



CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO PARA ARRENDAMENTO DE ESPAÇO PARA BAR PARQUE ECOLÓGICO DO GAMEIRO

CLÁUSULA 1.ª

OBJETO DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento não habitacional, para a atividade de bar, do imóvel municipal sito no Parque Ecológico do Gameiro, constituído por bar, esplanada, duas casas de banho de utilização pública e uma arrecadação.

CLÁUSULA 2.ª

OBJECTO DO ARRENDAMENTO

O objeto do arrendamento é um imóvel, propriedade do Município de Mora, constituído por bar, esplanada, duas casas de banho de utilização pública e uma arrecadação, sito no Parque Ecológico do Gameiro, Freguesia de Cabeção, 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: anúncio, programa de concurso, caderno de encargos, respetivos anexos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. Em tudo o que seja omissa 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, com as necessárias adaptações.



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 (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 sobre o estabelecimento.
3. O arrendatário (a) apenas pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, 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(a) arrendatário (a) 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 celebração.
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, 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 14.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 280/2007, de 7 de agosto.

CLÁUSULA 8.ª

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Município de Mora obriga-se a entregar o imóvel arrendado em bom estado de conservação e manutenção, bem como livre de quaisquer ónus ou encargos, não podendo o arrendatário alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração do referido contrato.

CLÁUSULA 9.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) A abertura deverá ocorrer entre as 09:00h e 10:00h do mesmo dia e o fecho entre as 23:00h e as 24:00h 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 10.ª

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 11.ª

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 12.ª **PREÇO CONTRATUAL**

1. Pelo referido arrendamento, o Município de Mora receberá a título de renda mensal a quantia que constar da proposta que venha a ser aceite.
2. A renda referida no n.º anterior deverá 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.

CLÁUSULA 13.ª **CAUÇÃO CONTRATUAL**

Aquando da celebração do contrato de arrendamento, o candidato a quem o mesmo tenha sido adjudicado deverá prestar a favor do Município de Mora uma caução de valor igual ao da renda que vier a ser fixada, destinada a garantir o bom e pontual cumprimento do contrato.

CLÁUSULA 14.ª **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 15.ª

RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

1. O(A) arrendatário(a) 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(a) arrendatário(a) é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

CLÁUSULA 16.ª

ENCARGOS DE PARTE DO(A) ARRENDATÁRIO(A)

1. O(A) arrendatário(a) 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(A) arrendatário(a) 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(a) arrendatário(a) 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(a) arrendatário(a) o pagamento das faturas da água, energia elétrica, gás, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

CLÁUSULA 17.ª

RESPONSABILIDADE E SEGUROS

1. O(A) arrendatário(a) 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(a) arrendatário(a) abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Mora, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

3. O(A) arrendatário(a) 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(A) arrendatário(a) 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(a) arrendatário(a) fica obrigado(a) 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 trabalho;
- Multirriscos do recheio;
- Responsabilidade civil da atividade.

CLÁUSULA 18.ª

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 19.ª

INÍCIO DA EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO



O início da exploração do estabelecimento de bar, deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 10 dias ou noutro dia a acordar com o adjudicatário, apos a assinatura do contrato de arrendamento.

Mora, 03 de abril de 2025

A Presidente da Câmara

Paula Cristina Calado Chuço

