



UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)

CONCELHO DE LOUSADA

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 objeto o arrendamento de prédio urbano destinado a estabelecimento de restauração e bebidas, sito na Rua de Regadas n.º 9, União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida), concelho de Lousada, composto por prédio em propriedade total sem andares nem divisões suscetíveis de utilização independente, destinado a atividade de restauração e bebidas, com a área coberta de 114,00 m² e esplanada adjacente, a confrontar de Norte, Sul e Poente com herdeiros de Abílio Machado da Costa Santos e a Nascente com caminho, composto por casa de um piso e terra de horta, descrito na Conservatória de Registo Predial de Lousada sob o n.º106 e inscrito na matriz predial urbana da respetiva freguesia sob o artigo 509.

2. DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS À EXECUÇÃO DO CONTRATO

- 2.1. Na execução do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento observar-se-ão, nos termos do n.º 1 do artigo 126.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto:
- 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

O arrendamento terá o prazo de 4 (quatro) anos com início na data da outorga do contrato, renovável por períodos sucessivos de 1 (um) ano, se nenhuma das partes se opuser à renovação no tempo e pela forma designada no artigo 1055.º do Código Civil.



UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)

CONCELHO DE LOUSADA

4. PAGAMENTOS

- 4.1. Pelo arrendamento do prédio urbano objeto do presente procedimento, será efetuado o pagamento à União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida) dos valores constantes da proposta apresentada pelo arrendatário a título de renda mensal.
- 4.2. Na data da assinatura do contrato, o arrendatário deverá pagar o valor relativo a um mês de renda.
- 4.3. As rendas, em correspondência com os meses do calendário, vencem-se, a primeira, no momento da celebração do contrato, e, cada uma das restantes, no primeiro dia útil do mês a que diz respeito.
- 4.4. Os pagamentos de renda deverão ser efetuados mediante transferência bancária ou pagamento na Tesouraria da União das Freguesias de Cernadelo e Lousada (São Miguel e Santa Margarida).
- 4.5. A renda mensal será atualizada anualmente, com efeitos a partir de janeiro de cada ano, de acordo com os coeficientes de atualização, devendo, para tal, a entidade adjudicante comunicar, por escrito e com a antecedência de trinta dias, o coeficiente de atualização e a nova renda dele resultante.

5. ENCARGOS E DESPESAS

- 5.1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens e serviços relativos ao locado correm exclusivamente por conta do arrendatário.
- 5.2. Os encargos e as despesas devem ser contratados em nome do/a adjudicatário/a que será responsável pelo seu pagamento.

6. OBRAS

- 6.1. Qualquer obra a efetuar carece de autorização expressa da Junta de Freguesia, sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 6.2. 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.
- 6.3. A eventual instalação de equipamentos e obras de beneficiação necessárias ficam a cargo



UNIÃO DE FREGUESIAS DE CERNADELO E LOUSADA (SÃO MIGUEL E SANTA MARGARIDA)

CONCELHO DE LOUSADA

do arrendatário.

- 6.4. A introdução de equipamentos ou mobiliário, que sejam suscetíveis de alterar as características e a imagem do espaço exterior e interior está sujeita a prévia autorização da Junta de Freguesia.

7. LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

Com exceção da autorização de utilização devida nos termos do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, todas as licenças e autorizações necessárias à instalação e funcionamento do estabelecimento são da responsabilidade do arrendatário.

8. TRANSFERÊNCIA DO GOZO DO OBJETO DO CONTRATO

A transferência temporária e/ou onerosa do gozo do objeto do contrato e a transmissão da posição de arrendatário ficam dependentes da autorização da Junta de Freguesia.

9. NÃO PAGAMENTO DAS RENDAS

O não pagamento da renda por período igual ou superior a 3 meses confere à Freguesia o direito de resolução do contrato, nos termos do artigo 1083.º do Código Civil.

10. ESTADO DO LOCADO

- 10.1. Com a entrega do prédio arrendado será elaborado um documento onde conste o estado do locado, assim como dos bens que compõem o seu recheio, ao tempo da entrega, para efeitos do artigo 1043.º do Código Civil.
- 10.2. 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.

11. CESSAÇÃO DO CONTRATO

No termo do contrato o arrendatário compromete-se a entregar o locado, bem como os bens que compõem o recheio do mesmo em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.