

EDITAL n.º 94/2024

Eu, **ELSA MARIA ALVES CORREIA HENRIQUES**, no uso das competências que me foram delegadas pela Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Almada, através do seu despacho n.º 109/2021-2025 de 15 de novembro de 2022, torno público que a Presidente da Câmara Municipal de Almada, através do seu Despacho n.º 59/2023 de 11 de dezembro, determinou:

1. A abertura do procedimento de concurso público para arrendamento do imóvel designado por "Restaurante/Bar do Miradouro Luís de Queirós", sito no prédio urbano descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 1226/20000621 da freguesia de Almada e inscrito na matriz urbana da União de Freguesias de Almada, Piedade, Pragal e Cacilhas sob o artigo 2158, com o valor patrimonial tributário de 115.492,53 €;
2. A aprovação do Programa do procedimento de arrendamento e do Caderno de Encargos, em anexo ao Despacho e que do mesmo são parte integrante.

Mais torno público o Despacho n.º 1/2024, de 2 de fevereiro de 2024, exarado pela Sr.ª Vereadora Francisca Parreira, o qual procedeu à nomeação do júri do procedimento de concurso público suprarreferido, a saber:

- Presidente ... Luís Filipe Duarte Soares, Chefe da Divisão de Património;
- 1.º Vogal ... João Pedro Gamito Damião Patrício, Técnico Superior da Divisão de Património;
- 2.º Vogal ... Joel Alexandre Neves Marques, Técnico Superior do Departamento de Economia e Desenvolvimento Local;
- 1.º Vogal Suplente ... Daniel Estanislau Boto, Técnico Superior da Divisão de Património;
- 2.º Vogal Suplente ... Maria José Dias Ferreira, Técnica Superior do Departamento de Economia e Desenvolvimento Local.

O presente edital dá início ao procedimento de concurso público, nos termos do n.º 2 do artigo 2.º do respetivo Programa, e será igualmente publicitado através do portal da Internet da Câmara Municipal de Almada em <https://www.m-almada.pt/>.

O prazo para apresentação de propostas é de 30 dias a contar da presente data.

E para constar se passou o presente Edital e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

Almada, 26 de fevereiro de 2024

A Secretária-Geral,

(Por delegação da Sra. Presidente – Despacho n.º 109/2021-2025, de 15 de novembro de 2022)



Elsa Henriques



ARRENDAMENTO DO RESTAURANTE / BAR DO MIRADOURO LUIS DE QUEIRÓS

2024

CMA -
CÂMARA
MUNICIPAL
DE ALMADA

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO POR CONCURSO PÚBLICO**1.º****Objeto**

O presente Programa visa regular o procedimento por concurso público para arrendamento do espaço de restauração, designado por:

1. “RESTAURANTE/BAR DO MIRADOURO LUIS DE QUEIRÓS”, sito no “edifício de receção ao elevador” no Miradouro Luis de Queirós em Almada;
2. O imóvel é arrendado no estado em que se encontra, com os defeitos existentes, devendo os interessados inteirar-se dos mesmos em sede da visita prevista no artigo 6.º do presente programa.

2.º**Publicitação**

1. O presente procedimento iniciar-se-á com Anúncio, que o tornará público;
2. O mesmo anúncio será publicitado através de edital a afixar no local, objeto do procedimento, nos lugares de estilo e no portal da Internet da Câmara Municipal de Almada.

3.º**Consulta**

As peças do presente procedimento poderão ser consultadas “online” no portal da Câmara Municipal de Almada, em www.m-almada.pt e nos locais de atendimento ao público da Câmara Municipal de Almada, durante o prazo de apresentação de propostas.

4.º**Júri**

O presente procedimento será conduzido por um júri, nomeado pelo(a) Vereador(a) da Câmara Municipal de Almada responsável pelo pelouro do Património e composto por três elementos.

5.º**Esclarecimentos**

1. Os interessados poderão solicitar esclarecimentos sobre as peças do procedimento durante o primeiro terço do prazo de apresentação de propostas;
2. Os esclarecimentos serão solicitados, por escrito, ao júri do Concurso e dirigidos ao Departamento de Património e Compras da Câmara Municipal de Almada, sito na Rua Trigueiros Martel, n.º 1, 2800-213 Almada;
3. Os esclarecimentos serão prestados pelo júri do Concurso, igualmente por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo de apresentação de propostas.

6.º**Visitas ao local a arrendar**

Os interessados poderão visitar o local a arrendar, desde que o requeiram, por escrito, durante o primeiro terço do prazo para apresentação de propostas. As visitas deverão realizar-se até ao final do segundo terço do mesmo prazo.

7.º**Concorrentes**

1. Poderão concorrer ao presente procedimento pessoas singulares, pessoas coletivas e agrupamentos de pessoas singulares ou coletivas;
2. Em caso de adjudicação, todos os membros do agrupamento concorrente se deverão associar, antes da outorga do contrato, na modalidade de consórcio externo de responsabilidade solidária;
3. As pessoas singulares que se agrupem para concorrer, podem, depois da outorga do contrato, criar uma empresa para efetuar a exploração, sendo-lhes permitido solicitar a transmissão do contrato de arrendamento para essa empresa, desde que façam prova de que os sócios da empresa são as pessoas singulares que se apresentaram a concurso.
4. Não podem ser concorrentes ou integrar qualquer agrupamento as entidades que se encontrem nalguma das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

8.º**Prazo para apresentação de propostas**

1. O prazo para apresentação de propostas é de 30 dias a contar da publicitação do Anúncio;
2. O prazo limite fixado no número anterior pode, a pedido dos interessados e em casos devidamente fundamentados, ser prorrogada por prazo adequado;
3. A prorrogação do prazo previsto no número anterior, beneficiará todos os interessados e a todos será comunicada por escrito.

9.º**Proposta**

1. A proposta, a elaborar nos termos do Anexo I (Modelo de Proposta) ao presente Programa, será assinada pelo concorrente ou por representante com poderes para o obrigar nos termos legais. Nos casos de agrupamento, a mesma deverá ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes;
2. A proposta será acompanhada dos seguintes documentos obrigatórios, dentro do prazo de validade:
 - a) Fotocópia do documento de identificação civil e fiscal do concorrente;

- b) Fotocópia do documento de identificação civil e fiscal dos representantes, quando aplicável;
 - c) Para as pessoas coletivas, ainda, fotocópia da certidão do registo comercial, (ou código de acesso à Certidão Permanente “online”), no caso das sociedades comerciais e, quanto às restantes pessoas coletivas, fotocópias do ato constitutivo e estatutos, e respetivas publicações, ata de aprovação dos estatutos, ata das eleições e tomada de posse dos órgãos sociais;
 - d) Declaração do(s) concorrente(s) de aceitação do conteúdo do caderno de encargos (conforme modelo I do Código dos Contratos Públicos, em anexo ao Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro), assinada pelo concorrente ou por representante com poderes para o obrigar. Nos casos de agrupamento, a declaração deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes;
3. A proposta poderá ainda ser acompanhada dos seguintes documentos não obrigatórios:
- a. Estudo de viabilidade económica;
 - b. Proposta de mobiliário, equipamento e decoração;
 - c. Caracterização da oferta e proposta de nome e de símbolo (logótipo);
 - d. Caracterização e qualificação dos Recursos Humanos.
4. Não são admitidas propostas variantes, nem propostas condicionadas.

10.º

Modo de apresentação das Propostas

1. Os interessados no arrendamento devem apresentar a proposta dirigida à Presidente da Câmara Municipal de Almada nos termos do Anexo I e os documentos que a constituem, indicados no número 2 do artigo anterior, em envelope opaco e fechado, no qual devem inscrever apenas “Câmara Municipal de Almada – Concurso Público para Arrendamento do Bar do Miradouro Luís de Queirós – Proposta de arrendamento”;
2. As propostas e os documentos que as acompanham podem ser entregues diretamente nos espaços de atendimento público da Câmara Municipal de Almada ou enviados por correio registado para o seguinte endereço: Rua Trigueiros Martel, n.º 1, 2800-213 Almada.
3. O apresentante nos espaços de atendimento público deverá ser portador, no momento e para efeitos de registo de entrada da Proposta, de documento de identificação pessoal e fiscal.
4. Nos casos em que a proposta é enviada por correio registado, o envelope indicado no ponto 1 deverá ser colocado no interior de outro envelope postal para efeitos de endereçamento.

11.º

Lista dos concorrentes e consulta das propostas apresentadas

1. O júri, no dia imediato ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, procede à publicitação da lista dos concorrentes, pelos modos e nos locais indicados no artigo terceiro;
2. O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, no prazo de três dias contados da publicação da referida lista.
3. Os concorrentes poderão consultar todas as propostas apresentadas, no local indicado no número 2 do artigo anterior, após a abertura das mesmas, prevista no artigo 12.º;

12.º**Abertura de Propostas**

A abertura das propostas ocorrerá, em sessão pública, no Auditório do edifício sito na Avenida D. Nuno Álvares Pereira n.º 67, em Almada, no dia útil imediatamente seguinte ao termo do prazo referido no número 2 do artigo anterior, pelas 10h30m.

13.º**Avaliação das Propostas**

1. O prazo para avaliação das propostas pelo Júri é de 7 dias úteis a contar da data de abertura das mesmas;
2. Após a análise das propostas e a aplicação do critério de adjudicação, o júri elabora um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das propostas admitidas, bem como das excluídas, fundamentando a sua decisão;
3. Uma vez elaborado e aprovado o relatório preliminar, será o mesmo enviado a todos os concorrentes, sendo fixado um prazo de 5 dias para que estes se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos do artigo 121.º, sem prejuízo do previsto no artigo 124.º, ambos do CPA.
4. Cumprido o disposto no número anterior, o júri elabora um relatório final, no qual pondera as observações dos concorrentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar e fundamentando a sua decisão;
5. Os relatórios, preliminar e final, serão submetidos a aprovação do(a) Vereador(a) da Câmara Municipal de Almada responsável pelo pelouro do Património, para efeitos de proposta de adjudicação.

14.º**Valor mínimo de renda mensal**

A renda mensal, base de referência para efeitos de apresentação de propostas, é de 565,00€ (quinhentos e sessenta e cinco euros), não sendo consideradas as propostas que apresentem um valor inferior.

15.º

Critério de Adjudicação

1. O critério de adjudicação é o da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, avaliada pelos factores de avaliação e respetivas pontuações a seguir indicados:

- a. Valor de renda mensal (RM)... 40 pontos;
- b. Valia Técnica da Proposta (VT) ... 23 pontos;
- c. Projeto de Exploração (PE) ... 37 pontos.

2. O valor de renda mensal da proposta (RM) será avaliado através da seguinte fórmula:

$$V_i = [(V_{rp} \times 40) / R_{max.p}]$$

Em que:

V_i = Pontuação correspondente ao valor da renda da proposta (V_{rp}) em análise, em pontos

V_{rp} = valor da renda proposta em análise relativamente

$R_{max.p}$ = Valor renda mais elevada proposta

3. A Valia Técnica da Proposta (VT) será avaliada de acordo com os seguintes subfactores:

- a. Viabilidade económica da concessão
 - i. Não apresenta estudo de viabilidade económica ... 0 pontos;
 - ii. Apresenta estudo de viabilidade económica incompleto e que não contempla todo o prazo da concessão ... 4 pontos;
 - iii. Apresenta estudo completo de viabilidade económica que considera todo o prazo da concessão e demonstra a viabilidade da mesma ... 13 pontos.
- b. Mobiliário e equipamento a utilizar no interior do espaço e nas esplanadas do edifício
 - i. Não apresenta proposta ... 0 pontos;
 - ii. Apresenta proposta incompleta ... 4 pontos;
 - iii. Apresenta proposta completa do mobiliário, equipamento e decoração a colocar no interior do espaço e nas esplanadas do edifício, em estilo contemporâneo, com a apresentação das respetivas marcas, características, catálogos, cores, elementos decorativos, tipo de candeeiros e toda a informação complementar ... 10 pontos.

4. O Projeto de Exploração (PE) será avaliado de acordo com os seguintes subfactores:

- a. Caracterização da oferta e proposta de nome e de símbolo (logótipo) identificativo do estabelecimento

- i. Não apresenta proposta ... 0 pontos;
 - ii. Apresenta proposta incompleta de caracterização da oferta ... 4 pontos;
 - iii. Apresenta proposta completa de caracterização da oferta na área da restauração e bebidas que se propõe desenvolver, descrevendo ementas tipo, horários, clientes alvo, atividades principais e paralelas, modelo de gestão, direção técnica, áreas funcionais a desenvolver, valências a criar ... 7 pontos;
 - iv. Apresenta proposta completa de caracterização da oferta na área da restauração e bebidas que se propõe desenvolver, horários, clientes alvo, atividades principais e paralelas, modelo de gestão, direção técnica, áreas funcionais a desenvolver, valências a criar, descrevendo ementas tipo, e os equipamentos indicados apresentam elementos diferenciadores, nomeadamente loiças e talheres de design contemporâneo ... 12 pontos;
 - v. Apresenta proposta completa de caracterização da oferta na área da restauração e bebidas que se propõe desenvolver, horários, clientes alvo, atividades principais e paralelas, modelo de gestão, direção técnica, áreas funcionais a desenvolver, valências a criar, os equipamentos indicados apresentam elementos diferenciadores, nomeadamente loiças e talheres de design contemporâneo, e as ementas tipo apresentam elementos de cozinha de autor e diferenciadores da oferta gastronómica ... 17 pontos;
 - vi. Apresenta proposta completa de caracterização da oferta na área da restauração e bebidas que se propõe desenvolver, horários, clientes alvo, atividades principais e paralelas, modelo de gestão, direção técnica, áreas funcionais a desenvolver, valências a criar, os equipamentos indicados apresentam elementos diferenciadores, nomeadamente loiças e talheres de design contemporâneo, as ementas tipo apresentam elementos de cozinha de autor e diferenciadores da oferta gastronómica, e apresenta ainda uma proposta de nome e de logótipo com design contemporâneo 22 pontos.
- b. Caracterização e qualificação dos Recursos Humanos a empregar
- i. Não apresenta proposta ... 0 pontos;
 - ii. Apresenta proposta incompleta ... 3 pontos;
 - iii. Apresenta proposta completa de caracterização e qualificação dos Recursos Humanos, com todos os dados referentes a postos de trabalho a criar, caracterização dos postos de trabalho e respetiva distribuição funcional e direção técnica do espaço ... 7 pontos;
 - iv. Apresenta proposta completa de caracterização e qualificação dos Recursos Humanos, com todos os dados referentes a postos de trabalho a criar, caracterização dos postos de trabalho e

respetiva distribuição funcional e direção técnica do espaço e os recursos humanos dispõem de formação profissional adequada ... 11 pontos;

- v. 15% - Apresenta proposta completa de caracterização e qualificação dos Recursos Humanos, com todos os dados referentes a postos de trabalho a criar, caracterização dos postos de trabalho e respetiva distribuição funcional e direção técnica do espaço, os recursos humanos dispõem de formação profissional adequada e apresentam ainda experiência mínima de 3 anos no setor de atividade ... 15 pontos;

5. A avaliação da proposta resultará da pontuação total (PT) em função da aplicação da fórmula: $PT = RM + VT + PE$
6. A proposta economicamente mais vantajosa será a que obtiver a maior pontuação total.

16.º

Adjudicação

1. A adjudicação operar-se-á por decisão do órgão com competência para o efeito, com base no relatório final.
2. A decisão de adjudicação será notificada a todos os concorrentes, sendo o adjudicatário igualmente notificado para, no prazo de dez dias úteis, apresentar a caução devida, acompanhada dos seguintes documentos:
 - a) Documento comprovativo de situação tributária regularizada, ou código de acesso para consulta “online”;
 - b) Documento comprovativo de situação contributiva regularizada perante a Segurança Social, ou código de acesso para consulta “online”;
 - c) Documento que comprove a aptidão para o acesso ao exercício da atividade - Código de atividade Económica (CAE).
3. Sem prejuízo de outras causas de caducidade da adjudicação, a adjudicação caduca:
 - a) Se não for prestada caução, no prazo previsto no n.º 2 do presente artigo e nos termos previstos no artigo 19.º;
 - b) Se não forem entregues, dentro do prazo, os documentos indicados no n.º 2 do presente artigo, salvo se o atraso não for imputável ao adjudicatário, o que terá de ser comprovado;
 - c) Nos termos do número 2 do artigo seguinte.
4. Apresentada a caução e os documentos, será o adjudicatário notificado da minuta do contrato para se pronunciar sobre a mesma no prazo de 5 dias úteis, findo o qual, se nada disser, considerar-se-á a mesma tacitamente aprovada;
5. Verificando-se a caducidade da adjudicação, poderá o Município de Almada lançar novo procedimento ou proceder à adjudicação da proposta ordenada na posição imediatamente a seguir, caso esta ainda se encontre válida.

6. A Câmara Municipal reserva-se o direito de não proceder à adjudicação se considerar que nenhuma das propostas apresentadas satisfaz o interesse público.

17.º**Contrato**

1. Os serviços municipais notificarão o adjudicatário do dia, hora e local da outorga do contrato de arrendamento;
2. A não comparência à outorga do contrato, por parte do adjudicatário, por facto que lhe seja imputável, importará igualmente a caducidade da adjudicação, seguindo-se o previsto no número 5 do artigo anterior;
3. Serão da responsabilidade do adjudicatário as despesas e encargos relativos à celebração do contrato.

18.º**Início da exploração**

A exploração do locado deverá iniciar-se no prazo máximo de sessenta dias após assinatura do contrato.

19.º**Caução**

1. O adjudicatário deverá, para garantir a celebração e o cumprimento do contrato, bem como as eventuais renovações, prestar caução, por garantia bancária, depósito em dinheiro, ou contrato de seguro de renda (artigo 10.º, Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto), no valor correspondente a três meses de renda;
2. O adjudicatário deverá prestar a caução no prazo previsto no n.º 2 do artigo 16.º, devendo comprovar essa prestação junto da entidade adjudicante;
3. A garantia bancária e o depósito em dinheiro deverão seguir os Modelos correspondentes aos Anexos II e III a este Programa;
4. Serão igualmente da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas relacionadas com a prestação e liberação da caução;
5. Findo o prazo contratual e decorridos 10 dias úteis, a contar da entrega do espaço arrendado e desde que não haja qualquer incumprimento contratual, será promovida a liberação da caução prestada, mediante autorização da Presidente da Câmara, o que será devidamente notificado ao interessado.

20.º**Omissões**

1. Aos casos omissos no procedimento, aplicar-se-á o previsto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na parte aplicável.

2. A tudo o mais se aplicará o regime legal do arrendamento urbano para fins não habitacionais.

ANEXO I
MODELO DE PROPOSTA

Ex.ma Sr.ª Presidente da Câmara Municipal de Almada,

F..... (indicar nome/denominação, número de identificação civil e fiscal, domicílio/sede), depois de ter tomado conhecimento do concurso público para arrendamento do espaço, com equipamento e mobiliário, designado por “Concurso Público para Arrendamento do RESTAURANTE/BAR DO MIRADOURO LUIS DE QUEIRÓS”, sito no “edifício de receção ao elevador” no Miradouro Luis de Queirós em Almada”, para restauração e bebidas, a que se refere o anúncio datado de __/__/__, propõe-se:

– Arrendar o referido espaço pelo valor de renda mensal de _____ €.

Ao valor da renda acrescerá o IVA, se legalmente devido.

A presente Proposta tem o prazo de validade (mínima de 60 dias).

Data: _____

Assinatura: _____
(reconhecida)

ANEXO II

MODELO DA GARANTIA BANCÁRIA

O Banco/Instituição de Crédito _____, com sede em _____, e capital social de €: _____,00 (e por extenso), pessoa coletiva com o n.º de identificação _____, adiante designado “Banco”, vem pela presente, por instrução de (*identificação completa do adjudicatário*), _____, prestar uma garantia bancária no valor de €: _____,00 (e por extenso), a favor do Município de Almada, pessoa coletiva com o n.º de identificação 500 051 054, nos termos seguintes:

- 1- A presente garantia, visa assegurar a celebração do contrato de arrendamento do “RESTAURANTE/BAR DO MIRADOURO LUIS DE QUEIRÓS”, e eventuais renovações, bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais assumidas com essa celebração, nos termos do art.º 19º do Programa de Procedimento por concurso público a que se refere o anúncio datado de __/__/__ e cuja proposta de adjudicação foi deliberada em reunião da Câmara Municipal de Almada de __/__/__;
- 2- O “Banco” obriga-se a pagar ao Município de Almada, imediatamente, à primeira solicitação deste, mediante simples interpelação escrita do Presidente da Câmara Municipal e sem qualquer interferência do adjudicatário/arrendatário, a quantia que lhe for exigida;
- 3- Por força desta garantia o “Banco” pagará até ao montante acima estabelecido as quantias que o Município de Almada lhe solicitar, sendo-lhe vedado deixar de o fazer sob qualquer pretexto ou fundamento, nomeadamente, não podendo recusar o pagamento sob a alegação de que não se encontra provado o incumprimento por parte do adjudicatário/arrendatário
- 4- A presente garantia é válida e exigível na vigência do contrato de arrendamento e caduca com o seu término e com o integral cumprimento das obrigações do arrendatário, o que será comprovado por ofício assinado pela Presidente da Câmara Municipal, dirigido àquele.

Data: _____

ANEXO III
MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

€ _____, _____

Vai (Vão) _____ e

Contribuinte(s) nº _____ e nº _____ residente(s) (respetivamente) em

_____ e _____

Depositar na _____ (indicar instituição bancária) a quantia de € (_____)
(_____ euros)

relativa ao concurso público para arrendamento do espaço designado por ""RESTAURANTE/BAR DO MIRADOURO LUIS DE QUEIRÓS"", a que se refere o anúncio datado de __/__/__, e cuja proposta foi adjudicada ao depositante por deliberação da Câmara Municipal de Almada de __/__/__

Este depósito é feito à ordem do Município de Almada, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento e destina-se a assegurar a celebração do contrato de arrendamento referido e eventuais renovações, bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais assumidas com essa celebração, nos termos do artigo 19º do respetivo Programa de Procedimento.

_____, _____ de _____ 2018.

O Depositante

CADERNO DE ENCARGOS

1ª

Objeto

- a) Prédio urbano, Edifício de Receção ao Elevador Panorâmico da Boca do Vento, sito em Almada, descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 1226/20000621 da freguesia de Almada, inscrito na matriz urbana da União de Freguesias de Almada, Piedade, Pragal e Cacilhas sob o artigo 2158, com o Alvará de Licença de Utilização n.º 231/06 e 22 de abril de 2006, propriedade do Município de Almada, designado para efeitos do presente procedimento por “RESTAURANTE/BAR DO MIRADOURO LUIS DE QUEIRÓS” destinado a atividade de restauração e similares, enquadrável na Classificação Portuguesa de Atividades Económicas 5610 – Restaurantes ou 56301 – Cafés, ou 56302 – Bares, 56303 - Pastelarias e casas de chá, aprovadas pelo Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de Novembro;
- b) O imóvel é arrendado no estado em que se encontra, com os defeitos existentes, conhecidos e desconhecidos.

2ª

Obrigações do arrendatário

Para além de outros previstos no contrato e nas normas legais e regulamentares aplicáveis, são ainda deveres do arrendatário os seguintes:

- a) Efetuar todas obras necessárias à reparação dos defeitos do imóvel, ao funcionamento do imóvel para o fim a que se destina, designadamente e sem exclusão de outros não mencionados, as relativas a:
- i. Coberturas;
 - ii. Alvenarias;
 - iii. Pinturas e rebocos;
 - iv. Pavimentos Exteriores;
 - v. Serralharias;
 - vi. Cantarias;
 - vii. Carpintarias;
 - viii. Caixilharias;
 - ix. Impermeabilizações / Isolamentos;
 - x. Instalação elétrica;
 - xi. Instalação de comunicações;
 - xii. Redes de águas e esgotos;
 - xiii. Sistema de prevenção e combate a incêndio;
 - xiv. Sistemas de climatização e de exaustão;

- b) Dotar o espaço arrendado com os bens móveis e equipamentos necessários à finalidade do arrendamento e respetiva exploração
- c) Suportar os encargos com a manutenção preventiva e corretiva do locado, sistemas e equipamentos instalados, incluindo as patologias pré-existentes, designadamente e sem exclusão de outros não mencionados, os indicados na alínea a) da presente cláusula;
- d) Efetuar as operações de limpeza, desinfeção e desinfestação;
- e) Suportar todas as despesas relativas aos fornecimentos de eletricidade, gás e água.
- f) Explorar ininterruptamente o locado;
- g) Assegurar o cumprimento de todas as obrigações relativas aos seus empregados e colaboradores, nomeadamente zelar pela sua disciplina, correção e aptidão profissional;
- h) Não colocar, no espaço arrendado, quaisquer equipamentos de diversão, máquinas de brindes, máquinas de jogos, ou outros similares, sem prévia aprovação escrita pelo Município de Almada;
- i) Não afixar ou inscrever publicidade no locado, com exceção da identificação das instalações e das constantes dos produtos comercializados, sem autorização prévia do Município de Almada.
- j) Cumprir as exigências legais e regulamentares inerentes ao espaço arrendado e à atividade de restauração e bebidas;
- k) Outorgar contrato de seguro multirriscos comércio, no prazo de 8 dias a contar da celebração do contrato de arrendamento;
- l) Proceder ao reforço da caução prestada sempre que necessário;
- m) Zelar pela segurança do espaço arrendado;
- n) Assegurar, em parceria com os serviços da Divisão de Turismo da Câmara Municipal de Almada, o funcionamento do "Elevador Panorâmico da Boca do Vento", mediante a celebração de Acordo que constitui o Anexo II ao CADERNO DE Encargos.

3ª

Renda

1. A primeira renda devida será paga com a assinatura do contrato;
2. É fixado que as rendas subsequentes se vencem no primeiro dia útil de cada mês, podendo ser pagas no prazo máximo de oito dias, de acordo com o artigo 1039º do Código Civil;
3. A renda poderá ser atualizada nos termos da legislação em vigor aplicável às rendas não habitacionais;
4. Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município de Almada tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, a penalização fixada nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1041º do Código Civil, ou seja, uma indemnização igual a 20% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

4ª

Prazo de arrendamento

1. O prazo de arrendamento é de 5 (cinco) anos, a contar da data de assinatura do contrato;
2. O contrato considera-se automaticamente renovado por períodos sucessivos de um ano, exceto se qualquer das partes se opuser a essa renovação, nos termos previsto nos artigos 1054.º e 1055.º do Código Civil.

5ª

Deveres do arrendatário no final do contrato

Findo o prazo do contrato de arrendamento, todos os bens móveis pertencentes ao arrendatário deverão ser por este retirados, no prazo máximo de 10 dias úteis a contar daquela data.

6ª

Benfeitorias e sistemas fixos instalados

1. Findo o contrato de arrendamento, todas as benfeitorias e sistemas fixos instalados considerar-se-ão propriedade do Município de Almada.
2. Para efeitos do número anterior entende-se por sistemas fixos instalados todos aqueles abrangidos por projetos de especialidade no âmbito do processo de construção e que são destinados ao funcionamento básico do local arrendado para o fim a que se destina, ou cuja desmontagem implique quaisquer danos nas paredes, chão, tetos, e vãos, designadamente e sem prejuízo de outros:
 - a. Equipamentos e redes de águas;
 - b. Instalação elétrica;
 - c. Instalação de comunicações;
 - d. Sistemas de climatização e de exaustão;
 - e. Equipamentos Solares, Térmicos, e de produção de águas quentes;
 - f. Sistema de prevenção e combate a incêndio.

7ª

Transmissão da posição contratual

O arrendatário não poderá transmitir a sua posição contratual ou quaisquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, sem autorização prévia do Município de Almada.

8ª

Denúncia, Resolução e Revogação

1. Decorridos três quintos (3/5) de duração inicial do contrato ou da sua renovação, qualquer das partes poderá denunciar o contrato, a todo o tempo, havendo direito da contraparte a indemnização nos seguintes termos:
 - a. Devida pelo arrendatário, de montante igual ao valor das rendas vincendas, quando a iniciativa de denúncia é do arrendatário;
 - b. Devida pelo Município de Almada, quando a iniciativa de denúncia é do Município, de montante igual ao valor das rendas vincendas, acrescido do custo das obras efetuadas pelo arrendatário, líquido de amortizações;
 - c. A indemnização prevista na alínea anterior será aprovada pelo órgão municipal com competência legal para o efeito, em função do valor, o qual será determinado com base nos pressupostos indicados e proposto por uma comissão de avaliação constituída por três peritos, sendo dois designados por cada uma das partes e o terceiro por mútuo acordo.
2. O Município de Almada poderá denunciar o contrato, a todo o tempo, por incumprimento das obrigações do arrendatário, previstas no artigo 2.º do presente caderno de encargos;
3. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte, nos termos do artigo 1083.º do Código Civil;
4. As partes podem, mediante acordo, revogar o contrato a todo o tempo.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



ANEXO I

PLANTAS

ANEXO II**ACORDO DE COLABORAÇÃO PARA O FUNCIONAMENTO DO "ELEVADOR PANORÂMICO DA BOCA DO VENTO"**

O Município de Almada, Pessoa Coletiva de Direito Público com o número 500051054, adiante designado como "Primeiro Outorgante", neste ato representado por _____, natural da Freguesia de Concelho de _____, com domicílio profissional _____, titular do número de identificação civil _____ na qualidade de _____

e

_____, com o número de identificação fiscal _____, adiante designada como "Segunda Outorgante", neste ato representada por _____, natural de _____, residente em _____ titular do número de identificação civil _____ na qualidade de _____ celebram entre si, ao abrigo do disposto na alínea n) do artigo número 2 do Caderno de Encargos do "Concurso Público para arrendamento das instalações de Restauração no Largo da Boca do Vento e Bar do Miradouro Luis de Queirós e bens afetos", o presente Acordo, cuja Minuta foi aprovada por Despacho n.º ____/____ exarado pela Sra. Presidente da Câmara Municipal de Almada em ____/____/____, e que se regerá pelas clausulas seguintes:

Clausula 1ª

1. O Primeiro Outorgante é dono e legítimo proprietário do equipamento designado "Elevador Panorâmico da Boca do Vento", sito no "Miradouro Luis de Queirós", Freguesia de Almada, devidamente assinalado na planta anexa, o qual, para além da sua função panorâmica, se destina a assegurar o acesso ao "Jardim do Rio".

Clausula 2ª

A Segunda Outorgante é, por sua vez; arrendatária do denominado "Bar do Miradouro Luis de Queirós" este também propriedade do Primeiro Outorgante, o qual foi mandado construir para servir de "edifício de receção" ao supracitado Elevador.

Clausula 3ª

Constitui objeto do presente Acordo regular as relações de cooperação a estabelecer entre as partes, na invocada qualidade de proprietária e de arrendatária de um espaço de receção ao mesmo Elevador, tendo em vista uma gestão mais eficaz deste equipamento público.

Clausula 4ª

Incumbirá à Segunda Outorgante responsabilizar-se:

- a) Pelos movimentos de subida e descida do Elevador, nos dias e horários de funcionamento;
- b) Pela vigilância ininterrupta do local;
- c) Pela observância das regras de segurança, instruindo para tal os trabalhadores afetos ao processo de ascensoria;
- d) Por uma prudente e adequada utilização de todo o equipamento.

Clausula 5ª

Constituirão obrigações do Primeiro Outorgante:

- a) Zelar pela conservação e manutenção do Elevador, suportando os respetivos custos;
- b) Suportar as despesas com consumos de energia;
- c) Providenciar pelas inspeções necessárias, assumindo os respetivos encargos;
- d) Subscrever um Seguro de Responsabilidade Civil;
- e) Estabelecer o horário mínimo do Elevador e outras regras de funcionamento;
- f) Proceder a iniciativas de divulgação e dinamização turística do Elevador.

Clausula 6ª

Ao Primeiro Outorgante, como dono e legítimo proprietário do Equipamento, será reservado o direito de o afetar em exclusivo a iniciativas por si organizadas, de forma gratuita ou onerosa, bastando uma comunicação escrita para esse efeito, ao Segundo Outorgante, com uma antecedência mínima de cinco dias úteis.