

---

**CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO PARA  
ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL/SNACK-BAR**

**BAR DO JARDIM PÚBLICO DE MORA**

**CLÁUSULA 1.ª**

**OBJETO DO PROCEDIMENTO**

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento para fim não habitacional, para a atividade de snack-bar, do imóvel, constituído por um bar e uma casa de banho, sito no Jardim Público de Mora, na Rua do Parque, Freguesia de Mora, concelho de Mora.

**CLÁUSULA 2.ª**

**OBJETO DO ARRENDAMENTO**

O objeto do arrendamento é o imóvel, propriedade do Município de Mora, constituído por um bar e uma casa de banho, sito no Jardim Público de Mora, na Rua do Parque, Freguesia de Mora, Concelho de Mora.

**CLÁUSULA 3.ª**

**DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

1. O contrato de arrendamento a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. Em tudo o que seja omissivo nas peças referidas no ponto antecedente, 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 4.ª** **ESTABELECIMENTO**

1. Para além do imóvel referido na cláusula 2.ª integrarão o contrato de arrendamento, os bens móveis existentes no local, que deverão constar de inventário a anexar ao contrato de arrendamento.
2. O arrendatário 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 sobre o estabelecimento.
3. O arrendatário apenas pode promover qualquer alteração funcional ao espaço físico mediante prévia autorização do Município de Mora.
4. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras dependente de prévia autorização escrita do Município de Mora, sendo que para o efeito deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e Memória Descritiva das obras.

#### **CLÁUSULA 5.ª** **EQUIPAMENTO**

A aquisição do equipamento e utensílios necessários à exploração é da responsabilidade do arrendatário.

#### **CLÁUSULA 6.ª** **PRAZO DO CONTRATO**

1. O prazo do contrato será de 3 (três) anos, contados a partir da data da sua assinatura.

2. Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por períodos de 1 (um) ano, exceto se denunciado por qualquer uma das partes, por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 120 dias.

#### **CLÁUSULA 7.ª** **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 15.ª 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 8.ª** **OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

1. O imóvel objeto do presente procedimento necessita de obras de reabilitação e recuperação, que deverão ser realizadas pelo adjudicatário, conforme tabela que se anexa e faz parte integrante do presente caderno de encargos.
2. Presume-se do conhecimento de todos os proponentes o atual estado de conservação e manutenção do imóvel, o conjunto de trabalhos de reabilitação e recuperação a realizar e o custo previsível dos mesmos.
3. Pela execução dos trabalhos referidos nos números anteriores, o arrendatário não terá direito a qualquer indemnização, nem poderá requerer direito de retenção, devendo, todas as benfeitorias realizadas, passar a integrar o imóvel e a fazer parte do mesmo.

---

**CLÁUSULA 9.ª**  
**CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

O contrato de arrendamento deverá ser celebrado no prazo previsto de dez dias úteis após a adjudicação definitiva, em dia, hora e local a agendar pelo Município de Mora.

**CLÁUSULA 10.ª**  
**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 abertura deverá ocorrer entre as 09:00h e 10:00h do mesmo dia e o fecho até às 22:00h (durante o horário de verão) e até às 20:00h (durante o horário de inverno);
4. O horário referido no n.º anterior poderá, por decisão do Presidente da Câmara Municipal de Mora, ser alterado, pontualmente, por escrito e a pedido do arrendatário.

**CLÁUSULA 11.ª**  
**MANUTENÇÃO DO ESTABELECIMENTO**

1. O arrendatário 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 deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade fixados na legislação respetiva.



3. O arrendatário responde perante o Município de Mora e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

### **CLÁUSULA 12.ª**

#### **OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES**

1. Compete ao arrendatário 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 necessários.
2. O arrendatário deverá informar, de imediato, o Município de Mora no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe ser retirada, caducar, ser revogada ou por qualquer motivo deixar de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tal licença 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 13.ª**

#### **PREÇO CONTRATUAL**

1. Pelo referido arrendamento, o Município de Mora receberá a título de renda mensal o valor que constar da proposta que venha a ser aceite.
2. A renda referida no n.º anterior deverá ser paga até ao dia 08 do mês anterior àquele a que respeitar, em dinheiro, 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.
3. Fica estabelecido um período de carência de pagamento da renda correspondente a 2 (dois) anos, contados a partir da data de assinatura do contrato de arrendamento.

4. O período de carência de pagamento da renda tem como finalidade compensar o arrendatário pela execução das obras referidas na cláusula 8.<sup>a</sup>.
5. Terminado o período de carência, os Técnicos do Município de Mora, ou outra entidade habilitada pelo Município ao efeito, farão/rá uma vistoria ao imóvel com o objetivo de apurar se o arrendatário procedeu (ou não) à execução das obras referidas na cláusula 8.<sup>a</sup>.
6. A não execução das obras referidas na cláusula 8.<sup>a</sup> poderá ser causa de resolução do contrato de arrendamento pelo Município de Mora e à exigência do pagamento das rendas mensais a que se encontrava isento, nos termos previstos na referida cláusula.

#### **CLÁUSULA 14.<sup>a</sup>** **CAUÇÃO CONTRATUAL**

No prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da receção da notificação da adjudicação, o candidato a quem o mesmo tenha sido adjudicado deverá prestar a favor do Município de Mora uma caução no valor de 1 (uma) renda mensal, tendo em conta a quantia que vier a ser fixada, destinada a garantir o bom e pontual cumprimento do contrato.

#### **CLÁUSULA 15.<sup>a</sup>** **OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO**

1. Será da exclusiva responsabilidade do arrendatário assegurar a permanente limpeza do imóvel arrendado (no qual se consideram incluídos: o bar, a casa de banho e eventual esplanada).
2. O arrendatário obriga-se a assegurar, de forma permanente e duradoura, um bom serviço, compatível 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 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) Restituir o imóvel 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;
  - l) Pagar pontualmente a renda;
  - m) Facultar à Câmara Municipal a inspeção/vistoria do imóvel;
  - n) Executar as obras mencionadas na cláusula 8.ª;
  - n) Garantir a boa utilização do Jardim Público de Mora por todos aqueles que frequentem o Bar.
4. Deve considerar-se como imóvel, para efeitos do disposto no número anterior, o bar, eventual esplanada e casa de banho.
  5. O arrendatário responsabiliza-se por todo e qualquer dano no Jardim Público de Mora, que resulte da sua atuação ou da atuação de todos aqueles que frequentem o seu estabelecimento.

#### **CLÁUSULA 16.ª**

##### **RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL**

1. O arrendatário é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
2. Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.
3. O arrendatário será responsável pela boa utilização do jardim público, onde se localiza o referido imóvel, nomeadamente, no que respeita a clientes e utilizadores do bar em causa.

#### **CLÁUSULA 17.ª**



### **ENCARGOS ASSUMIDOS PELO ARRENDATÁRIO**

1. O arrendatário deverá proceder à instalação de todos equipamentos 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.
4. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas de gás, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

### **CLÁUSULA 18.ª 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 arrendatário ou por este representado;
  - a) Da atuação do arrendatário ou por este representado;
  - 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.

#### **CLÁUSULA 19.ª** **FISCALIZAÇÃO**

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

#### **CLÁUSULA 20.ª**

##### **OBRAS DO ESTABELECIMENTO**

As obras de reabilitação e restauração do referido imóvel devem ser realizadas pelo arrendatário, sob pena de resolução do contrato de arrendamento por parte do Município de Mora e à exigência do pagamento das rendas mensais a que se encontrava isento, nos termos previstos na referida cláusula.