

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.^a

Objecto

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual para o Arrendamento para fins não habitacionais de um espaço destinado a estabelecimento de restauração e/ou bebidas sito no Parque Urbano de Paços de Ferreira, conhecido como “Casa da Eira”.
2. O subarrendamento, trespasse, cessão de exploração, ou qualquer outro tipo de ato similar, não são permitidos.

Cláusula 2.^a

Contrato

1. O contrato é composto pelo respectivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os esclarecimentos e as rectificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - b) O presente Caderno de Encargos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respectiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos prevalecem os primeiros.

Cláusula 3.^a

Disponibilização do Locado

1. O senhorio compromete-se a proceder à disponibilização do imóvel objecto do arrendamento no prazo máximo de 30 dias, a contar da data de celebração do contrato.
2. A disponibilização do imóvel objecto do arrendamento deverá ser formalizada através de auto de disponibilização e pela entrega das respectivas chaves e demais dispositivos de acesso e entrada no mesmo.

Cláusula 4.^a

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo das demais causas de resolução previstas no presente Caderno de Encargos, no programa de procedimento ou na legislação aplicável, são causas de imediata resolução do contrato, a título sancionatório, pela Gespaços -Gestão de Equipamentos Desportivos, E.M., S.A., (Gespaços E.M., S.A) sem necessidade de prévia comunicação ao Adjudicatário:

- a) Erro relevante sobre a identificação ou a composição do imóvel a arrendar;
- b) Prestação de declarações falsas quanto à organização dos espaços interiores e exteriores do imóvel;
- c) Utilização do imóvel em condições que constituam desconformidade com os atributos constantes da proposta;
- d) Utilização do imóvel sem as características exigidas pelo Anexo I ao presente;
- e) Não entrega das licenças (de licença de utilização e conexas) legalmente exigidas e necessárias ao seu uso do imóvel e à finalidade que se lhe pretende dar através do contrato de arrendamento;
- f) Mau estado de conservação do imóvel a arrendar.

2. No caso de resolução do contrato de arrendamento, para além do direito à indemnização que seja devida pelo incumprimento temporário, o Arrendatário deverá pagar á Gespaços E.M., S.A., uma indemnização pelos efectivos danos que lhe venham a ser causados, decorrentes da resolução do contrato de arrendamento.

3. Em caso de resolução definitiva do contrato, assiste à Gespaços E.M., S.A., o direito de, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, executar a caução a seu favor.

4. A execução da caução nos termos previstos no número anterior não prejudica o direito da Gespaços E.M., S.A., de exigir do Arrendatário o pagamento do remanescente do montante que lhe seja devido a título de indemnização pelos efectivos danos que tenham sido causados, nos termos previstos no n.º 2 da presente cláusula.

Cláusula 5.^a

Prazo

1. O contrato mantém-se em vigor por um período de 10 (dez) anos, iniciando a sua vigência no dia da outorga do contrato.

2. Findo o período referido no número anterior, o contrato de arrendamento cessará, sem qualquer possibilidade de renovação.

Cláusula 6.^a

Rendas

1. O arrendatário deve pagar ao Senhorio, a título de renda, o preço constante da proposta adjudicada.
2. A renda referida no número anterior deverá ser paga até ao dia 8 de cada mês.
3. A primeira renda vence-se no momento da entrega do imóvel, nos termos do disposto na cláusula 3.^a, e cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês.
4. A renda será atualizada anualmente por aplicação do índice de inflação publicitado pelo INE, relativamente ao ano anterior.

Cláusula 7.^a

Caução

1. O arrendatário prestou caução, em valor correspondente a quatro mensalidades da renda proposta, destinada a garantir, para além da celebração do contrato, o exacto e pontual cumprimento de todas as obrigações legais, procedimentais e contratuais que assume com esta celebração.
2. Sem prejuízo do disposto no presente Caderno de Encargos, no Programa de Procedimento ou na legislação aplicável, a caução prestada pode ser executada pela Gespaços E.M., S.A., sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer importâncias que se mostrem devidas por força do não cumprimento pelo arrendatário das obrigações legais, procedimentais ou contratuais, designadamente as seguintes:
 - a) Prejuízos incorridos pela Gespaços E.M., S.A, por força do incumprimento do contrato;
 - b) Créditos da Gespaços E.M., S.A sobre o arrendatário resultantes do contrato;
 - c) Importâncias fixadas no contrato a título de cláusulas penais.

3. A execução parcial ou total da caução prestada pelo Arrendatário implica a renovação do respectivo valor, no prazo de 15 (quinze) dias após a notificação Gespaços E.M., S.A., para esse efeito.

4. A caução libera-se no prazo de 30 (trinta) dias após a cessação do contrato.

5. Para efeitos do presente Caderno de Encargos, considera-se que a renda contratual corresponde ao somatório das rendas (constante da proposta adjudicada) para todo o prazo contratual (previsto no n.º 1 da Cláusula 5.ª do presente Caderno de Encargos), o qual não pode, em qualquer caso, ser inferior ao montante global, sem prejuízo da actualização de rendas, nos termos do número 4 da cláusula 6.ª.

Cláusula 8.ª

Obras no locado

A realização de obras de reabilitação, adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no prédio arrendado são da responsabilidade do arrendatário, mediante de autorização prévia da Gespaços E.M., S.A e sem direito a qualquer tipo de indemnização.

Cláusula 9.ª

Restituição do locado

Se o local arrendado não for total e imediatamente restituído logo que o contrato de arrendamento deixe, por qualquer causa, de produzir efeitos, o Arrendatário fica obrigado a pagar, a título de indemnização, a renda mensal em vigor nessa data, por cada dia de mora.

Cláusula 10.ª

Dever de sigilo

1. O Arrendatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Gespaços E.M., S.A., de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objecto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado directa e exclusivamente à execução do contrato.

3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respectiva obtenção pelo Senhorio ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 11.ª

Comunicações e notificações

1. Para efeitos de quaisquer das comunicações escritas a que alude o presente contrato, devem as mesmas ser efectuadas por email, ou por carta registada com aviso de recepção para as moradas enunciadas na identificação do senhorio e, no caso do arrendatário, para a morada indicada no contrato a celebrar.
2. Qualquer alteração das moradas deverá ser comunicada, por carta registada com aviso de recepção, ou por email, à contraparte.
3. Presumem-se devidamente efectuadas, ainda que recusadas ou não reclamadas, as comunicações endereçadas nos termos do presente contrato.

Cláusula 12.ª

Legislação aplicável

O contrato é regulado pelo Código Civil e pela demais legislação portuguesa aplicável.