

CADERNO DE ENCARGOS

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência do concurso público que tem por objeto a adjudicação do arrendamento do edifício do Centro Náutico de Constância e espaços envolventes.

Cláusula 1.^a Objecto do arrendamento

O prédio objeto de arrendamento é composto por três pisos, destina-se a serviços, tem a área coberta de 1.288,00 m², espaços verdes com 12.641,00 m², arruamentos com 4.512,80 m², estacionamento com 1.572,80 m² e cais com 560,00 m², confronta a norte com Estrada Nacional 3 e Ponte do Zêzere, sul com caminho público, nascente com rio Zêzere e poente com Estrada Nacional 3, está inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 2115 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova da Barquinha sob o número 1934, da freguesia de Praia do Ribatejo, concelho de Vila Nova da Barquinha, integrando o edifício do Centro Náutico e espaços envolventes.

Cláusula 2.^a Fim do arrendamento

O prédio identificado na cláusula anterior destina-se ao desenvolvimento de ações de apoio às atividades náuticas e de restauração/bebidas.

Cláusula 3.^a Outras utilizações

Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário pode desenvolver no espaço locado atividades que não estejam previstas no contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o seu fim principal, e caso para o efeito seja expressamente autorizado, por escrito, pelo Município de Constância.

Cláusula 4.^a Duração do arrendamento

1. O arrendamento será celebrado pelo prazo de 15 (quinze) anos, entendendo-se este prazo como prazo de duração efetiva do arrendamento, sendo estipulado de harmonia com o disposto no artigo 1110º, n.º 1, do Código Civil, mas renovando-se, automaticamente, por sucessivos períodos de 2 (dois) anos, se nenhuma das partes o denunciar entretanto, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses.
2. O arrendamento terá o seu início na data indicada no contrato de arrendamento a celebrar entre as partes.

3. O início do desenvolvimento das atividades deverá ocorrer até 6 (seis) meses após a assinatura do contrato de arrendamento.

Cláusula 5.^a
Valor base da renda

1. O valor da renda mensal, a pagar pelo arrendamento, é de 750,00€ (setecentos e cinquenta euros)
2. A renda deverá ser paga até ao dia 20 (vinte) do mês a que respeita, no local e pela forma que o Município de Constância vier a determinar, sendo automática e anualmente atualizada mediante simples aplicação do coeficiente legal vigente no momento do vencimento da nova renda ao montante exigível nos doze meses anteriores, sendo logo exigível pelo valor atualizado, sem prejuízo da possibilidade de comunicação à arrendatária do novo montante, por qualquer meio.

Cláusula 6.^a
Obrigações do arrendatário

1. O arrendatário obriga-se a realizar, à sua custa, as obras de restauro, de melhoria e de adaptação do edifício locado, que forem necessárias ou adequadas ao desenvolvimento das atividades a que se destina o arrendamento, mediante projetos devidamente aprovados pelo locador, declarando expressamente que renuncia a qualquer direito de indemnização, ou de outra natureza, que pudesse, porventura, assistir-lhe, relativamente a essas obras, ou a outras que venha a efetuar durante a vigência do arrendamento, cujas benfeitorias logo se considerarão como pertença do imóvel, podendo apenas retirar aquelas que possam ser levantadas sem detrimento do imóvel.
2. Constituem, ainda, obrigações do arrendatário:
 - a) Manter o local arrendado em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente os fins a que se destina, com os necessários padrões de qualidade, e segurança;
 - b) Utilizar o local arrendado para os fins previstos no contrato, assegurando o nível de serviços constantes da sua proposta;
 - c) Proceder à manutenção e reparação do edifício, incluindo a sua pintura, quando necessário, reparação de avarias nas redes de abastecimento de água e eletricidade, na parte que respeite exclusivamente ao local arrendado, assim como à limpeza e conservação dos espaços interiores e exteriores;
 - d) Celebrar o contrato de seguro do recheio do edifício;
 - e) Garantir o pagamento dos encargos relacionados com as atividades a desenvolver;
 - f) Suportar os encargos com os consumos de água, energia elétrica e segurança da instalação afeta ao arrendamento;
 - g) Efetuar pontualmente o pagamento da renda;
 - h) A falta de pagamento, no prazo legal, da renda, que se vence mensalmente, obriga o arrendatário ao pagamento da indemnização prevista por lei, correspondente a metade do valor devido.

Cláusula 7.^a

Obrigações do Município

O Município de Constância é responsável pela celebração do contrato de seguro do edifício.

Cláusula 8.ª

Obtenção de licenças e autorizações

Compete ao arrendatário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o fim do contrato, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários.

Cláusula 9.ª

Intervenções no local arrendado

1. O arrendatário não poderá executar quaisquer obras de construção civil ou instalação de equipamentos fixos, mesmo de pequeno porte, para além dos que estiverem previstos na proposta, sem prévio consentimento, prestado expressamente, por escrito, do Município de Constância.
2. O pedido de autorização deverá ser endereçado à Câmara Municipal, identificando pormenorizadamente os trabalhos a desenvolver, devendo essa autorização, sendo concedida, acompanhar eventual pedido de licenciamento ou comunicação prévia ao Município de Vila Nova da Barquinha, em função do tipo de controlo prévio a que a operação possa estar sujeita

Cláusula 10.ª

Reversão de bens

No termo do arrendamento reverterem gratuita e automaticamente para o Município de Constância todas as benfeitorias feitas pelo arrendatário, compreendendo todos os bens ligados com carácter fixo e permanente ao local arrendado, ou quaisquer direitos, que reverterão para o Município livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o arrendatário a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso.

PARÁGRAFO ÚNICO: O que fica estatuído no corpo desta cláusula aplicar-se-á, qualquer que seja a causa de extinção do arrendamento, quer parta da iniciativa do locador, quer parta da iniciativa do locatário.

Cláusula 11.ª

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

O arrendatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades a desenvolver, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 12.ª

Acesso ao local arrendado

O arrendatário deve facultar ao Município de Constância, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o espaço locado, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades desenvolvidas, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

Cláusula 13.^a Denúncia do arrendamento

Qualquer das partes poderá denunciar o contrato, declarando à outra a intenção de não o renovar no termo do prazo ou da renovação em curso, por meio de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 6 (seis) meses, relativamente a esse termo.

Cláusula 14.^a Revogação ou rescisão do arrendamento

1. O arrendatário poderá revogar ou rescindir o contrato, a todo o tempo, mediante simples comunicação escrita enviada ao Município de Constância, com uma antecedência mínima de 3 (três) meses, relativamente à data em que a revogação, ou rescisão, deva produzir efeito, fazendo cessar o arrendamento.
2. Ao Município de Constância é, também, atribuída a faculdade de resolver ou rescindir o contrato, fazendo-o cessar, unilateralmente, com extinção de todos os seus efeitos, se houver motivo de relevante interesse municipal que o justifique, mediante deliberação da Câmara Municipal, comunicada ao arrendatário com a antecedência mínima de 1 (um) ano.

Cláusula 15.^a Resolução do arrendamento

O Município de Constância poderá também, a todo o tempo, resolver o contrato, rescindindo-o unilateralmente e fazendo extinguir, de imediato, todos os seus efeitos, se o arrendatário faltar ao cumprimento das obrigações que lhe incumbem, nomeadamente as que se prevêm na cláusula 6.^a e ainda se se verificar alguma das seguintes situações:

- a) Cessaçã o ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário, durante mais de 3 (três) meses, da execução da obra de adaptação ou da exploração do estabelecimento a instalar no imóvel, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa, dentro dos 30 (trinta) dias imediatamente seguintes à notificação que lhe seja feita pelo Município para retomar a atividade suspensa, prazo esse que se considerará automaticamente prorrogado, por mais 10 (dez) dias, para os efeitos previstos no artigo 808.^o do Código Civil;
- b) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo arrendatário das atividades, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato, mediante deliberação tomada pela Câmara Municipal, após prévia advertência ao arrendatário, com antecedência não inferior a 2 (dois) meses, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa, dentro desse período, prazo esse que se

considerará automaticamente prorrogado, por mais 1 (um) mês, para os efeitos previstos no artigo 808º do Código Civil.

Cláusula 16.ª
Comunicações e notificações

1. Todas as comunicações entre as partes, que se tornem necessárias para o cumprimento e execução do contrato, deverão ser feitas por meio de carta registada, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, considerando-se a comunicação como efetuada no terceiro dia útil posterior à data do registo.
2. Qualquer comunicação escrita poderá também ser entregue em mão à contraparte, contanto que o destinatário aponha a sua assinatura sobre cópia da carta, mencionando a data em que recebeu o original, considerando-se a comunicação efetuada no terceiro dia útil imediatamente posterior a essa data.
3. Consideram-se igualmente válidas, e também efetuadas no terceiro dia útil posterior à data do seu envio, as comunicações por correio eletrónico, cuja receção tenha sido confirmada pelo destinatário.
4. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 17.ª
Cláusula penal

Para a hipótese de falta da atempada restituição do local arrendado, findo que seja o prazo do contrato ou da última das suas renovações, o arrendatário pagará ao Município senhorio, a título de cláusula penal, quantia igual ao valor da última renda, acrescida de metade desse valor, por cada mês, completo ou incompleto, que decorra entre a data na qual a entrega se haja tornado devida e aquela em que venha a ter lugar, desde que ocorra dentro dos primeiros três meses seguintes; mas, se decorrerem mais de três meses, a indemnização passará a ser devida por montante correspondente ao dobro do valor da última renda, multiplicado pelo número completo ou incompleto de meses decorridos desde o início da mora até à entrega do locado.

Cláusula 18.ª
Contagem de prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 19.ª
Transmissão do arrendamento e subarrendamento

O arrendatário não poderá transmitir ou subarrendar a exploração dos serviços que constituem objeto do presente arrendamento, sem autorização prévia e expressa do Município de Constância.

Artigo 20.º
Casos Omissos e de Interpretação

Os casos omissos assim como quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação destas cláusulas serão resolvidos pela Câmara Municipal de Constância.

Artigo 21.º
Resolução de Litígios

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Abrantes, com expressa renúncia a qualquer outro, incluindo a apreciação da hipótese prevista no número 2 da Cláusula 14ª.

Cláusula 22.ª
Legislação aplicável

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