



FREGUESIA DE QUIAIOS

ARRENDAMENTO DO BAR

DAS PISCINAS DA PRAIA DE QUIAIOS

CADERNO DE ENCARGOS

Quiaios, 21 de maio de 2019

Artigo 1.º

Caderno de Encargos

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar que tem por objeto principal o “Arrendamento do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios”.

Artigo 2.º

Disposições por que se rege o contrato

1. O contrato de arrendamento será reduzido a escrito, nos termos do presente Caderno de Encargos completado pelos seguintes elementos:
 - a) Os suprimientos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de arrendar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestadas pelo arrendatário.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

Artigo 3.º

Objeto e natureza do arrendamento

1. A Freguesia de Quiaios arrenda o Bar das Piscinas da Praia de Quiaios, no período compreendido entre 15 de junho a 15 de setembro de 2019.
2. O arrendamento do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios, situado na Praia de Quiaios, inclui o bar, um arrumo, duas esplanadas e instalações sanitárias públicas junto ao bar.

Artigo 4.º

Período de funcionamento

O período de funcionamento é das 10h às 20h, todos os dias da semana, podendo excecionalmente, em fins de semana ou eventos festivos, permitir-se o funcionamento até mais tarde, conforme pedido escrito efetuado pelo arrendatário acordado posteriormente entre este e a Freguesia de Quiaios.

Artigo 5.º

Bens afetos ao arrendamento

1. Consideram-se afetos ao arrendamento todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data de celebração do contrato, conforme consta no anexo A, que será devidamente assinado pela Presidente da Freguesia de Quiaios e pelo arrendatário.
2. A aquisição do equipamento necessário ao arrendamento, para além do mencionado no Anexo A, é da responsabilidade do arrendatário, devendo as suas características ser objeto de acordo entre os contratantes.

Artigo 6.º

Deveres do arrendatário

São deveres do arrendatário:

- a) Constituir-se fiel depositário dos espaços e de todo o equipamento e mobiliário ali existentes, conforme consta no Anexo A.
- b) Obrigar-se a entregar os espaços, o equipamento e mobiliário, referidos no artigo anterior, em perfeito estado de conservação, salvo deterioração devida à ação do tempo, substituindo, no prazo que lhe for fixado pela Freguesia, todos os móveis e utensílios, cujo estado de conservação possa merecer reparos por culpa a atribuir à sua deficiente utilização;

- c) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram o arrendamento nomeadamente, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;
- d) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente ao arrendamento, nomeadamente eletricidade, gás entre outros.
- e) A gestão dos espaços a que se refere o n.º 2 do art. 3.º, assim como a sua respetiva limpeza e asseio.
- f) A manutenção dos espaços em perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e segurança, diligenciando para que os mesmos satisfaçam plena e permanentemente o fim a que se destinam, nos termos da legislação vigente.
- g) O arrendatário deverá assegurar, ao longo de todo o período do contrato, de forma permanente e regular, o nível de serviços constantes da sua proposta, assegurando a sua compatibilidade com a classificação do estabelecimento.

Artigo 7.º

Condições gerais do arrendamento

- 1. O arrendatário só pode promover alterações ao espaço físico, sejam estas funcionais ou decorativas, mediante prévia autorização da Freguesia de Quiaios.
- 2. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora dos espaços reservados para o efeito.
- 3. O horário de funcionamento estabelecido no art. 4.º deverá ser respeitado.
- 4. O arrendatário responde perante a Freguesia e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade do arrendamento.

Artigo 8.º

Infraestruturas e obtenção de licenças e autorizações

- 1. Compete ao arrendatário promover toda e qualquer infraestrutura necessária para o exercício da sua atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, certificações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.
- 2. O arrendatário deverá informar, de imediato, a Freguesia de Quiaios no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
- 3. A Freguesia de Quiaios não se responsabiliza por condicionamentos, recusas ou limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço arrendado.
- 4. Todas as despesas com licenças e outros encargos inerentes ao funcionamento das instalações em causa são igualmente por conta do arrendatário.

Artigo 9.º

Regime de risco e responsabilidade

- 1. O arrendatário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes ao arrendamento durante o prazo da sua duração.
- 2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do arrendatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.
- 3. O arrendatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto do arrendamento, pela culpa ou pelo risco.

Artigo 10.º

Termo do arrendamento

1. No termo do arrendamento, o arrendatário não tem direito a qualquer contrapartida ou mais-valia decorrente da realização dos investimentos por si realizados durante a vigência do contrato.
2. A Freguesia de Quiaios reserva-se o direito de rescindir o arrendamento antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem, sendo o arrendatário notificado para o efeito.

Artigo 11.º

Renda do arrendamento

1. O arrendatário obriga-se a pagar à Freguesia de Quiaios o valor da proposta adjudicada, sendo 30% do valor pago no ato de assinatura do contrato e o restante até 15 de agosto de 2019.
2. O não pagamento até ao dia referido no número anterior obriga o arrendatário ao pagamento de juros de mora previstos na lei.

Artigo 12.º

Arrendamento, oneração e alienação

1. É interdito ao arrendatário arrendar, alienar ou por qualquer outro modo onerar, no todo ou em parte o arrendamento ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou ter por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis à Freguesia de Quiaios.

Artigo 13.º

Caducidade do arrendamento

1. O contrato de arrendamento caduca pelo decurso do prazo fixado no ponto 1 do art.º 3.º deste Caderno de Encargos e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação ou cessação da atividade do arrendatário, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes.
2. Em caso de caducidade, o arrendatário não tem direito a qualquer indemnização, nem a Freguesia de Quiaios assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do mesmo no âmbito do “Arrendamento do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios”.

Artigo 14.º

Resolução do arrendamento

1. Constituem causas legítimas de resolução do arrendamento:
 - a) Transmissão do arrendamento para terceiros, sem autorização da Freguesia de Quiaios;
 - b) Utilização das instalações para usos diferente do previsto;
 - c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas pela Freguesia de Quiaios relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou as indicações da fiscalização;
 - d) Falta de pagamento do montante da proposta em devido tempo;
 - e) Caso mantenha os serviços alvo deste arrendamento encerrados 2 dias seguidos sem motivos de força maior.
 - f) O não cumprimento de qualquer cláusula contratual.
2. Não é devida pela Freguesia de Quiaios qualquer indemnização por motivo de resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o arrendatário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

Artigo 15.º

Seguros

O arrendatário efetuará todos os seguros exigidos por lei, inerentes ao funcionamento da sua atividade.

Artigo 16.º

Inspeção do espaço de arrendamento

A Freguesia de Quiaios reserva-se o direito de, a todo o tempo, exercer inspeções ao espaço objeto de arrendamento e ao estado de conservação de estruturas e equipamentos afetos ao mesmo.

Artigo 17.º

Resolução de litígios

Os litígios emergentes da execução do arrendamento serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do Tribunal Judicial da Comarca da Figueira da Foz, com renúncia a qualquer outro.

Artigo 18.º

Casos omissos

Os casos omissos no arrendamento e que se venham a julgar de importância decisiva para o bom funcionamento dos serviços serão acordados, entre o arrendatário e a Freguesia de Quiaios, sempre no devido respeito pelas orientações legais aplicáveis a esta matéria.

A Presidente da Freguesia de Quiaios

Maria Fernanda Marques Lorigo

ANEXO A

Arrendamento do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios

Equipamentos/mobiliário afetos ao arrendamento

- 3 - Balcões
- 2 - Arcas frigoríficas
- 1 - Fogão
- 1 - Fritadeira
- 1 - Máquina de lavar louça
- 1 - Mesa em inox
- 1 - Vitrine de exposição
- 3 - Conj. Mesa + 4 cadeiras + 1 chapéu
- 3 - Bases para chapéus
- 1 - Tostadeira