

**PROCEDIMENTO PARA A CESSÃO DE EXPLORAÇÃO
DO ESPAÇO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS
DO REVELIM DE SANTO ANTÓNIO**

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 de um estabelecimento misto de restauração e bebidas, o “ **Espaço de restauração e bebidas do Revelim de Santo António**”, sito na Freguesia de Castro Marim, 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.

Espaço de restauração e bebidas do Revelim de Santo António – Edifício autónomo situado no Revelim de Santo António, com a área de 93 m², composto por uma sala de refeições, cozinha, instalações sanitárias e despensa, excluindo-se da cessão de exploração a sala destinada ao Centro de Interpretação do Território (CIT).

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 períodos sucessivos de 1 (um) ano até ao máximo 3 (três) anos, incluindo o período inicial e as possíveis renovações, 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 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato de cessão de exploração. O prazo indicado pode ser prorrogado mediante pedido devidamente fundamentado da parte do cessionário e após aprovação do Município de Castro Marim.

3- 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, bem como o equipamento constante nas listagens de inventário.

Artigo 6.º

Período de funcionamento

O Espaço de restauração e bebidas do Revelim de Santo António deverá estar em funcionamento nas seguintes condições:

- a) Todos os meses do ano, podendo encerrar para férias do pessoal por um período de 15 dias, mediante autorização a conceder pelo Município no início de cada ano civil;
- b) Todos os dias da semana, podendo encerrar um dia por semana para descanso do pessoal;
- c) Horário de funcionamento - Das 09H00 às 24H00

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 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 as obras ou quaisquer outros trabalhos de 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

Obrigações e direitos principais do cedente

1- O Município de Castro Marim compromete-se ao seguinte:

a) Assegurar as condições legais de funcionamento da atividade;

b) Garantir outras condições que se verifiquem justificáveis para a manutenção e boa acessibilidade ao local.

2- O Município de Castro Marim não fica obrigado à reparação interior e exterior do edifício, 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 9.º

Realização de obras e benfeitorias

Todas as obras de 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 indemnizado ou invocar o direito de retenção.

Artigo 10.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 11.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 12.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 13.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 14.º

Remuneração do cedente

- 1- O vencimento de cada renda ocorrerá no dia 1 do mês anterior àquele a que diz respeito, devendo ser pago nos oito dias subsequentes.
- 2- 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.
- 3- 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.
- 4- Caso o adjudicatário não cumpra as condições anteriormente referidas para o pagamento, perderá o direito à cessão de exploração, após três meses de incumprimento da obrigação de pagamento da renda.

Artigo 15.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 16.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 17.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 18.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 19.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 três 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 20.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 21.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 22.º

Execução da caução

1- A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações do contrato, no valor de dois meses 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 23.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 24.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 25.º

Renda mensal

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

Artigo 26.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 27.º

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa.