



## **HASTA PÚBLICA N.º 1/2021/DRPA**

### **ARRENDAMENTO DE IMÓVEL LOCALIZADO NA FAJÃ DOS VINHÁTICOS (ANTERIORMENTE DENOMINADO “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** O pagamento dos montantes devidos a título de renda mensal, não é devido durante o período de 24 (vinte quatro) meses, atendendo às obras a realizar no locado.

**2.4** As restantes rendas deverão ser pagas a partir do 26º (vigésimo sexto) mês a contar da data da assinatura do contrato, até ao dia 8 do mês a que disserem respeito, através de depósito ou transferência bancária para a conta a indicar no respetivo contrato.

**2.5** 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.

**2.6** 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.

**2.7** 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 20 (vinte) 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.

**3.2** O número máximo de renovações é de 5 (cinco) pelo que, o prazo máximo que o contrato poderá atingir é de 30 (trinta) anos.

#### **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 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;
- Reparação/substituição da rede elétrica do edifício principal;
- Reparação/substituição de água potável do edifício principal;
- Reparação/substituição da rede de saneamento do edifício principal;
- Instalação de um sistema de aquecimento de águas quentes sanitárias;
- 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.

**5.2.** Findo o arrendamento, as obras realizadas revertem a favor da Região, circunstância que não gera o direito a indemnização a qualquer título para o arrendatário;

**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;
- 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 e custear as licenças e autorizações que venham a necessitar para a realização das obras e o exercício da sua atividade;
- g) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;
- h) Assegurar que o pessoal ao serviço detém as qualificações, habilitações e experiência profissional adequadas, o qual deverá manter a melhor apresentação possível, incluindo vestimenta;
- i) 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;
- j) 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;
- k) Contratar demais seguros obrigatórios por lei, designadamente de responsabilidade civil por acidentes de trabalho;
- l) 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;
- m) Compete ao arrendatário a reposição, substituição e reparação dos bens e equipamentos danificados e/ou destruídos necessários à correta e eficaz exploração da atividade.
- n) 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;
- o) 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.

