

CONCURSO PARA CEDÊNCIA DE EXPLORAÇÃO DE UM BAR E ÁREA DE ESPLANADA NO PARQUE FLUVIAL DA FERRADOSA, NO CONCELHO DE S. JOÃO DA PESQUEIRA

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

- 1. Objeto**
- 2. Prazo de Cedência**
- 3. Fiscalização**
- 4. Deveres do Cessionário**
- 5. Obrigações Complementares**
- 6. Encargos com o Contrato**
- 7. Horário de Funcionamento**
- 8. Transmissão da Cedência de Exploração**
- 9. Rescisão do Contrato de Cedência de Exploração**
- 10. Extinção da Cedência de Exploração**
- 11. Entrega das Instalações**
- 12. Proibição de Encerramento e Abandono**
- 13. Rejeição de Responsabilidades**
- 14. Pagamento da Renda Mensal**
- 15. Caução**
- 16. Pessoal**
- 17. Início e termo da Cedência de Exploração**
- 18. Comunicações**

Artigo 1.º

Objeto

O presente concurso tem por objeto a cedência de exploração de um Bar e área de esplanada no Parque Fluvial da Ferradosa, no concelho de S. João da Pesqueira, para desenvolvimento da(s) atividade(s) caracterizada(s) pelo(s) CAE?(S) da Divisão 56 (Restauração e similares) previsto(s) na CAE Ver.3, que melhor se adegue(m) ao espaço em causa.

Artigo 2.º

Prazo de Cedência

- 1 – A cedência de exploração ocorrerá entre os dias 1 de janeiro de 2026 e 30 de setembro de 2028.
- 2 – A cedência de exploração, termina no seu último dia, sem possibilidade de renovação.

Artigo 3.º

Fiscalização

- 1 – É reservada ao Município de S. João da Pesqueira, o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do cessionário, nos termos impostos pelo programa do concurso e caderno de encargos e legislação em vigor aplicável.
- 2 – Para tanto será assegurada liberdade de circulação e de inspeção a membros do Município devidamente credenciados para o efeito.

Artigo 4.º

Deveres do Cessionário

- 1 – Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará ao Município, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas do período de exploração.
- 2 – O cessionário obriga-se a manter a limpeza permanente e a conservação de todos os equipamentos existentes no Edifício e Esplanada, reportando imediatamente qualquer anomalia ou dano existente ou que venha a decorrer do exercício da sua atividade.
- 2 – O cessionário obriga-se a garantir a limpeza integral do Parque Fluvial identificado na Planta anexa ao Programa do Concurso, nomeadamente:
 - a) Cortar a relva e manter o espaço sem ervas e outra vegetação espontânea;
 - b) Assegurar a limpeza das casas de banho existentes na Zona do Bar;
 - c) Recolher os resíduos sólidos urbanos e transportá-los para o contentor de RSU's mais próximo, garantindo a recolha seletiva (reciclagem);

- d) Comunicar a existência de anomalias (sistema de rega, fugas de água, avarias elétricas, relva seca, etc.), no prazo máximo de 24 horas após a sua deteção.
- 3 – A recolha dos resíduos referidos na alínea c) do número anterior deverá ser feita transportando os mesmos para local onde o camião de recolha de resíduos sólidos urbanos tenha acesso.
- 4 – A recolha dos resíduos referidos nos números anteriores, pelo camião de recolha de resíduos sólidos urbanos na localidade de Ferradosa decorre todas as semanas às Quartas-feiras e Sábados salvo exceções decorrentes de situações anormais e imprevisíveis (avarias, greves, etc..).
- 5 – O cessionário tem obrigatoriamente que reportar qualquer anomalia verificada nos equipamentos e no espaço e cumprir com todas as condições legais para o exercício da atividade.

Artigo 5.º **Obrigações Complementares**

- 1 – O cessionário obriga-se a manter em ótimas condições de higiene, salubridade e funcionalidade, todas as instalações, equipamentos e recintos afetos à cedência.
- 2 – O pessoal ao serviço deverá apresentar-se em impecável estado de asseio, mantendo a disciplina e educação com todos os clientes, fornecedores e autoridades.
- 3 – Ficam a cargo do cessionário, para além das obrigações referidas no artigo 4.º, os consumos de energia elétrica, água e outros encargos com a atividade.
- 4 – O cessionário deverá celebrar os contratos de fornecimento (luz e água) necessários ao funcionamento do espaço.
- 5 – O cessionário constitui-se fiel depositário da parte das instalações que lhe são destinadas, não podendo introduzir-lhes qualquer alteração, nem efetuar quaisquer obras, sem consentimento prévio do Município.
- 6 – É responsabilidade do cessionário ter todos os equipamentos em bom estado de conservação até ao fim do contrato.
- 7 – O cessionário é obrigado a prevenir atos ilícitos.
- 8 – O cessionário é obrigado a manter em funcionamento o espaço cedido durante os meses de junho a outubro, sendo que, relativamente aos restantes, no caso de não pretender manter o seu funcionamento permanente, deverá submeter pedido fundamentado das razões à aprovação da Câmara Municipal, podendo esta, deliberar pela isenção do pagamento do valor mensal da cedência de exploração durante o período em que o estabelecimento se encontra encerrado, mantendo-se no entanto, em vigor, todas as outras obrigações previstas no caderno de encargos e Programa do Concurso.

9 – O cessionário fica ainda obrigado a disponibilizar os bens cedidos para eventos pontuais realizados pelo município, devendo este comunicar ao cessionário a necessidade com 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

Artigo 6.º **Encargos com o Contrato**

Os encargos com o contrato são da responsabilidade do cessionário.

Artigo 7.º **Horário de Funcionamento**

As instalações cessionadas funcionarão todos os dias da semana, das 10:00h às 00:00 horas.

Artigo 8.º **Transmissão da Cedência de Exploração**

A cedência de exploração é intransmissível, total ou parcialmente, ainda mesmo que por arrendamento, sem prévia autorização do Município, sendo nulos e sem nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário com infração a este preceito.

Artigo 9.º **Rescisão do Contrato de Cedência de Exploração**

1 – O contrato pode em qualquer altura ser rescindido, a título de sanção, sempre que ocorra violação de cláusulas contratuais.

2 – O contrato pode também ser rescindido, em qualquer altura e sem direito a indemnização, com aviso mínimo de 90 dias de antecedência por motivos de interesse público devidamente fundamentado.

Artigo 10.º **Extinção da Cedência de Exploração**

A cedência de exploração extingue-se após o decurso do prazo estipulado sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.

Artigo 11.º **Entrega das Instalações**

1 – As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as obras e melhoramentos que o cessionário venha a realizar.

2 – Em caso de incumprimento do número anterior procederá o Município à remoção de bens e limpeza das instalações a expensas do cessionário, podendo para tanto utilizar o valor da caução.

3 – A não entrega das instalações findo o contrato por qualquer dos meios admitidos em direito, constituirá ao cessionário a obrigação de pagar, por cada mês que as detenha, a quantia correspondente ao triplo da renda vigente à data da cessação, sem prejuízo do pagamento desta, enquanto a detenção se mantiver e do dever de restituição.

Artigo 12.º

Proibição de encerramento e abandono

1 – Constituem fundamento para rescisão unilateral do contrato de cedência de exploração por parte do Município, sem direito a indemnização, o incumprimento das obrigações constantes nas cláusulas 4.º e 5.º.

2 – O abandono da exploração por parte do cessionário dará ao Município o direito de sequestro sobre todo o equipamento, mobiliário e demais utensílios propriedade do cessionário.

Artigo 13.º

Rejeição de Responsabilidades

O Município não se responsabiliza por quaisquer acidentes que afetem pessoas e bens que possam ocorrer nas instalações ocupadas pelo cessionário.

Artigo 14.º

Pagamento do Valor Mensal

O valor mensal proposto pelo cessionário será pago, mensalmente, no Município, até ao dia 8 do mês a que disser respeito.

Artigo 15.º

Caução

1 – Para garantia do exato e pontual cumprimento das suas obrigações e para cobertura de eventuais danos no mobiliário, equipamentos e utensílios, o cessionário prestará caução no valor correspondente a duas rendas mensais.

2 – O cessionário prestará a caução indicada no número anterior até 5 (cinco) dias após a notificação de adjudicação.

3 – A adjudicação ficará sem efeito nos seguintes casos:

- a) Quando o concorrente cuja proposta foi preferida, não preste caução no prazo estabelecido na notificação da adjudicação, salvo prove ter sido impedido por fato independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.
- b) Quando o concorrente, depois de notificado para outorgar o contrato, não compareça no dia, hora e local fixados para o efeito, perdendo a caução já prestada, salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e seja considerado justificação bastante.

Artigo 16.º **Pessoal**

O cessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.

Artigo 17.º **Início e termo da Cedência de Exploração**

- 1 – A cedência de exploração terá início no dia 1 de janeiro de 2026, se outra data não for acordada entre as partes.
- 2 – Findo o prazo da cedência de exploração, o espaço ocupado regressa ao domínio exclusivo do Município, revertendo, para este, as instalações fixas, eventualmente autorizadas, nos termos do n.º4 do art. 5.º do presente caderno de encargos, sem direito a indemnização ao cessionário cessante.
- 3 – O cessionário cessante fica com o direito de levantar os bens móveis, sua propriedade, num prazo a fixar pelo Município.

Artigo 18.º **Comunicações**

As comunicações a efetuar no âmbito do contrato a celebrar na sequência do presente concurso, nomeadamente para efeitos do previsto nos artigos 4.º e 5.º, deverão ser efetuadas para os seguintes contactos:

- Pedro Custódio Vaz Donas Botto;
- Divisão de Planeamento, Obras, Ambiente e Urbanismo;
- Telefone: 254489999
- E-mail: pdonasbotto@sjpesqueira.pt