



**HASTA PÚBLICA N.º 12/2018/DRPI**

**ARRENDAMENTO DA POUSADA DOS VINHÁTICOS**

**CONDIÇÕES DO ARRENDAMENTO**

**1. FIM DO ARRENDAMENTO**

O arrendamento destina-se à exploração de Empreendimento Turístico (cfr. Artigo 2.º n.º 1 e Artigo 4.º n.º 1 alínea a) do Decreto-Lei n.º 39/2008 de 07/03, na sua atual redação e Portaria n.º 309/2015, de 25/09) ou de Alojamento Local (cfr. Artigo 2.º n.º 1 e 4.º n.º 1 alínea a) do Decreto-Lei n.º 128/2014 de 29/08, na sua atual redação), incluindo Restauração.

**2. RENDA**

**2.1** O valor da renda mensal será determinado no ato público da Hasta Pública (tendo por base o valor base de licitação fixado), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

**2.2** A primeira renda deverá ser paga na data de assinatura do contrato de arrendamento, acrescida de uma caução, correspondente a dois meses de renda.

**2.3** A caução prestada pode ser executada pelo senhorio, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo arrendatário das obrigações legais contratuais ou pré-contratuais ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

**2.4** O arrendatário deverá reconstituir integralmente a caução nos 10 (dez) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

**2.5** As restantes rendas deverão ser pagas até ao dia 8 (oito) do mês a que disser respeito, através de depósito ou transferência bancária para a conta a indicar no respetivo contrato.

**2.6** O valor da renda que resultar da celebração do contrato é atualizável anualmente, tendo em conta o coeficiente legal anualmente publicado.

**3. PRAZO E RENOVAÇÃO**

**3.1** O contrato de arrendamento será celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, renovável por períodos de 2 (dois) anos, salvo se uma das partes manifestar vontade de o fazer cessar, notificando a outra através de carta registada com aviso de receção, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, relativamente ao termo do período inicial ou da renovação ou seja, do período em curso.

**3.2** O número máximo de renovações é de 5 (cinco) pelo que, o prazo máximo que o contrato poderá atingir é de 20 (vinte) anos.





**REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA**  
GOVERNO REGIONAL  
VICE-PRESIDÊNCIA  
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

#### **4. ABERTURA AO PÚBLICO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

**4.1** Na prestação de serviços de alojamento, o período de funcionamento decorrerá durante todos os dias do ano.

**4.2** O horário de funcionamento é de 24:00h, exceto no que respeita à vertente de restauração.

**4.3** Por acordo entre as partes e dentro do quadro geral legal e regulamentar aplicável, poderá ser definido, total ou parcialmente, outro período anual de funcionamento ou horário, ou ajustados os já indicados, designadamente para a realização de eventos especiais de cariz cultural ou outros.

#### **5. OBRIGAÇÕES ESPECIAIS DO ARRENDATÁRIO**

##### **5.1 PESSOAL**

Os 8 funcionários que desempenham atualmente funções no empreendimento denominado “*Pousada dos Vinháticos*”, abrangidos pelo contrato coletivo entre a Associação da Hotelaria, Restauração e Similares de Portugal (AHRESP) e o Sindicato dos Trabalhadores e Técnicos de Serviços, Comércio, Restauração e Turismo – SITESE (cantinas, refeitórios e fábricas de refeições) publicado no *Boletim do Trabalho e Emprego*, n.º 15, 22/4/2017, deverão ser integrados no Quadro de Pessoal do Arrendatário.

##### **5.2 OBRAS**

As necessárias, para obter licença de utilização turística junto da Câmara Municipal da Ribeira Brava, com especial enfoque:

- Reparação do telhado;
- Nova pintura/reparação de todas as paredes interiores e exteriores e reparação das madeiras;
- Reparação das zonas com humidades e infiltrações;
- Substituição das alcatifas em mau estado de conservação;
- Atualização das casas de banho;
- Reparação de pavimentos exteriores;
- Reparação de equipamentos desgastados;
- Nenhum dos edifícios possui condições de acessibilidade para pessoas com mobilidade reduzida;
- Os imóveis não possuem projeto e medidas de autoproteção e de Segurança Contra Incêndios Válidos.

**5.3.** Para além das obrigações gerais decorrentes da natureza do contrato a celebrar, o arrendatário deverá obrigar-se a observar o seguinte:

- a) Manter em perfeito estado de limpeza, higiene e conservação todas as áreas e equipamentos abrangidos pelo arrendamento;
- b) Findo o contrato, deve entregar o locado em perfeito estado de conservação, salvo o desgaste e deteriorações decorrentes do uso normal e prudente;





REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA  
GOVERNO REGIONAL  
VICE-PRESIDÊNCIA  
DIREÇÃO REGIONAL DO PATRIMÓNIO E INFORMÁTICA

- c) Assegurar a permanente manutenção das áreas ajardinadas;
- d) Assegurar o pagamento de todos os encargos e despesas necessárias ao funcionamento do locado, nomeadamente as relacionadas com o consumo de eletricidade, água, saneamento básico, e outros serviços congéneres;
- e) Assegurar a manutenção e reparação de equipamentos, máquinas e mobiliário, sempre que necessário;
- f) Obter as licenças e autorizações que venham a necessitar para o exercício da sua atividade;
- g) Assegurar que o pessoal ao serviço detém as qualificações, habilitações e experiência profissional adequadas, o qual deverá manter a melhor apresentação possível, incluindo vestimenta;
- h) Contratar seguro de responsabilidade civil que responda por todos os danos emergentes de acidentes causados a terceiros, encargos resultantes de doença ou seguros pessoais, bem como outros eventualmente provocados pela má confeção ou qualidade dos alimentos;
- i) Contratar seguro que responda pelos riscos relacionados com furto, acidente, inundações, incêndio, explosão, tempestade e outros fenómenos da natureza, assegurando a cobertura de danos materiais sobre todos os bens que integram o estabelecimento;
- j) Contratar demais seguros obrigatórios por lei, designadamente de responsabilidade civil por acidentes de trabalho;
- k) Desempenhar a atividade de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade;
- l) Não proceder à afixação de reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários, excetuando-se os elementos constantes nas embalagens de produtos à venda, nos equipamentos e utensílios usados, e as indicações escritas, desenhadas, litografadas ou fotografadas dos produtos expostos;
- m) Comunicar e informar quaisquer circunstâncias que possam afetar ou condicionar a normal execução do contrato.

**5.4** O não cumprimento das condições estipuladas confere o direito à resolução do contrato.

