

CADERNO DE ENCARGOS**Arrendamento de Espaço Destinado à Exploração de Serviço de Restauração e/ou
Bebidas do Edifício da Nabância, em Tomar****ÍNDICE****I – Capítulo – Cláusulas Jurídicas**

1ª. Objeto	2
2ª. Prazo do contrato	2
3ª. Finalidade do contrato de arrendamento.....	3
4ª. Obrigações principais do locador	3
5ª. Obrigações principais do arrendatário.....	3
6ª. Valor da renda	4
7ª. Despesas relativas à água, energia elétrica, gás	5
8ª. Obras.....	5
9ª. Conservação do espaço locado.....	5
10ª. Dever de sigilo	6
11ª. Resolução do contrato de arrendamento pelo locador.....	6
12ª. Resolução do contrato de arrendamento pelo arrendatário	7
13ª. Foro competente	7
14ª. Comunicações e notificações	7
15ª. Gestor do contrato	7
16ª. Legislação aplicável	7
<u>II – Capítulo – Cláusulas Específicas</u>	8
1ª. Descrição do Espaço arrendado	8

I – Capítulo – Cláusulas Jurídicas

1ª. Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência de procedimento pré-contratual que tem por objeto o arrendamento do espaço de bebidas sito no Edifício da Nabância.
2. O referido espaço a dar de arrendamento integra o domínio privado do Município de Tomar, designado por Edifício da Nabância, sito no Rua José Raimundo Ribeiro, nº28-30, 2300-505 Tomar, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o número 58/19841206, e inscrito sob o artigo urbano 5560, da freguesia de Santa Maria dos Olivais, concelho de Tomar.
3. O espaço a arrendar tem alvará de autorização de utilização para bebidas - Alvará de autorização de utilização nº94/2009 (em linguagem corrente, autorização de utilização para estabelecimento de “café”).
4. O alvará de autorização de utilização poderá ser alterado para estabelecimento de restauração, desde que realizadas as obras necessárias pelo arrendatário e assegurado o cumprimento da legislação em vigor aplicável aquela atividade.

2ª. Prazo do contrato

1. O contrato de arrendamento mantém-se em vigor pelo prazo de 10 (dez) anos.
2. O contrato de arrendamento poderá ser renovado por igual período de tempo, se não for denunciado por qualquer uma das partes, por comunicação escrita para o domicílio da outra parte, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, em relação ao fim do contrato.
3. Após a data da assinatura do contrato de arrendamento, o arrendatário dispõe do prazo de 90 (noventa) dias para efetuar a mera comunicação prévia do estabelecimento de bebidas, contando o prazo do contrato da data em que for emitida a mera comunicação prévia (nos termos da legislação em vigor, decreto-lei nº10/2015, de 16/01, na sua redação atual).

4. No caso de alteração do alvará de autorização de utilização para restauração, após a data da celebração do contrato de arrendamento, o arrendatário beneficiará de um período de 6 (seis) meses de carência, relativamente ao pagamento da renda mensal, para proceder a eventuais obras de adaptação do espaço locado ao fim pretendido.

5. Por circunstâncias devidamente fundamentadas, e a requerimento de qualquer uma das Partes, os prazos previstos nos nº3. e nº4 poderão ser prorrogados.

3ª. Finalidade do contrato de arrendamento

O contrato de arrendamento destina-se, exclusivamente, ao exercício da atividade de exploração do serviço de bebidas, de restauração ou de restauração e bebidas, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.

4ª. Obrigações principais do locador

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o locador as seguintes obrigações principais:

- a) Entregar ao locatário o espaço locado;
- b) Assegurar ao locatário o gozo do espaço locado para os fins a que ele se destina ou que resultem da alteração do uso.

5ª. Obrigações do arrendatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais da celebração do contrato, decorrem para o arrendatário as seguintes obrigações principais:

- a) Proceder à mera comunicação prévia do estabelecimento no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da assinatura do contrato de arrendamento;
- b) Executar eventuais obras de adaptação do espaço locado ao uso de restaurante, no prazo de 6 (seis) meses;
- c) Pagar a renda até ao dia 8 (oito) de cada mês;

- d) Facultar ao locador o exame do espaço locado;
- e) Não aplicar o espaço locado a fim diverso daquele a que ele se destina;
- f) Não fazer do espaço locado uma utilização imprudente;
- g) Consentir nas reparações urgentes do espaço locado, bem como quaisquer obras ordenadas pelo locador;
- h) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se o locador o autorizar;
- i) Comunicar ao locador, dentro de quinze (15) dias, a cedência do gozo do espaço locado por algum dos referidos títulos, quando autorizada;
- j) Avisar imediatamente o locador sempre que tenha conhecimento de vícios no espaço locado ou saiba que o ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo locador;
- l) Equipar e decorar o local arrendado, sendo o mesmo sujeito a aprovação prévia da Câmara Municipal de Tomar;
- m) Restituir o espaço locado, findo o contrato de arrendamento.

2. O pagamento da renda deve ser efetuado até ao dia 8 (oito) de cada mês anterior aquele a que disser respeito, por depósito ou transferência bancária para o IBAN (International Bank Account Number) indicado pelo locador.

6ª. Valor da Renda

- 1. A renda será, no mínimo, de €900,00 (novecentoseuros), a pagar mensalmente.
- 2. No ato da assinatura do contrato de arrendamento, o arrendatário pagará ao locador os seguintes valores:
 - a) Um mês de renda, a título de caução, para o exato e pontual cumprimento das obrigações assumidas pelo contrato de arrendamento;

b) Um mês de renda, correspondente à renda do mês em que tiver início o contrato de arrendamento.

3. O valor da renda será sujeito a atualizações anuais de acordo com os valores legalmente fixados, podendo a primeira atualização ser exigida após o primeiro ano do início do contrato de arrendamento.

4. O locador deverá comunicar a atualização do valor da renda, por escrito, com uma antecedência de 30 (trinta) dias.

7ª. Despesas relativas à água, energia elétrica e gás

Todos os encargos relativos ao espaço locado, designadamente as relativas ao serviço de distribuição de água, eletricidade e gás, são da responsabilidade do locatário.

8ª. Obras

1. Só poderão ser efetuadas obras e outras benfeitorias no local arrendado com a prévia autorização escrita do locador.

2. Excetua-se da cláusula anterior, as reparações urgentes no locado.

3. No caso da alteração do alvará de autorização de utilização, o arrendatário será responsável pelos custos relativos às obras de adaptação do local arrendado à atividade de restauração, designadamente, as despesas relativas à elaboração do respetivo projeto, e custos do licenciamento administrativo

4. Todas e quaisquer obras de melhoramento que o arrendatário efetue no local arrendado, e que tenham autorização prévia do locador, ficarão a fazer parte dos mesmos, não podendo o arrendatário exigir qualquer indemnização ou alegar retenção, mesmo quando autorizadas.

9ª. Conservação do espaço locado

O arrendatário obriga-se a fazer um uso prudente do espaço locado, que deverá ser restituído em bom estado de conservação, excecionadas as deteriorações normais e inerentes a uma prudente utilização de acordo com o fim do contrato de arrendamento.

10ª Dever de sigilo

1. O arrendatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao locador de que possa ter conhecimento ao abrigo 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 arrendatário deverá guardar sigilo quanto a informações que possa obter no âmbito da execução do presente contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais, designadamente, os relativos à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

11ª. Resolução do contrato de arrendamento pelo locador

1. A resolução do contrato de arrendamento poderá ser feita judicial ou extrajudicialmente.
2. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, o locador poderá resolver o contrato de arrendamento, com fundamento na violação das obrigações contratuais, no caso de o arrendatário violar de forma grave e reiterada qualquer uma das obrigações que lhe incumbem, e designadamente, as seguintes:
 - a. Mora no pagamento da renda;
 - b. Cessão da posição contratual ou sublocação do espaço locado sem a autorização prévia da Câmara Municipal de Tomar.

12ª. Resolução do contrato de arrendamento pelo arrendatário

Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei, o arrendatário poderá resolver o contrato de arrendamento, com fundamento na violação das obrigações contratuais, no caso de o locador violar de forma grave e reiterada qualquer uma das obrigações que lhe incumbem, e designadamente, se, por motivo que não lhe seja imputável, o arrendatário for privado do gozo dos espaços locados, ainda que só temporariamente.

13ª. Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal do Leiria, com expressa renúncia a qualquer outro.

14ª. Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para as moradas constantes do contrato de arrendamento ou para os endereços de correio eletrónico dele constantes.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

15ª. Gestor do contrato

Para efeitos de acompanhamento da execução de contrato de arrendamento, será nomeado gestor do contrato, o qual deverá, entre outras funções, avaliar a execução financeira, técnica e material do contrato.

16ª Legislação aplicável

Em tudo o que não estiver previsto no contrato de arrendamento, aplicar-se-ão as disposições constantes do Decreto-Lei nº280/2007, de 7 de agosto, as respeitantes à locação constantes do Código Civil Português em vigor, na redação atual, bem como o disposto no Código do Procedimento Administrativo.

II – Capítulo – Cláusulas Específicas

Descrição do Espaço a arrendar: Espaço destinado a estabelecimento de bebidas do Edifício da Nabância, sito na Rua José Raimundo Ribeiro, nº28-30, em Tomar

Breve Descrição: Espaço destinado à exploração da atividade de bebidas, que integra o edifício municipal Edifício da Nabância, ainda em propriedade indivisa, descrito na Conservatória do Predial de Tomar sob o número 58/19841206 e inscrito na matriz predial urbana 5560 da freguesia de Santa Maria dos Olivais.

O espaço a arrendar é composto pelas seguintes áreas:

- Café/Bar, com a área de 152,21 metros quadrados;
- Gabinete, com a área de 3,36 metros quadrados;
- Cozinha, com a área de 14,26 metros quadrados;
- Arrumos, com a área de 24,16 metros quadrados;
- Sala, com a área de 18,56 metros quadrados;
- Zona de circulação, com a área de 14,69 metros quadrados;
- Zona de limpeza, com a área de 3,15 metros quadrados;
- Instalações sanitárias femininas, com a área de 14,32 metros quadrados;
- Instalações sanitárias masculinas, com a área de 9,19 metros quadrados;
- Instalações sanitárias para mobilidade reduzida, com a área de 3,71 metros quadrados;
- Vestiário, com a área de 2,18 metros quadrados.

Tomar, dezembro de 2024