



Freguesia de Pavia

CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO PARA ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DO BAR DO PARQUE URBANO MANUEL RIBEIRO DE PAVIA

CLÁUSULA 1.ª

OBJETO DO PROCEDIMENTO

O presente procedimento tem por objeto a celebração de contrato de arrendamento não habitacional, para a atividade de restauração, do imóvel (Bar do Parque Urbano Manuel Ribeiro de Pavia) sito no Parque Urbano Manuel Ribeiro de Pavia.

CLÁUSULA 2.ª

O objeto do arrendamento é o imóvel, propriedade da Freguesia de Pavia, denominado “Bar do Parque Urbano Manuel Ribeiro de Pavia”, sito no Parque Urbano Manuel Ribeiro de Pavia, Freguesia de Pavia, Concelho de Mora, inscrito sob o artigo matricial urbano n.º 1284, freguesia de Pavia, concelho de Mora, 7490-406 Pavia.

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: programa de concurso, caderno de encargos, demais anexos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. Em tudo o que seja omissis 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.



Freguesia de Pavia

2. O arrendatário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição da Freguesia de Pavia 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 ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante prévia autorização da Freguesia de Pavia.
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 da Freguesia de Pavia, 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 1(um) anos, contados a partir da data da sua celebração.
2. Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por período 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 pela Freguesia de Pavia, nos termos previstos no n.º 2 do artigo 126.º do Decreto-Lei 208/2007, de 7 de agosto.



Freguesia de Pavia

CLÁUSULA 8.ª

OBRIGAÇÕES DA FREGUESIA

Freguesia de Pavia 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 funcionará durante todo o ano.
2. Pode ser autorizado o encerramento do estabelecimento por período máximo de 3(três) meses ou por prazo superior sempre que tal seja devidamente fundamentado.
3. O horário de funcionamento será estabelecido pelo arrendatário de acordo com os limites previstos no Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços do Município de Mora.

CLÁUSULA 10.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 obriga-se, igualmente, a realizar a manutenção das casas de banho sitas no Parque.
3. O arrendatário deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade fixados na legislação respetiva.
4. O arrendatário responde perante a Freguesia de Pavia e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

CLÁUSULA 11.ª

OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES



Freguesia de Pavia

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 que a tal sejam necessários.
2. O arrendatário deverá informar, de imediato, a Freguesia de Pavia 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. A Freguesia de Pavia 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, a Freguesia de Pavia 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 até ao dia 08 do mês anterior àquele a que respeitar em dinheiro nos serviços Administrativos da Junta de Freguesia de Pavia, nas horas normais de expediente ou por outro meio e noutro local que a Junta de Freguesia de Pavia 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 da Freguesia de Pavia 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**



Freguesia de Pavia

1. Será da exclusiva responsabilidade do arrendatário assegurar a permanente limpeza do imóvel arrendado, bem como das casas de banho sitas no Parque Urbano Manuel Ribeiro de Pavia.
2. O arrendatário 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 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 da Freguesia de Pavia, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse da Junta de Freguesia de Pavia, 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 pela Freguesia de Pavia 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;



Freguesia de Pavia

- 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 da Freguesia de Pavia.
- 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 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.

CLÁUSULA 16.ª

ENCARGOS DE PARTE D ARRENDATÁRIO

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



Freguesia de Pavia

CLÁUSULA 17.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 à Freguesia de Pavia, 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 a própria Freguesia de Pavia, 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, designadamente:

- Seguro de trabalho;

- Multirriscos do recheio;

- Responsabilidade civil da atividade.

CLÁUSULA 18.ª

FISCALIZAÇÃO

É reservado à Freguesia de Pavia 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.



Freguesia de Pavia

CLÁUSULA 19.ª

INÍCIO DA EXPLORAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

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

Pavia, 10 de Maio de 2024

A Presidente da Junta de Freguesia de Pavia