



MUNICÍPIO DE CELORICO DA BEIRA

**CESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO “BAR E PISCINAS DE LAJEOSA DO
MONDEGO-2024”**

CONCURSO PÚBLICO

Processo n.º 2024/300.50.201/1

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
Obrigações 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 cessionário	8
Cláusula 21. ^a	9
Prazos.....	9
Cláusula 22. ^a	9
Prestações	9
Cláusula 23. ^a	9
Início da exploração	9
Cláusula 24. ^a	9
Cedência da exploração	9
Cláusula 25. ^a	10
Funcionamento	10
Cláusula 26. ^a	10
Qualidade do serviço e do espaço	10
Cláusula 27. ^a	11
Fiscalização e inspeção	11
Resolução do contrato	11
Cláusula 29. ^a	11
Denúncia do contrato.....	11
Cláusula 30. ^a	12
Extinção do contrato	12



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: anúncio, programa de procedimento, 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 excecionais, 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 a cargo do Município o pagamento das faturas da água e energia elétrica, estando o consumo de energia suportado pelo Município até ao limite de 250,00€ (c/ IVA) por mês.

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.
3. O cessionário deve requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do



contrato.

4. Todos os encargos inerentes ao funcionamento das instalações em causa, designadamente gás, telecomunicações, seguros, segurança e rejeição de águas residuais, serão da responsabilidade do cessionário, o qual deverá celebrar com as entidades fornecedoras os contratos respetivos, respondendo pelo pagamento dos fornecimentos em questão.
5. O cessionário deverá providenciar o acondicionamento dos resíduos produzidos pela atividade em equipamentos de deposição próprios, cumprindo com a legislação em vigor, sendo a sua colocação na via pública e respetiva recolha da sua exclusiva responsabilidade.
6. O cessionário é responsável por multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.
7. O cessionário obriga-se a manter o estabelecimento em serviço durante todo o período da cessão de exploração.

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 e Piscinas em moldes que confiram 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;
5. Manter o conjunto de requisitos de vigilância, segurança, socorro e salvamento.
6. Manter o Bar e Piscinas de Lajeosa do Mondego abertos ao público todos os dias da semana;
7. Efetuar a limpeza diária das águas das piscinas;
8. Suportar os custos e procedimentos necessários para a elaboração das análises obrigatórias nos termos da Lei.

Cláusula 19.^a

Instalações, mobiliário e equipamento

1. O estabelecimento objeto da presente cessão de exploração é composto pelos bens afetos àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do



contrato.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à cessão de exploração:
 - a. Instalações Cobertas - Edifício e respetivas infraestruturas;
 - b. Espaço exterior – Piscinas e espaço destinado a esplanada na envolvente do edifício.
3. 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 cessionário, 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.
4. 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.
5. O cessionário 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.
6. 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.
7. O cessionário 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.
8. O Município entrega ao cessionário os tanques com a água devidamente analisada e tratada, ficando os tratamentos futuros a cargo do cessionário.

Cláusula 20.^a

Interdições do cessionário

1. O cessionário não poderá realizar nos espaços objeto do presente concurso quaisquer obras de adaptação, beneficiação ou transformação sem o expreso consentimento da Câmara Municipal, dado por escrito.
2. O cessionário não poderá colocar nos espaços objeto do presente concurso quaisquer nomes, símbolos, anúncios, publicidade ou outros elementos semelhantes, sem prévia autorização da Câmara Municipal.
3. O cessionário não pode colocar equipamentos na área exterior ao balcão, designadamente



máquinas de jogos de fortuna ou azar e máquinas de jogos de perícia.

Cláusula 21.^a

Prazos

1. A adjudicação do direito de ocupação e exploração será feita pelo prazo de **4 (quatro) meses**, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.
2. Findo o prazo do contrato de cedência, 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**, (prevendo-se dia 1 de junho de 2024)

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

1. O cessionário 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.
2. Por cada dia de encerramento em violação do disposto no número anterior, por motivos imputáveis ao adjudicatário, com exceção do encerramento semanal para descanso, caso este seja previamente fixado com a Câmara Municipal, o adjudicatário fica obrigado a pagar à Câmara Municipal, a título de indemnização, a quantia de 50,00€ (cinquenta euros).

Cláusula 26.^a

Qualidade do serviço e do espaço

1. O cessionário 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 cessionário 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 cessionário 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 cessionário 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 cessionário 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 cessionário tem direito a uma



indenização igual ao valor da prestação mensal multiplicada pelo número de meses que faltarem para o fim do prazo contratual.

3. Ao cessionário 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 cessionário 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 cessionário, será realizada vistoria às instalações, equipamento e mobiliário, no prazo máximo de 10 (dez) dias, por Técnicos da Câmara Municipal e na presença do cessionário, 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.