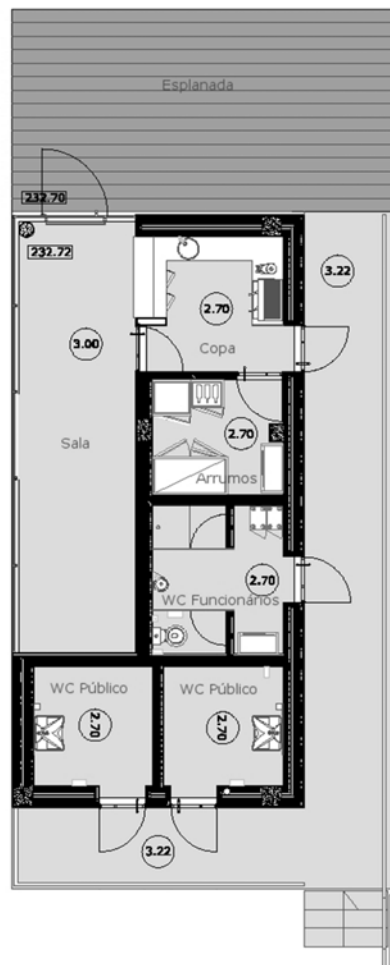


CADERNO DE ENCARGOS

Cessão de Exploração da
“Cafeteria Parque das Águas Romanas”



CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1º

(Objeto)

O objeto do presente Cadernos de Encargos consiste na cessão de exploração do equipamento designado “Cafeteria do Parque das Águas Romanas”, localizado no Parque das Águas Romanas, em Penela, propriedade do Município de Penela, constituído por edifício destinado a Cafeteria/Bar e deck exterior para Esplanada.

Artigo 2º

(Âmbito)

Por exploração entende-se:

1. A prestação de um serviço de qualidade diferenciada na área da Cafeteria, com especial incidência na promoção dos doces regionais de Sicó associados à marca “Penela” ou “Sicó”;
2. A divulgação do património natural e histórico do concelho de Penela.

Artigo 3º

(Equipamento)

1. A cessão de exploração abrange todos os equipamentos e mobiliário fixos indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento.
2. A aquisição do equipamento móvel, mobiliário e demais utensílios necessários à exploração, para além do previsto no número anterior, é da exclusiva responsabilidade do cessionário.
3. A fim de salvaguardar o nível de qualidade do serviço, os bens a adquirir previstos no número anterior carecem de prévia aprovação do Município.

Artigo 4º

(Período de funcionamento)

1. O período de funcionamento incluirá, obrigatoriamente, a Sexta-feira, o Sábado e Domingo, bem como os feriados e respetiva véspera.

2. Sem prejuízo de opção diversa a tomar pelo cessionário, o número anterior não é aplicável ao dia e véspera de Natal.
3. O horário de funcionamento será o adequado à tipologia do equipamento, no estrito respeito pelo quadro legal e regulamentar vigente.

Artigo 5º

(Duração)

1. A duração da cessão de exploração é de **três anos**, contados do dia indicado no respetivo contrato.
2. A cessão de exploração pode ser prorrogada por igual período de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
 - a) Ser solicitada pelo cessionário até 90 dias antes do término do período da cessão, através de documento escrito;
 - b) Indicar as razões da pretensão e o valor da renda que se propõe pagar que não poderá ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respetivo ano;
3. O Município reserva-se o direito de não aceitar o pedido de prorrogação previsto no número anterior.
4. A não formalização do pedido previsto na alínea a) do artigo anterior será considerada pelo Município como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de cessão.
5. Verificando-se o previsto no número anterior, o Município promoverá, de imediato, a realização do procedimento adequado a novo concurso de cessão da exploração.

Artigo 6º

(Obrigações do cessionário)

1. O cessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
2. O cessionário obriga-se a pagar ao Município a mensalidade resultante da sua proposta até ao dia 8 do mês a que se refere.
 - a) O valor da mensalidade devida pela cessão da exploração da Cafeteria Parque das Águas Romanas será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.

- b) O valor da mensalidade, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte.
 - c) O disposto na alínea anterior não prejudica, caso se verifique a prorrogação prevista no número dois do artigo 5º, o eventual reajustamento do valor da mensalidade.
3. O cessionário obriga-se, ainda, a observar as seguintes prescrições:
- a) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior.
 - b) Manter a cafeteria e os espaços adjacentes, incluindo todo o mobiliário, equipamento e utensílios, em estado de absoluta limpeza e higiene.
 - c) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - d) Quando solicitado, devolver o objeto da cessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da utilização;
 - e) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pelo Município, de todos os móveis e equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação.

Artigo 7º.

(Obrigações do cedente)

O Município de Penela obriga-se a:

- a) Verificar o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da cessão com a periodicidade anual, através de vistoria a realizar ao imóvel, por comissão constituída, no mínimo, por técnicos com competência nas seguintes áreas:
 - i. Arquitetura;
 - ii. Engenharia Civil;
 - iii. Engenharia Eletrotécnica;
 - iv. Saúde Ambiental;
 - v. Saúde pública.

- b) Proceder a todas as correções que, ao nível do edificado e do equipamento, sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento da Cafeteria na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ação de fiscalização realizada por entidade competente.
- c) Assumir o pagamento de todas as despesas devidas por multas, coimas e outras penalidades decorrentes de irregularidades imputadas às instalações e respetivos equipamentos, desde que não decorrentes de atos direta ou indiretamente resultantes de ações ou omissões da responsabilidade do cessionário.

Artigo 8º

(Mora)

O não pagamento no prazo referido no número dois do artigo 6º obriga o cessionário ao pagamento dos juros de mora previstos na lei para as dívidas ao Estado.

Artigo 9º

(Caução)

1. O cessionário procederá, no início do contrato, ao depósito, a favor do Município, de uma caução de montante igual a 50% do valor anual da prestação;
2. A caução será restituída no final do período da cessão, depois de saldadas todas as contas com o cedente.
3. A caução poderá ser prestada por qualquer das formas legalmente admitidas.

Artigo 10º

(Rescisão)

Constituirá justa causa para a rescisão unilateral do contrato de cessão de exploração pelo Município a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

- a) A utilização do equipamento para fins diferentes do previsto no presente Caderno de Encargos;
- b) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações da Cafeteria;
- c) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;

- d) O incumprimento da obrigatoriedade de funcionamento nos dias referidos no artigo 4º deste Caderno de Encargos;
- e) O incumprimento reiterado de qualquer das obrigações constantes do artigo 6º.
- f) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.

Artigo 11º

(Renúncia)

1. No caso de o cessionário pretender renunciar unilateralmente à exploração da Cafeteria antes de esgotado o período da cessão, deverá notificar o Município, por escrito, em carta registada, com a antecedência mínima de 3 meses.
2. A falta do pré-aviso supra referido obriga o cessionário a indemnizar o Município pela importância correspondente a metade do valor da anuidade em vigor no momento.

Artigo 12º

(Encargos e Benefeitorias)

1. O cessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso do Município;
2. O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o cessionário.
3. São da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:
 - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento.
 - b) Contratação de energia elétrica, telefone, água ou outros.
 - c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

Artigo 13º

(Omissões)

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos por acordo entre o cedente e o cessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 14º

(Foro)

Em caso de litígio, será competente o Tribunal Judicial com competência territorial em função da localização do estabelecimento.

Paços do Concelho de Penela, 1 de março de 2017

O Presidente da Câmara,

(Luís Filipe da Silva Lourenço Matias)