



mira CÂMARA MUNICIPAL

HASTA PÚBLICA

**ATRIBUIÇÃO DA EXPLORAÇÃO DE LOJA DE CONVENIÊNCIA E RESTAURANTE-BAR NO PARQUE DE
CAMPISMO MUNICIPAL DE MIRA**

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1.º

Âmbito da Aplicação

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de arrendamento para fim não habitacional a celebrar entre o Município de Mira e o adjudicatário.

Artigo 2.º

Disposições Legais Aplicáveis

1. O contrato de arrendamento a celebrar rege-se-á pelo disposto nas peças do procedimento do programa, programa de procedimento, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
2. Tudo o que se relevar omissis observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos arrendamentos não habitacionais, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na atual redação, na parte aplicável às autarquias locais e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

Artigo 3.º

Objeto do Arrendamento para fins não habitacionais

1. O presente procedimento tem por objeto o arrendamento para fins não habitacionais de 1 (um) espaço: o equipamento de Bar, Restaurante e loja de conveniência do Parque de Campismo Municipal de Mira, sito na Rua Florestal, nº1, composto pelas seguintes áreas:
 - a. 175,68 m² de área destinada a Sala para Restaurante, Bar e loja de conveniência;
2. O espaço destina-se a Restaurante, cafetaria/bar e loja de conveniência, devendo a sua utilização ser levada a cabo nos termos especificados neste caderno de encargos.

Artigo 4.º

Prazo do Arrendamento para fins não habitacionais

1. O contrato terá a duração inicial de 3 anos, até dia 31/12/2026.

Artigo 5.º

Condições e modo de pagamento da renda

1. O valor da renda é pago de acordo com o enunciado no Edital, por cheque bancário, em numerário nos postos de cobrança do Município, ou através de transferência bancária:
 - 1.600€ (mil e seiscentos euros) acrescidos do valor de IVA à taxa legal em vigor, na data da arrematação;
 - 2.000€ (dois mil euros) acrescidos do valor de IVA à taxa legal em vigor, até ao dia 31 de dezembro de 2024;
 - 1.800€ (mil e oitocentos euros) acrescidos do valor de IVA à taxa legal em vigor, até 30 de junho 2025;
 - 1.800€ (mil e oitocentos euros) acrescidos do valor de IVA à taxa legal em vigor, até ao dia 31 de dezembro de 2025
 - 1.800€ (mil e oitocentos euros) acrescidos do valor de IVA à taxa legal em vigor, até 30 de abril 2026;
 - 1.800€ (mil e oitocentos euros) acrescidos do valor de IVA à taxa legal em vigor, até ao dia 31 de dezembro de 2026
2. A renda vence-se nos dias assinalados, devendo ser paga na Câmara Municipal de Mira, até ao oitavo dia seguinte.
3. O não cumprimento atempado do pagamento referido no n.º 2 do presente artigo implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor devido.

Artigo 6.º

Uso do Espaço

1. A Câmara Municipal de Mira reserva-se ao direito de realizar eventos nas instalações do Parque de Campismo que poderão levar ao impedimento de abertura ao público/clientes do concessionário. Esta situação ao suceder, será comunicada através de aviso prévio dirigido ao concessionário com a antecedência mínima de 90 dias em relação à data da realização dos mesmos. No período em que o Parque de Campismo se encontrar encerrado, não será cobrado qualquer valor ao concessionário.
2. É vedada, ao concessionário, a realização de eventos nas instalações concessionadas sem a autorização prévia da Câmara Municipal de Mira.

Artigo 7.º

Instalações e Equipamento

1. Ao arrendamento corresponde um estabelecimento que integra bens móveis e imóveis afetos aquela instalação e o direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
2. Para efeitos do número anterior, consideram-se afetos ao arrendamento todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento, conforme anexo I à data de celebração do contrato.
3. É vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de Mira, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

Artigo 8.º

Obras e Benfeitorias

1. Sem prejuízo da obtenção prévia de autorização para a realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no locado são da responsabilidade do arrendatário, a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.
2. São ainda da responsabilidade do arrendatário as demais obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
3. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município, sendo que para o efeito deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras.
4. A autorização do Município de Mira para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.
5. Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o Município de Mira, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado do contrato.

Artigo 9.º

Equipamento e Mobiliário

1. Compete ao arrendatário proceder ao apetrechamento do restaurante, bar e loja de conveniência com equipamento e mobiliário destinado a facilitar o serviço de vendas e a ampliar a capacidade de exposição de produtos, devendo esse equipamento e mobiliário ser previamente aprovado pelo Município de Mira.
2. Findo o prazo do contrato ou da renovação, o equipamento fixo ficará propriedade do Município de Mira, podendo o arrendatário eventualmente ser compensado por benfeitorias previamente autorizadas pelo Município de Mira e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.
3. Os demais utensílios e adornos adquiridos pelo arrendatário, que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo nos 15 dias subseqüentes ao termo do contrato.
4. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização do Município de Mira, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

Artigo 10.º

Custos de exploração e risco

1. Todos os custos e encargos decorrentes da exploração, conservação, manutenção, gestão e promoção do estabelecimento correrão por conta do concessionário.
2. O consumo elétrico será contabilizado através de um equipamento “Medido digital de custo de energia”, capaz de contabilizar o consumo expresso em KW.
3. Esse mesmo consumo será cobrado mensalmente, devendo ser calculado de acordo com as “Tarifas de Baixa Tensão Especial”, aplicados pelo fornecedor de eletricidade ao Município, nas instalações do Parque de Campismo Municipal de Mira.
4. Tendo em conta o consumo elétrico total contabilizado (em KW), o valor total a cobrar é determinado através da soma, de acordo com as proporções, das seguintes parcelas, caso o contador seja de contagem simples:

Horas de vazio normal (€)	23%
Horas de super vazio (€)	15%
Horas de ponta (€)	17%
Horas de cheia (€)	45%

5. No caso do contador ser inteligente, o mesmo fará a contagem dos 4 itens acima descritos e a fatura será de acordo o consumido e não estimativa.

- 
6. Relativamente ao consumo de água, será contabilizado através de um equipamento, contador de consumo de água, capaz de contabilizar o consumo expresso em metros cúbicos, em função do valor médio do custo unitário em m³ pago pelo município ao fornecedor de água ao município.
 7. O concedente não assegurará quaisquer níveis de clientela e faturação, sendo o risco da exploração do estabelecimento da única responsabilidade do concessionário.

Artigo 11.º

Início da Utilização

1. O prazo máximo para o início da exploração será de 30 dias após o término das obras de beneficiação necessárias à utilização dos espaços, caso sejam necessárias.
2. A obtenção de autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade é da responsabilidade do arrendatário.
3. Os espaços a arrendar destinam-se a cafetaria/bares cuja utilização deverá observar as regras definidas no presente Caderno de Encargos.
4. Além das regras mencionadas no ponto anterior a utilização e exploração deste espaço obriga ao cumprimento dos Regulamentos Municipais e das normas de acessibilidades, higiene e segurança das respetivas instalações.

Artigo 12.º

Horário de Atendimento e Funcionamento

1. O horário de atendimento ao público do **Restaurante, Bar e loja de conveniência** será o seguinte:
 - Todos os dias das 08h00 às 00h00.
2. O horário de funcionamento será acordado com o arrendatário antes da assinatura do contrato. Os horários aludidos poderão ser modificados por força de alterações do horário das instalações a cargo do Município de Mira ou das exigências de funcionamento da mesma.

Artigo 13.º

Regras Relativas ao Exercício da Atividade

1. Para e no exercício da atividade o arrendatário obriga-se a:

- a) Caso se revele necessário, realizar obras de beneficiação no espaço da cafeteria/bar que respeitem a traça arquitetónica dos respetivos espaços, apresentando para o efeito projeto que deverá ser previamente aprovado pelo Município de Mira.
 - b) Adequar o espaço do restaurante, cafeteria /bar e loja de conveniência em consonância com estética e temática da instalação em que se insere, nomeadamente através da adaptação dos elementos decorativos a inserir no local à decoração já existente nas instalações e assegurando que todos os materiais, componentes, acessórios e utensílios usados no local estão em harmonia com o espaço e temática relacionada.
 - c) Adequar o material promocional e publicidade à cafeteria/bar às características da instalação em que se insere, adotando um layout gráfico que cumpra as normas institucionais utilizando uma imagem do Município de Mira.
 - d) Garantir um serviço de boa qualidade, bem como à qualificação do pessoal que aí preste serviço, assegurando os elevados padrões de qualidade.
 - e) Adequar a utilização às limitações dos equipamentos disponíveis, tendo em vista a eliminação de cheiros e vapores nocivos para a conservação do espaço.
 - f) Assegurar a conservação e manutenção das instalações e dos materiais e equipamentos afetos à atividade, reparando e substituindo aqueles que se encontrem danificados, suportando os respetivos encargos;
 - g) Assegurar a conservação e manutenção do mobiliário que seja disponibilizado pelo Município de Mira, salvaguardando a sua manutenção e restauro em caso de acidente ou deterioração por uso indevido.
 - h) Colaborar com o Município de Mira no exercício da atividade fiscalizadora e de desinfestação do espaço.
 - i) Efetuar limpeza diária ao espaço e remoção do lixo para o exterior.
 - j) Apresentar, no termo de vigência do contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente.
 - k) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
 - l) Manter afixada, de forma visível a tabela de preços.
2. A realização das obras previstas na alínea a) do número anterior e a data da realização das mesmas depende de prévia aprovação e autorização do Município de Mira.
 3. O Município de Mira não participará financeiramente nas obras de beneficiação do espaço da restaurante, cafeteria/bar e loja de conveniência, sendo da responsabilidade do arrendatário a sua realização bem como, a obtenção de todas as licenças necessárias para o exercício da atividade.
 4. A adequação do espaço nos termos da alínea b), e a adequação do material promocional previsto na alínea c), ambas do n.º 1, dependem de prévia aprovação do Município de Mira.
 5. O Município de Mira detém a supervisão das condições de limpeza do espaço, tendo em vista a prevenção de pragas que possam por em risco a conservação do edifício.

Artigo 14.º

Obrigações do Arrendatário

1. Constituem obrigações do arrendatário:
 - a) A obtenção de autorização prévia do Município de Mira para levar a efeito obras no locado, bem como, a sua sujeição ao competente licenciamento municipal;
 - b) A obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para o exercício da sua atividade, bem como os encargos delas resultantes;
 - c) A instalação de qualquer mobiliário e ou equipamento necessário ao exercício da sua atividade;
 - d) Proceder ao pagamento das rendas nas condições fixadas no artigo 5º;
 - e) Não utilizar o locado para fim diverso daquele a que se destina;
 - f) Proceder à abertura do estabelecimento no prazo de 30 (trinta) dias seguidos, a contar da data da outorga do contrato, salvo se se verificarem motivos legais ou de força maior que não lhe possam ser imputados;
 - g) Não fazer do locado uma utilização imprudente;
 - h) É responsabilidade do arrendatário o pagamento do valor respeitante aos consumos de água e eletricidade referentes ao restaurante, cafetaria/bar e loja de conveniência, que deverão ser pagos na câmara municipal após apuramento dos consumos mensais, conforme artigo 10º do presente documento;
 - i) Obter prévia autorização do Município de Mira para a realização de benfeitorias;
 - j) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir ou se o Município de Mira o autorizar previamente por escrito;
 - k) Comunicar ao Município de Mira, dentro de 10 dias, a cedência do locado, quando permitida ou autorizada;
 - l) Findo o contrato de arrendamento, deve o locado ser entregue em bom estado de manutenção, incluindo a instalação elétrica, com todas as chaves e vidros intactos, e em perfeitas condições de conservação e limpeza;
 - m) Manter o espaço aberto ao público obrigatoriamente todos os dias no período de 15 de julho a 15 de setembro;
 - n) Facultar ao Município de Mira, por intermédio de trabalhador seu, o exame do locado.

Artigo 15.º

Encargos do Arrendatário

1. Entende-se que o arrendatário se inteirou das condições físicas do espaço dado de arrendamento, sobre as quais não são aceites reclamações seja de que natureza for sendo da sua responsabilidade todas as obras de adaptação à sua atividade.
2. São, ainda, da responsabilidade do arrendatário todas as despesas com:

- a) Taxas, licenças ou autorizações, impostos e outros encargos que forem legalmente devidos pelo arrendamento;
 - b) A celebração do contrato;
 - c) Tratamento de resíduos;
 - d) Os danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da sua utilização;
 - e) Quaisquer obras de conservação, reparação e manutenção locado decorrentes da sua utilização, sem direito a qualquer compensação, durante ou no final do contrato.
3. O arrendatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como, danos causados pelo pessoal ao seu serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores provoquem nas instalações arrendadas.
4. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o arrendatário efetuará, antes do início da exploração, os seguros exigidos pela lei em vigor à data do contrato, designadamente:
- Seguro de trabalho;
 - Multirriscos do recheio;
 - Responsabilidade civil da atividade.

Artigo 16.º

Realização de obras

O arrendatário não pode realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação do espaço sem prévia autorização da Câmara Municipal de Mira.

Artigo 17.º

Seguros

1. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do arrendatário ficam abrangidas por apólice de responsabilidade civil, que cubra a totalidade do prazo do contrato, e que tenha por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no espaço dado de arrendamento.
2. O arrendatário fica obrigado a manter válidas e atualizadas as apólices de seguro, devendo exhibi-las sempre que o Município de Mira o exija.
3. São, ainda, da responsabilidade do arrendatário, quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício da exploração do espaço, bem como por danos causados pelas pessoas ao seu serviço e pelos seus fornecedores, nas instalações, equipamentos, material e terceiros, ficando o arrendatário obrigado à reparação dos prejuízos, por si ou por apólice de seguro que os cubra.

Artigo 18.º

Transmissão da Posição Contratual

O arrendatário não poderá transmitir a sua posição contratual no contrato de arrendamento por nenhuma forma, sem autorização prévia e expressa do Município de Mira.

Artigo 19.º

Cessação do Contrato

1. O contrato de arrendamento cessa nos seguintes casos:
 - a) Por acordo das partes;
 - b) Por resolução, devido a incumprimento dos termos do contrato;
 - c) Por caducidade;
 - d) Por denúncia de uma das partes.

Artigo 20.º

Resolução do Contrato

1. O Município de Mira pode resolver o contrato de arrendamento em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do arrendatário, revertendo para si todas as obras e benfeitorias por ele realizadas no espaço objeto de arrendamento, sem que o mesmo tenha direito a qualquer indemnização.
2. Sem prejuízo de outras previstas por lei, constituem fundamentos de resolução do contrato:
 - a) A falta de pagamento de três rendas dentro do prazo fixado no n.º 2 da Cláusula 5.ª, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) A utilização do locado para fim e uso diverso do fixado no contrato de arrendamento;
 - c) A não manutenção do espaço em perfeitas condições de conservação;
 - d) O encerramento do estabelecimento por um período igual ou superior a trinta dias seguidos, salvo motivo de força maior devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Mira;
 - e) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou por regulamento aplicáveis, e, ainda, pelas cláusulas do presente Programa do Procedimento e Caderno de Encargos e do contrato.

Artigo 21.º

Denúncia e revogação do contrato

1. O arrendatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação ao Município de Mira, com a antecedência mínima de 120 dias do termo pretendido do contrato.
2. A denúncia do contrato nos termos do número anterior produz efeitos no final do mês do calendário gregoriano, a contar da comunicação.

- 
3. O Município de Mira pode denunciar o contrato de arrendamento antes do termo do prazo, quando o locado se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços, conferindo ao arrendatário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, a uma compensação por benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.
 4. No caso referido no número anterior, o arrendatário deve desocupar o prédio no prazo de 120 dias a contar da notificação da denúncia pelo Município de Mira, sob pena de despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a determinar pelo órgão municipal competente.
 5. O arrendatário pode pedir a revogação do contrato, por causa devidamente justificada e aceite pela Câmara Municipal, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Mira.
 6. Em caso de aceitação pela Câmara Municipal de Mira a revogação do contrato é reduzida a escrito, produzindo os seus efeitos no final do mês em que for assinado o acordo das partes. tudo o que se revelar omissis no presente Programa de Concurso e Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na actual redacção.

Artigo 22.º

Devolução do locado

Findo o contrato por qualquer das formas previstas no presente caderno de encargos, o arrendatário deve entregar o locado devoluto e em perfeito estado de conservação e limpeza, livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 15 dias, sendo compensado por benfeitorias previamente autorizadas pelo Município de Mira e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.

Artigo 23.º

Dúvidas e omissões

1. Sem prejuízo das competências cometidas à Comissão da Hasta Pública, as dúvidas e ou omissões suscitadas quanto à interpretação e aplicação do presente Regulamento serão solucionadas por deliberação da Câmara Municipal de Mira.
2. Em tudo o que se revelar omissis no presente Programa de Procedimento e Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos arrendamentos não habitacionais, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redacção actual, o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na actual redacção, na parte aplicável às autarquias locais e subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

ANEXO I

BENS AFETOS À CONCESSÃO

LEGENDA		
Posição	Descrição do Equipamento	Qt.
01	AR CONDICIONADO SPLIT 12000btus	01
02	TERMOACUMULADOR ELÉTRICO 80LTS	01
03	MÓDULOS PRÉ-FABRICADOS C/6,00X2,44X2,85MTS	12