



## **Caderno de Encargos**

### **Arrendamento do Bar das Piscinas Municipais de Alandroal**

(aprovado por deliberação da Câmara Municipal de Alandroal em 06/12/2023)

#### **Cláusula 1.ª – Âmbito de Aplicação**

As cláusulas do presente Caderno de Encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Alandroal e o arrendatário, tendo como objeto principal o arrendamento do bar das Piscinas Municipais de Alandroal.

#### **Cláusula 2.ª – Objecto**

- 1 - O presente procedimento tem por objeto o arrendamento do bar das Piscinas Municipais de Alandroal, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos.
- 2 - Para efeitos do número anterior, o Município de Alandroal cede ao arrendatário, o uso e a fruição, pelo prazo do arrendamento, as instalações do estabelecimento incluindo a esplanada e diz respeito única e exclusivamente ao edifício, com o equipamento constante do Anexo I, sem outro equipamento ou mobiliário para o exercício da atividade a que se destina.
- 3 - A aquisição/aluguer de outros equipamentos pelo adjudicatário no âmbito do desenvolvimento da sua atividade é da sua inteira responsabilidade.
- 4 - O edifício destina-se exclusivamente à atividade de restauração e bebidas, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução do contrato.

#### **Cláusula 3.ª – Prazo**

- 1 - O estabelecimento será entregue ao arrendatário, na data da celebração do contrato de arrendamento.
- 2 - O arrendamento terá como prazo de **duração 3 anos** a contar da data da assinatura do contrato, com possibilidade de renovação pelo período de 1 ano até ao limite máximo de 5 (cinco) anos, se nenhuma das partes contratantes a tal se opuser, expressamente e por escrito, com a antecedência mínima de 90 dias relativamente ao término do prazo do arrendamento ou da renovação em curso.



- 3 - Em caso de denúncia a mesma deverá ser efetuada através do envio de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias relativamente ao termo do contrato.

#### **Cláusula 4.ª - Renda**

- 1 - O contrato de arrendamento contempla uma contrapartida financeira mensal (renda mensal), a entregar pelo arrendatário ao Município de Alandroal, no valor que vier a resultar da adjudicação.
- 2 - A contrapartida financeira resultante do disposto no número anterior, será atualizada anualmente de acordo com o coeficiente de atualização anual de renda.
- 3 - O pagamento da renda mensal deverá ser efetuado nos serviços municipais (Balcão Único) ou por transferência bancária através do IBAN: PT50 0035 0012 00000118430 64, da Caixa Geral de Depósitos, até ao oitavo dia do mês anterior àquele a que diz respeito.
- 4 - O arrendatário prestará uma caução no valor equivalente a 2 (dois) meses de renda, sendo um prestado no prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da receção da notificação da adjudicação e um juntamente com a primeira prestação mensal.

#### **Cláusula 5.ª - Horário de Funcionamento**

- 1 - O arrendatário assegurará a abertura do estabelecimento durante todo o ano.
- 2 - Durante a época balnear deve ser assegurada a abertura do estabelecimento todos os dias, incluindo sábados, domingos e feriados, com exceção da segunda-feira.
- 3 - O estabelecimento funcionará no horário apresentado pelo arrendatário, devendo ser assegurado o horário entre a 10.0H e as 20.00H.
- 4 - O arrendatário é responsável pela obtenção junto dos serviços municipais do horário de funcionamento do estabelecimento, bem como pelo não cumprimento do horário fixado.

#### **Cláusula 6.ª - Obrigações do Município**

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação em vigor, o Município de Alandroal obriga-se a garantir o bom estado de conservação e funcionamento das instalações do local a arrendar nomeadamente no que diz respeito às redes de distribuição de água, saneamento, telecomunicações e eletricidade bem como aos elementos estruturais do edifício.

**Cláusula 7.ª - Obrigações do Arrendatário**

- 1 - Após a celebração do contrato de arrendamento é da inteira responsabilidade do arrendatário requerer junto dos serviços competentes todas as licenças necessárias ao exercício da atividade.
- 2 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:
  - a) Efetuar o pagamento pelo arrendamento no prazo estabelecido na cláusula 4.ª do presente caderno de encargos;
  - b) Completar o apetrechamento e manter o estabelecimento com todos os utensílios, artigos, produtos e géneros necessários à perfeita exploração e funcionamento do estabelecimento;
  - c) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço e reparar ou substituir, de imediato, aqueles que se encontrem danificados, por equipamentos de características equivalentes, suportando os respetivos encargos;
  - d) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade de restauração e bebidas, nomeadamente no que respeita ao HACCP;
  - e) Manter o espaço em bom estado de limpeza, asseio, aspeto e funcionalidade, incluindo os espaços exteriores e zonas contíguas.
  - f) Armazenar material apenas nos locais destinados para o efeito;
  - g) Não proceder a qualquer alteração do espaço no que respeita a aspetos de natureza estética, salvo os que forem autorizados pelo Município de Alandroal;
  - h) Garantir a boa qualidade do serviço aos clientes no estabelecimento;
  - i) Manter o espaço aberto conforme estipulado na cláusula 5.ª, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pelo Município de Alandroal e cumprir os horários de funcionamento fixados;
  - j) Manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços e o horário de funcionamento;
  - k) Não proceder à venda de quaisquer produtos nas situações em que a venda seja proibida ou condicionada por lei;

- l) Não afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários sem prévia autorização, à exceção dos elementos constantes nas embalagens de produtos à venda;
- m) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
- n) Pagar todas as despesas de eletricidade, água, gás e telecomunicações ou outras que lhe sejam aplicáveis;
- o) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
- p) Respeitar instruções e recomendações emanadas do Município de Alandroal relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
- q) Facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado às entidades legalmente competentes;
- r) Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável ao espaço a arrendar;
- s) Manter em excelentes condições de limpeza, higienização, manutenção as casas de banho destinadas ao uso dos utentes do bar das Piscinas Municipais de Alandroal dotando-as de todos os consumíveis necessários à sua utilização, como sejam papel higiénico, papéis de limpeza de mãos, sabonetes e ambientadores.

#### **Cláusula 8.ª - Pessoal**

- 1 - É da responsabilidade do arrendatário a contratação do pessoal necessário ao funcionamento do estabelecimento.
- 2 - Cabe ao arrendatário o cumprimento de todas as obrigações contratuais de trabalho para com o pessoal contratado para os efeitos do número anterior, ficando responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção, higiene e segurança no trabalho, e em geral de todas as condições de trabalho exigidas por lei, por contrato ou por instrumentos de regulação coletiva.

#### **Cláusula 9.ª - Seguros**

- 1 - O arrendatário é responsável pelos danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e ainda pelos danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações concessionadas.

- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor todos os seguros exigíveis por lei.
- 3 - O Município pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos no número anterior, devendo o arrendatário fornecê-la no prazo 8 dias.

#### **Cláusula 10.<sup>a</sup> - Realização de Obras e Benfeitorias**

- 1 - O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização da Câmara Municipal, ainda que, de acordo com as regras aplicáveis ao licenciamento de obras particulares, as mesmas estejam isentas de licença.
- 2 - Caso o arrendatário seja autorizado a realizar obras no estabelecimento, não poderá, em caso algum durante a vigência do contrato ou fora dele, alegar qualquer direito a reembolso por despesas, compensação, indemnização ou outra.
- 3 - A autorização da Câmara Municipal para 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 financeiros com a realização dos mesmos.

#### **Cláusula 11.<sup>a</sup> - Cessação do contrato**

- 1 - O contrato cessa nos seguintes casos:
  - a) Decorrido o prazo de caducidade;
  - b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte;
  - c) Por denúncia do arrendatário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Município de Alandroal a qual será apreciada pelo seu Executivo, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 60 (sessenta) dias após a sua aprovação;
  - d) Por acordo expresso das partes;
  - e) Por resolução, devido a incumprimento das condições previstas no contrato ou no caderno de encargos, designadamente nos termos do disposto na cláusula 13.<sup>a</sup>.
- 2 - Findo o contrato, o arrendatário dispõe do prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentar o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem

designadamente as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido.

- 3 - Findo o contrato de arrendamento, o arrendatário deverá restituir o estabelecimento, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação e em condições de nele poder continuar a ser explorado um estabelecimento de restauração e bebidas bem como o equipamento identificado no Anexo I, no estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o fim a que se destinam.
- 4 - O estabelecimento deverá ser entregue no prazo de 10 (dez) dias úteis após o término do contrato.

#### **Cláusula 12.ª - Caducidade do Arrendamento**

- 1 - O contrato de arrendamento caduca quando se verificar o fim do prazo de arrendamento, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.
- 2 - O Município de Alandroal não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de arrendamento nas relações contratuais estabelecidas entre o arrendatário e terceiros.

#### **Cláusula 13.ª - Resolução por parte do Município**

- 1 - Constitui causa legítima de imediata resolução da exploração, o incumprimento pelo concessionário, de forma reiterada e grave, de qualquer obrigação prevista no contrato de exploração.
- 2 - Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização, seja a que título for, designadamente por eventuais benfeitorias realizadas no espaço arrendado.
- 3 - Em caso de resolução do contrato nos termos do número um, o arrendatário constitui-se na obrigação de indemnizar a entidade adjudicante pelos prejuízos e danos causados, nos termos gerais de direito, podendo ser acionada a caução a que se refere o n.º 4 da cláusula 4.ª do presente caderno de encargos.
- 4 - São fundamentos da resolução, nomeadamente:

- a) A falta de pagamento do valor do arrendamento, por mais de 90 (noventa) dias sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
  - b) A falta de reposição da caução, no prazo de 30 (trinta) dias, após interpelação efectuada pelo Município de Alandroal, para o efeito;
  - c) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;
  - d) A não manutenção do espaço concessionado em boas condições de conservação e asseio;
  - e) O encerramento injustificado ou o incumprimento do horário de funcionamento;
  - f) A transmissão do arrendamento a terceiros sem autorização;
  - g) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do arrendatário;
  - h) A declaração de falência ou insolvência do arrendatário;
  - i) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.
- 5 - A resolução do contrato determina, além dos efeitos nele previstos, a reversão dos bens do Município de Alandroal afetos ao arrendamento e a obrigação de o arrendatário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na respetiva notificação, os bens abrangidos por cláusula de transferência.

#### **Cláusula 14.<sup>a</sup> - Penalidades Contratuais**

- 1 - Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, sem prejuízo do disposto na cláusula 16.<sup>a</sup>, o Município de Alandroal pode impor ao arrendatário as penalizações previstas na presente cláusula.
- 2 - As penalizações previstas no presente Caderno de Encargos são aplicáveis sem prejuízo de quaisquer outras a que haja lugar, por aplicação pelas entidades competentes, das penalidades por infrações de quaisquer normas gerais ou especiais em que o arrendatário incorra durante o prazo de arrendamento.
- 3 - Constituem incumprimentos do arrendatário para efeitos do presente regime de penalidades o não pagamento da renda mensal nos seguintes termos:
  - a) Por cada dia de atraso no pagamento da renda mensal, serão aplicados juros de mora sobre o valor em dívida, calculados de acordo com a taxa legal em vigor;
  - b) Decorridos 90 dias de atraso no pagamento de uma mensalidade, o Município de Alandroal, pode de forma unilateral resolver o contrato de arrendamento, sem que



haja direito a reembolso dos montantes já pagos ou a qualquer tipo de indemnização.

- 4 - Na determinação da gravidade do incumprimento ter-se-á em conta o grau de culpa do arrendatário e as consequências do incumprimento.
- 5 - Sempre que sejam aplicadas sanções ao arrendatário, o Município de Alandroal poderá determinar a perda da caução no valor correspondente à multa aplicável, com obrigação do arrendatário repor a mesma.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup> - Execução da Caução**

- 1 - A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, nos termos do Programa de Procedimento e na Cláusula 4.<sup>a</sup> do Caderno de Encargos, pode ser executada pelo Município, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo arrendatário das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.
- 2 - A resolução do contrato pelo Município não impede a execução da caução, desde que se verifiquem os fundamentos estabelecidos no número anterior.
- 3 - A execução parcial ou total da caução, referida nos números anteriores, constitui o arrendatário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 dias após a notificação do Município para esse efeito.
- 4 - Caso o adjudicatário cumpra todas as obrigações legais e contratuais que assumiu, o Município, findo o contrato de arrendamento, promove a libertação da caução.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup> - Força Maior**

- 1 - Não podem ser impostas penalidades ao arrendatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
- 2 - Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, pandemias,





sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

3 - Não constituem força maior, designadamente:

- a) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do arrendatário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- b) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo arrendatário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- c) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo arrendatário de normas legais;
- d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do arrendatário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do arrendatário não devidas a sabotagem;
- f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4 - A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada ao Município de Alandroal.

5 - A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

#### **Cláusula 17.<sup>a</sup> - Resgate**

1 - O Município de Alandroal pode resgatar o arrendamento, por razões de interesse público, devidamente fundamentado, decorrido um terço do prazo de vigência do contrato.

2 - O resgate é notificado ao arrendatário com, pelo menos, três meses de antecedência.

3 - Em caso de resgate, o Município de Alandroal assume automaticamente os direitos e obrigações do arrendatário diretamente relacionados com as atividades concedidas desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.

4 - As obrigações assumidas pelo arrendatário após a notificação acima referida, apenas vinculam o Município de Alandroal quando este tenha autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.



- 5 - Em caso de resgate, o arrendatário tem direito a uma indemnização, correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.
- 6 - A indemnização referida no número anterior é determinada nos termos do disposto no Código Civil.
- 7 - O resgate determina a reversão dos bens do Município de Alandroal afetos ao arrendamento, bem como a obrigação de o arrendatário entregar àquele todos os bens abrangidos por cláusula de transferência.

#### **Cláusula 18.ª - Dever de Sigilo**

- 1 - O arrendatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município, 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 objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta 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 arrendatário 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.
- 4 - O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

#### **Cláusula 19.ª - Dúvidas e omissões**

Em tudo o que for omissis, aplicam-se à presente concessão as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria.

#### **Cláusula 20.ª - Notificações, informações e comunicações**

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.



**Cláusula 21.<sup>a</sup> - Contagem dos prazos**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

**Cláusula 22.<sup>a</sup> - Legislação Aplicável**

O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento (Edital, Programa do Procedimento, Caderno de Encargos), retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados, e em tudo o que seja omissivo nas peças referidas observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na parte aplicável às autarquias locais, o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), o Código Civil e demais legislação aplicável.



## **Hasta Pública para Arrendamento do Bar das Piscinas Municipais de Alandroal**

### **ANEXO I**

O estabelecimento está equipado com os seguintes equipamentos:

- Mesas 70 cm X 70 cm – 5 unidades
- Cadeiras arco para bar e esplanada – 27 unidades (7 de plástico e 20 de ferro)
- Fogão industrial com 3 queimadores – 1 unidade
- Exaustor de fumos composto por 1 hotte e respectivo filtro – 1 unidade
- Balcão em inox refrigerado – 1 unidade
- Vitrine em inox refrigerada – 1 unidade
- Bancada em inox, com tulla, gaveta, 2 prateleiras, espaço para máquina de lavar e gelo – 1 unidade
- Bancada em inox com lava loiça, portas de correr e 2 prateleiras – 1 unidade
- Bancada em inox com 2 prateleiras e 1 porta – 1 unidade
- Bancada em inox com 4 gavetas – 1 unidade
- Toalheiros recarregáveis em PVC – 4 unidades
- Piaçabas para casa de banho – 4 unidades
- Baldes para papéis para casa de banho – 4 unidades
- Extintores – 3 unidades
- Máquina de lavar loiça “Hoonved” – 1 unidade
- P.O.S com gaveta e impressora – 1 unidade
- Ar condicionado Panasonic – 1 unidade
- Ar Condicionado Millenium 24 – 1 unidade
- Forno industrial “Mocatec 24”, 3000 w – 1 unidade
- Frigorífico “Becken” - 1 unidade
- Prateleiras de vidro com suporte - 8 unidades
- Cinzeiros de esplanada - 3 unidades