



Caderno de Encargos

Cessão de Exploração do Espaço Destinado à "Casa dos Cantoneiros Foz-Tua Wine House"

Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto – Regime Jurídico do Património Imobiliário Público
Com as alterações introduzidas pela:

Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64-B/2011 de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro, DL n.º 38/2023 de 29 de maio e pela Lei Orgânica n.º 2/2023 de 18 de agosto.

Rua Jerónimo Barbosa, n.º 118
5140 – 077 Carrazeda de Ansiães
Tel. 278 610 200
Correio eletrónico: geral@cmca.pt

Deliberação da Câmara Municipal de 29, de novembro de 2024, ao abrigo dos pressupostos legais estabelecidos na alínea ee), no n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.





ÍNDICE

- Artigo 1.º - Objeto
- Artigo 2.º - Duração da exploração
- Artigo 3.º - Transmissão da concessão
- Artigo 4.º - Horário de funcionamento
- Artigo 5.º - Base de licitação
- Artigo 6.º - Limpeza e utilização das instalações
- Artigo 7.º - Poderes e deveres do explorador
- Artigo 8.º - Contrapartida mensal / renda de exploração
- Artigo 9.º - Fiscalização da exploração
- Artigo 10.º - Rescisão da exploração
- Artigo 11.º - Resolução da concessão
- Artigo 12.º - Cessão da posição contratual
- Artigo 13.º - Direito de reversão
- Artigo 14.º - Caducidade da exploração
- Artigo 15.º - Termo da exploração
- Artigo 16.º - Caução
- Artigo 17.º- Responsabilidade Civil – Seguros
- Artigo 18.º - Encargos e benfeitorias
- Artigo 19.º - Direito subsidiário
- Artigo 20.º - Interpretação do contrato



Artigo 1.º

(Objeto)

1. 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 de Exploração do Espaço Destinado à "Casa dos Cantoneiros em Foz-Tua Wine House"** - atividade - **CAE (Código de Atividade Económica – Bar ou Restaurante)**.
2. O Município de Carrazeda de Ansiães disponibiliza equipamento, conforme descrição no anexo I ao presente caderno de encargos, sendo que o encargo com a manutenção e funcionamento do mesmo é da responsabilidade do cessionário.

Artigo 2.º

(Duração da exploração)

1. A exploração terá o prazo de três anos, com início na data da outorga contratual, considerando-se prorrogado por períodos de um ano, se nenhuma das partes proceder à sua denúncia, no prazo de 60 dias, antes da sua renovação.
2. Antes da outorga contratual, o concedente e cessionário efetuam uma visita à **"Casa dos Cantoneiros em Foz-Tua Wine House"**, para elaboração de um auto de vistoria, sendo da responsabilidade dos serviços técnicos da Câmara Municipal, a elaboração do mesmo.
3. O Auto de Vistoria, fará parte integrante do Contrato de **Cessão de Exploração do Espaço Destinado à "Casa dos Cantoneiros em Foz-Tua Wine House"**.

Artigo 3.º

(Transmissão da Cessão de Exploração)

1. A concessão de exploração não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por arrendamento, sem prévia autorização da entidade concedente, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário com infração do disposto neste preceito.
2. Poderá ser autorizada a transmissão da exploração de concessão de exploração do espaço nos seguintes casos:



- a) Transformação do titular em sociedade unipessoal, da qual o titular seja o único sócio.
- b) Por morte do titular, transmitindo-se aos herdeiros.

Artigo 4.º

(Horário de funcionamento)

1. As instalações deverão funcionar de acordo com a legislação e regulamentos municipais em vigor.
2. O cessionário é responsável pela afixação do horário funcionamento.
3. O não cumprimento do horário referido no ponto anterior, é justificação suficiente para a rescisão unilateral do contrato após primeiro aviso.

Artigo 5.º

(Base de licitação)

1. O valor mínimo mensal / renda de exploração é de **€ 250,00 (duzentos e cinquenta euros)**.
2. A adjudicação recairá sobre a proposta que apresente o valor mensal / renda de exploração mais elevado.
3. Ao valor da renda acresce IVA à taxa legal em vigor.

Artigo 6.º

(Limpeza e utilização das instalações)

1. É da restrita responsabilidade do cessionário, a limpeza de todos os espaços.
2. Não poderão ser instalados equipamentos que danifiquem, degradem ou adulterem as instalações sem prévia autorização do Município de Carrazeda de Ansiães.

Artigo 7.º

(Poderes e deveres do cessionário)

1. A situação jurídica do cessionário acha-se definida de acordo com as disposições constantes deste caderno de encargos.
2. No ato da entrega será feita uma vistoria das instalações, ficando o cessionário responsável pela sua conservação.





3. O cessionário obriga-se a pagar, as contrapartidas de acordo com o artigo 8.º do presente caderno de encargos.
4. O cessionário obriga-se a proceder à manutenção das instalações, de forma a subsistirem as condições em que as mesmas lhe foram entregues, bem como a cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao tipo de comércio que integra a área explorada.
5. O cessionário obriga-se ao pagamento de todas as despesas de natureza fiscal e policial, relativas ao funcionamento dos serviços, tais como licenças, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes, sendo que na fase de apresentação de proposta, deverá fazer prova de que se encontra coletado para a atividade respetiva.
6. O cessionário obriga-se ao pagamento de todas as despesas de gás, energia elétrica, água e telecomunicações, devendo ser feito nos contratos de fornecimento celebrados o averbamento do nome do cessionário.
7. O cessionário obriga-se a manter o espaço em serviço durante todo o período da concessão de exploração destinado à "Casa dos Cantoneiros Foz-Tua Wine House".

Artigo 8.º

(Contrapartida mensal / renda de exploração)

1. O cessionário obriga-se ao pagamento de uma contrapartida mensal / renda da exploração, cujo valor base será o que resultar da adjudicação.
2. A renda mensal, terá de ser liquidada até ao dia 8 de cada mês.
3. No caso de se verificar mora superior a 15 dias no pagamento das contrapartidas, o cessionário fica obrigado, para além do valor das contrapartidas em dívida, ao pagamento de um valor correspondente a 50% do valor da contrapartida mensal da concessão e, ainda, de juros moratórios à taxa legal em vigor.

Artigo 9.º

(Fiscalização da exploração)

1. É reservado ao Município de Carrazeda de Ansiães o direito de efetuar inspeções ao estado de conservação das instalações, bem como fiscalizar a exploração e o





cumprimento dos deveres do cessionário nos termos impostos por este caderno de encargos, cláusulas contratuais e a legislação aplicável em vigor, nomeadamente no que se refere:

- a) À qualidade do serviço prestado na área explorada;
 - b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações;
 - c) Às relações do cessionário e do seu pessoal com o público que devem ser corretas, atenciosas e delicadas;
2. O Município de Carrazeda de Ansiães notificará o cessionário das deficiências verificadas, devendo aquele promover a sua rápida correção.
 3. A Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães reserva-se o direito de praticar, a todo o tempo e quando o julgar conveniente, todos e quaisquer atos de fiscalização atinentes à valoração e à apreciação do mérito da execução da exploração em apreço.

Artigo 10.º

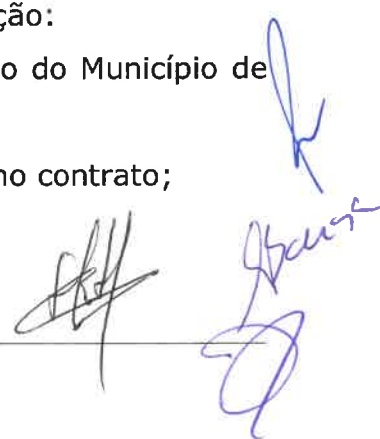
(Rescisão da exploração)

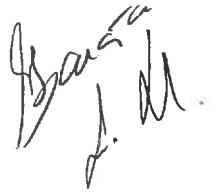
1. O Município de Carrazeda de Ansiães reserva-se o direito de rescindir o contrato de exploração antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem, nos pressupostos normativos previstos na legislação aplicável ao presente procedimento.
2. É motivo de rescisão do contrato a utilização das instalações para fins diferentes das previstos na Cláusula 1.º, n.º 1.
3. O cessionário será notificado para retirar os bens móveis que lhe pertençam no máximo de 5 dias úteis, a contar da data da notificação.

Artigo 11.º

(Resolução da cessão de exploração)

1. Constituem causas legítimas de resolução da cessão de exploração:
 - a) Transmissão da exploração para terceiros, sem autorização do Município de Carrazeda de Ansiães;
 - b) Utilização das instalações para uso diferente da constante no contrato;





- c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas do Município de Carrazeda de Ansiães, relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou das indicações da fiscalização.
 - d) Falta de pagamento da contrapartida mensal da concessão por período superior a 1 (um) mês;
 - e) Caso mantenha as instalações encerradas por 2 (dois) dias seguidos, sem motivos de força maior.
2. Não é devida pelo concedente qualquer indemnização por motivo da resolução nos termos dos números anteriores, ficando ainda o cessionário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza, pelos quais responderá após avaliação e notificação efetuada pelo concedente.

Artigo 12.º

(Cessão da posição contratual)

O cessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização da concedente.

Artigo 13.º

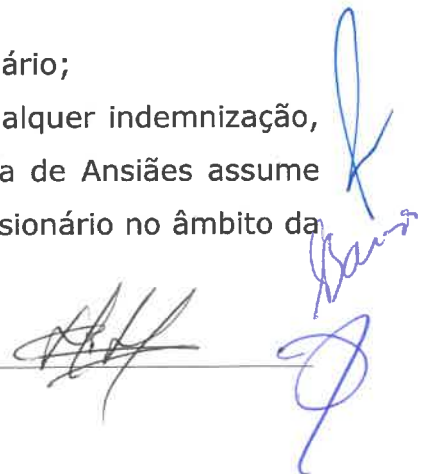
(Direito de reversão)

1. Revertem a favor da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães, todas as componentes, partes integrantes, obras e benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias realizadas no espaço concessionado, com exceção dos equipamentos a instalar pelo concedente, após a resolução contratual.
2. Exercido o direito de reversão, não poderá a cessionária alegar qualquer retenção, direito de indemnização ou enriquecimento sem causa.

Artigo 14.º

(Caducidade da exploração)

1. A concessão caduca com a falência ou insolvência do cessionário;
2. Em caso de caducidade, o cessionário não tem direito a qualquer indemnização, nem a devolução da caução, nem o Município de Carrazeda de Ansiães assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do cessionário no âmbito da



Bauer

Cessão de Exploração do Espaço Destinado à "Casa dos Cantoneiros em Foz-Tua Wine House.

Artigo 15.º

(Termo da exploração)

1. A concessão termina desde que cumpridos os pressupostos do artigo 2.º do presente Caderno de Encargos.
2. As instalações deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e /ou substituições que se afigurem necessárias.

Artigo 16.º

(Caução)

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o cessionário deve prestar uma caução no valor equivalente a dois meses da renda proposta.
2. A caução pode ser prestada por depósito em dinheiro ou garantia bancária ou seguro – caução, sendo efetuada obrigatoriamente antes da outorga contratual.
3. O concedente pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo cessionário.

Artigo 17.º

(Responsabilidade Civil - Seguros)

O explorador efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

- a) Seguro contra acidentes de trabalho de todo o pessoal;
- b) Correm por conta do cessionário todos os danos, prejuízos e/ou lucros cessantes, verificados na decorrência de factos ocorridos no espaço público concessionado, por via de responsabilidade civil contratual, extracontratual, subjetiva ou objetiva.

Artigo 18.º

(Encargos e benfeitorias)

1. As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato são por conta do cessionário.
2. O cessionário não poderá proceder a quaisquer obras ou benfeitorias sem prévia autorização da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães.
3. O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o cessionário.
4. São da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:
 - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
 - b) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do espaço concedido.

Artigo 19.º

(Direito subsidiário)

Em tudo o que não esteja especialmente previsto nas presentes cláusulas jurídicas e administrativas, recorrer-se-á às leis e regulamentos administrativos em vigor, aos princípios gerais de direito administrativo, e na sua falta ou insuficiência, às disposições do direito civil.

Artigo 20.º

(Interpretação do contrato)

Os litígios emergentes da execução do contrato de concessão serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do Tribunal Administrativo de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

Carrazeda de Ansiães, Paços do Município, 27 de novembro de 2024.

No Uso da Competência Delegada

A Vice-Presidente da Câmara Municipal,



Adalgisa Maria Capela Rodrigues Barata





Anexo I
Edifício composto por: Cave, Rés do Chão, Sótão e Esplanada

Descrição:

Circulação/corredor/Hall

Escadas interiores em madeira e coberturas em madeira maciça de carvalho.

Sala de estar/receção, em pavimento flutuante carvalho americano.

Sala multiusos, em pavimento flutuante carvalho americano.

Sala de prova de vinhos, em pavimento flutuante carvalho americano

Instalações Sanitárias, em pavimento auto-nivelante.

Esplanada, em pavimento, tipo madeira marítima.

Sala de leitura, em pavimento flutuante carvalho americano

