

# CADERNO DE ENCARGOS

Cessão da Exploração da  
“Residência das Indústrias Criativas”



## **CESSÃO DA EXPLORAÇÃO DA RESIDÊNCIA DAS INDÚSTRIAS CRIATIVAS**

### **CADERNO DE ENCARGOS**

#### **Artigo 1º**

##### **(Objecto)**

1. O objecto do presente Cadernos de Encargos é constituído pela cessão de exploração da “Residência das Indústrias Criativas”, localizada no topo sul da Praça da República, em Penela, propriedade do Município de Penela.
2. A “Residência das Indústrias Criativas”, resultante da recente requalificação do imóvel, é composta por 14 camas individuais e 15 beliches, distribuídos por duas camaratas flexíveis, com 37.30m<sup>2</sup> e 41.75m<sup>2</sup>, passíveis de se transformarem, através de pano rebatível, em quatro mais pequenas com instalações sanitárias independentes nos pisos 1, 2 e 3.
3. O rés-do-chão, para além da receção, é composto por um quarto para mobilidade condicionada, uma cozinha e um espaço polivalente capaz de cumprir com os requisitos necessários para zona de refeições, mas também para acolher eventos dedicados ao apoio a micro e pequenas empresas ligadas ao ramo da gastronomia, entre outros.
4. O Piso -1, localizado em meia cave, oferece ainda um espaço de estar com 55 m<sup>2</sup>.

#### **Artigo 2º**

##### **(Âmbito)**

Por exploração entende-se:

1. A prestação de um serviço de qualidade diferenciada na área do alojamento, com especial incidência na dinamização de ações e iniciativas de promoção e valorização do património material e imaterial do concelho e da região;
2. A promoção e realização de eventos, nomeadamente workshops, formações, apresentações, com particular incidência no acréscimo de valor dos produtos da região.

### **Artigo 3º**

#### **(Equipamento)**

1. A cessão de exploração abrange todos os equipamentos fixos e mobiliário indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, constantes do Anexo A, que faz parte integrante do presente Caderno de Encargos;
2. A aquisição do equipamento ligeiro e utensílios necessários à exploração, para além do previsto no número anterior, é da responsabilidade do cessionário
3. A fim de salvaguardar o nível de qualidade do serviço, a aquisição prevista no número anterior carece 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 respectiva véspera.
2. Sem prejuízo de opção diversa a tomar pelo cessionário, o número anterior não é aplicável ao dia e véspera de Natal.

### **Artigo 5º**

#### **(Duração)**

1. A duração da cessão de exploração é de **dez anos**, contados do dia indicado no respectivo contrato.
2. A cessão 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 respectivo ano;
  - c) O Município reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da cessão de exploração.

3. 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.
4. 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 Residência das Indústrias Criativas será objeto de actualizações 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 no número dois 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 ou qualquer outro tipo de materiais ou equipamentos no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior.
  - b) Manter o estabelecimento, as zonas adjacentes, 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 objecto da cessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à acção do tempo e da utilização;

- e) Proceder à manutenção ou substituição, no prazo que lhe for fixado pelo Município, do edifício, 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 objecto 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. Arquitectura;
  - ii. Engenharia Civil;
  - iii. Engenharia Electrotécnica;
  - iv. Saúde Ambiental;
  - v. Saúde pública.
- b) Proceder a todas as correcções que, ao nível do edificado e do equipamento, sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de acto de fiscalização por entidade competente, salvo se as mesmas forem contratualmente da responsabilidade do cessionário.
- c) Assumir o pagamento de todas as despesas devidas por multas, coimas e outras penalidades decorrentes de irregularidades imputadas às instalações e respectivos equipamentos, desde que não decorrentes de actos directa ou indirectamente praticados pelo cessionário sobre as instalações e equipamentos em causa.

### **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.

### **Artigo 9º**

#### **(Caução)**

1. O cessionário procederá, no início do contrato, ao depósito, a favor do Município, de uma caução de montante igual a seis mensalidades;
2. A caução será restituída no final do período da cessão, depois de saldas 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 o município rescindir unilateral do contrato de cessão de exploração a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

- a) A utilização do imóvel 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 cedidas;
- c) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;
- d) O não cumprimento 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 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 suprarreferido obriga o cessionário a indemnizar o Município pela importância correspondente ao produto da multiplicação do valor da mensalidade em vigor no momento por

seis, ou pelo número de meses que faltar para o término do período da cessão de exploração se este for inferior a seis meses.

**Artigo 12º**  
**(Encargos e Benfeitorias)**

1. O concessionário 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 do fornecimento de água, energia elétrica, telecomunicações 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, 19 de outubro de 2020

O Presidente da Câmara,

(Luís Filipe da Silva Lourenço Matias)