



MUNICÍPIO DE CELORICO DA BEIRA

**CESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO “BAR DO JARDIM PARQUE CARLOS
AMARAL”**

CONCURSO PÚBLICO

Processo n.º 2023/300.50.201/1

CADERNO DE ENCARGOS



Índice

Cláusula 1.ª	3
Âmbito de aplicação	3
Cláusula 2.ª	3
Contrato de cessão	3
Cláusula 3.ª	3
Disposições legais aplicáveis	3
Cláusula 4.ª	3
Dúvidas quanto à interpretação de documentos patentes a concurso	3
Cláusula 5.ª	3
Regras de interpretação em caso de dúvida	3
Cláusula 6.ª	4
Notificações, informações e comunicações	4
Cláusula 7.ª	4
Contagem dos prazos	4
Cláusula 8.ª	4
Regras a observar na execução do contrato	4
Cláusula 9.ª	4
Incumprimento sistemático das Cláusulas contratuais	4
Cláusula 10.ª	5
Validade do Contrato	5
Cláusula 11.ª	5
Denúncia do contrato	5
Cláusula 12.ª	5
Transmissão	5
Cláusula 13.ª	5
Fiscalização	5
Cláusula 14.ª	5
Pagamento da renda	5
Cláusula 15.ª	5
Encargos	5
Cláusula 16.ª	6



Desenvolvimento da Atividade.....	6
Cláusula 17. ^a	6
Obrigação e responsabilidade do cessionário	6
Cláusula 18. ^a	7
Tipo de serviço.....	7
Cláusula 19. ^a	7
Instalações, mobiliário e equipamento.....	7
Cláusula 20. ^a	8
Interdições do adjudicatário.....	8
Cláusula 21. ^a	8
Prazos.....	8
Cláusula 22. ^a	8
Prestações	8
Cláusula 23. ^a	9
Início da exploração	9
Cláusula 24. ^a	9
Cedência da exploração	9
Cláusula 25. ^a	9
Funcionamento	9
Cláusula 26. ^a	9
Qualidade do serviço e do espaço	9
Cláusula 27. ^a	10
Fiscalização e inspeção	10
Cláusula 28. ^a	10
Resolução do contrato	10
Cláusula 29. ^a	11
Denúncia do contrato.....	11
Cláusula 30. ^a	11
Extinção do contrato.....	11



Cláusula 1.^a

Âmbito de aplicação

As cláusulas deste caderno de encargos aplicam-se aos contratos de cessão a celebrar entre a Câmara Municipal de Celorico da Beira e o cessionário selecionado.

Cláusula 2.^a

Contrato de cessão

O contrato de cessão tem por objetivo a fixação das condições da cessão e será reduzido a escrito.

Cláusula 3.^a

Disposições legais aplicáveis

Na execução dos contratos de cessão observar-se-á o disposto:

- a) No Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação;
- b) Na demais legislação aplicável;
- c) Nas peças patentes a concurso: aviso, programa de concurso, caderno de encargos e esclarecimentos que tenham sido prestados em sede de concurso.

Cláusula 4.^a

Dúvidas quanto à interpretação de documentos patentes a concurso

1. O concorrente que tenha qualquer dúvida de interpretação de documentos patentes a concurso, deve colocá-la, por escrito, à Câmara Municipal de Celorico da Beira, dentro do primeiro terço do prazo previsto para a apresentação das propostas.
2. A falta de cumprimento do disposto no número anterior torna o concorrente responsável por todas as consequências da errada interpretação que haja feito.

Cláusula 5.^a

Regras de interpretação em caso de dúvida

As divergências que por ventura existam entre os vários documentos patentes a concurso, se não puderem solucionar-se por critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com as seguintes regras:

- a) O estabelecido no contrato de cessão prevalecerá sobre o que constar em todos os documentos patentes a concurso;



- b) No caso de contradição entre as disposições integrantes dos vários documentos patentes a concurso, prevalecerão aquelas que forem mais vantajosas para a Câmara Municipal de Celorico da Beira.

Cláusula 6.^a

Notificações, informações e comunicações

1. As notificações, informações e comunicações a enviar, por qualquer das partes, devem ser efetuadas:
- a) Por escrito e com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo e remetidas por correio registado com aviso de receção;
 - b) Pessoalmente, por apresentação de documento escrito, contra a entrega de recibo ou assinatura de protocolo;
 - c) Através de correio eletrónico.

Cláusula 7.^a

Contagem dos prazos

Os prazos contam-se de acordo com o disposto no Código do Procedimento Administrativo, salvo os prazos para apresentação das propostas, os quais não se suspendem aos sábados, domingos e feriados.

Cláusula 8.^a

Regras a observar na execução do contrato

O contrato de cessão deve ser executado em perfeita conformidade com o estipulado:

- a) Nos esclarecimentos prestados pela Câmara Municipal de Celorico da Beira no decorrer do processo de concurso;
- b) Nas normas europeias, internacionais ou portuguesas aplicáveis.

Cláusula 9.^a

Incumprimento sistemático das Cláusulas contratuais

Independentemente de outras sanções decorrentes da lei geral aplicável ou especialmente previstas no título contratual, o não cumprimento sistemático das condições contratuais poderá determinar a rescisão do contrato.



Cláusula 10.^a

Validade do Contrato

O contrato começa a produzir efeitos a partir da data de início da cessão e cessa no último dia do prazo previsto para a duração da mesma, salvo quando, em situações devidamente justificadas e deferidas pela Câmara Municipal de Celorico da Beira seja prorrogada a sua data de início ou antecipado o seu termo.

Cláusula 11.^a

Denúncia do contrato

Qualquer das partes pode, a todo o momento, denunciar o contrato, contanto que o faça, por escrito, com uma antecedência de 15 dias em relação à data da sua produção de efeitos, salvo se por situações excepcionais, devidamente justificadas, a Câmara Municipal de Celorico da Beira, entender diminuir este prazo.

Cláusula 12.^a

Transmissão

A cessão, uma vez adjudicada, não é transmissível, total ou parcialmente, a qualquer título, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Celorico da Beira, sendo nulos e de nenhum efeito os atos ou contratos celebrados pelo cessionário com infração do disposto neste preceito.

Cláusula 13.^a

Fiscalização

A Câmara Municipal de Celorico da Beira tem o direito de fiscalização sobre a atividade desenvolvida pelo cessionário.

Cláusula 14.^a

Pagamento da renda

1. A renda devida pela cessão é paga, mensalmente, até ao dia 8 (oito) de cada mês.
2. O não pagamento referido na data indicada implica a aplicação de uma multa correspondente a 50% do valor devido e que acrescerá àquele.

Cláusula 15.^a

Encargos

1. Fica a cargo do cessionário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, às autarquias locais ou a quaisquer outras entidades.



2. Fica igualmente a cargo do cessionário o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no Edifício.

Cláusula 16.^a

Desenvolvimento da Atividade

1. O cessionário deve manter o estabelecimento cessionado em pleno funcionamento, durante os períodos e horários de funcionamento fixados.
2. O cessionário obriga-se a:
 - a) Garantir um eficiente funcionamento no estabelecimento cessionado;
 - b) Manter o estabelecimento em boas condições de conservação, limpeza e higiene;
 - c) Manter, em bom estado de utilização e conservação, o equipamento, mobiliário e utensílios necessários ao tipo e às características do serviço que presta;
 - d) Manter afixada, em local visível e destacado, de modo a permitir a sua fácil leitura, a lista de preços e a existência de livro de reclamações;
 - e) Observar todos os condicionalismos legais e regulamentares exigidos para o tipo de serviço prestado, designadamente os relativos a licenciamento e exercício da atividade.

Cláusula 17.^a

Obrigações e responsabilidade do cessionário

1. O cessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoais ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e clientes, e ainda, danos que os seus fornecedores possam provocar nas instalações cedidas.
2. O cessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:
 - a) Seguro de trabalho de todo o pessoal afeto à exploração;
 - b) Seguro de responsabilidade civil de exploração, cujas garantias abranjam os danos patrimoniais causados a terceiros, por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
 - c) Seguro de responsabilidade civil, em cuja apólice estejam previstos danos causados por atos de vandalismo;
 - d) Seguro multirriscos do mobiliário e equipamento, constantes do inventário realizado entre os serviços do Município e o cessionário e que ficará anexa ao contrato.



Cláusula 18.^a

Tipo de serviço

São obrigações do Cessionário, além das que resultam expressamente da Lei e das diversas disposições constantes do presente normativo:

1. Manter o Estabelecimento cedido sempre limpo e em perfeito estado de conservação;
2. Explorar o Bar em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações, bem como à qualificação do pessoal que aí presta serviço;
3. Colaborar com a Câmara no exercício da atividade fiscalizadora prevista neste Caderno de Encargos;
4. Manter, em perfeito estado de conservação e funcionamento, as infraestruturas cedidas;

Cláusula 19.^a

Instalações, mobiliário e equipamento

1. Após a adjudicação e antes da realização do contrato, será realizada vistoria onde estarão presentes técnicos da Câmara Municipal de Celorico da Beira e o adjudicatário, para verificação do estado das instalações, do mobiliário e equipamentos entregues, sendo lavrado um auto de entrega que será assinado por todos os intervenientes na vistoria, ficando uma cópia na posse de cada uma das partes.
2. No equipamento objeto deste concurso, encontra-se o mobiliário e equipamento constantes na lista que constitui o Anexo acima referido, que será subscrito por ambas as partes e fará parte integrante do contrato a celebrar.
3. O adjudicatário tem o dever de conferir ao equipamento um uso adequado, mantendo-o e conservando-o em boas condições, devendo comunicar, qualquer anomalia verificada, à Câmara Municipal, sendo que será da sua responsabilidade a reparação do mobiliário e equipamento, bem como a substituição do material, executando-se as reparações resultantes de anomalias na construção e estrutura do edifício.
4. O cessionário fica responsável pela utilização de todo o material, mobiliário e equipamento e instalações cedidas, relativamente ao qual fica constituído como fiel depositário a partir do momento da celebração do contrato, correndo por sua conta as perdas e danos verificadas por dolo ou negligência do seu pessoal, ressalvado o desgaste normal de uma utilização cuidadosa e diligente.
5. Todos os encargos inerentes ao funcionamento das instalações em causa, designadamente água, eletricidade, gás, telecomunicações, seguros, segurança e rejeição de águas residuais, serão da responsabilidade do adjudicatário, o qual deverá celebrar com as entidades fornecedoras os contratos respetivos, respondendo pelo pagamento dos fornecimentos em questão.



6. O adjudicatário poderá instalar, a expensas suas, todo o equipamento e mobiliário que entenda necessário à exploração, devendo o mobiliário acrescentar ser da mesma linha do existente pertença do Município, ou de outra linha a aprovar por este.

Cláusula 20.^a

Interdições do adjudicatário

1. O adjudicatário não poderá realizar nos espaços objeto do presente concurso quaisquer obras de adaptação, beneficiação ou transformação sem o expresso consentimento da Câmara Municipal, dado por escrito.
2. O adjudicatário não poderá colocar nos espaços objeto do presente concurso quaisquer nomes, símbolos, anúncios, publicidade ou outros elementos semelhantes, sem prévia autorização da Câmara Municipal.

Cláusula 21.^a

Prazos

1. A adjudicação do direito de ocupação e exploração será feita pelo prazo de **12 meses**, automaticamente **renovável por períodos de 12 meses, até ao limite máximo de 5 (cinco) anos**, caso não seja denunciado por qualquer das partes, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.
2. Findo o prazo do contrato de cedência ou das suas renovações, considera-se o mesmo automaticamente denunciado no final do período da cessão, sem necessidade de aviso prévio, dispondo o cessionário o prazo de 8 (oito) dias para abandonar as instalações.

Cláusula 22.^a

Prestações

1. Pela cessão será devido, durante o primeiro trimestre de vigência do contrato, o valor mensal que vier a resultar da adjudicação.
2. O valor da mensalidade devida pela cessão da exploração ocorrerá no dia 1 (um) do mês a que disser respeito e deverá ser pago na Tesouraria Municipal, entre os dias 1 (um) e 8 (oito) de cada mês, entendendo-se que se o último dia for sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.
3. Decorridos cinco (cinco) dias úteis sobre a data de vencimento de qualquer prestação sem que a mesma tenha sido efetuada, a Câmara Municipal poderá pagar-se diretamente da respetiva importância por força da caução a que se refere o ponto 12 do Programa de Concurso, acrescida da penalização referida na Cláusula 14 deste Caderno de Encargos, a qual deverá ser integralmente reconstituída pelo cessionário nos 10 (dez) dias subsequentes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando da mesma sejam utilizadas quaisquer importâncias.



Cláusula 23.^a

Início da exploração

A cessão de exploração terá início **5 (cinco) dias úteis após a celebração do contrato.**

Cláusula 24.^a

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 Celorico da Beira, sendo nulos todos os atos e contratos celebrados pelo cessionário em infração do disposto no presente preceito.

Cláusula 25.^a

Funcionamento

O adjudicatário obriga-se a manter em permanente atividade e funcionamento os espaços objeto do presente concurso, em conformidade com os fins a que se destinam, e de acordo com o horário de funcionamento proposto.

Cláusula 26.^a

Qualidade do serviço e do espaço

1. O adjudicatário fica obrigado a manter os espaços objeto do presente concurso bem asseados e limpos, não podendo depositar no exterior quaisquer mercadorias ou objetos de apoio à instalação, devendo as cargas e descargas ser efetuadas fora do horário de funcionamento.
2. Em complemento do que se dispõe no número anterior, o adjudicatário fica responsável pelo bom acondicionamento dos resíduos sólidos urbanos resultantes do exercício da sua atividade nos espaços objeto do presente concurso, assim como pela correta utilização dos recipientes coletivos, pela colocação e retirada da via pública dos recipientes particulares de deposição, sua identificação, limpeza e conservação, tudo nos termos dos regulamentos vigentes da Recolha dos Resíduos Sólidos Urbanos do Município de Celorico da Beira.
3. O adjudicatário obriga-se a equipar, mobilar e decorar os espaços objeto do presente concurso em termos adequados aos fins a que se destinam, podendo a Câmara Municipal, a qualquer momento, transmitir as instruções que entender convenientes para o efeito.
4. O adjudicatário obriga-se a manter um serviço de qualidade, a garantir as melhores condições sanitárias da exploração, obrigando-se ainda a cuidar sempre com o maior zelo da apresentação, do asseio e da decoração das instalações, da boa ordem dos serviços, da disciplina do pessoal e do



ambiente de cordial hospitalidade que deve envolver os clientes.

Cláusula 27.^a

Fiscalização e inspeção

É reservado ao Município de Celorico da Beira o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do cessionário, nos termos impostos pelo presente Caderno de Encargos, assim como pela demais legislação em vigor aplicável.

Cláusula 28.^a

Resolução do contrato

A Câmara Municipal poderá resolver unilateralmente o contrato, em caso de violação grave ou reiterada das obrigações a que o adjudicatário está sujeito, sem direito a qualquer indemnização, designadamente nas seguintes situações:

- a) A cessão total ou parcial, a terceiros, da exploração objeto do contrato;
- b) O não pagamento da renda mensal até ao dia do mês a que respeita;
- c) A não reposição da caução nos termos previstos na Cláusula 22 do presente Caderno de Encargos;
- d) A utilização do espaço cedido para fim diverso do autorizado, bem como a autorização a terceiros do mesmo uso;
- e) A execução de obras sem o consentimento escrito da Câmara Municipal;
- f) A desvirtuação dos equipamentos e mobiliários;
- g) O encerramento reiterado ou por prazo superior a 10 (dez) dias seguidos, por motivos imputáveis ao cessionário, salvo quando autorizado pela Câmara Municipal, bem como o incumprimento repetido dos horários de funcionamento;
- h) Falecimento, declaração de falência ou insolvência ou extinção 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 pelo presente Caderno de Encargos e Contrato.

Em caso de resolução com fundamento nas situações previstas no número anterior, reverte para o Município a caução prestada, bem como as benfeitorias realizadas pelo cessionário, sem direito a qualquer indemnização.



Cláusula 29.^a

Denúncia do contrato

1. A Câmara Municipal de Celorico da Beira poderá denunciar o contrato a qualquer altura e independentemente do fundamento da resolução, por razões de interesse público ou imposição legal.
2. Em caso de denúncia por parte da Câmara Municipal, o adjudicatário tem direito a uma indemnização igual ao valor da prestação mensal multiplicada pelo número de meses que faltarem para o fim do prazo contratual.
3. Ao adjudicatário é reconhecido o direito de denunciar unilateralmente o contrato a todo o tempo, quer no decurso do prazo de vigência inicial quer no decurso do prazo das suas renovações, denúncia que deve ser dirigida por escrito ao Presidente da Câmara Municipal, com a antecedência mínima de 10 (dez) dias.
4. Findo o contrato, o adjudicatário fica obrigado a entregar os espaços, mobiliário e equipamento, propriedade do Município, objeto do presente concurso nas condições de conservação em que se encontravam aquando da respetiva adjudicação.
5. No final do contrato, e em caso de resolução ou denúncia por parte da Câmara ou do adjudicatário, será realizada vistoria às instalações, equipamento e mobiliário, no prazo máximo de 10 (dez) dias, por Técnicos da Câmara Municipal e na presença do adjudicatário, para verificação do estado dos mesmos e seu confronto com o auto de entrega no início do contrato, sendo lavrado o respetivo auto, assinado por todos os intervenientes.

Cláusula 30.^a

Extinção do contrato

1. Findo o contrato, por qualquer das formas supra mencionadas, o espaço cedido bem como as benfeitorias nele realizado, constituem pertença do Município de Celorico da Beira, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, nem podendo ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.
2. Os espaços em causa deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e livres de quaisquer ónus ou encargos.
3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do espaço, deverão sê-lo nos 8 (oito) 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 ou esplanada e cuja remoção possa causar prejuízo ao espaço, não poderão ser retirados, considerando-se propriedade do Município de Celorico da Beira.