

# ALVALADE

Junta de Freguesia

## CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE ESPAÇO DE BAR

## CADERNO DE ENCARGOS

### Cláusula 1.<sup>a</sup>

#### Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de arrendamento, por tempo determinado, de um espaço de Cafetaria/Bar sito no n.º 5-A da Rua Conde Arnoso, em Alvalade.

### Cláusula 2.<sup>a</sup>

#### Locado

A Freguesia de Alvalade é dona e legítima proprietária da fração autónoma correspondente à letra B do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 273, da freguesia de São João de Brito e inscrito na matriz predial urbana sob o art. 2528, da freguesia de Alvalade, com a licença de utilização n.º 83/UT/2013, que inclui a divisão suscetível de utilização independente assinalada em amarelo na planta da fração que corresponde ao **Anexo I** ao presente CE e ao objeto locado.

### Cláusula 3.<sup>a</sup>

#### Prazo

O contrato a celebrar vigorará desde a data da sua assinatura e por **um período de 3 (três) anos, sendo renovável por períodos anuais sucessivos**, se nenhum a das partes se opuser à sua renovação com a antecedência mínima de 60 dias, reportada ao termo do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação.

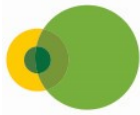
### Cláusula 4.<sup>a</sup>

#### Obrigações do arrendatário

1. Constituem obrigações do arrendatário, além das previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, designadamente:
  - a) Pagar a renda;



- b) Facultar ao locador o exame da coisa locada;
  - c) Não aplicar a coisa a fim diverso daquele a que ela se destina;
  - d) Não fazer dela uma utilização imprudente;
  - e) Tolerar as reparações urgentes, bem como quaisquer obras ordenadas pela autoridade pública;
  - f) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial da coisa, por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação, comodato, ou outro, exceto mediante autorização do locador;
  - g) Avisar imediatamente o locador, sempre que tenha conhecimento de vícios na coisa, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ela, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
  - h) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas à atividade por si desenvolvida;
  - i) Conduzir a sua atividade em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
  - j) Garantir a aptidão profissional e disciplina dos trabalhadores afetos à atividade desenvolvida no locado;
  - k) Restituir a coisa locada findo o contrato em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um normal e prudente uso.
- 2.** O arrendatário deve cumprir todas normas legais, regulamentares ou contratuais, aplicáveis à atividade desenvolvida, incluindo as de natureza laboral, sendo o único responsável pelo seu eventual incumprimento.
- 3.** Além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o arrendatário contratará, a expensas suas, seguro de acidentes de trabalho que cubra o pessoal ao seu serviço e seguro de responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da sua atividade.



# ALVALADE

Junta de Freguesia

4. Constitui ainda obrigação do arrendatário dotar o espaço arrendado de todos os equipamentos necessários a afetá-lo a espaço de Cafeteria/Bar nos termos escritos na nota justificativa da atividade a desenvolver e cumprir um horário de funcionamento das **9.00h às 21.00h, nos dias úteis**.
5. O arrendatário obriga-se a, mediante solicitação, por qualquer meio escrito, da Junta de Freguesia de Alvalade, com uma antecedência de 2 (dois) dias úteis, manter o espaço de Cafeteria/Bar aberto ao público fora daquele horário, ou seja, após as 21.00h e em dias de fim-de-semana e/ou feriado.
6. O arrendatário obriga-se ainda a proceder à abertura e encerramento, cumprindo os procedimentos de segurança que lhe sejam comunicados pela Junta de Freguesia de Alvalade, das portas de acesso à fração correspondente ao R/c do imóvel em que se situa o espaço a arrendar.
7. Sem prejuízo da oferta que se obrigue a assegurar na nota justificativa da atividade a desenvolver no espaço arrendado, o arrendatário garantirá, em permanência, a oferta de:
  - a) Produtos de cafeteria;
  - b) Doces;
  - c) Salgados;
  - d) Sopa;
  - e) Refeições (incluindo, um prato do dia a preço reduzido).

## **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

### **Obrigações da Freguesia de Alvalade**

A Freguesia de Alvalade obriga-se a:

- a) Entregar ao locatário a coisa locada;
- b) Assegurar-lhe o gozo desta para os fins a que a coisa se destina;
- c) Suportar os encargos com despesas correntes, nomeadamente fornecimento de água, eletricidade e gás.

### **Cláusula 6.<sup>a</sup>**

#### **Renda**

1. O arrendatário pagará à Freguesia de Alvalade uma renda mensal de valor correspondente ao constante da proposta adjudicada.
2. A renda será paga mensalmente até ao 5.º dia útil do mês a que diga respeito, mediante transferência bancária para a conta bancária titulada pela Freguesia de Alvalade no banco Santander Totta com o IBAN PT50 0018 000335665983020 68.
3. O montante pago a título de renda será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente fixado em Diário da República.

### **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

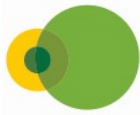
#### **Transmissão da posição do arrendatário**

Não é permitida a transmissão da posição contratual do arrendatário, salvo nos termos previstos na alínea f) do número 1 da Cláusula 4.<sup>a</sup>, e apenas quando o transmissário se comprometa a desenvolver a atividade nos termos do presente Caderno de Encargos, esclarecimentos ao Caderno de Encargos e da proposta, incluindo nota justificativa, adjudicada.

### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

#### **Incumprimentos contratuais**

1. Em caso de incumprimento de qualquer das obrigações acessórias previstas nos números 4 a 6 da Cláusula 4.<sup>a</sup> do presente Caderno de Encargos, sem prejuízo da possibilidade de resolução do contrato pela Junta de Freguesia, o arrendatário pagará uma indemnização de valor correspondente à diferença entre o valor da renda da proposta adjudicada e o valor que resultaria da aplicação do Regulamento Geral das Taxas, Preços e Outras receitas do Município de Lisboa, considerando a área do espaço a arrendar (16,90 m<sup>2</sup>), ou seja, € 272,09 (duzentos e setenta e dois euros e nove cêntimos).



# ALVALADE

Junta de Freguesia

2. O não pagamento da renda na data indicada no n.º 2 da Cláusula 6.<sup>a</sup>, implica o pagamento de uma indemnização igual a 50% do valor da renda.
3. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, a Freguesia de Alvalade pode resolver o contrato, mediante declaração escrita enviada ao arrendatário, caso este viole de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem.

## **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

### **Comunicações**

1. As comunicações a enviar, por qualquer das partes deverão ser feitas por escrito e remetidas preferencialmente por correio eletrónico, para as moradas constantes do contrato.
2. Qualquer alteração da informação de contacto deve ser comunicada, no prazo de 15 dias, à contraparte, sob pena de absoluta inoponibilidade.

## **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

### **Contrato**

O contrato de arrendamento será reduzido a escrito, ficando em anexo os comprovativos da contratação dos seguros referidos no n.º 3 da Cláusula 4.<sup>a</sup>.

## **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

### **Foro competente**

Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Lisboa, com exclusão de qualquer outro.

## **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

### **Legislação Aplicável**

Em tudo o que o presente caderno de encargos e o clausulado contratual forem omissos, aplicar-se-á, nos termos previstos no n.º 1 do art. 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, a Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, o Código Civil e demais

legislação cível aplicável, sem prejuízo dos poderes de autoridade conferidos à autarquia local pelo n.º 2 do citado art. 126.º.