

CADERNO DE ENCARGOS

ARRENDAMENTO/EXPLORAÇÃO

DO

BAR/ESPLANADA DAS PISCINAS MUNICIPAIS DESCOBERTAS

E

TRATAMENTO DA ÁREA ENVOLVENTE

Cláusula 1ª

(Caderno de Encargos)

O presente Caderno de Encargos contem as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do arrendamento/exploração do Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas e tratamento da área envolvente, sito no Lugar de Cruz de Bouças, Freguesia e Concelho de Cinfães.

Cláusula 2ª

(Epígrafes e remissões)

1- As epígrafes utilizadas no presente Caderno de Encargos, foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável as relações contratuais deles emergentes.

2- As remissões efetuadas ao longo do presente Caderno de Encargos para cláusulas ou alíneas, consideram-se efetuadas para números ou alíneas do clausulado do mesmo Caderno de Encargos, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

Cláusula 3ª

(Disposições por que se rege o arrendamento/exploração)

1- O contrato de arrendamento/exploração será reduzido a escrito e será composto pelo respetivo clausulado contratual elaborado nos termos do art.º 96.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e uma cópia do presente caderno de encargos completada pelos 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)- A proposta adjudicada;

d)- Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada que eventualmente tenham sido prestados pelo arrendatário.

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

3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no art.º 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no art.º 101.º do mesmo diploma.

Cláusula 4ª

(Objeto e natureza do arrendamento/exploração)

1- O presente contrato tem por objeto o arrendamento/exploração do Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas, bem como da respetiva área envolvente.

2- Integra o arrendamento/exploração do Bar/Esplanada em causa, o exercício da atividade de comércio de restauração e bebidas (não alcoólicas), só podendo o arrendatário desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato, caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o seu objeto principal e tal seja expressamente autorizado pelo Município de Cinfães.

3- O arrendatário deve manter como objeto social e ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas no arrendamento.

4- O Município de Cinfães pode, a todo o tempo e com salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro do contrato de arrendamento/exploração, acordar com o arrendatário alterações ao mesmo nos termos previstos no CCP e legislação geral e complementar.

Cláusula 5ª

(Estabelecimento do arrendamento/exploração)

1- O estabelecimento do arrendamento/exploração é composto pelo Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas e tratamento da área envolvente, sito no Lugar de Cruz de Bouças, Freguesia e Concelho de Cinfães.

2- Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos ao arrendamento/exploração, todos os bens e equipamentos existentes no edifício à data de celebração do contrato, bem como a referida área envolvente.

3- O arrendatário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de arrendamento/exploração, a manter o Bar/Esplanada e área envolvente, objeto do presente procedimento, 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.

Cláusula 6ª

(Delimitação física do arrendamento/exploração)

Os limites físicos do arrendamento/exploração são definidos por referência ao Bar/Esplanada e à área envolvente, não incluindo os espaços confinantes com as piscinas.

Cláusula 7ª

(Reserva de utilização da área envolvente pelo Município de Cinfães)

O Município de Cinfães, reserva-se no direito de utilizar a área envolvente ao Bar das Piscinas Municipais Descobertas, integrada no respetivo contrato de arrendamento/exploração, para a realização de eventos por si organizados ou para outras ações de carácter associativo e/ou particular, ou desde que a Câmara Municipal de Cinfães reconheça a relevância desses eventos e existam as condições adequadas para o efeito, designadamente, datas, condições técnicas, logísticas e idoneidade das entidades, devendo a referida reserva se comunicada ao arrendatário, com uma **antecedência mínima de 5 dias**.

Cláusula 8ª

(Horário e período de funcionamento)

O Bar/Esplanada objeto do presente procedimento, funcionará todos os dias **entre as 10.00 horas e as 19.00 horas, no período compreendido entre os dias 12 de julho e 9 de setembro de 2023, 01 de julho e 9 de setembro de 2024 e de julho e 9 de setembro de 2025**. Fora desta moldura só serão autorizados horários devidamente requeridos pelo arrendatário e expressamente autorizados pela Câmara Municipal de Cinfães.

Cláusula 9ª

(Condições gerais do arrendamento/exploração)

1- Na prossecução do bom funcionamento do objeto do arrendamento/exploração, é da responsabilidade do arrendatário:

a)- A manutenção e conservação das instalações e bens que integram arrendamento/exploração, nomeadamente, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;

b)- A limpeza do Espaço objeto do arrendamento/exploração;

2- O arrendatário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante previa autorização da Câmara Municipal de Cinfães.

3- Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado para o efeito.

4- Não é permitido ao arrendatário, **a venda de bebidas alcoólicas** nos espaços objeto do presente contrato.

Cláusula 10ª

(Responsabilidade do arrendatário pela exploração)

1- O arrendatário garante ao Município de Cinfães a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período do arrendamento/exploração.

2- O arrendatário deve desempenhar a atividade de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

Cláusula 11ª

(Regime do risco)

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

2- Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do arrendatário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 12ª

(Responsabilidade pela culpa e pelo risco)

O arrendatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto do arrendamento/exploração, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 13ª

(Financiamento)

1- Caso seja necessário, o arrendatário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integrem o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2- Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades objeto do arrendamento/exploração, o arrendatário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3- Não são oponíveis ao Município de Cinfães, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo arrendatário nos termos dos números anteriores.

Cláusula 14ª

(Início da exploração)

A exploração do Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas e tratamento da área envolvente, **deve iniciar-se, obrigatoriamente, no dia 12 de julho de 2023.**

Cláusula 15ª

(Prazo e termo do contrato de arrendamento/exploração)

O arrendamento/exploração **vigora até ao dia 08 de setembro de 2025.**

Cláusula 16ª

(Remuneração ao Município de Cinfães e prazo de pagamento)

1- O arrendatário obriga-se a pagar ao Município de Cinfães a renda mensal indicada na proposta adjudicada, junto da Tesouraria da Camara Municipal de Cinfães, sita no Edifício dos Paços do Concelho, na Vila de Cinfães, até ao dia 1 (um) de cada um dos meses, podendo o mesmo ser efetuado até ao dia 8 (oito), sem qualquer acréscimo.

2- A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, obriga o arrendatário a pagar o valor correspondente ao dobro da(s) prestação(coes) em dívida, independentemente do direito a resolução do contrato de arrendamento/exploração pelo Município de Cinfães, nos termos da alínea h) do n.º 1 da cláusula 20ª do presente caderno de encargos.

Cláusula 17ª

(Cedência, oneração e alienação)

1- E interdito ao arrendatário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, o espaço ora arrendado ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2- Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Município de Cinfães.

Cláusula 18ª

(Poderes do Município de Cinfães)

1- Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do CCP é poder do Município de Cinfães:

a)- Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do arrendatário, impostos pelo presente, pelo programa de procedimento e pelo contrato;

b)- Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço, das instalações e da área envolvente e integrante do presente procedimento e sua deficiente ou má utilização;

c)- Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto do contrato de arrendamento/exploração, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao arrendatário;

d)- Utilizar a área envolvente ao Bar/Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas, integrada no respetivo contrato de arrendamento/exploração, para a realização de eventos por si organizados ou para outras ações de carácter associativo e/ou particular, nos termos da cláusula 7ª.

2- Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414.º do CCP e durante o período de vigência do contrato de arrendamento/exploração, o arrendatário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo Município de Cinfães ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o edifício objeto do contrato de arrendamento/exploração, bem como aos documentos relativos as instalações e atividades objeto do arrendamento/exploração, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.

3- O arrendatário deve disponibilizar gratuitamente ao Município de Cinfães, todos os documentos e outros elementos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos e poderes do Município de Cinfães.

4- O Município de Cinfães pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do arrendatário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento, respeitantes ao arrendamento.

5- As determinações do Município de Cinfães, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o arrendatário, devendo este proceder a correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 19ª

(Autorizações do Município de Cinfães)

1- Todos os prazos de emissão, pelo Município de Cinfães, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de arrendamento e neste caderno de encargos, contam-se a partir da data de submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido pelo Município de Cinfães, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.

2- Considera-se tacitamente indeferida, qualquer autorização que não seja concedida, por escrito, no prazo fixado para o efeito.

3- Na falta de fixação de prazo para o arrendamento/exploração de autorizações, o prazo supletivo aplicável é de 20 (vinte) dias.

Cláusula 20ª

(Resolução pelo Município de Cinfães)

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

a)- Desvio do objeto do arrendamento/exploração;

b)- Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo arrendatário do arrendamento/exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas a remoção da despectiva causa;

c)- Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo arrendatário das atividades arrendadas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

d)- Abandono pelo arrendatário da exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada, durante um prazo superior a 5 dias consecutivos ou 10 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;

e)- Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste caderno de encargos e no contrato;

f)- Violação reiterada do horário de funcionamento;

g)- Desobediência às instruções emanadas pelo Município de Cinfães no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;

h)- Falta do pagamento da renda mensal por período superior a 2 meses;

i)- Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento incluindo as atinentes à saúde, higiene e segurança;

j)- Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do Município de Cinfães;

l)- Violação do disposto nas Clausulas 8.^a e 9.^a;

m)- Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do Município de Cinfães;

2- A resolução do contrato determina, além dos efeitos nele previstos, a reversão dos bens do Município de Cinfães afetos ao arrendamento, bem como a obrigação de o arrendatário entregar as instalações e equipamentos objeto do arrendamento/exploração em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 21^a

(Caducidade)

1- O contrato de arrendamento/exploração caduca pelo decurso do prazo fixado na Clausula 15^a e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do arrendatário, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além dela.

2- No termo do contrato, não são oponíveis ao Município de Cinfães, os contratos celebrados pelo arrendatário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades arrendadas.

Cláusula 22ª

(Reversão de bens)

No termo do arrendamento/exploração, reverterem gratuita e automaticamente para o Município de Cinfães todos os bens e direitos que integram o contrato, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso, para efeitos de execução do contrato.

Artigo 23ª

(Contagem de prazos)

A contagem de prazos previstos no contrato de arrendamento/exploração e no presente caderno de encargos são aplicáveis as seguintes regras:

- a)- Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;
- b)- Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;
- c)- O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina às 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa data, mas se no último mês não existir dia correspondente, o prazo finda no último dia desse mês;
- d)- O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato, não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Cláusula 24ª

(Comunicações e notificações)

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

2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato, devem ser comunicadas à outra parte.

Cláusula 25ª

(Foro competente)

Para resolução dos litígios decorrentes do contrato de arrendamento/exploração, são competentes, os serviços do Município de Cinfães, no caso dos mesmos poderem ser resolvidos pela via extrajudicial e o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, com expressa renúncia a qualquer outro, no caso de verificação de impossibilidade de utilização do primeiro.

Cláusula 26ª

(Legislação aplicável)

O contrato de arrendamento/exploração é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro e pelo Código por si aprovado, na redação dada pelo Decreto-Lei no 278/2009, de 2 de outubro sem embargo de aplicação do Regulamento de Concessão de Espaços Públicos Municipais e das regras previstas para o arrendamento de imóveis do domínio privado das Autarquias Locais, previsto no artigo 126.º - arrendamento de bens imóveis do domínio privado das autarquias locais - do DL n.º 280/2007 de 7 de agosto e demais legislação aplicável aos contratos em geral.

Câmara Municipal de Cinfães, em 27 de junho de 2023

O Presidente da Câmara

(Armando Silva Mourisco)