



CEDÊNCIA TEMPORÁRIA DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DO BAR E ESPLANADA DA BARRAGEM DOS PATUDOS

CADERNO DE ENCARGOS

CAPITULO I

CONDIÇÕES GERAIS

Artigo Primeiro

Objeto do contrato

1. O presente procedimento tem por objeto a cedência temporária do direito de exploração do estabelecimento de Bar e Esplanada da Barragem dos Patudos, sito no Complexo Turístico dos Patudos, na Quinta dos Patudos, da freguesia e concelho de Alpiarça, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo 5867 da freguesia de Alpiarça, propriedade do Município, para a exploração de atividades de restauração e bebidas por parte do cessionário.
2. A cedência do direito de exploração temporária efetuada ao abrigo deste procedimento abrange o espaço destinado à instalação de um estabelecimento de restauração e bebidas, composto por divisões amplas destinadas a cozinha, espaço para restauração, instalações sanitárias e espaço exterior destinado a esplanada, conforme planta anexa ao presente caderno de encargos.

Artigo Segundo

Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

Na cedência do direito de exploração abrangida pelo presente procedimento observar-se-ão as cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante, considerando-se integrados no contrato o programa do concurso, o caderno de encargos, a proposta do concorrente, bem como todos os documentos que sejam referidos no título contratual ou neste caderno de encargos.

Artigo Terceiro

Prazo da cedência

1. A cedência é feita pelo prazo de seis anos, contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Findo o prazo inicial da cedência, poderá o mesmo ser renovado, por períodos de dois anos, até ao máximo de duas renovações, desde que requerido por escrito pelo cessionário com a antecedência mínima de dois meses, relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação.
3. A renovação do prazo da cedência ficará sempre dependente da aceitação por parte da Câmara Municipal de Alpiarça, podendo haver lugar a revisão do preço e das condições de ocupação.
4. Findo o prazo do contrato ou das suas renovações, considera-se o mesmo automaticamente denunciado no final do período da cedência, sem necessidade de aviso prévio.

Artigo Quarto

Preço da cedência e modo de pagamento

1. Pela cedência será devido o valor mensal que vier a resultar da adjudicação, o qual não inclui Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), e ao qual acrescerá aquele valor à taxa legal em vigor.
2. O vencimento do valor referido no número anterior, ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito



e deverá ser pago, por transferência bancária para o NIB indicado pelo Município ou na Tesouraria Municipal, entre os dias 1 e 8 de cada mês.

3. A cedência considerar-se-á iniciada, para efeito de pagamento do valor devido, na data da celebração do contrato.

4. Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo do direito de instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida ou de rescisão do contrato.

5. O preço da cedência será atualizado anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, ocorrendo a primeira atualização um ano após a data de celebração do contrato, sendo comunicado ao cessionário até ao dia 30 de novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte.

Artigo Quinto

Caução Contratual

1. O cessionário garante a boa execução das condições contratuais, mediante a prestação de uma caução, a qual deverá ser efetuada até ao dia anterior à celebração do contrato, correspondente a seis vezes o valor mensal que resultar da adjudicação.

2. A caução pode ser prestada através de depósito em dinheiro, seguro-caução ou garantia bancária, mediante escolha do adjudicatário.

3. A caução prestada será mantida até ao termo do contrato.

4. O adjudicatário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

Artigo Sexto

Cedência da exploração

O cessionário não poderá ceder, total ou parcialmente, a terceiros, seja a que título for, a exploração dos espaços que constituem objeto da presente cedência, sem autorização prévia e expressa da Câmara Municipal de Alpiarça, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário com infração do disposto no presente preceito.

Artigo Sétimo

Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo, para as moradas constantes do contrato.

Artigo Oitavo

Rescisão do contrato

1. O Município de Alpiarça poderá rescindir o contrato de cedência em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para o Município a caução prestada bem como as benfeitorias realizadas, sem direito a qualquer indemnização.

2. São fundamentos de rescisão da cedência por parte da Câmara Municipal de Alpiarça, designadamente:



- a) Falta de pagamento do valor definido por mais de dois meses, sem prejuízo de se instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida;
- b) Utilização das instalações para fim diverso do autorizado pelo Município de Alpiarça;
- c) Não manutenção do espaço (estabelecimento e área de esplanada) em perfeitas condições de conservação e higiene;
- d) Encerramento prolongado do estabelecimento (superior a 10 dias seguidos), por motivos imputáveis ao cessionário, salvo quando autorizado pelo Município;
- e) Transmissão da exploração a terceiros, sem a necessária autorização do Município de Alpiarça para o efeito;
- f) Falta de reposição da caução, no prazo de dez (10) dias, após aviso do Município de Alpiarça para o efeito;
- g) Falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;
- h) Declaração de falência ou insolvência do cessionário;
- i) Oposição reiterada por parte do cessionário ao exercício dos poderes de fiscalização e controlo;
- j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

3. O contrato de cedência poderá, ainda, ser rescindido, no caso do Município de Alpiarça necessitar do espaço cedido por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, sendo o cessionário notificado por escrito, com a antecedência mínima de 60 dias, mediante o pagamento de justa indemnização calculada em função do tempo que decorreria até ao termo do prazo da cedência.

4. O cessionário poderá rescindir o contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Alpiarça, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos dois meses após assinatura do aviso.

Artigo Nono

Extinção do contrato

- 1. Findo o contrato, por qualquer das formas supra mencionadas, o espaço cedido bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença do Município de Alpiarça, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, não podendo ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.
- 2. O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
- 3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão sê-lo nos 15 dias subsequentes ao termo do contrato.
- 4. Os bens do cessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, tetos ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não poderão ser retirados, considerando-se propriedade do Município de Alpiarça.



Artigo Décimo

Fiscalização

É reservado ao Município de Alpiarça o direito de fiscalizar, a todo o tempo, o cumprimento das obrigações do cessionário, nos termos impostos pelo presente caderno de encargos, assim como pela demais legislação em vigor aplicável.

CAPITULO II

CONDIÇÕES ESPECIAIS

Artigo Décimo Primeiro

Instalações e Equipamento

1. O espaço a ceder será entregue com todos os acabamentos executados e infraestruturas (elétricas, abastecimento de água, saneamento, telefones, informática e deteção de incêndios).
2. O cessionário não pode realizar no espaço cedido quaisquer obras de beneficiação, adaptação ou transformação, sem o expresse consentimento da Câmara Municipal.
3. O apetrechamento do espaço, relativamente ao mobiliário e outros equipamentos, bem como a aquisição dos utensílios necessários à exploração do estabelecimento, é da responsabilidade do cessionário.

Artigo Décimo Segundo

Obrigações do cessionário

1. O cessionário é responsável por quaisquer danos decorrentes da exploração inerentes à utilização negligente de todo o espaço cedido, incluindo danos a terceiros, devendo assegurar que as instalações cedidas se apresentam em boas condições de conservação.
2. O cessionário é responsável pela correta utilização das instalações cedidas, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência do seu pessoal e ainda os danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações cedidas, ressalvado o desgaste normal de uma utilização cuidadosa e diligente.
3. O cessionário é responsável pela manutenção e limpeza do espaço cedido, bem como o espaço envolvente ao estabelecimento, nomeadamente o espaço da esplanada, e instalações sanitárias, que terão um fim de uso público, não servindo apenas os clientes do estabelecimento cedido, em adequadas condições de higiene e limpeza.
4. O cessionário é responsável pelos encargos inerentes aos consumos de água, energia elétrica, gás e outros, decorrentes do funcionamento da exploração, durante o período da cedência.
5. O cessionário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal empregado, sendo da sua conta os encargos que daí resultarem.
6. O cessionário é responsável por obter as licenças e outros encargos devidos ao Estado ou ao Município referentes à atividade a exercer no espaço cedido.
7. O cessionário deverá organizar eventos lúdicos, culturais e desportivos de modo a dinamizar o espaço destinado ao restaurante e envolvente, como forma de promover e valorizar o património local.



8. O cessionário fica obrigado a assegurar o serviço de esplanada e garantir que o horário do estabelecimento inclua o período noturno, conforme o limite máximo estabelecido em regulamento municipal, devendo o espaço cedido funcionar em horário a fixar de acordo com as normas em vigor no Município de Alpiarça para os estabelecimentos do mesmo tipo.

9. O cessionário fica obrigado a garantir a abertura do estabelecimento 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato.

Artigo Décimo Terceiro

Regras a observar no exercício da atividade

1. O cessionário deve assegurar a exploração contínua do estabelecimento, no decorrer do prazo estipulado para a cedência, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pelo Município de Alpiarça.

2. A obrigatoriedade de garantir o sigilo quanto a informações que tenha conhecimento, ou os seus colaboradores, no relacionamento com a entidade adjudicante.

Alpiarça, 13 de novembro do ano de 2019

O Presidente da Câmara

Mário Fernando A. Pereira

