

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que visa a celebração de um contrato de arrendamento para fins não habitacionais de um prédio, conhecido como “Casa da Eira”, destinado a estabelecimento de restauração e cafetaria/bar, sito no Parque Urbano de Paços de Ferreira, freguesia e concelho de Paços de Ferreira.
2. O prédio referido no número anterior tem as características indicadas no Anexo I ao presente Caderno de Encargos.

Cláusula 2.ª

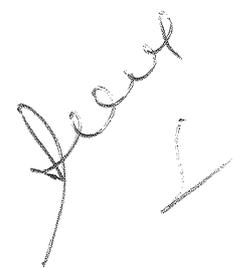
Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os esclarecimentos e as retificações 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 respetiva 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 prédio

O senhorio compromete-se a proceder à disponibilização do prédio objecto do arrendamento, ao arrendatário, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data de celebração do contrato.



Cláusula 4.^a

Prazo

1. O contrato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, não renovável, cessando os seus efeitos no final deste período de tempo.
2. O contrato de arrendamento terá início no dia da sua celebração e termo 10 (dez) anos depois, salvo alguma causa de cessação nos termos legais.

Cláusula 5.^a

Uso do espaço e regras relativas ao exercício da atividade

Sem prejuízo de outras obrigações legais e/ou contratuais, o arrendatário obriga-se a:

- a) Exercer a atividade de restauração, cafetaria e bar no prédio objeto do contrato, de forma contínua e regular;
- b) Usar o prédio para o fim contratado, não lhe dando outra utilização que não a prevista na cláusula 1.^a, n.º 1;
- c) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do contrato;
- d) Manter a adequação do espaço do restaurante, cafetaria e bar em consonância com a estética e temática da instalação em que se insere, assegurando que todos os materiais, componentes, acessórios e utensílios usados no local estão em harmonia com o espaço envolvente;
- e) Manter o prédio em perfeito estado de conservação;
- f) Não utilizar mesas, nem cadeiras de plástico no prédio, estendendo-se tal proibição à utilização de consumíveis descartáveis do mesmo material;
- g) Não fazer propaganda a produtos ou marcas, bem como a não utilizar publicidade identificativa no material/equipamento mobiliário por si utilizado no prédio (designadamente, cadeiras, mesas, toldos, guarda-sóis), exceto nos toldos e guarda-sóis se a mensagem publicitária se circunscrever à identificação da entidade, nome e logotipo do espaço;
- h) Implementar e manter os procedimentos necessários para garantir o controlo e segurança alimentar, devendo cumprir, para o efeito, todas as normas e regras relativos à Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos (HACCP);
- i) Cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor aplicável à atividade a desenvolver no prédio, designadamente, relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, bem como ao controlo de ruído e poluição sonora, possuindo e mantendo válidos e em vigor os licenciamentos/autorizações que se mostrarem necessários para o efeito;

- j) Restituir, findo o contrato, o prédio arrendado e os equipamentos existentes em perfeito estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente;

Cláusula 6.ª

Rendas

1. O arrendatário deve pagar ao Senhorio, a título de renda, o preço constante da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. A renda referida no número anterior deverá ser paga mensalmente, vencendo-se no primeiro dia útil de cada mês.
3. Com a celebração do contrato, o arrendatário pagará, a título antecipado, o valor correspondente a duas rendas (mensais).
4. A renda será atualizada anualmente com a aplicação do coeficiente anual determinado por Decreto do Governo ou ato equivalente.

Cláusula 7.ª

Caução

1. O arrendatário garante o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais mediante a prestação de uma caução, a qual deverá ser prestada até 10 dias úteis após a notificação da adjudicação, correspondente a duas mensalidades da renda proposta, através de depósito, transferência bancária, cheque, garantia bancária ou seguro-caução, que será mantida até ao termo do contrato.
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, 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, por força do incumprimento do contrato;
 - b) Créditos da Gespaços 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 da Gespaços, para esse efeito, sob pena de resolução do contrato.
4. A caução será libertada no prazo de 30 (trinta) dias após a cessação do contrato.

Cláusula 8.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, constitui causa de resolução do contrato, sendo inexigível, para o senhorio, a partir de qualquer incumprimento, a manutenção do contrato de arrendamento, nomeadamente, em caso de incumprimento das obrigações previstas na cláusula 5.ª do presente Caderno de Encargos.
2. No caso de resolução do contrato de arrendamento, para além do direito à indemnização que seja devida pelo incumprimento, o arrendatário deverá pagar à Gespaços uma indemnização pelos danos que lhe venham a ser causados, decorrentes da resolução do contrato de arrendamento.
3. Em caso de resolução do contrato, assiste à Gespaços o direito de, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, acionar a caução a seu favor, nos termos previstos na cláusula 7.ª, n.º 2, do presente Caderno de Encargos.
4. O acionamento da caução nos termos previstos no número anterior não prejudica o direito da Gespaços de exigir do arrendatário o pagamento do remanescente do montante que lhe seja devido a título de indemnização pelos danos que tenham sido causados, nos termos previstos no n.º 2 da presente cláusula.

Cláusula 9.ª

Impostos e encargos devidos

Serão da responsabilidade do arrendatário, todas as despesas, designadamente, de limpeza, manutenção de equipamentos, vigilância, consumo de água, eletricidade, bem como todas as taxas e licenças inerentes ao arrendamento do imóvel, ao estabelecimento e contratação dos referidos serviços.

Cláusula 10.ª

Cedência do locado

O subarrendamento, trespasse, cessão de exploração, ou qualquer outro tipo cedência, onerosa ou gratuita, que envolva a transferência total ou parcial dos direitos conferidos pelo contrato, não são permitidos, salvo autorização expressa da Gespaços.



Cláusula 11.ª

Obras e benfeitorias

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 autorização prévia da Gespaços, sem direito a qualquer tipo de indemnização, ficando a fazer parte integrante do locado.

Cláusula 12.ª

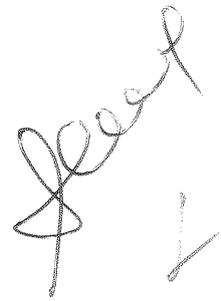
Restituição do locado

1. Findo o contrato, o prédio arrendado, bem como os equipamentos existentes, será entregue pelo arrendatário à Gespaços em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente
2. Se o local arrendado não for total e imediatamente restituído, nos termos referidos no número anterior, logo que o contrato de arrendamento deixe, por qualquer causa, de produzir efeitos, o arrendatário fica obrigado a pagar ao senhorio uma sanção pecuniária compulsória, diária, no valor de €200,00, por cada dia de atraso, até à entrega do imóvel nos termos do n.º 1, ao que acrescerá a renda mensal devida, bem como outros valores legalmente exigíveis.

Cláusula 13.ª

Responsabilidades e seguros

1. O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato e pelos prejuízos causados a terceiros.
2. O arrendatário fica obrigado a celebrar os contratos de seguros exigidos pela lei em vigor à data da assinatura do contrato e a manter (os referidos contratos de seguro) durante a vigência do contrato.
3. O arrendatário fica obrigado, até à outorga do contrato, a celebrar um contrato de seguro de responsabilidade civil, que cubra todos os riscos decorrentes da atividade a desenvolver, pelo adjudicatário, ac abrigo do contrato de arrendamento a celebrar, incluindo incêndio, cujo capital, por sinistro, não seja inferior a €300.000 (trezentos mil euros), e a manter (o referido contrato de seguro) durante a vigência do contrato.



Cláusula 14.ª

Instalações e equipamento

1. O prédio a arrendar não inclui bens móveis.
2. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização da Gespaços, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

Cláusula 15.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 de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação à 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 respetiva 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 16.ª

Fiscalização

É reservado à Gespaços o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações (legais e/ou contratuais) do arrendatário.

Cláusula 17.ª

Gestor do contrato

O gestor do contrato, designado para acompanhar permanentemente a execução do contrato, é Sr.ª Vera Monica Ribeiro da Siva.

Cláusula 18.ª

Comunicações e notificações

1. Para efeitos de quaisquer das comunicações escritas a que alude o presente Caderno de Encargos, devem as mesmas ser efetuadas por e-mail, ou por carta registada com aviso de receção, para as moradas enunciadas na identificação do senhorio e, no caso do arrendatário, para a morada indicada no contrato a celebrar.

GESPAÇOS

2. Qualquer alteração das moradas deverá ser comunicada, por carta registada com aviso de receção, ou por email, à contraparte.
3. Presumem-se devidamente efetuadas, ainda que recusadas ou não reclamadas, as comunicações endereçadas nos termos do presente contrato.

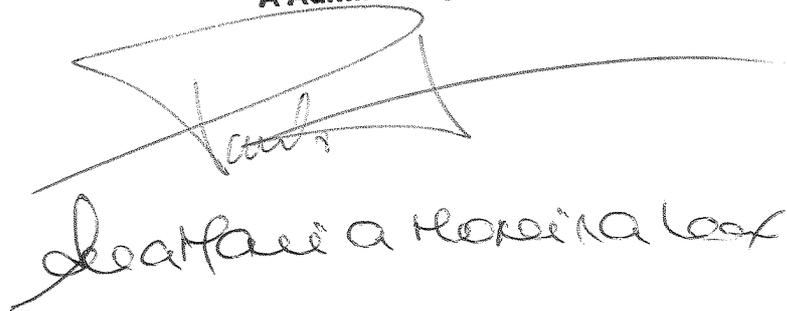
Cláusula 19.ª

Legislação aplicável

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

GESPAÇOS
GESTÃO DE EQUIPAMENTOS MUNICIPAIS, E.M.

A Administração



A handwritten signature is written over a rectangular stamp. Below the signature, the text "deafae a Horeina" is written in a cursive script.

ANEXO I CARACTERÍSTICAS DO PRÉDIO A ARRENDAR

Localização

O prédio, conhecido como “Casa da Eira”, localiza-se no Parque Urbano de Paços de Ferreira, freguesia e concelho de Paços de Ferreira.

Área do Prédio

O prédio a arrendar é constituído pela seguinte área:

- R/C: 328 metros quadrados;
- Piso 1: 104 metros quadrados;
- Logradouro/esplanada: 333 metros quadrados.

Descrição do Prédio

O prédio é composto por dois pisos (R/C e piso 1).

O R/Chão inclui hall de entrada, três instalações sanitárias, cozinha e duas salas amplas e dispõe de duas esplanadas com vistas desafogadas para o Parque Urbano.

O piso 1 inclui um espaço amplo, com duas pequenas arrecadações.

O prédio encontra-se em bom estado de manutenção e conservação, com acabamentos modernos e vãos envidraçados que oferecem uma boa iluminação natural.

Bens móveis

O prédio arrendar não inclui bens móveis.