

CADERNO DE ENCARGOS PARA A CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO BAR-RESTAURANTE DAS TERMAS DO CARVALHAL.

1. Natureza e objeto do contrato

1. O presente Caderno de Encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do concurso público para a concessão do direito de exploração da área de lazer das Termas do Carvalhal, bem como a sua utilização e conservação. A área de lazer é composta de bar-restaurante de dois pisos, sitos nas Termas do Carvalhal, Carvalhal, Castro Daire, conforme localização no mapa Anexo I ao presente;
2. Integra a concessão o exercício da atividade de restauração e bebidas no local, nos termos definidos pelo presente, só podendo o concessionário desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato, caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato e tal seja expressamente autorizado pelo concedente.
3. O concessionário deve ter por objeto social exclusivo ou por atividade, no caso de ser pessoa singular, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na concessão;
4. O concedente pode, a todo o tempo, e com salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro da concessão, acordar com a concessionária alterações ao contrato nos termos previstos no C.C.P.
5. Todas as circunstâncias e compromissos, mesmo de carácter excepcional, que sejam suscetíveis de afetar desfavoravelmente a atividade comercial, gestão ou situação financeira do concessionário, no sentido de aumento o seu passivo, diminuir a sua situação líquida, qualquer hipoteca, penhor ou penhora, qualquer procedimento cautelar sobre os bens da sociedade ou da pessoa, deverão ser comunicados à Câmara Municipal de Castro Daire.
6. Não é permitida a subconcessão nem a cessão da posição contratual a outrem sem o consentimento prévio da Câmara Municipal, havendo sempre o direito de opção pela Câmara Municipal.

II. Estabelecimento da Concessão

1. A Câmara Municipal de Castro Daire concede ao Concessionário toda a exploração da zona de lazer das Termas do Carvalho, definida no ponto 1.1.
2. Estão afetos à concessão, designadamente:
 - a) As instalações, equipamentos, máquinas e respetivos acessórios constantes do Anexo II ao presente;
 - b) As obras, equipamentos e outros bens que venham a ser realizados e implantados pelo concessionário, por força da necessidade de conservação do espaço e do equipamento, e da adequação das instalações ao legal funcionamento da atividade.

III. Obrigações do concessionário e poderes do concedente

1. Na prossecução do bom funcionamento do objeto da concessão, é da responsabilidade do concessionário:
 - a) Manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, nomeadamente, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;
 - b) Preparação e beneficiação de qualquer espaço que integre a concessão que se revele em más condições de utilização;
 - c) Limpeza do espaço objeto da concessão bem como de outros espaços comuns utilizados, designadamente das áreas envolventes, sendo responsável pelos respetivos consumáveis de limpeza e de higiene dos wcs;
 - d) Pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à concessão,
 - e) Requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para tal sejam necessários (horário de funcionamento, livro de reclamações, licenças, etc);
2. O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens, bem como dos direitos que integram a concessão;
3. É em nome pessoal que o concessionário contacta a sua clientela e fornecedores que, em nenhum caso, poderá ser considerado como mandatário da Câmara Municipal de Castro Daire;

4. O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente;
5. Sem prejuízo do disposto nos art.ºs 302.º e ss do C.C.P. é poder do concedente:
 - a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário impostos pelo presente e pelo contrato,
 - b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
 - c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário,
6. Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414.º do C.C.P., e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos;
7. O concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento respeitantes à concessão;
8. As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, cobrindo os correspondentes custos por sua conta.

IV- Regime do risco

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração, exceto quanto 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.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

V. Início da exploração

A exploração do estabelecimento deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de concessão.

VI. Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade do sequestro ou de resolução do contrato, o concedente pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do art.º 325.º e no art.º 329.º do C.C.P., aplicar multas em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato;
2. O montante das multas varia, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre os limites mínimo de 50,00 e máximo de 50.000,00 euros.
3. A aplicação das multas contratuais é precedida de audiência escrita ao concessionário para se pronunciar no prazo de 10 dias a contar da notificação.
4. Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 60 (sessenta) dias, o concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas, nos termos do art.º 296.º do C.C.P..

VII. Prazo e Renda

1. A concessão da exploração da zona de lazer das Termas do Carvalhal é válida nos termos estipulados neste caderno de encargos é efetuada por um período de um ano, passível de renovação por iguais períodos.
2. A base de licitação é de 250,00 € (duzentos e cinquenta euros) mensais (IVA enquadrado no CIVA).
3. A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, obriga o concessionário a pagar o valor correspondente ao dobro da(s) prestação(ões) em dívida, independentemente do direito a resolução da concessão pelo concedente nos termos da alínea l) do n.º 1 da cláusula IX do presente Caderno de Encargos.
4. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário presta uma caução correspondente a 10% do valor total inicial (12 meses) da concessão, ou seja, o valor da renda mensal adjudicado x 12 meses.

5. Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no número anterior, independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do art.º 296.º do C.C.P.
6. O concedente obriga-se a promover a liberação integral da caução nos 30 dias subsequentes ao término do contrato.

VIII. Sequestro

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do art.º 421.º do C.C.P., o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique por motivos imputáveis ao concessionário:
 - a) O abandono sem causa legítima do espaço concessionado e ou da atividade de exploração do restaurante, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados;
 - b) Perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade concessionada ou no estado geral das instalações, máquinas e equipamentos que comprometam a continuidade e/ou regularidade da concessão ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
 - c) Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da atividade.
3. Se o concessionário se mostrar disposto a reassumir a exploração e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poder-lhe-á ser restituída, se assim o entender conveniente o concedente.

IX. Resolução pelo concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente pode resolver o contrato quando se verifique:
 - a) Desvio do objeto da concessão;
 - b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;

- c) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
 - d) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
 - e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - f) Obstrução ao sequestro;
 - g) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
 - h) Abandono pelo concessionário da exploração do restaurante, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
 - i) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste Caderno de Encargos e no contrato;
 - j) Violação reiterada do horário de funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas;
 - k) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;
 - l) Falta do pagamento da renda mensal por período superior a 6 meses;
 - m) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento de restauração, incluindo as atinentes a saúde e higiene;
 - n) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do concedente;
 - o) Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do concedente;
2. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar as instalações e equipamentos da concessão em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos;
3. Fica estabelecido entre ambas as partes que no caso de o concessionário não cumprir o presente ou o contrato que vier a ser assinado em qualquer das suas cláusulas, assim como

no caso de o concessionário agir de maneira a prejudicar moral ou materialmente a Câmara Municipal, esta poderá resolver o contrato em qualquer altura, sem qualquer direito a indemnização, por carta registada com aviso de receção, e reserva-se o direito de atribuir imediatamente a concessão a outra pessoa ou sociedade.

X. Caducidade

1. O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado na Cláusula 7.1 e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade da concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza, se destinem a perdurar para além dela.
2. No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas.

XI. Resgate

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 18 (dezoito) meses;
2. O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 3 (três) meses de antecedência;
3. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a receber do concedente, a título de indemnização, uma quantia afenda em função do investimento efetuado, calculado à taxa média de amortização legal para o tipo de equipamento considerado e o ano do resgate face ao tempo em falta para o final da concessão;
4. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão.

XII. Reversão de bens

1. No termo da concessão, revertem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ônus 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;
2. O concessionário possui um prazo de 15 (quinze) dias para proceder à entrega do objeto da concessão; Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número...

anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

XIII. Contagem de prazos

A contagem de prazos previstos no contrato 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 que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

XIV. Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes no 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.

XV. Foro Competente

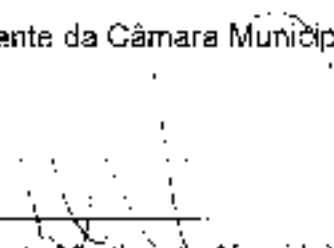
Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato é competente o tribunal administrativo e fiscal de Viseu, com expressa renúncia a qualquer outro.

Fazem parte deste caderno de encargos:

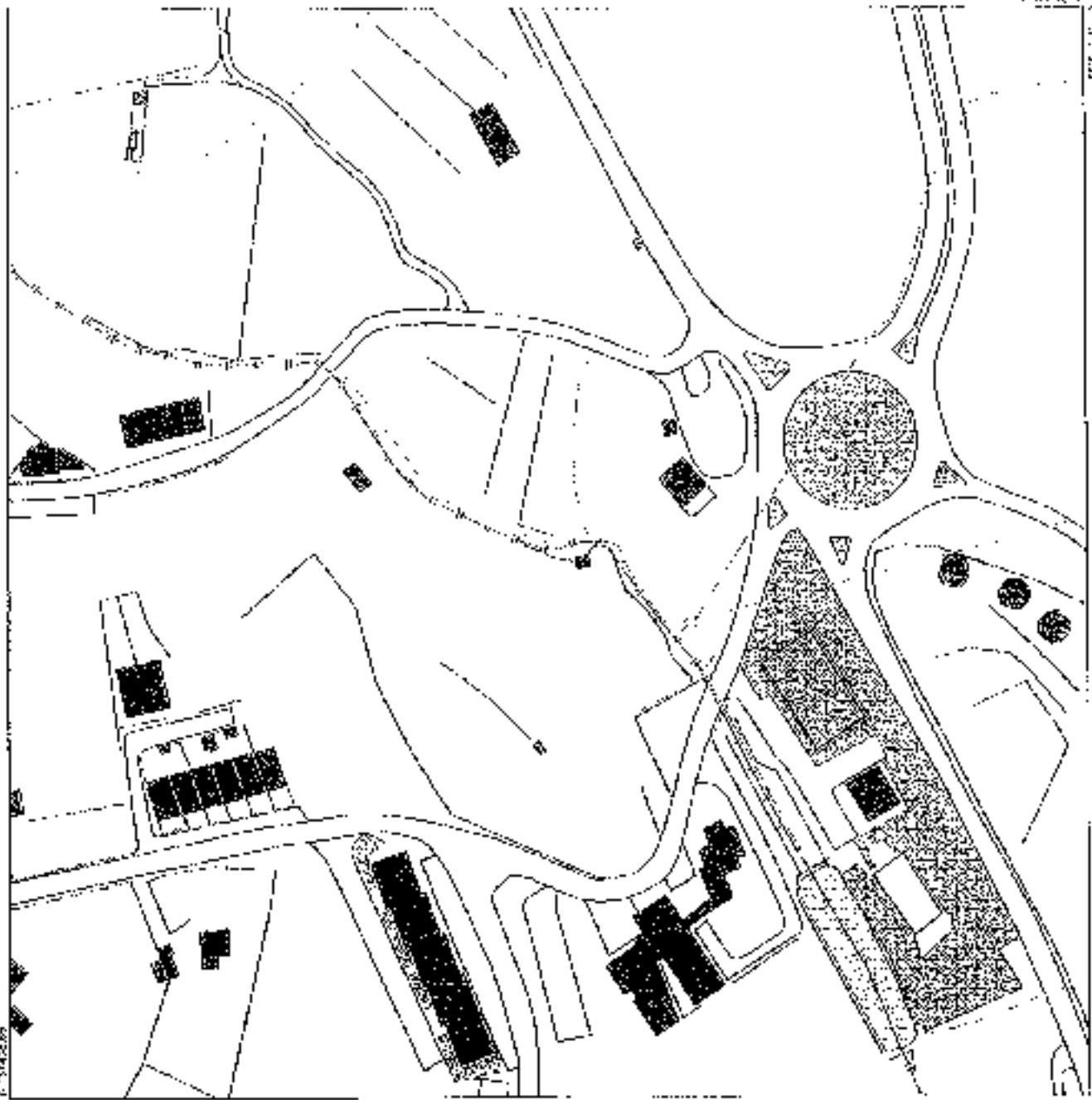
Anexo 1— Localização do objeto de concessão

Paços do Município de Castro Daire, 21 de janeiro de 2022

O Presidente da Câmara Municipal



(Dr. Paulo Martins da Almeida)

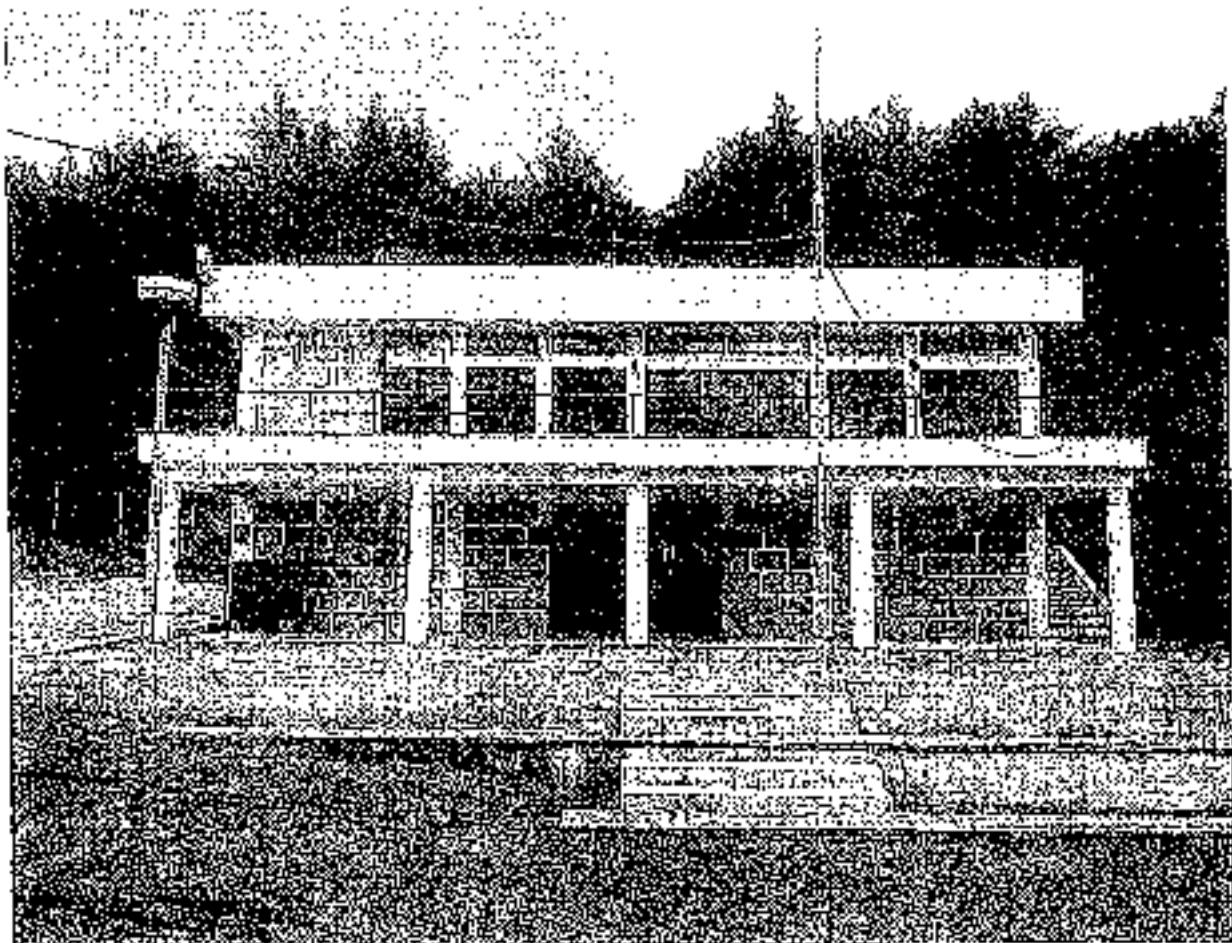


43° 45' 00" N

O presente Plano
 Urbanístico de Castro Daire
 foi elaborado em conformidade com o
 Regulamento Municipal de Ordenamento do Território
 aprovado pela Câmara Municipal de Castro Daire em
 27 de Maio de 2019.
 Este plano urbanístico encontra-se em fase de
 aprovação.
 Município de Castro Daire, I.ª Câmara Municipal
 de Castro Daire
 Encarregado do Serviço de Ordenamento do Território
 e Urbanismo de Castro Daire, I.ª Câmara Municipal
 de Castro Daire
 22/01/2020

Urbanização - Estrada - Rua - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público	Urbanização - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público	Urbanização - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público - Rua de Acesso Privado - Rua de Acesso Público
--	--	--

Requerimento:
 27/05/2019
Alçada:
 27/05/2019
Frequência de Projeção:
 27/05/2019
Local de Projeção:
 27/05/2019
Intimidade:
 27/05/2019



--- IMG 20210430_140053.jpg

