clausulado do mesmo Caderno de Encargos, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

#### **Cláusula 3ª**

##### **(Disposições por que se rege o arrendamento/exploração)**

1- O contrato de arrendamento/exploração será reduzido a escrito e será composto pelo respetivo clausulado contratual elaborado nos termos do art.º 96.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e uma cópia do presente caderno de encargos completada pelos seguintes elementos:

a)- Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;

b)- Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;

c)- A proposta adjudicada;

d)- Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada que eventualmente tenham sido prestados pelo arrendatário.

2- Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual ai são indicados.

3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no art.º 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no art.º 101.º do mesmo diploma.

#### **Cláusula 4ª**

##### **(Objeto e natureza do arrendamento/exploração)**

1- O presente contrato tem por objeto o arrendamento/exploração do Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas, bem como da respetiva área envolvente.

2- Integra o arrendamento/exploração do Bar/Esplanada em causa, o exercício da atividade de comércio de restauração e bebidas (não alcoólicas), só podendo o arrendatário desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato, caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o seu objeto principal e tal seja expressamente autorizado pelo Município de Cinfães.

3- O arrendatário deve manter como objeto social e ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas no arrendamento.

4- O Município de Cinfães pode, a todo o tempo e com salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro do contrato de arrendamento/exploração, acordar com o arrendatário alterações ao mesmo nos termos previstos no CCP e legislação geral e complementar.

#### **Cláusula 5ª**

##### **(Estabelecimento do arrendamento/exploração)**

1- O estabelecimento do arrendamento/exploração é composto pelo Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas e tratamento da área envolvente, sito no Lugar de Cruz de Bouças, Freguesia e Concelho de Cinfães.

2- Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos ao arrendamento/exploração, todos os bens e equipamentos existentes no edifício à data de celebração do contrato, bem como a referida área envolvente.

3- O arrendatário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de arrendamento/exploração, a manter o Bar/Esplanada e área envolvente, objeto do presente procedimento, em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

#### **Cláusula 6ª**

##### **(Delimitação física do arrendamento/exploração)**

Os limites físicos do arrendamento/exploração são definidos por referência ao Bar/Esplanada e à área envolvente, não incluindo os espaços confinantes com as piscinas.

#### **Cláusula 7ª**

##### **(Reserva de utilização da área envolvente pelo Município de Cinfães)**

O Município de Cinfães, reserva-se no direito de utilizar a área envolvente ao Bar das Piscinas Municipais Descobertas, integrada no respetivo contrato de arrendamento/exploração, para a realização de eventos por si organizados ou para outras ações de carácter associativo e/ou particular, ou desde que a Câmara Municipal de Cinfães reconheça a relevância desses eventos e existam as condições adequadas para o efeito, designadamente, datas, condições técnicas, logísticas e idoneidade das entidades, devendo a referida reserva se comunicada ao arrendatário, com uma **antecedência mínima de 5 dias**.

#### **Cláusula 8ª**

##### **(Horário e período de funcionamento)**

O Bar/Esplanada objeto do presente procedimento, funcionará todos os dias **entre as 13.00 horas e as 20.00 horas, no período compreendido entre o dia 24 de junho de 2017 a 9 de setembro de 2017**. Fora desta moldura só serão autorizados horários devidamente requeridos pelo arrendatário e expressamente autorizados pela Câmara Municipal de Cinfães.

#### **9ª**

##### **(Condições gerais do arrendamento/exploração)**

1- Na prossecução do bom funcionamento do objeto do arrendamento/exploração, é da responsabilidade do arrendatário:

a)- A manutenção e conservação das instalações e bens que integram arrendamento/exploração, nomeadamente, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;

b)- A limpeza do Espaço objeto do arrendamento/exploração;

2- O arrendatário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante previa autorização da Câmara Municipal de Cinfães.

3- Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado para o efeito.

4- Não é permitido ao arrendatário, **a venda de bebidas alcoólicas** nos espaços objeto do presente contrato.

### **Cláusula 10ª**

#### **(Responsabilidade do arrendatário pela exploração)**

1- O arrendatário garante ao Município de Cinfães a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período do arrendamento/exploração.

2- O arrendatário deve desempenhar a atividade de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

### **Cláusula 11ª**

#### **(Regime do risco)**

1- O arrendatário assume, expressa, integral e exclusivamente, a responsabilidade pelos riscos inerentes ao arrendamento/exploração durante o prazo da sua duração, excepto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes do arrendamento/exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas e das eventuais alterações da lei geral.

2- Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do arrendatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

### **Cláusula 12ª**

#### **(Responsabilidade pela culpa e pelo risco)**

O arrendatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto do arrendamento/exploração, pela culpa ou pelo risco.

### **Cláusula 13ª**

#### **(Financiamento)**

1- Caso seja necessário, o arrendatário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integrem o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2- Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades objeto do arrendamento/exploração, o arrendatário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3- Não são oponíveis ao Município de Cinfães, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo arrendatário nos termos dos números anteriores.

### **Cláusula 14ª**

#### **(Início da exploração)**

A exploração do Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas e tratamento da área envolvente, **deve iniciar-se, obrigatoriamente, no dia 24 de junho de 2017.**

### **Cláusula 15ª**

#### **(Prazo e termo do contrato de arrendamento/exploração)**

O arrendamento/exploração **vigora até ao dia 9 de setembro de 2017.**

### **Cláusula 16ª**

#### **(Remuneração ao Município de Cinfães e prazo de pagamento)**

1- O arrendatário obriga-se a pagar ao Município de Cinfães a renda mensal indicada na proposta adjudicada, junto da Tesouraria da Camara Municipal de Cinfães, sita no Edifício dos Paços do Concelho, na Vila de Cinfães, até ao dia 1 (um) de cada um dos meses, podendo o mesmo ser efetuado até ao dia 8 (oito), sem qualquer acréscimo.

2- A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, obriga o arrendatário a pagar o valor correspondente ao dobro da(s) prestação(coes) em dívida, independentemente do direito a resolução do contrato de arrendamento/exploração pelo Município de Cinfães, nos termos da alínea h) do n.º 1 da cláusula 20ª do presente caderno de encargos.

### **Cláusula 17ª**

#### **(Cedência, oneração e alienação)**

1- E interdito ao arrendatário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, o espaço ora arrendado ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

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

### **Cláusula 18ª**

#### **(Poderes do Município de Cinfães)**

1- Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do CCP é poder do Município de Cinfães:

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, das instalações e da área envolvente e integrante do presente procedimento e sua deficiente ou má utilização;

c)- Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto do contrato de arrendamento/exploração, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao arrendatário;

d)- Utilizar a área envolvente ao Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas, integrada no respetivo contrato de arrendamento/exploração, para a realização de eventos por si organizados ou para outras ações de carácter associativo e/ou particular, nos termos da cláusula 7ª.

2- Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414.º do CCP e durante o período de vigência do contrato de arrendamento/exploração, o arrendatário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo Município de Cinfães ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o edifício objeto do contrato de arrendamento/exploração, bem como aos documentos relativos as

instalações e atividades objeto do arrendamento/exploração, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.

3- O arrendatário deve disponibilizar gratuitamente ao Município de Cinfães, todos os documentos e outros elementos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos e poderes do Município de Cinfães.

4- O Município de Cinfães pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do arrendatário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento, respeitantes ao arrendamento.

5- As determinações do Município de Cinfães, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o arrendatário, devendo este proceder a correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

#### **Cláusula 19ª**

##### **(Autorizações do Município de Cinfães)**

1- Todos os prazos de emissão, pelo Município de Cinfães, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de arrendamento e neste caderno de encargos, contam-se a partir da data de submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido pelo Município de Cinfães, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.

2- Considera-se tacitamente indeferida, qualquer autorização que não seja concedida, por escrito, no prazo fixado para o efeito.

3- Na falta de fixação de prazo para o arrendamento/exploração de autorizações, o prazo supletivo aplicável é de 20 (vinte) dias.

#### **Cláusula 20ª**

##### **(Resolução pelo Município de Cinfães)**

1- Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, o Município de Cinfães pode resolver o contrato quando se verifique:

a)- Desvio do objeto do arrendamento/exploração;

b)- Cessaçã ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário do arrendamento/exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas a remoção da despectiva causa;

c)- Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo arrendatário das atividades arrendadas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

d)- Abandono pelo arrendatário da exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada, durante um prazo superior a 5 dias consecutivos ou 10 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;

e)- Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste caderno de encargos e no contrato;

f)- Violação reiterada do horário de funcionamento;

g)- Desobediência às instruções emanadas pelo Município de Cinfães no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;

h)- Falta do pagamento da renda mensal por período superior a 2 meses;

i)- Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento incluindo as atinentes à saúde, higiene e segurança;

j)- Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do Município de Cinfães;

l)- Violação do disposto nas Clausulas 8.<sup>a</sup> e 9.<sup>a</sup>;

m)- Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do Município de Cinfães;

2- A resolução do contrato determina, além dos efeitos nele previstos, a reversão dos bens do Município de Cinfães afetos ao arrendamento, bem como a obrigação de o arrendatário entregar as instalações e equipamentos objeto do arrendamento/exploração em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

### **Cláusula 21<sup>a</sup>**

#### **(Caducidade)**

1- O contrato de arrendamento/exploração caduca pelo decurso do prazo fixado na Clausula 15<sup>a</sup> e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do arrendatário, 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 Município de Cinfães, os contratos celebrados pelo arrendatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades arrendadas.

### **Cláusula 22ª**

#### **(Reversão de bens)**

No termo do arrendamento/exploração, revertem gratuita e automaticamente para o Município de Cinfães todos os bens e direitos que integram o contrato, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, para efeitos de execução do contrato.

### **Artigo 23ª**

#### **(Contagem de prazos)**

A contagem de prazos previstos no contrato de arrendamento/exploração 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 ato, não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

### **Cláusula 24ª**

#### **(Comunicações e notificações)**

- 1- Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto as 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 eletrónico ou telefax.
- 2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato, devem ser comunicadas à outra parte.

### **Cláusula 25ª**

#### **(Foro competente)**

Para resolução dos litígios decorrentes do contrato de arrendamento/exploração, são competentes, os serviços do Município de Cinfães, no caso dos mesmos poderem ser resolvidos pela via extrajudicial e o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, com expressa renúncia a qualquer outro, no caso de verificação de impossibilidade de utilização do primeiro.

### **Cláusula 26ª**

#### **(Legislação aplicável)**

O contrato de arrendamento/exploração é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro e pelo Código por si aprovado, na redação dada pelo Decreto-Lei no 278/2009, de 2 de outubro sem embargo de aplicação do Regulamento de Concessão de Espaços Públicos Municipais e das regras previstas para o arrendamento de imóveis do domínio privado das Autarquias Locais, previsto no artigo 126.º - arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais - do DL n.º 280/2007 de 7 de agosto e demais legislação aplicável aos contratos em geral.

Câmara Municipal de Cinfães, em 24 de abril de 2017

O Presidente da Câmara

---

(Armando Silva Mourisco)