

[Handwritten signature]

Caderno de Encargos

Arrendamento para Exploração do
Restaurante da Lomba

Junta de Freguesia da Lomba



CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos e respetivos anexos compreendem as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto o Arrendamento para Exploração do Restaurante da Lomba, localizado na Praia da Lomba.
2. A área objeto do arrendamento encontra-se devidamente caracterizada e delimitada na planta que consta do Anexo A.

Cláusula 2.ª

Vigência do contrato

1. O contrato vigorará pelo prazo de 63 (sessenta e três) meses, com início em 1 de julho de 2025 e termo em 31 de outubro de 2030, sem prejuízo do cumprimento das obrigações acessórias que devam ocorrer em data posterior ao termo daquele referido prazo.
2. O contrato poderá ser renovado por 60 (sessenta) meses, com termo em 31 de outubro de 2035.

Cláusula 3.ª

Instalação e equipamento

1. O Restaurante funcionará como estabelecimento de restauração, a prestar, mediante remuneração, serviços de alimentação e de bebidas no próprio estabelecimento ou fora dele (esplanada).
2. O espaço a arrendar será entregue no estado físico em que se encontra, sendo da responsabilidade do arrendatário a colocação do respetivo equipamento e proceder à sua adaptação para o fim enunciado no número anterior.
3. O arrendatário pode instalar uma esplanada no espaço arrendado, devendo para o efeito obter expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia, no que concerne aos materiais, equipamentos e disposição da esplanada.
4. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização da Junta de Freguesia, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.



Junta de Freguesia da Lomba



Cláusula 4.ª

Obras e benfeitorias

1. A realização das obras de adaptação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no locado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização/licenciamento junto das entidades competentes.
2. São ainda da responsabilidade do arrendatário as demais obras de conservação, limpeza e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
3. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização da Junta de Freguesia, sendo que, para o efeito, deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras.
4. A autorização da Junta de Freguesia para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização das mesmas.
5. Todas as obras e benfeitorias realizadas que integrem o imóvel arrendado reverterem gratuitamente para o cocontratante, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

Cláusula 5.ª

Exploração e Horário de Funcionamento

1. O equipamento terá de cumprir o horário mínimo de funcionamento das 10:00h às 22:00h, sendo que:
 - Na época balnear, definida anualmente pelo Governo através de Portaria: Deve assegurar a abertura do estabelecimento todos os dias;
 - Fora da época balnear: Deve assegurar a abertura do estabelecimento aos fins de semana e feriados.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os horários podem ainda ser alterados, mediante requerimento a apresentar pelo arrendatário à Junta de Freguesia.
3. A obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade é da responsabilidade do arrendatário e é condição imprescindível para o início da exploração.



Cláusula 6.ª

Pagamento da renda

1. A renda estabelecida é devida a partir da data de início do contrato de arrendamento e será paga, mensalmente, entre os dias 1 e 8 de cada mês.
2. A falta de pagamento da renda no prazo indicado, implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 20% do que for devido.

Cláusula 7.ª

Causas de Resolução do Contrato

1. Constituem fundamento para resolução do contrato de arrendamento as seguintes causas:
 - a) O incumprimento do pagamento da renda por mais de três meses seguidos, sem prejuízo do recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos;
 - b) O incumprimento pelo arrendatário das normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade a desenvolver;
 - c) A utilização do locado contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - d) O uso do locado para fim diverso daquele a que se destina, ainda que a alteração do uso não implique maior desgaste ou desvalorização para o prédio;
 - e) O não uso do locado por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do Código Civil;
 - f) Não cumprimento da cláusula 5ª - **Exploração e Horário de Funcionamento**
 - g) Não cumprimento da cláusula 10ª - **Obrigações do Arrendatário**
 - h) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do locado, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o proprietário.

Cláusula 8.ª

Denúncia do Contrato

1. O arrendatário pode denunciar o contrato de arrendamento, mediante comunicação prévia enviada à Junta de Freguesia, nos termos e prazos previstos no Código Civil.
2. A Junta de Freguesia pode denunciar o contrato, mediante carta dirigida ao arrendatário, com aviso de receção, com antecedência mínima de 90 dias, sem obrigação de pagamento de indemnização ao arrendatário, em qualquer das seguintes circunstâncias:
 - a) Se o arrendatário não assegurar, em qualquer momento da vigência do contrato, as licenças, alvarás e autorizações administrativas necessárias ao funcionamento da atividade;



Junta de Freguesia da Lomba



- b) Se o arrendatário realizar obras sem controlo prévio.

Cláusula 9.ª

Outras Causas de Cessação do Contrato

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, caducidade, ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das obrigações contratuais.

Cláusula 10.ª

Obrigações do Arrendatário

1. Constituem obrigações do arrendatário:

- a) Dar início à abertura ao público do estabelecimento de restauração, num prazo nunca superior a 30 dias após a data de assinatura do contrato;
- b) Pagar o preço pelo arrendamento, de acordo com o estipulado na cláusula 6.ª deste caderno de encargos;
- c) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
- d) Fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do equipamento e da esplanada, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar;
- e) Instalar o mobiliário e equipamentos adequados à finalidade do estabelecimento, sendo que, findo o contrato, só poderá retirar o que não esteja colocado com caráter de permanência, sem direito a qualquer tipo de indemnização;
- f) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no estabelecimento;
- g) Cumprir o horário de funcionamento nos termos definidos;
- h) Na época balnear de cada ano realizar, no mínimo, três eventos, nomeadamente as vulgarmente conhecidas como festas de "Sunset";
- i) O ARRENDATÁRIO obriga-se, durante todo o período de vigência do presente contrato, a explorar no imóvel arrendado um serviço de restauração em funcionamento regular, que inclua obrigatoriamente a disponibilização diária de, pelo menos, **um prato quente de Carne e de peixe, pronto para consumo.**
- j) O ARRENDATÁRIO obriga-se, durante todo o período de vigência do presente contrato a disponibilizar serviço de atendimento às mesas.



Junta de Freguesia da Lomba



- k) Cumprir todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis ao estabelecimento, especialmente os previstos no Decreto-Lei n.º 50/2013, de 16 de abril, na sua redação em vigor, bem como quanto ao equipamento, segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
 - l) A realização de todas e quaisquer obras e/ou benfeitorias, serão da sua inteira responsabilidade, desde que previamente autorizadas, nos termos da cláusula 4.ª deste caderno de encargos.
 - m) Registrar em livro próprio todas as sugestões e reclamações dos utentes, fazendo expresso anúncio da existência de livro de reclamações em local bem visível;
 - n) Quaisquer outras previstas na lei ou no contrato;
 - o) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do equipamento, bem como a limpeza e manutenção de todos os elementos de mobiliário que compõem a esplanada;
 - p) Avisar de imediato a Junta de Freguesia da existência de algum perigo que ameace os equipamentos objeto do presente arrendamento;
 - q) Comunicar de imediato à Junta de Freguesia qualquer anomalia detetada nos respetivos equipamentos envolventes ao espaço de arrendamento, incluindo as que lhe sejam transmitidas pelos utentes do espaço;
2. A limpeza da área objeto do arrendamento, bem como a recolha dos resíduos decorrentes do consumo no estabelecimento em toda a área adjacente, deve ser efetuada de forma permanente e contínua durante o período de funcionamento do estabelecimento e estar, diariamente, assegurada à hora de abertura do mesmo.

Cláusula 11.ª

Responsabilidade pelo uso do espaço

- 1. O arrendatário é responsável pelo uso do espaço 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.



Junta de Freguesia da Lomba



Cláusula 12.ª

Encargos

1. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas/coimas e demais encargos devidos ao Estado, à Junta de Freguesia ou a quaisquer outras entidades.
2. Ficam igualmente a cargo do arrendatário, a requisição e pagamento das despesas relacionadas com a instalação e ligação de contadores para os ramais de infraestruturas a estabelecer, bem como dos contadores de água e luz e respetivos consumos e de todos os outros serviços que sejam necessários.

Cláusula 13.ª

Responsabilidade e Seguro

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, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.
2. A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas à Junta de Freguesia 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 Junta de Freguesia, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
 - a. Da atuação do arrendatário ou por este representado;
 - b. Da deficiente utilização 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. O arrendatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, antes do início da exploração, todos os seguros obrigatórios, nos termos da legislação aplicável.

Cláusula 14.ª

Restituição do Espaço

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário à Junta de Freguesia, no estado de conservação em que o recebeu e livre de quaisquer ónus ou encargos.



Junta de Freguesia da Lomba



Cláusula 15.ª

Transmissão da posição contratual

A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos

Cláusula 16.ª

Fiscalização

É reservado à Junta de Freguesia o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

Cláusula 17.ª

Disposições legais aplicáveis

1. O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos, e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. É aplicável o estabelecido no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, e subsidiariamente o Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de Novembro.



Junta de Freguesia da Lomba



ANEXO A

Planta

