



FREGUESIA DE QUIAIOS

**CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO EQUIPAMENTO DE APOIO
DO PARQUE DE MERENDAS DA PRAIA DE QUIAIOS**

CADERNO DE ENCARGOS

Quiaios, 22 de abril de 2022

Artigo 1.º

Caderno de Encargos

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar que tem por objeto principal a “Cessão de Exploração do Equipamento de Apoio do Parque de Merendas da Praia de Quiaios”.

Artigo 2.º

Disposições por que se rege o contrato

1. O contrato de cessão será reduzido a escrito, nos termos do presente Caderno de Encargos, e completado pelos seguintes elementos:
 - a) Os suprimientos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestadas pelo adjudicatário.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Artigo 3.º

Objeto e Natureza da Cessão

1. A Freguesia de Quiaios cede a exploração do Equipamento de Apoio do Parque de Merendas da Praia de Quiaios, com Alvará n.º 49/2013, de 05 de março de 2013.
2. A cessão tem por objeto a cedência de exploração do Equipamento de Apoio do Parque de Merendas, situado na Avenida dos Pescadores, na Praia de Quiaios, que inclui um palheiro típico, constituído por um espaço de apoio à atividade comercial, espaço público/esplanada e instalações sanitárias públicas, conforme desenho anexo, bem como todos os equipamentos e objetos a descrever em inventário;

Artigo 4.º

Bens afetos à Cessão

1. À cessão corresponde um estabelecimento que integra bens móveis e imóveis afetos àquela e os direitos e obrigações destinados à realização de um serviço de qualidade subjacente à celebração do contrato.
2. Para efeitos do número anterior, consideram-se afetos à cessão todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data de celebração do contrato.
3. O cessionário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de cessão, a manter o estabelecimento da cessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

Artigo 5.º

Condições Gerais de Exploração

1. Na prossecução do bom funcionamento do objeto da cessão, é da responsabilidade do cessionário:
 - a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a cessão nomeadamente, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;
 - b) A limpeza do espaço objeto da cessão;
 - c) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à cessão, nomeadamente eletricidade, água, gás e telefone entre outros.
2. É da responsabilidade do cessionário a gestão e manutenção dos espaços da esplanada e dos sanitários públicos, assim como a sua respetiva limpeza e asseio.
3. O cessionário responsabiliza-se pelo funcionamento do estabelecimento comercial, de acordo com as melhores práticas do setor, assegurando um serviço de qualidade e de acordo com as normas de higiene e segurança alimentar.
4. O cessionário encarregar-se-á de assegurar a contratação do pessoal qualificado e em número suficiente para assegurar o funcionamento do espaço e um serviço de qualidade, comprometendo-se ainda a manter esse pessoal no cumprimento das normas de respeito, asseio, sanidade e boa educação.
5. O cessionário compromete-se a fornecer à Freguesia de Quiaios relação de todas as pessoas (familiares, empregados, etc.) que sejam utilizadas nos serviços da cessão e, sempre que se verifiquem alterações, deverá comunicá-las no prazo máximo de 10 dias.
6. O cessionário só poderá promover alterações ao espaço físico, sejam estas funcionais ou decorativas, mediante prévia autorização escrita da Freguesia de Quiaios.
7. Sem prejuízo da proposta apresentada, o cessionário fica obrigado a realizar no mínimo quatro eventos na época alta (de 1 de julho a 31 de agosto), mediante acordo de datas a articular com a Freguesia de Quiaios.

8. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado para o efeito.
9. O horário de funcionamento deverá respeitar o determinado para os estabelecimentos do género e será fixado pela entidade competente, obrigando-se o cessionário a comunicá-lo à Freguesia de Quiaios, até à data de abertura do estabelecimento ao público, assim como todas as posteriores alterações que venham a ser determinadas.
10. O cessionário obriga-se a comunicar à Freguesia de Quiaios sempre que, por razões devidamente justificadas, determinar o encerramento do estabelecimento comercial durante dois ou mais dias consecutivos.
11. O cessionário responde perante a Freguesia de Quiaios e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade de cessão.
12. O cessionário garante à Freguesia de Quiaios a qualificação da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da cessão.
13. Os sanitários públicos são de livre acesso a todos os utentes do Parque de Merendas e deverão acompanhar o horário de funcionamento estabelecido.

Artigo 6.º

Infraestruturas e Obtenção de Licenças e Autorizações

1. Compete ao cessionário promover toda e qualquer infraestrutura necessária para o exercício da sua atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, certificações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.
2. O cessionário deverá informar, de imediato, a Freguesia de Quiaios no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. O concedente não se responsabiliza por condicionamentos, recusas ou limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço cessionado.
4. A legalização dos investimentos que venham a ser efetuados pelo cessionário são da responsabilidade do mesmo.

Artigo 7.º

Regime de Risco e Responsabilidade

1. O cessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à cessão, durante o prazo da sua duração.

2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do cessionário, considerasse que o risco corre integralmente por conta deste.
3. O cessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da cessão, pela culpa ou pelo risco.

Artigo 8.º

Obrigações do Cessionário

São obrigações do cessionário as previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos, nas cláusulas contratuais, no procedimento e na proposta adjudicada.

Artigo 9.º

Financiamento

O cessionário é inteiramente responsável pela obtenção dos eventuais financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

Artigo 10.º

Início da Exploração

1. A exploração do estabelecimento inicia-se, obrigatoriamente, a 8 de junho de 2022, sem prejuízo do pagamento da primeira prestação mensal se vencer a 1 de julho de 2022.
2. A abertura ao público do estabelecimento deve ocorrer impreterivelmente até 1 de julho de 2022.

Artigo 11.º

Prazo e Termo da Cessão

1. A cessão vigora pelo prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data de início da exploração, podendo neste espaço de tempo ser denunciado, a todo o tempo, por qualquer das partes, por motivos devidamente justificados, desde que tal seja comunicado com a antecedência mínima de 90 dias úteis, por carta registada com aviso de receção.
2. A cessão pode ser prorrogada pelo período de 1 (um) ano, até ao limite de 2 (duas) prorrogações, de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
 - a) Ser solicitada pelo cessionário até 60 dias antes do término do período da cessão, por carta registada com aviso de receção;
 - 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 soma do conjunto das atualizações anuais, nos termos da legislação em vigor.

3. Caso o cessionário não formalize o pedido previsto na alínea a) do ponto 2, a Freguesia de Quiaios considerará que o mesmo não está interessado na prorrogação do respetivo contrato e promoverá de imediato as diligências necessárias à abertura de novo concurso de exploração.
4. As instalações e os equipamentos deverão ser devolvidos 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 explorador, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, sem prejuízo do desgaste natural das instalações e equipamentos.
5. Os investimentos realizados pelo cessionário, por força do proposto em sede de candidatura à cessão, reverterão a favor da Freguesia de Quiaios no termo da cessão.
6. No termo da cessão, o cessionário não tem direito a qualquer contrapartida ou mais-valia decorrente da realização dos investimentos que venha a realizar durante a vigência do contrato.

Artigo 12.º

Contrapartida Mensal / Renda da Exploração

1. O cessionário obriga-se a pagar ao cedente a renda mensal indicada na proposta adjudicada, nos Serviços Administrativos da Freguesia de Quiaios, sita na Rua da Figueira da Foz, n.º 27, em Quiaios, ou por transferência bancária, até ao dia 8 (oito) de cada mês a que se refere a renda.
2. O não pagamento até ao dia referido no número anterior obriga o cessionário ao pagamento dos juros de mora previstos na lei.
3. Em conformidade com o número 1 do art.º 10.º, a primeira renda deverá ser paga até ao dia 8 de julho de 2022.

Artigo 13.º

Cedência, Oneração e Alienação

1. É interdito ao cessionário ceder, alienar ou por qualquer outro modo onerar, no todo ou em parte a cessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis à Freguesia de Quiaios.

Artigo 14.º

Cessão da Posição Contratual pelo Cessionário

1. Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o cessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de cessão, ficando a mesma dependente da autorização expressa e escrita da Freguesia de Quiaios e condicionada à apresentação pelo potencial cessionário à Freguesia dos documentos de habilitação exigidos ao cedente.



2. A cessão de posição contratual em caso algum poderá alterar os prazos inicialmente estabelecidos.

Artigo 15.º

Poderes da Freguesia de Quiaios

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do C.C.P. é poder da Freguesia de Quiaios:
 - a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do cessionário impostos pelo presente Caderno de Encargos 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 cessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao cessionário.
2. 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 cessão, o cessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pela Freguesia de Quiaios, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento de cessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
3. A Freguesia de Quiaios pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do cessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento respeitantes à cessão.
4. As determinações da Freguesia de Quiaios emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o cessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Artigo 16.º

Caducidade

1. O contrato de cessão caduca pelo decurso do prazo fixado no art.º 11.º deste Caderno de Encargos e com início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do cessionário, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes.
2. Em caso de caducidade, o explorador não tem direito a qualquer indemnização, nem a Freguesia de Quiaios assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do explorador no âmbito da cessão de exploração do “Cessão de Exploração do Equipamento de Apoio do Parque de Merendas da Praia de Quiaios”.

Artigo 17.º **Rescisão da Exploração**

A Freguesia de Quiaios reserva-se o direito de rescindir a exploração antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem, mediante notificação ao cessionário com, pelo menos, 30 dias de antecedência.

Artigo 18.º **Resolução do Contrato**

1. Constituem causas legítimas de resolução da cessão:
 - a) Transmissão da exploração para terceiros sem autorização da Freguesia de Quiaios;
 - b) Utilização das instalações para usos diferente do constante do contrato;
 - c) Desobediência comprovada e reiterada às instruções e recomendações emanadas pela Freguesia de Quiaios, relativamente à conservação, segurança e serviços prestados;
 - d) Falta de pagamento da renda mensal da cessão por período superior a 2 meses, sem justificação plausível;
 - e) Caso mantenha os serviços alvo desta cessão encerrados 7 dias seguidos sem justificação ou motivos de força maior;
 - f) O não cumprimento das iniciativas consideradas na proposta, nomeadamente a criação líquida de postos de trabalho e as atividades de animação do Parque de Merendas;
 - g) O não cumprimento do investimento proposto realizar no primeiro ano de vigência do contrato.
2. Não será devida pela Freguesia de Quiaios qualquer indemnização, nem a obrigação da devolução da caução a que se refere o art.º 19.º, por motivo de resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o cessionário responsável pelos prejuízos causados, independentemente da sua natureza.

Artigo 19.º **Caução**

Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações contratuais, o cessionário fica obrigado a prestar:

- a) caução, no valor de 3 (três) rendas/prestações mensais, devendo prestar a mesma no prazo de 6 (seis) dias úteis a contar da data de notificação da adjudicação da cessão, através de depósito bancário, garantia bancária ou seguro-caução;
- b) caução, no valor do investimento proposto realizar no primeiro ano de vigência do contrato, devendo prestar a mesma, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura do contrato, através de depósito bancário, garantia bancária ou seguro-caução;
- c) o valor da caução prestada, referida na alínea b), poderá ser reduzida ao longo do primeiro ano de vigência do contrato, mediante a apresentação de documentos comprovativos da realização desses investimentos.

Artigo 20.º
Seguros

1. O cessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:
 - a) Seguro contra acidentes de trabalho;
 - b) Seguro de responsabilidade civil;
 - c) Seguro multirriscos.

Artigo 21.º
Encargos do Contrato

As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato são por conta do cessionário.

Artigo 22.º
Interpretação do Contrato

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

Quiaios, 22 de abril de 2022

O Presidente da Freguesia de Quiaios


Ricardo Manuel Rodrigues Santos

