



União das Freguesias de Gondifelos, Cavalões e Outiz
Concelho de Vila Nova de Famalicão

PROCEDIMENTO PARA LOCAÇÃO DO BAR
DO PARQUE DE LAZER DA SENHORA DA GUIA - OUTIZ
CADERNO DE ENCARGOS

1. Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objecto a locação para fins não habitacionais do Bar do Parque de Lazer da Senhora da Guia - Outiz, sito na Rua Nossa Sra. da Guia, Outiz, União das Freguesias das Gondifelos, Cavalões e Outiz, concelho de Vila Nova de Famalicão.

2. Disposições Aplicáveis à Execução do Contrato

2.1 Na execução do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento observar-se-ão:

- a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
- b) O Código Civil;
- c) O Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de fevereiro.

2.2 Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do ponto 2.1, consideram-se integrados no contrato os esclarecimentos relativos ao caderno de encargos, este caderno de encargos e os restantes elementos do procedimento, assim como a proposta do arrendatário.

3. Prazo

A locação terá o prazo de 04 (quatro) anos, com início na data da outorga do contrato, renovável por períodos sucessivos de 01 (um) ano, se nenhuma das partes se opuser à renovação no tempo e pela forma designada no artigo 1055.º do Código Civil.

4. Horário

O horário de funcionamento do bar será entre as 07:00h e às 23h30 de cada dia, podendo o mesmo ser alterado mediante prévia autorização da Junta de Freguesia.

5. Pagamentos

5.1 Pelo arrendamento do Bar do Parque de Lazer da Senhora da Guia, objeto do presente procedimento, será efetuado o pagamento à União das Freguesias de Gondifelos, Cavalões e Outiz, dos valores constantes da proposta apresentada pelo arrendatário a título de adjudicação do contrato e a título de renda mensal.



União das Freguesias de Gondifelos, Cavalões e Outiz

Concelho de Vila Nova de Famalicão

- 5.2 Na data da assinatura do contrato, o arrendatário deverá pagar, para além do valor correspondente à adjudicação do contrato, o valor relativo a 1 (um) mês de renda.
- 5.3 As rendas, em correspondência com os meses do calendário, vencem-se, a primeira, no momento da celebração do contrato e as restantes, no primeiro dia útil do mês a que disserem respeito.
- 5.4 Os pagamentos de renda deverão ser efetuados mediante transferência bancária ou o pagamento nos serviços administrativos da União das Freguesias de Gondifelos, Cavalões e Outiz.
- 5.5 A renda mensal será atualizada anualmente, com efeitos a partir do mês de janeiro de cada ano, de acordo com os coeficientes de atualização, devendo o senhorio para tal, comunicar por escrito e com a antecedência de 30 (trinta) dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

6. Encargos e Despesas

- 6.1 Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens e serviços relativos ao locado correm por conta do arrendatário.
- 6.2 Os encargos e as despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.
- 6.3 O arrendatário fica obrigado a fazer a manutenção e limpeza diária das instalações sanitárias existentes no local, destinadas ao público em geral, bem como a proceder ao seu encerramento, com chave, na hora de encerramento do bar.
- 6.4 O arrendatário fica ainda obrigado a fazer a manutenção e limpeza da zona circundante ao bar, na distância de 10 m.

7. Obras

- 7.1 Qualquer obra a efetuar, carece de autorização expressa da Junta de Freguesia, sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 7.2 As obras realizadas, desde que incorporadas no edifício, passam a fazer parte integrante do mesmo, não tendo o arrendatário direito de retenção ou qualquer indemnização.
- 7.3 A eventual instalação de equipamentos e obras de beneficiação necessárias ficam a cargo do arrendatário.
- 7.4 A introdução de equipamentos ou mobiliário, que sejam suscetíveis de alterar as características e a imagem do espaço interior e exterior, está sujeita a prévia autorização da Junta de Freguesia.

8. Licenças e Autorizações

- 8.1 Com exceção da autorização de utilização devida nos termos do Regime Jurídico da



União das Freguesias de Gondifelos, Cavalões e Outiz

Concelho de Vila Nova de Famalicão

Urbanização e Edificação, todas as licenças e autorizações necessárias à instalação e funcionamento do estabelecimento são da responsabilidade do arrendatário.

- 8.2 O arrendatário só poderá organizar festas e eventos no prédio arrendado e espaço envolvente, mediante a autorização escrita da Junta de Freguesia, na qual se especificará o tipo de evento e o horário daquele.

9. Cessão da Posição Jurídica

- 9.1 O arrendatário não poderá proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do prédio locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, excepto se a entidade adjudicante o autorizar por escrito.
- 9.2 O arrendatário fica obrigado a comunicar previamente à entidade adjudicante qualquer alteração que efetue ao seu próprio Pacto Social.

10. Seguros

10.1 O arrendatário efetuará, antes do início da exploração, pelo menos os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do contrato e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, designadamente:

- a) Seguro de acidentes de trabalho;
- b) Multirriscos de recheio;
- c) Seguro das instalações.

11. Não Pagamento das Rendas

O não pagamento da renda por período igual ou superior a 03 (três) meses confere à Junta de Freguesia o direito de resolução do contrato, nos termos do artigo 1083.º do Código Civil.

12. Estado do Locado

12.1 Com a entrega do prédio arrendado será elaborado um documento onde conste o estado do locado ao tempo da entrega, devidamente documentado com fotografias do locado, para efeitos do artigo 1043.º do Código Civil.

12.2 O arrendatário responde pelas perdas ou deteriorações do imóvel, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, bem como assumirá todos os encargos decorrentes de atos de vandalismo ou furto.

13. Cessação do Contrato

No termo do contrato o arrendatário compromete-se a entregar o locado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.