

**CADERNO DE ENCARGOS****Arrendamento dos Espaços Destinados à Exploração de Restaurante/Café do  
Complexo Desportivo Municipal de Tomar do Município de Tomar****ÍNDICE****I – Capítulo – Cláusulas Jurídicas**

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

2.ª Bens móveis que compõem o espaço locado .....12

## **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 restaurante e café do Complexo Desportivo Municipal de Tomar, em Tomar.
2. O referido espaço a dar de arrendamento integra o domínio privado do Município de Tomar, com a descrição de acordo com cláusula 1ª das cláusulas técnicas do Caderno de Encargos.

### **2ª. Prazo do contrato**

1. O contrato de arrendamento mantém-se em vigor pelo prazo de um (1) ano.
2. O contrato de arrendamento poderá ser renovado por iguais períodos de tempo, até ao limite máximo de 3 (três) anos, não for denunciado por qualquer uma das partes, por comunicação escrita para o domicílio da outra parte, com a antecedência mínima de sessenta dias (90), em relação ao dia em que o contrato terminar.
3. O contrato de arrendamento terá início no mês seguinte à data da assinatura do contrato de arrendamento.

### **3ª. Finalidade do contrato de arredamento**

O contrato de arrendamento destina-se, exclusivamente, ao exercício da atividade de exploração de restaurante e café, 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 eles se destinam.

### **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) Pagar a renda;
  - b) Facultar ao locador o exame do espaço locado;

- c) Não aplicar o espaço locado a fim diverso daquele a que ele se destina;
- d) Não fazer do espaço locado uma utilização imprudente;
- e) Consentir nas reparações urgentes do espaço locado, bem como quaisquer obras ordenadas pelo locador;
- f) 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;
- g) Comunicar ao locador, dentro de quinze (15) dias, a cedência do gozo do espaço locado por algum dos referidos títulos, quando autorizada;
- h) 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;
- i) Iniciar a atividade de exploração de restaurante-café, após trinta dias a contar da data do início do contrato de arrendamento;
- j) Equipar e decorar o local arrendado, sendo o mesmo sujeito a aprovação prévia da Câmara Municipal de Tomar;
- k) Implementar e cumprir o sistema HACCP<sup>1</sup> ou **Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos**, de acordo com [Regulamento \(CE\) nº852/2004](#), do Parlamento Europeu e do Conselho, de 29 de Abril de 2004, relativo à higiene dos géneros alimentícios, ou outro normativo que a venha substituir;
- l) Dotar o espaço locado dos meios humanos e materiais adequados e necessários à exploração da atividade nesse espaço, garantindo o seu normal funcionamento e a qualidade do serviço;
- m) Impedir a produção de fumos ou cheiros que prejudiquem as atividades prosseguidas nos espaços adjacentes ao espaço locado;
- n) Utilizar equipamentos sonoros ou produzir quaisquer outros sons ou ruídos que cumpram o regime geral do ruído e que não prejudiquem o normal funcionamento das atividades que decorrem nos espaços adjacentes ao espaço locado;
- o) Assegurar a ordem e a disciplina no interior do espaço locado bem como o cumprimento de todas as obrigações laborais para com os seus trabalhadores;
- p) Zelar pela vigilância e segurança do espaço locado durante o período de abertura ao público;
- q) Prover à reparação ou reposições de material e equipamento deteriorado ou que fique sem condições de funcionamento, por uso inadequado imputável ao arrendatário ou aos seus trabalhadores ou colaboradores;
- r) Cumprir o regulamento municipal do Complexo Desportivo, ou outro que o venha a substituir;
- s) Constituir seguro de responsabilidade civil para o espaço locado, no valor mínimo de €50.000,00 (cinquenta mil euros);
- t) Restituir o espaço locado, findo o contrato de arrendamento.

---

<sup>1</sup> HACCP - Hazard Analysis and Critical Control Point

2. O pagamento da renda deve ser efetuado até ao dia oito de cada mês anterior a 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 €410,00 (quatrocentos e dez euros), 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 trinta (30) dias.

#### **7ª. Despesas relativas à água, energia elétrica, gás e internet e demais encargos**

1. Todos os encargos relativos ao consumo de água, eletricidade e gás são da responsabilidade do locador.
2. As restantes despesas relativas ao locado e à exploração da atividade de restauração e de bebidas, designadamente, despesas com a manutenção e limpeza do local arrendados, e outras despesas, ainda que vencidas após a data da cessação do contrato, são da responsabilidade do arrendatário.

#### **8ª. Obras**

1. Só poderão ser efetuadas obras e outras benfeitorias no local arrendado com a prévia autorização escrita do locador.
2. Excetuam-se da cláusula anterior, as reparações urgentes no locado.
3. 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**

1. O arrendatário obriga-se a preservar o locado no estado em que o mesmo se encontra, à data do início do contrato de arrendamento, bem como canalizações de água, sistema elétrico, esgotos, paredes, pavimentos, pinturas e vidros e ainda o equipamento existente no locado, correndo por sua conta as reparações decorrentes da sua utilização.
2. O equipamento existente é constituído por todos os elementos que integram o a cláusula 2ª das cláusulas técnicas do caderno de encargos.

3. 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. O serviço prestado pelo arrendatário não cumprir os padrões de higiene e sanitários que regulam a atividade de restauração e bebidas;
  - c. O serviço prestado pelo arrendatário não cumprir os padrões mínimos de qualidade que um consumidor normal considere exigíveis;
  - d. 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-á o disposto no Código Civil em vigor, na redação dada pela Lei nº31/2012, de 14 de agosto, e, em especial, as disposições respeitantes à locação, bem como o disposto no Código do Procedimento Administrativo.

## **II – Capítulo – Cláusulas Técnicas e Específicas**

### **1ª Espaço arrendado:**

#### **Complexo Desportivo Municipal**

**Breve Descrição:** Espaço destinado à exploração da atividade de restauração e de bebidas, que integra o edifício municipal designado por Complexo Desportivo Municipal, descrito na Conservatória do Predial de Tomar e inscrito no serviço de finanças sob o artigo matricial urbano 6528 da União de Freguesias de Tomar. O edifício tem uma utilização média mensal de 888 utilizadores.

**2ª. O locado é constituído pelos seguintes bens móveis e equipamentos pertencentes ao Município instalados no Restaurante/Bar do CDMT:**

- 1 Fogão industrial
- 1 Fritadeira
- 1 Torradeira
- 1 Frigorífico horizontal
- 1 Bancada para máquina de café
- 1 Bancada com gavetas e prateleiras
- 2 Bancadas com prateleiras e pia de lava loiça
- 1 Bancada com prateleiras
- 1 Banca de lava loiça
- 20 Cadeiras
- 7 Mesas de café redondas.

Tomar, março de 2019