

**Procedimento para a cessão de exploração
do Bar do Centro Náutico de Odeleite**

Caderno de Encargos

PARTE I - CLÁUSULAS GERAIS

Artigo 1.º

Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a cessão da exploração do bar de apoio à Praia Fluvial de Odeleite, designado “**Bar do Centro Náutico de Odeleite**”, inscrito na matriz sob o artigo 193 da secção BI, sito na Freguesia de Odeleite, conforme se descreve pormenorizadamente no presente caderno de encargos.

Artigo 2.º

Definições

Para efeitos do presente caderno de encargos entende-se por:

Cessão de exploração – o contrato pelo qual o cessionário se obriga a gerir, em nome próprio e sob a sua responsabilidade, a exploração de um espaço propriedade do cedente, durante um determinado período, mediante o pagamento de uma renda.

Partes do contrato – são partes do contrato o cedente e o cessionário.

Cedente – O Município de Castro Marim.

Cessionário – O adjudicatário da cessão de exploração.

Bar do Centro Náutico de Odeleite – Edifício autónomo situado no prédio inscrito na matriz sob o artigo 193 da secção BI, sito na Freguesia de Odeleite, com a área útil de 7.80 m², composto por um monovolume, com uma porta e duas janelas/balcões basculantes, à qual acresce a área a ocupar pela esplanada, em deck de madeira, com a área de 75 m², na proximidade do bar. (Anexo A)

Artigo 3.º

Contrato

1- O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2- O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

- a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
- c) O presente Caderno de Encargos e seus anexos;
- d) A proposta adjudicada;
- e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo cessionário.

3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4- Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo cessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Artigo 4.º

Prazo da cessão de exploração

- 1- O prazo inicial da cessão de exploração é de 2 (dois) anos, a contar da data da celebração do contrato, podendo este ser renovado por um único período de 1 (um) ano, perfazendo um máximo de 3 (três) anos, incluindo o período inicial e a possível renovação, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.
- 2- A exploração dos bens objeto de contrato deve iniciar-se no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de cessão de exploração.
- 3- O prazo indicado pode ser prorrogado mediante pedido devidamente fundamentado da parte do cessionário e após aprovação do Município de Castro Marim.
- 4- Na eventualidade de, findo o prazo de cessão de exploração, não se ter celebrado novo contrato de cessão de exploração, pode ocorrer a renovação do contrato por um período inicial de 90 (noventa) dias, renovado por períodos sucessivos de 30 (trinta) dias até à celebração de novo contrato, ficando o cessionário obrigado a proceder ao pagamento dos mesmos valores mensais.

Artigo 5.º

Equipamentos da cessão de exploração

- 1 - Consideram-se equipamentos afetos à cessão de exploração, todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data da celebração do contrato, assim como os bens e equipamentos a adquirir ou instalar pelo cessionário que sejam indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente do direito de propriedade pertencer ao cedente ou ao cessionário.
- 2 - O Município de Castro Marim entrega o estabelecimento com as condições necessárias ao seu funcionamento.

Artigo 6.º

Período de funcionamento

- 1 – O Bar do Centro Náutico de Odeleite deverá estar em funcionamento nas seguintes condições:
 - a) De 1 de julho a 31 de agosto;
 - b) Todos os dias da semana, podendo encerrar um dia por semana para descanso do pessoal, desde que não coincida com os fins-de-semana e feriados;
 - c) Horário de funcionamento - Das 10H00 às 20H00
- 2 – A abertura do Bar além do período definido no n.º 1, quando não constar da proposta apresentada pelo concorrente, depende de expressa autorização do Cedente, na qual ficarão definidas as condições de funcionamento, valor da renda e obrigações do cessionário, devendo, no entanto, ser respeitadas as seguintes condições:

- a) A praia fluvial estará encerrada além dos meses de julho e agosto;
- b) A abertura do bar poderá ocorrer apenas durante alguns dias da semana;
- c) Se o cedente autorizar a abertura noutros períodos além dos meses de julho e agosto, o cessionário fica obrigado a cumprir o estipulado mantendo o bar aberto.

3 – No caso de seca severa, em que os níveis de água da barragem não permitam o funcionamento da piscina flutuante, o Cedente poderá determinar que o Bar não entre em funcionamento, sem que o cessionário tenha direito a ser indemnizado por tal facto.

Artigo 7.º

Obrigações principais do cessionário

1- Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, o cessionário fica obrigado a cumprir as seguintes obrigações:

- a) Instalar os equipamentos, dispositivos e mobiliário por sua iniciativa, indispensável ao funcionamento da atividade, de boa qualidade e adequados esteticamente ao conjunto da edificação e da paisagem onde se inserem, mediante a aprovação prévia do Município de Castro Marim;
- b) Retirar todos os dispositivos e equipamentos instalados por sua iniciativa, findo o prazo de cessão de exploração;
- c) Executar quaisquer trabalhos de alteração, adaptação ou beneficiação no interior ou exterior do estabelecimento, mediante prévia autorização do Município de Castro Marim;
- d) Proceder à manutenção e reparação dos equipamentos colocados à cessão de exploração, devendo informar o Município de Castro Marim sobre as situações de reparação e estado dos mesmos durante o período da cessão de exploração;
- e) Proceder ao pagamento das despesas inerentes às obrigações mencionadas nas alíneas anteriores, não podendo alegar qualquer direito de reembolso por despesas realizadas ou qualquer tipo de indemnização;
- f) Manter o estabelecimento da cessão de exploração em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina, a expensas suas durante a vigência do contrato de cessão de exploração;
- g) Proceder, no que se refere à afixação de dispositivos de intuito comercial ou publicitário e de ocupação da via pública, nos termos legais aplicáveis;
- h) É totalmente vedada a realização de quaisquer trabalhos ou a prática de atos que contribuam para a descaracterização estética e de solidez da edificação onde se integra a atividade;
- i) O exercício da atividade deve efetuar-se nas melhores condições higio-sanitárias, no respeito pelas elementares regras de convivência e bom relacionamento com o público, devendo ainda facultar um nível de serviço que se considere acima da média;
- j) Manter o edifício nas melhores condições de conservação e a área envolvente em condições de limpeza e asseio através da colocação de recipientes para o lixo que venha a ser depositado pelo público e posterior despejo para os contentores municipais;

- k) Cumprir e acatar as determinações quanto ao funcionamento que, entretanto, venham a ser determinadas pelas autoridades administrativas de saúde ou policiais e, bem assim, quanto ao cumprimento das normas estipuladas ao nível de regulamentação e legislação em vigor;
- l) Não alterar a finalidade da atividade a que foi habilitado a exercer pelo município;
- m) Fica o cessionário obrigado ao pagamento de todas as despesas decorrentes do exercício da atividade, seja em relação ao município ou a outras entidades, incluindo taxas de utilização previstas na legislação em vigor;
- n) É vedada ao cessionário a cedência a terceiros, por qualquer título, dos direitos de exploração conferidos;
- o) Informar o cedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal funcionamento da atividade;
- p) Manter a sua sede em Portugal e ter por objeto exclusivo, ao longo de todo o período da cessão de exploração as atividades integradas na cessão de exploração, salvo as situações de exceção previstas na legislação em vigor;
- q) Assumir, nos termos da lei, a responsabilidade por quaisquer prejuízos causados a terceiros ou ao cedente, no exercício da sua atividade;
- r) Garantir a segurança das instalações, a responsabilidade civil, e acidentes de trabalho através de contratos de seguro, relativamente aos quais fica obrigado a comprovar a existência das respetivas apólices e o pagamento dos respetivos prémios no início da cessão de exploração e quando lhe seja solicitado.

2 - A título acessório, o cessionário fica ainda obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, e materiais que sejam necessários e adequados à cessão de exploração, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução da atividade.

Artigo 8.º

Instalações sanitárias e balneários

1 - Além das obrigações previstas no artigo anterior, é obrigação do cessionário a manutenção, apetrechamento e limpeza dos balneários e instalações sanitárias existentes, propriedade do Município, nas seguintes condições:

- a) Limpeza diária dos balneários e bidé das instalações sanitárias;
- b) Fornecimento de papel higiénico e gel para as mãos nas instalações sanitárias.

2 – Fora dos meses de julho e agosto, o cessionário só fica obrigado a limpar e apetrechar as instalações sanitárias existentes junto ao bar.

Artigo 9.º

Abastecimento de água e eletricidade

O abastecimento de água e eletricidade ao bar é da responsabilidade do Cedente, correndo pelo mesmo as despesas associadas ao respetivo consumo.

Artigo 10.º

Outras atividades

O concessionário só pode desenvolver atividades complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato se for expressamente autorizado pelo concedente.

Artigo 11.º

Obrigações e direitos principais do cedente

1- O Município de Castro Marim compromete-se ao seguinte, no âmbito da Praia Fluvial da Barragem de Odeleite:

- a) Assegurar as condições legais de funcionamento da atividade cedida;
- b) Garantir o acesso viário público pavimentado ou regularizado para veículos automóveis, que permita a circulação de veículos de socorro e de emergência até ao plano de água da albufeira e que garanta a ligação da área recreativa e de lazer à rede viária local;
- c) Garantir os acessos pedonais públicos construídos que permitam a ligação entre as diferentes áreas funcionais da área recreativa e de lazer (parque de estacionamento, edifício de apoio, zona balnear e infraestruturas de apoio à navegação de recreio);
- d) Garantir um parque de estacionamento regularizado para automóveis, embarcações e atrelados;
- e) Garantir o acesso das embarcações ao plano de água através de rampa ou varadouro;
- f) Garantir o acesso viário à rampa ou varadouro;
- g) Garantir uma zona de apoio à prática balnear;
- h) Garantir instalações sanitárias, com uma área mínima de 16 m²;
- i) Garantir balneários, para além das instalações sanitárias, com uma área mínima de 25 m²;
- j) Garantir meios de comunicação;
- k) Garantir um posto de primeiros socorros;
- l) Garantir a recolha de lixo e limpeza da área;
- m) Garantir a vigilância, assistência e primeiros socorros a banhistas durante os meses de julho e agosto, nos termos da legislação em vigor;
- n) Garantir a afixação, em locais bem visíveis, dos resultados das análises de qualidade da água com a indicação da aptidão balnear.

2- O Município de Castro Marim não fica obrigado à reparação interior e exterior do edifício cedido, reposição de material, equipamento, mobiliário ou outros meios utilizados na atividade ou ainda à indemnização ao cessionário por quaisquer danos que advenham de incêndio, furto ou roubo que se verifique no período de vigência da cessão de exploração.

3- Sem prejuízo do disposto no artigo 302.º e seguintes do CCP, constitui poder do cedente:

- a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do cessionário, impostas pelo presente caderno de encargos e pelo contrato;
- b) Fiscalizar a utilização das instalações objeto de cessão de exploração.

Artigo 12.º

Realização de obras e benfeitorias

Todas as obras e benfeitorias a efetuar no estabelecimento reverterão a favor da entidade cedente, findo que seja o contrato de cessão de exploração, não podendo o cessionário ser indenizado ou invocar o direito de retenção.

Artigo 13.º

Seguros

1- O cessionário será responsável por todos e quaisquer danos e prejuízos, causados a terceiros, que resultem das atividades exercidas no âmbito da cessão de exploração.

2- O adjudicatário fica obrigado a dispor de apólices de seguro válidas, contra acidentes de trabalho, relativamente a todo o pessoal a seu cargo, segurança das instalações e responsabilidade civil, contra danos provocados a terceiros, que deverá apresentar à Entidade Adjudicante antes do início da cessão de exploração e, posteriormente, sempre que o seja solicitado.

Artigo 14.º

Sigilo

O adjudicatário garantirá o sigilo quanto a informações que os seus técnicos venham a ter conhecimento relacionadas com a atividade da entidade adjudicante.

Artigo 15.º

Regime do risco

O cessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à cessão de exploração durante o prazo da sua duração e eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato, nomeadamente os riscos decorrentes da exploração, das exigências, decorrentes de normas legais ou determinações administrativas, e das eventuais alterações da lei geral.

Artigo 16.º

Remuneração do cessionário

A remuneração do cessionário é efetuada, diretamente, através dos benefícios económicos obtidos em resultado da execução do contrato, configurados como contrapartidas das prestações contratuais derivadas da atividade.

Artigo 17.º

Remuneração do cedente

1- O Cessionário pagará renda em todos os meses em que esteja autorizado a que o Bar do Centro Náutico de Odeleite esteja em funcionamento.

2 – Quando o cessionário for autorizado a colocar o bar em funcionamento em períodos inferiores a um mês, a renda será paga proporcionalmente ao período de funcionamento.

3 - O vencimento de cada renda ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito, devendo ser pago nos oito dias subsequentes.

4 - Em caso de mora, relativamente aos pagamentos a efetuar pelo cessionário ao Município de Castro Marim, vencer-se-ão juros de mora, à taxa legal em vigor.

5 - O valor da renda mensal será atualizado anualmente, com base no coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, sendo a primeira atualização feita um ano após a celebração do contrato de cessão de exploração.

6 - Caso o adjudicatário não cumpra as condições anteriormente referidas para o pagamento, perderá o direito à cessão de exploração.

Artigo 18.º

Penalidades contratuais

1- Pelo incumprimento das obrigações emergentes do contrato, o cedente pode exigir ao cessionário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.

2- O montante das penas pecuniárias varia entre o mínimo de € 50,00 e o máximo de € 1.000,00, em função da gravidade do incumprimento e do grau de culpa do cessionário.

3- Os valores indicados no n.º 2 do presente artigo são diários e ao serem aplicados perduram até à resolução do impedimento.

4- O valor acumulado das penas pecuniárias aplicadas não poderá exceder 20% do valor global da cessão de exploração.

5- Na determinação da gravidade do incumprimento, o cedente tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração o grau de culpa do cessionário e as consequências do incumprimento.

6- As penas pecuniárias previstas no presente artigo não obstam a que o cedente exija uma indemnização pelos danos decorrentes do incumprimento do cessionário.

Artigo 19.º

Força maior

1- Não podem ser impostas penalidades ao cessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

2- Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

3- Não constituem força maior, designadamente:

a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do cessionário, na parte em que intervenham;

- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do fornecedor ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo cessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo cessionário de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do cessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do cessionário não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4- A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5- A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 20.^a

Extinção da Cessão de Exploração

A cessão de exploração extinguir-se-á:

- a) Por caducidade, findo o prazo contratual inicial estipulado ou das suas renovações;
- b) Por acordo entre as partes que podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito;
- c) Por resolução do direito de ocupação, por incumprimento e violação de qualquer obrigação por parte do adjudicatário, assumida aquando da celebração do contrato.

Cláusula 21.^a

Suspensão da Exploração

1- O cessionário apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:

- a) Ordem ou autorização escrita do cedente ou de facto que lhes seja imputável;
- b) Caso de força maior, devidamente justificado, entendendo-se como tal a situação impeditiva de funcionamento, independente e alheia à vontade do cessionário, provocada por causas que não lhe podem ser imputadas.

2- No caso de suspensão nos termos da cláusula anterior, o cessionário deverá comunicar ao cedente, com a devida antecedência e mediante notificação judicial ou carta registada, indicando expressamente a alínea invocada.

3- O cedente poderá suspender temporariamente a exploração, no todo ou em parte, sempre que circunstâncias especiais a impeçam em condições satisfatórias.

4- O cedente poderá ordenar a imediata suspensão da exploração, sempre que houver perigo iminente ou prejuízos graves para o interesse público, mediante carta registada com aviso de receção, podendo o cessionário reclamar, por escrito, no prazo de oito dias.

5- A exploração será reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária, devendo o cessionário ser notificado por carta registada com aviso de receção.

Artigo 22.º

Resolução por parte do cedente

1- Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e de outros neste previstos e do direito de indemnização nos termos gerais, o cedente pode resolver o contrato quando se verifique:

- a) Desvio do objeto da cessão de exploração;
- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo cessionário da exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
- c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo cessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
- d) Abandono pelo cessionário da exploração dos bens objeto da cessão de exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 dias interpolados.
- e) Violação reiterada do horário de funcionamento;
- f) Falta de pagamento da renda mensal por um período superior a dois meses seguidos;
- g) Declaração de falência ou insolvência do cessionário;
- h) No caso de incumprimento de qualquer uma das obrigações previstas no artigo 9º do presente caderno de encargos.

2- A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do cedente.

3- O direito de resolução referido exerce-se mediante declaração enviada ao cessionário.

Artigo 23.º

Resolução por parte do cessionário

O cessionário pode resolver o contrato nas situações e com os fundamentos previstos no artigo 332.º do CCP.

Artigo 24.º

Reversão de bens

No termo da cessão de exploração, ou em caso de resolução da mesma, o cessionário dispõe do prazo de 15 (quinze) dias úteis para proceder à entrega do objeto da cessão de exploração.

Artigo 25.º

Execução da caução

1- A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações do contrato, no valor de um mês de renda, pode ser executada pelo contraente público sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso incumprimento definitivo pelo prestador de serviços das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de penalidades.

2- A resolução do contrato pela Entidade Adjudicante não impede a execução da caução, contanto que para isso haja motivo.

Artigo 26.º

Caducidade

1- O contrato de cessão de exploração caduca pelo decurso do prazo da cessão de exploração fixado e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do cessionário, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza, de destinem a perdurar para além dela.

2- No termo do contrato não são oponíveis ao cedente, os contratos celebrados pelo cessionário com terceiros para efeitos de desenvolvimento das atividades inerentes à cessão de exploração.

Artigo 27.º

Comunicações e notificações

1- Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

3- Às comunicações e notificações e é aplicável o disposto nos artigos 468º e 469º do CCP.

Artigo 28.º

Renda mensal

O preço da renda mensal para o espaço a ceder resulta da proposta adjudicada.

Artigo 29.º

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulado o foro do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 30.º

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.

ANEXO A