

CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA FIM NÃO HABITACIONAL/ATIVIDADE
ESTABELECIMENTO DE BEBIDAS (BAR DAS PISCINAS MUNICIPAIS)

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 Exmo. Sr. Presidente de Câmara Municipal de Mora, Engº Luís Simão Duarte de Matos, 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:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX portador do cartão de cidadão nº XXXXXXX válido até XXXXXXXXXX, NIF: XXXXXXXXXX, residente na XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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, e bar, sito no complexo de Piscinas Municipais na Rua Conquista de Abril, Freguesia de Mora, 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 comercial de venda de bebidas.

**Cláusula quarta
(Duração limitada do contrato)**

1. O arrendamento será pela época balnear de 2026 nos meses de junho, julho e agosto. A abertura oficial das Piscinas Municipais ocorrerá no dia 10 de junho de 2026, e o contrato manter-se-á em vigor até encerramento das mesmas, dia 4 de setembro de 2026, data que assinala o encerramento da época balnear.

**Cláusula quinta
(Entrega do locado ao Arrendatário)**

1. Com a assinatura do contrato o **SENHORIO** entrega ao **ARRENDATÁRIO** o estabelecimento locado e as chaves do mesmo.
2. O **ARRENDATÁRIO**, por sua vez, declara que o 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)**

1. A renda mensal fixada é de **00,00€ (xxxxxxxxxx)** e é paga nos meses de abertura do estabelecimento ao público.

2. O ARRENDATÁRIO terá que manter obrigatoriamente o estabelecimento aberto durante o período de abertura das Piscinas Municipais ao Público.
3. A renda deve ser paga no dia 08 do mês a que respeitar, 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.
4. O SENHORIO deverá emitir ao 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.
5. 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)

1. 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.
2. 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)

1. Serão da exclusiva responsabilidade do **ARRENDATÁRIO**, caso seja necessário a celebração dos contratos de fornecimento de telefone, gás e outros fornecimentos ou serviços.
2. 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.
3. Serão da responsabilidade do ARRENDATÁRIO todas as despesas com a manutenção e conservação da esplanada e bar.

Cláusula nona
(Estado e conservação)

1. 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.



2. 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, eletricidade e drenagem, que se encontrem no interior do locado, em bom estado de conservação.
- b) A manter em boas condições de utilização dos telhados, tetos, 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, inspecionem 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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, pelo SENHORIO em tempo útil.

6. Caso o horário de funcionamento do Bar se prolongar após a 20h00m, será da responsabilidade do arrendatário a limpeza das casas de banho contíguas ao bar.

Cláusula décima (Alterações no locado)

1. 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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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 inspecionar 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)

1. 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 exceção da inevitável deterioração causada pelo seu uso normal e diligente.
2. Quando da restituição do locado, deverá o mesmo ser inspecionado pelo SENHORIO ou por um seu representante, na presença do ARRENDATÁRIO, inspeção 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.

3. Se o ARRENDATÁRIO não corrigir os defeitos registados, o SENHORIO poderá mandar repará-los a expensas daquela.
4. 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.
5. 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)

1. 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.
2. 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 ARRENDATÁRIO pode cessar o contrato, por factos que justifiquem esta ação, com um aviso prévio de 90 dias.
3. O incumprimento por parte do arrendatário das obrigações previstas infra na cláusula serão sempre motivo de resolução contratual.

4. 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 o período de abertura das Piscinas Municipais ao público, durante a época balnear de 2026.
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) O horário de funcionamento do bar deverá ser igual ao funcionamento das piscinas municipais, podendo ser alterado por decisão do Presidente da Câmara Municipal de Mora, por sua iniciativa ou a pedido do arrendatário de acordo com o Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços do Município de Mora;

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 espaço 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) Todas as bebidas deverão ser servidas em copos descartáveis e não serão permitidas bebidas em vasilhame de vidro no recinto da esplanada, devendo estas estar confinadas à área interna do bar;
 - d) Manter o espaço arrendado, as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene;
 - e) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - f) 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;
 - g) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de causar incómodo aos utentes;
 - h) Cumprir prontamente as determinações do senhorio, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;

- i) 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;
- j) Proceder à reparação e/ou substituição das instalações/bens que integram o espaço 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;
- k) Cumprir toda a legislação aplicável à atividade do objeto de arrendamento, nomeadamente quanto à segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
- l) Não armazenar mercadorias e bens fora do espaço reservado ao arrendamento e dos locais destinados para o efeito;
- m) Não dar ao espaço arrendado, utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento.
- n) Não subarrendar nem sublocar nem de qualquer forma ceder a exploração do estabelecimento sem autorização prévia e escrita do Município de Mora;
- o) Não armazenar material explosivo ou inflamável que possa pôr em causa a integridade do imóvel;
- p) Após o encerramento das Piscinas Municipais ao público o **ARRENDATÁRIO**, será responsável por todos os danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço de todo o espaço das Piscinas Municipais;
- q) Toda a passagem de música ao vivo ou outro suporte para ambientar musicalmente o espaço deverá ter todas as licenças para o efeito.

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);
 - 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 espaço arrendado 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 vigência quarta
(Comunicações entre os outorgantes)**

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

3. As notificações, comunicações, citações, interpelações e requerimentos serão considerados adequadamente realizados e efetivados se remetidos para os endereços indicados.
4. 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 Hasta Pública, 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)**

1. Os dados pessoais inseridos no presente contrato destinam-se, exclusivamente, à cabal identificação das partes e nenhum outro uso ou tratamento lhes será conferido.
2. Os dados pessoais supra referidos serão conservados pelo ARRENDATÁRIO até à outorga do contrato.



3. Terão acesso aos dados pessoais do ARRENDATÁRIO exclusivamente o gabinete jurídico e a Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Mora.
4. O SENHARIO reserva-se no direito ao acesso, retificação, apagamento, limitação do tratamento e portabilidade dos referidos dados.
5. 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.
6. 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.

Mora, xx de xxxxxx de 2026

O SENHARIO,

O ARRENDATÁRIO,

O OFICIAL PÚBLICO,

