



CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO

HABITACIONAL/RESTAURAÇÃO (LARGO DOS CAMINHOS DE FERRO, EM MORA – BAR CAFELÍTICO) PELO PRAZO CERTO DE TRÊS ANOS

I - OUTORGANTES

a) Outorgando na qualidade de **SENHORIO** e assim designada para os termos do presente contrato:

Município de Mora, pessoa coletiva nº 501 129 103, com sede na Rua do Município, Nº 41, 7490-243, Mora, representada neste ato pela Exma. Sra. Presidente de Câmara Municipal de Mora, Paula Cristina Calado Chuço, no uso dos poderes e competências que legalmente lhe são conferidos.

b) Outorgando na qualidade de **Arrendatário** e assim designada para os termos do presente contrato:

“...”

II - CLAUSULADO

SENHORIO e **ARRENDATÁRIO**, livremente e de boa fé celebram um contrato de arrendamento comercial, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula primeira

(Identificação do imóvel objeto do contrato)

O **SENHORIO** é proprietário e legítimo possuidor do imóvel, constituído por esplanada, duas casas de banho de utilização pública e uma arrecadação, sito no Parque Ecológico do Gameiro, Freguesia de Cabeção, Concelho de Mora.



Cláusula segunda

(Arrendamento)

1. O **SENHORIO** dá de arrendamento ao **ARRENDATÁRIO**, que a aceita, o imóvel identificado na cláusula precedente.
2. Integrarão, ainda, o objeto do arrendamento, os bens móveis existentes no local, propriedade do **SENHORIO** que constam do inventário anexo ao presente contrato.
3. O arrendatário (a) elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do Município de Mora um inventário dos bens, bem como dos direitos que integram o arrendamento, que mencionará, nomeadamente, os ónus ou encargos que incidam sobre o estabelecimento.

Cláusula terceira

(Destino do imóvel objeto do arrendamento)

O imóvel arrendado destina-se a fim não habitacional, para a atividade de restauração e bebidas.

Cláusula quarta

(Duração limitada do contrato)

O arrendamento terá o seu início no dia ____ de abril de 2022, por um período de 3 anos, sendo, automaticamente, renovado por períodos de um ano, desde que nenhuma das partes o não denuncie, com pelos menos 120 dias de antecedência, através de carta registada com aviso de receção, relativamente ao termo fixado ou ao da sua renovação.

Cláusula quinta

(Entrega do locado ao Arrendatário)

Um – Com a assinatura do contrato o **SENHORIO** entrega ao **ARRENDATÁRIO** o estabelecimento locado e as chaves do mesmo.

Dois – O **ARRENDATÁRIO**, por sua vez, declara que os recebeu e que o mesmo está apto a realizar os fins do contrato e que não tem visível qualquer defeito ou deficiência.



Cláusula sexta

(Renda)

Um - A renda mensal fixada é de €00 (..... euros).

Dois - A renda será actualizada, anualmente, no dia 01 de junho de cada ano, com início em 2023, pela aplicação do coeficiente de 2,5% fixado para o arrendamento para fins não habitacionais.

Três – A renda deve ser paga no dia 01 do mês anterior àquele a que respeitar em dinheiro ou cheque, na tesouraria da Câmara Municipal de Mora, nas horas normais de expediente ou por outro meio e noutro local que o Município de Mora venha a indicar ao arrendatário.

Quatro - O **SENHORIO** deverá emitir à **ARRENDATÁRIO** o recibo referente a cada pagamento nos quinze dias imediatos seguintes àquele em que haja sido transferido ou depositado, na sua conta, o valor da renda.

Quinto – O **SENHORIO** deverá comunicar ao **ARRENDATÁRIO** por carta registada com aviso de receção, qualquer alteração relativa à modalidade e forma de pagamento da renda.

Cláusula sétima

(Caução)

Um – Com a assinatura do presente contrato o **ARRENDATÁRIO** pagará ao **SENHORIO** um montante igual ao valor mensal da renda, a título de caução, nos termos previsto no nº 2 do artº nº 1076 do Código Civil.

Dois – A caução visa assegurar o cumprimento das exigências contratuais do **ARRENDATÁRIO** e será restituída no final do contrato mediante o cumprimento dessas mesmas exigências.

Cláusula oitava

(Aquisição de serviços)

Um - Serão da exclusiva responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** a celebração dos contratos de fornecimento de electricidade, água, telefone, gás e outros fornecimentos ou serviços.

Dois – É, igualmente, responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** adquirir, servir, reparar ou substituir os contadores adequados, conservar as instalações, salvaguardadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização do locado e pagar as quantias e tarifas, de qualquer tipo, cobradas pelos fornecedores.

Três – Serão da responsabilidade do **ARRENDATÁRIO** todas as despesas com a manutenção e conservação do imóvel arrendado.

Cláusula nona

(Estado e conservação)

Um - O **ARRENDATÁRIO** declara que, nesta data, recebe o locado em bom estado de conservação e manutenção e nas condições adequadas ao exercício das suas atividades.

Dois - Salvaguardadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização e as resultantes de vícios ou defeitos de construção, o **ARRENDATÁRIO** compromete-se:

- a) A conservar as instalações, acessórios de água, electricidade e drenagem, que se encontrem no interior do locado, em bom estado de conservação.
- b) A manter em boas condições de utilização dos telhados, tectos, soalhos, portas, janelas e pintura, e a reparar qualquer estrago derivado de outra utilização que não a normal.
- c) A consentir que o **SENHORIO**, ou o seu representante, inspeccionem o locado durante as horas de serviço, desde que avise com a antecedência mínima de dois dias.
- d) A não utilizar o locado para qualquer outro fim que não o aqui estipulado, nem fazer um uso negligente do mesmo.

Três - Logo que dos mesmos tenham conhecimento o **ARRENDATÁRIO** deverá informar imediatamente, o **SENHORIO** de quaisquer reparações que sejam necessárias, assim como de qualquer acidente ou deterioração sofridos no locado, mesmo que não haja nenhum sinal exterior de dano.

Quatro - Em caso de força maior, se a propriedade locada se tornar inadequada para os fins do contrato, dever-se-á considerar imediatamente caducado o contrato de arrendamento, sem direito a retenção ou indemnização, e se o dano for parcial, deverá haver redução da renda, em montante a acordar pelas partes.

Quinto - Se a execução de quaisquer trabalhos de manutenção ou reparação tornarem o imóvel arrendado temporariamente inadequada para utilização, em parte ou na totalidade, o **ARRENDATÁRIO** terá direito a optar entre a suspensão ou a resolução do contrato. No caso de optar pela suspensão, o prazo do contrato e a obrigação de pagamento da renda ficarão suspensos até à conclusão dos trabalhos, que deverão ser realizados, pela **SENHORIA** em tempo útil.



Cláusula décima

(Alterações no locado)

Um - O **ARRENDATÁRIO** não poderá proceder a quaisquer alterações estruturais no locado sem a prévia autorização escrita do **SENHORIO** e, com a extinção do contrato, não poderá proceder à remoção das que tenha executado, que ficarão a integrar o locado.

Dois - Não obstante o referido no número anterior o **ARRENDATÁRIO** está autorizado a proceder a quaisquer alterações necessárias à utilização e funcionamento adequados do locado, de acordo com os fins do contrato, desde que as mesmas não afectem a segurança e/ou estrutura do edifício.

Três - O **ARRENDATÁRIO** renuncia, desde já, ao seu direito de pedir qualquer indemnização ou compensação, por lucros cessantes e/ou exercer qualquer direito de retenção com fundamento em quaisquer alterações que venha a realizar no locado.

Quatro - O **SENHORIO** compromete-se a assinar quaisquer documentos necessários à obtenção das licenças necessárias ao **ARRENDATÁRIO**, para a realização dos fins mencionados na presente cláusula, desde que as despesas sejam suportadas por este.

Cinco- As disposições desta cláusula não afectam quaisquer acordos escritos que as partes possam, expressamente, estabelecer sobre as mesmas matérias.

Cláusula décima primeira

(Acesso às instalações)

O **ARRENDATÁRIO** autoriza, desde já, os representantes do **SENHORIO** a entrarem no locado com a frequência que quiserem, desde que previamente autorizados, para inspeccionar o perfeito cumprimento de todas as disposições deste contrato, e dá, ainda, consentimento para a entrada e passagem de materiais e trabalhadores sempre que necessários à execução dos trabalhos indispensáveis para manter o locado afecto ao uso previsto no contrato, desde que compatibilizada com o horário e a forma de laboração do **INQUILINO**.

Cláusula décima segunda

(Devolução do locado)



Um - Com a cessação do contrato, independentemente da sua causa, o locado deverá ser devolvido ao **SENHORIO**, nas mesmas condições em que se encontra na data da assinatura do presente contrato, com excepção da inevitável deterioração causada pelo seu uso normal e diligente.

Dois - Aquando da restituição do locado, deverá o mesmo ser inspeccionado pelo **SENHORIO** ou por um seu representante, na presença do **ARRENDATÁRIO**, inspecção essa que será registada em auto, no qual serão especificados os defeitos encontrados que não resultem do normal uso e, quando aplicável, o prazo dentro do qual o **ARRENDATÁRIO** deverá reparar esses defeitos. O auto deve ser aprovado por ambas as partes.

Três - Se o **ARRENDATÁRIO** não corrigir os defeitos registados, o **SENHORIO** poderá mandar repará-los a expensas daquela.

Quatro - O locado deverá, do mesmo modo, ser deixado em boas condições, livre, limpo e sem qualquer mobília e sinais ou anúncios, quer instalados no interior quer no exterior, e o **ARRENDATÁRIO** pagará qualquer reparação ou despesas que se prove ser necessária para tal fim, estando o **SENHORIO** autorizada quando necessário, a proceder a tais trabalhos.

Cinco - Após a cessação do contrato de arrendamento por cada dia que ao **ARRENDATÁRIO** demorar a restituir o imóvel locado para além do dia em que estiver obrigada a fazê-lo, deverá pagar à **SENHORIO** uma indemnização de € 100,00 (cem euros).

Cláusula décima terceira

(Diligence)

Um - O **ARRENDATÁRIO** obriga-se, por si, por empregados ou comissários seus, a não causar transtornos ou danos no imóvel bem como a não armazenar ou manejar materiais combustíveis ou matérias de qualquer outro tipo, que importem perigo para as pessoas, suas propriedades ou para o próprio edifício.

Dois - O **ARRENDATÁRIO** será directa e exclusivamente responsável por quaisquer danos causados em resultado da falta de cumprimento das obrigações previstas no número precedente.

Cláusula décima quarta

(Subarrendamento e cedência da posição de inquilino)

O **SENHORIO** não autoriza o subarrendamento ou transferência de parte ou da totalidade do locado.



Cláusula décima quinta

(Cessação do contrato)

1. O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.
2. O incumprimento por parte do arrendatário das obrigações previstas infra na cláusula serão sempre motivo de resolução contratual.
3. O contrato poderá cessar caso o interesse público o justifique por denúncia promovida pelo Município de Mora, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 126.º do Decreto-Lei 208/2007, de 7 de agosto.

Cláusula décima sexta

(Período e horário de funcionamento)

1. O estabelecimento instalado no local arrendado deverá funcionar durante todo o ano.
2. O Município de Mora poderá autorizar por escrito o encerramento do estabelecimento por períodos de curta duração sempre que tal seja solicitado pelo arrendatário devidamente fundamentado.
3. O arrendatário obriga-se a praticar o seguinte horário de funcionamento de estabelecimento comercial:
 - a) A abertura deverá ocorrer entre as 09:00h e 10:00h de cada dia e o fecho entre as 23:00h e as 24:00h do mesmo dia, ou até ao limite previsto no Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços do Município de Mora;
 - b) No que respeita ao encerramento, o estabelecimento poderá prolongar-se para além das 00:00h desde que cumpra o Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços do Município de Mora;
4. O horário referido no n.º anterior deverá, por decisão do Presidente da Câmara Municipal de Mora, ser alterado, pontualmente, por escrito e a pedido do arrendatário.

Cláusula décima sétima



(Manutenção do estabelecimento)

1. O arrendatário (a) obriga-se, durante a vigência do contrato e a expensas suas, a manter o referido estabelecimento comercial em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.
2. O arrendatário (a) deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade fixados na legislação respetiva.
3. O arrendatário (a) responde perante o município de Mora e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

Cláusula décima oitava

(Obtenção de licenças e autorizações)

1. Compete ao arrendatário (a) requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.
2. O arrendatário (a) deverá informar, de imediato, o Município de Mora no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. O Município de Mora não se responsabiliza por condicionantes, recusas e limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessárias e sejam de competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no imóvel arrendado.

Cláusula décima nona

(Obrigações do arrendatário)

1. Será da exclusiva responsabilidade do arrendatário assegurar a permanente limpeza do imóvel arrendado.
2. O arrendatário (a) obriga-se a assegurar, de forma permanente e duradoura, o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com o interesse turístico do empreendimento em que se insere.



3. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem ainda para o arrendatário (a) as seguintes obrigações:

- a) Cumprir o horário de funcionamento definido;
- b) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;
- c) Manter o imóvel arrendado, as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene;
- d) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
- e) Não afixar ou permitir afixação, sem prévia autorização do Município de Mora, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse da Câmara Municipal de Mora, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;
- f) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de causar incómodo aos utentes;
- g) Cumprir prontamente as determinações do senhorio, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
- h) Quando solicitado, devolver o objeto de arrendamento em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da normal utilização;
- i) Proceder à reparação e/ou substituição das instalações/bens que integram o imóvel arrendado, no prazo que lhe for fixado pelo Município de Mora que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação;
- j) Cumprir toda a legislação aplicável à atividade do objeto de arrendamento, nomeadamente quanto à segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
- h) Não armazenar mercadorias e bens fora do espaço reservado ao arrendamento e dos locais destinados para o efeito;
- i) Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento.
- j) Não subarrendar nem sublocar nem de qualquer forma ceder a exploração do estabelecimento sem autorização prévia e escrita do Município de Mora.
- k) Não armazenar material explosivo ou inflamável que possa pôr em causa a integridade do imóvel.

Cláusula vigésima

(Encargos por parte do arrendatário)

1. O arrendatário deverá proceder à instalação de todos equipamentos de hotelaria e restauração necessários e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, bem como à instalação de mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, garantindo a criação de condições de qualidade, bom acolhimento e conforto para os clientes e utilizadores.
2. O arrendatário terá de assegurar a manutenção dos equipamentos afetos ao funcionamento do espaço arrendado, assim como manter e conservar o bom estado do imóvel.
3. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Mora ou a quaisquer outras entidades.

Cláusula vigésima primeira

(Responsabilidade e seguros)

1. O arrendatário responde civilmente, 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 o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Mora, 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 o próprio Município de Mora, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:
 - a) Da atuação do(a) arrendatário(a) ou por este representado(a);
 - a) Da atuação do(a) arrendatário(a) ou por este representado(a);
 - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
 - c) Do impedimento de utilização.
4. O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.



5. Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do locado, designadamente:

- Seguro de acidentes de trabalho;
- Multirriscos do recheio;
- Responsabilidade civil da atividade.

Cláusula vigésima segunda

(Fiscalização)

É reservado ao Município de Mora o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do(a) arrendatário(a), nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

Cláusula vigésima terceira

(Início da exploração do estabelecimento)

O início da exploração do estabelecimento de restauração, deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo máximo de 10 dias, após a assinatura do presente contrato de arrendamento.

Cláusula vigésima quarta

(Comunicações entre os outorgantes)

Um – As comunicações entre os outorgantes podem ser feitas por qualquer meio em direito permitido, nomeadamente, carta registada, correio eletrónico e telefone.

Dois - Para qualquer notificação, comunicação, citação e requerimento relacionados com este contrato as outorgantes indicam os seguintes endereços:

O ARRENDATÁRIO: "...".

O SENHORIO: Rua do Município, n.º 41, 7490-243

Três - As notificações, comunicações, citações, interpelações e requerimentos serão considerados adequadamente realizados e efetivados se remetidos para os endereços indicados.

Quatro - Qualquer alteração de endereço só vigorará a partir da data em que tenha sido recebido o aviso de alteração correspondente, no qual se indique o endereço que o substitui.



Cláusula vigésima quinta

(Disposições legais aplicáveis)

1. Nas dúvidas e nos casos omissos, o presente contrato reger-se-á pelo disposto no Programa de Concurso e no Caderno de Encargos, prevalecendo as disposições deste relativamente às daquele. 2. Em tudo o que seja omissos nas peças referidas no n.º anterior, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos contratos de arrendamento para fim não habitacional, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua atual redação, nas disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de Agosto, na sua atual redação.

Cláusula vigésima sexta

(Proteção de dados)

Um – Os dados pessoais inseridos no presente contrato destinam-se, exclusivamente, à cabal identificação das partes e nenhum outro uso ou tratamento lhes será conferido.

Dois – Os dados pessoais supra referidos serão conservados pelo ARRENDATÁRIO até à outorga do contrato.

Três – Terão acesso aos dados pessoais do ARRENDATÁRIO exclusivamente o gabinete jurídico e a Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Mora.

Quatro – O SENHORIO reserva-se no direito ao acesso, retificação, apagamento, limitação do tratamento e portabilidade dos referidos dados.

Cinco – Às outorgantes assiste o direito de apresentarem reclamação junto da Comissão Nacional da Proteção de Dados, em virtude da violação do previsto na legislação aplicável.

Seis – A presente cedência de dados não resulta de nenhuma obrigação legal, não carecendo de consentimento do titular de dados, antes reveste natureza contratual, sendo requisito necessário para a celebração da presente promessa de compra e venda.

Cláusula vigésima sétima

(Vias do contrato)

O presente contrato é feito em duplicado ficando um exemplar em poder de cada um dos outorgantes.

2



Mora, ____ de ____ de 2022

O SENHORIO,

O ARRENDATÁRIO,

(O gerente)

(Os legais representantes)

