



**GONDOMAR**

*é. Douro.*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR  
Gabinete de Apoio à Vereação

---

## Caderno de Encargos

---

**Arrendamento para exploração de  
Equipamento (Bar da Praia de Melres – Junto ao  
Rio Douro)**

---

**Câmara Municipal de Gondomar**

---

**GONDOMAR***Douro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

MUNICÍPIO DE GONDOMAR  
Gabinete de Apoio à Vereação

## CADERNO DE ENCARGOS

### CADERNO DE ENCARGOS

#### **1. ÂMBITO DE APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste Caderno de Encargos, aplicam-se ao contrato de arrendamento não habitacional a celebrar entre o Município de Gondomar e o adjudicatário.

#### **2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

- 2.1** O contrato de arrendamento a celebrar reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: anúncio, programa de procedimento, caderno de encargos, e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.
- 2.2** Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável aos arrendamentos comerciais, designadamente, no NRAU, aprovado pela Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro, na sua atual redação, bem como o Decreto-Lei 280/200/, de 7 de Agosto.

#### **3. OBJETO DO ARRENDAMENTO**

O espaço objeto de arrendamento, denominado Bar da praia da Melres, sito junto ao rio Douro, na União de Freguesias Medas e Melres, concelho de Gondomar, destina-se à instalação de um estabelecimento de restauração ou bebidas.

#### **4. INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTO**

- 4.1** O espaço a arrendar será entregue com as infraestruturas básicas (designadamente, elétricas, abastecimento de água e saneamento), sendo da responsabilidade do arrendatário a colocação do respetivo equipamento e proceder à sua adaptação para o fim pretendido.
- 4.2** O arrendatário pode instalar uma esplanada no espaço arrendado, devendo para o efeito obter expressa e prévia autorização do locador.
- 4.3** É vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de Gondomar, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.



# GONDOMAR

*é Sou*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

## 5. OBRAS E BENFEITORIAS

- 5.1** A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no lacado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.
- 5.2** 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.
- 5.3** 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.
- 5.4** A autorização do Município 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 das mesmas.
- 5.5** Todas as obras e benfeitorias realizadas fazem parte integrante do imóvel arrendado, reverterem gratuitamente para o município de Gondomar, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado o contrato.

## 6. EXPLORAÇÃO

- 6.1** A obtenção de quaisquer autorizações ou licenciamentos necessários ao desenvolvimento da atividade é da responsabilidade do arrendatário, e é condição imprescindível para o início da exploração.
- 6.2** Horário mínimo de funcionamento das 9:00h às 21:00h, durante a época balnear.

## 7. PAGAMENTO DA RENDA

- 7.1** A renda estabelecida é devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento, e será paga, em duodécimos, entre os dias 1 e 9 de cada mês.
- 7.2** A falta de pagamento da renda no prazo indicado, implica o acréscimo de uma indemnização no valor de 50% do que for devido.
- 7.3** O incumprimento do pagamento da renda por mais de dois meses seguidos, constitui fundamento para rescisão do contrato, sem prejuízo do recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.



# GONDOMAR

*de ouro*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

## 8. PRAZO DO CONTRATO

**8.1** O prazo do contrato terá a duração de 12 (doze) meses, contados a partir da data de celebração do contrato.

**8.2** Findo o prazo de contrato, o mesmo não poderá ser renovado.

## 9. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.

## 10. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

**10.1** A transmissão da posição do arrendatário só é possível nos termos legalmente previstos.

**10.2** Não é permitida a transmissão da posição do arrendatário antes de decorrido 3 meses a contar da data do início do contrato, salvo nos casos expressamente previstos na lei.

## 11. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

O arrendatário obriga-se a:

- a) Usufruir o imóvel em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- b) Equipar a suas expensas exclusivas o espaço arrendado;
- c) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento;
- d) Não dar ao espaço arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento;
- e) Não fazer do espaço arrendado uma utilização imprudente;
- f) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, bem como os balneários públicos;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço arrendado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município de Gondomar, o autorizar por escrito ou tal possibilidade decorrer expressamente da lei;
- h) Comunicar ao Município de Gondomar, no prazo de quinze dias, a cedência do gozo do espaço arrendado por algum dos referidos títulos, quando previamente autorizado por escrito ou expressamente permitida por lei;
- i) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
- j) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, bem como os balneários públicos;



# GONDOMAR

*Espero*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

- k) Manter em bom estado de utilização, conservação e limpeza, o WC de Deficientes;
- l) Restituir, findo o contrato, o espaço arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo continuar a ser utilizado ininterruptamente.

## 12. RESPONSABILIDADE PELO USO DO ESPAÇO

- 12.1 O arrendatário é responsável pelo uso do espaço arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- 12.2 Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

## 13. ENCARGOS

- 13.1 Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas/coimas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Gondomar ou a quaisquer outras entidades.
- 13.2 Ficam igualmente a cargo do arrendatário, a alteração da titularidade dos contratos de água, energia elétrica e outros serviços que sejam instalados no espaço arrendado, bem como o pagamento das respetivas faturas.

## 14. RESPONSABILIDADES E SEGUROS

- 14.1 O arrendatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.
- 14.2 A responsabilidade do arrendatário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Gondomar por inobservância de disposições legais ou contratuais.
- 14.3 O arrendatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Gondomar, até ao termo do contrato de arrendamento, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
  - a) Da atuação do arrendatário ou por este representado;
  - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
  - c) Do impedimento de utilização
- 14.4 O arrendatário é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.



# GONDOMAR

*é Doura*

MUNICÍPIO DE GONDOMAR

**14.5** Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor. O arrendatário fica obrigado a celebrar e manter em vigor, antes do início de exploração os seguros exigidos pela lei em vigor à data do contrato, designadamente multirriscos e recheio.

## **15. FISCALIZAÇÃO**

É reservado ao Município de Gondomar o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

## **16. RESTITUIÇÃO DO ESPAÇO**

Findo o contrato, o espaço arrendado será entregue pelo arrendatário ao Município de Gondomar em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

