



União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João) Concelho de Vizela

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 D. Ana de Sá, União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João), concelho de Vizela, composto de rés-do-chão, com a área coberta de 148,00 m² e descoberta de 154,00 m², a confrontar de norte com Rua D. Ana de Sá, de Sul com Rio Vizela, de Nascente com Companhia de Banhos de Vizela, S.A. e Poente com caminho público, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vizela sob a descrição número 682 e inscrito na matriz predial urbana da respetiva Freguesia sob o artigo 1424.

2. DISPOSIÇÕES APLICÁVEIS À EXECUÇÃO DO CONTRATO

2.1. Na execução do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento observar-se-ão:

- 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 5 (cinco) 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 das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)

Concelho de Vizela

4. PAGAMENTOS

- 4.1. Pelo arrendamento do prédio urbano objeto do presente procedimento, será efetuado o pagamento à União das Freguesias de Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João) dos valores constantes da proposta apresentada pelo arrendatário a título de adjudicação do arrendamento e a título de renda mensal.
- 4.2. Na data da assinatura do contrato, o arrendatário deverá pagar, para além do valor correspondente à adjudicação do arrendamento, 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 Caldas de Vizela (S. Miguel e S. João).
- 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, o senhorio 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 por conta do arrendatário.
- 5.2. Os encargos e as despesas devem ser contratados em nome de quem for responsável pelo seu pagamento.

6. OBRAS

- 6.1. Qualquer obra a efetuar, carecem 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 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.



União das Freguesias de Caldas de Vizela (São Miguel e São João)

Concelho de Vizela

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 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 em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.