

64

**PROCEDIMENTO PARA ARRENDAMENTO DO
BAR SITO NO JARDIM MUNICIPAL ENG.º PULIDO GARCIA**



MUNICÍPIO DE SERPA

CADERNO DE ENCARGOS

64

Caderno de Encargos

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação a efetuar pela Município de Serpa, no âmbito procedimento para **Arrendamento do Bar sito no Jardim Municipal Eng.º Pulido Garcia**, imóvel integrado no domínio privado do Município de Serpa.

Cláusula 2.ª

Disposições pelas quais se rege o contrato

1. Na execução do contrato abrangida pelo presente concurso observar-se-ão:
 - a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) O Código de Procedimento Administrativo, Código Civil e DL n.º 280/2007 de 07 de Agosto, na sua atual redação, Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto que altera o NRAU, na sua atual redação;
 - c) A legislação aplicável, nomeadamente a que respeita ao regime jurídico das atividades a desenvolver no espaço arrendado.
2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) da cláusula 2.ª, consideram-se integrados no contrato os suprimentos dos erros e omissões do caderno de encargos expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, os esclarecimentos e retificações relativos ao caderno de encargos, este caderno de encargos e os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta do adjudicatário bem como os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

Cláusula 3.ª

Retribuição

1. O valor base para efeitos de concurso, para o período dos cinco anos, é de **12.000,00€ (doze mil euros)**, valor correspondente a uma renda mensal de **200,00€ (duzentos euros)**, a acrescer de IVA à taxa legal em vigor, não sendo aceites propostas abaixo deste valor.
2. A importância do preço da adjudicação será paga em 60 prestações mensais.
3. O arrendatário obriga-se a pagar ao Município de Serpa a renda mensal indicada na proposta adjudicada, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula 4.ª

Atualização de Rendas

O valor da renda será atualizado a cada renovação do contrato de acordo com **Índice de Preços no Consumidor (IPC)**, publicado pelo Instituto Nacional de Estatística (INE), tendo como referência para

efeitos de cálculo o período decorrido entre o início do último período de vigência do contrato e a data da renovação.



Cláusula 5.ª

Características do serviço

O arrendamento destina-se à instalação de estabelecimento misto de restauração e bebidas, do tipo vulgarmente designado Snack-bar, especialmente vocacionado para servir refeições ligeiras, petiscos, tapas, etc.

Cláusula 6.ª

Prazo e vigência do contrato

O contrato produz efeitos à data da celebração do contrato escrito, e mantém-se em vigor pelo prazo de 5 (cinco) anos, automaticamente renovável por 2 (anos) sucessivamente.

Cláusula 7.ª

Principais obrigações do arrendatário

1. O arrendatário obriga-se, durante a vigência do arrendamento e a expensas suas, a manter o Bar em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina e garantindo o cumprimento da legislação em vigor aplicável.
2. Sem prejuízo do referido no número anterior e de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, o arrendatário fica obrigado a garantir os serviços para cujos fins o arrendamento se destina, tendo em conta as seguintes disposições:
 - a) Iniciar a exploração do estabelecimento no prazo máximo de 30 dias após a assinatura do contrato com o Município de Serpa;
 - b) Proceder ao pagamento de taxas, licenças, impostos, despesas com água, eletricidade, gás e outros encargos que forem devidos pela atividade subjacente ao arrendamento;
 - c) Assegurar a utilização das instalações apenas para a realização do objeto do arrendamento, sendo responsável por requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato;
 - d) Garantir a qualidade e condições higiénico-sanitárias do fornecimento dos produtos alimentares;
 - e) Gerir e administrar as instalações do Bar e respetivo pessoal. O arrendatário só poderá promover alterações ao espaço físico, de carácter funcional ou decorativo, mediante prévia autorização do Município de Serpa;
 - f) Assegurar a correta manutenção, limpeza e reparação de equipamentos e utensílios existentes no Bar, devendo entregá-los, no final do arrendamento, no estado em que os recebeu, ressalvando o desgaste natural resultante da utilização cuidadosa e diligente;

- g) Ficar responsável por todos os equipamentos e outro material presentes no Bar, colocados pelo Município de Serpa, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência do pessoal (o dolo/negligência serão avaliados pelo Município de Serpa e sempre que justificado por entidades competentes);
- h) Adquirir por sua conta outros equipamentos e utensílios que considere necessários ao serviço;
- i) Proceder diariamente à abertura e encerramento das portas do Jardim Municipal;
- j) Proceder à limpeza e manutenção das instalações sanitárias existentes no Jardim Municipal, de forma a que estas se encontrem em perfeito estado de utilização;
- k) Garantir a segurança do espaço durante o período de funcionamento;
- l) Assumir todas as responsabilidades que advenham dos serviços prestados e pelos produtos servidos;
- m) Apresentar durante o mês de janeiro de cada um dos anos um relatório relativo às atividades de divulgação e dinamização ocorridas no ano transato).

Cláusula 8.ª

Pessoal

1. O arrendatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.
2. O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Cláusula 9.ª

Equipamento

1. Constituem encargos do arrendatário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção dos equipamentos e das instalações arrendadas, em tudo indispensável à boa execução da atividade a desenvolver, conforme relacionados do anexo IV.
2. O equipamento afeto à exploração e referido na cláusula anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.
3. Será anexado ao contrato um inventário do património existente, ficando o arrendatário responsável pela sua conservação e substituição, caso essa necessidade surja da má utilização do material, e como seu fiel depositário.
4. O equipamento existente no espaço é entregue em estado novo e com garantia.
5. O arrendatário deverá contactar o Município de Serpa aquando do surgimento de avarias do equipamento (recebido no ato de entrega da exploração).

6. Findo o arrendamento o espaço deverá ser entregue em condições de voltar a ser arrendado no imediato e o equipamento deverá encontrar-se em bom estado de conservação, excetuando-se o desgaste natural resultante da utilização cuidadosa e diligente.

6

Cláusula 10.ª

Realização de obras

1. O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização do Município de Serpa, ainda que de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de procedimento de controlo prévio;
2. Compete ao arrendatário realizar as obras de conservação que se mostrem necessárias à preservação do edifício.
3. As obras realizadas, desde que incorporadas no edifício, passam a fazer parte integrante do mesmo, não tendo o arrendatário direito de retenção ou qualquer indemnização.

Cláusula 11.ª

Horário de funcionamento e períodos de descanso

1. O Jardim Municipal deverá funcionar durante o horário de inverno entre as 9h00 e as 18h00 (a hora de inverno corresponde ao período compreendido entre o último domingo de outubro e o último domingo de março seguinte) e durante o horário de verão durante as 8h00 e as 22h00, (a hora de verão corresponde ao período compreendido entre o último domingo de março e o último domingo de outubro) devendo o arrendatário assegurar que o bar está aberto durante todo o período de funcionamento do Jardim Municipal.
2. Não obstante o disposto no número anterior, entre o horário de abertura do Jardim Municipal e a abertura do Bar poderá existir uma diferença de até ao máximo de uma hora.
3. O horário previsto no n.º 1 da presente Cláusula é o horário mínimo de funcionamento exigível pelo Município de Serpa, podendo o arrendatário propor outro horário sujeito à aprovação do Município de Serpa.
4. Em ocasiões festivas o arrendatário pode propor um horário de funcionamento diferente do horário praticado regularmente, sujeito à aprovação do Município de Serpa.
5. A existir, o dia de descanso semanal é a segunda-feira.
6. O período de encerramento anual, a existir, não pode coincidir com o período de verão (segundo o critério do horário).

Cláusula 12.ª

Fiscalização

1. O Município de Serpa reserva-se o direito de, em qualquer momento, fiscalizar o espaço sem aviso prévio, nomeadamente no que respeita a:

6

- a) Ao cumprimento das obrigações impostas pelo Contrato e pelo presente Caderno de Encargos;
 - b) Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento;
 - c) No exercício do seu poder de fiscalização, o Município de Serpa pode notificar o arrendatário para corrigir as deficiências detetadas no que diz respeito à conservação e segurança das instalações.
2. O espaço arrendado fica também sujeito à fiscalização que, em virtude de legislação especial, incumba a outras entidades.

Cláusula 13.ª

Caução

1. O arrendatário garantirá, por caução, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, cujo valor mínimo é fixado em duas rendas mensais;
2. A caução será prestada pelo arrendatário por depósito em dinheiro, seguro-caução ou garantia bancária, até à data da celebração do contrato;
3. A caução prestada será mantida até ao termo do contrato;
4. O arrendatário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias;
5. Caso o adjudicatário venha a desistir do arrendamento ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar do início do arrendamento, perderá a favor do Município a caução prestada, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo interessado.

Cláusula 14.ª

Penalidades

Pelo incumprimento das obrigações emergentes do contrato, o Município de Serpa pode exigir do arrendatário o pagamento, a título de pena pecuniária, de uma multa diária, no montante de 1% do valor da renda anual, por cada dia de atraso ou incumprimento.

Cláusula 15.ª

Cessão da posição contratual

O contrato de arrendamento não pode ser transmitido ou cedido, seja a que título for, inclusive Subarrendamento.

Cláusula 16.ª

Renúncia e renovação do contrato

O contrato renova-se automática e sucessivamente por períodos de 2 (dois) anos caso não seja denunciado por nenhuma das partes, com pelo menos 90 dias de antecedência.

6

Cláusula 17.ª

Resolução do contrato

1. Constituem causas legítimas de resolução de contrato, sem prejuízo de outros fundamentos legais:
 - a) Falta de pagamento do valor definido, por mais de dois meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pelo Município de Serpa;
 - c) Não manutenção do espaço arrendado em perfeitas condições de conservação e segurança;
 - d) Falta de reposição da caução, no prazo de dez dias, após aviso do Município de Serpa para o efeito;
 - e) Oposição reiterada por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização e controle, referidos na Cláusula 12.ª deste Caderno de Encargos.
 - f) Violação das condições estabelecidas no presente Caderno de Encargos.

Cláusula 18.ª

Seguros

1. O arrendatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:
 - a) O seguro contra acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
 - b) O seguro de responsabilidade civil pela atividade exercida no estabelecimento;
 - c) O seguro multirriscos de cobertura de danos no imóvel, incluindo montras, e no recheio propriedade do Município;
2. Os comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados ao Município até à celebração do contrato.

Cláusula 19.ª

Comunicações e notificações

Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma das partes, identificados no contrato.

Cláusula 20.ª

Contagem dos prazos

Salvo diferente menção expressa, os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

64

Cláusula 21.ª

Legislação aplicável

No omissis, aplicam-se, com as devidas adaptações, as disposições do Código do Procedimento Administrativo, do Código Civil, do DL n.º 280/2007 de 07 de Agosto, na sua atual redação, Lei n.º 31/2012 de 14 de Agosto que altera o NRAU, na sua atual redação, e demais legislação tida por aplicável, nomeadamente a que respeita ao regime jurídico das atividades a desenvolver no espaço arrendado.

Serpa, 14, de maio de 2018

O Vereador do Pelouro



- Carlos Alberto Bule Martins Alves -