



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Concurso Público

**Cessão da exploração dos Bungalows situados na Praia Fluvial do Mosteiro,
pertencente ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande**

CADERNO DE ENCARGOS

1. Objeto do Concurso
2. Prazo da Cessão
3. Uso efetivo
4. Realização de Obras
5. Transmissão da Posição do cessionário
6. Obrigações do cessionário
7. Disponibilização dos espaços cedidos e início da exploração
8. Funcionamento
9. Local de Pagamento da Renda
10. Mora do cessionário
11. Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel
12. Revogação da Cessão de exploração
13. Depósito de Garantia
14. Responsabilidade perante terceiros
15. Efeitos da extinção do contrato no termo previsto
16. Encargos e Despesas
17. Inspeção do Estabelecimento
18. Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos
19. Partes integrantes do Contrato
20. Litígios na execução do Contrato
21. Legislação Aplicável



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 1.º

Objeto do Concurso

1. O presente caderno de encargos estabelece o regime a que obedecerá a cessão de exploração dos Bungalows situados na Praia Fluvial do Mosteiro, pertencente ao domínio privado do Município de Pedrógão Grande, compreendendo as cláusulas jurídicas e as condições aplicáveis ao contrato de exploração, que vier a ser celebrado.
2. A presente cessão compreende:
 - a) Dois bungalows tipo TI de madeira, rés-do-chão, situados na Praia Fluvial do Mosteiro, na freguesia e concelho de Pedrógão Grande, compostos por cozinha, sala de estar, instalação sanitária, zona de arrumo, um quarto de casal, zonas exteriores cobertas, zona envolvente e demais equipamentos que constam da relação presente no Anexo I.

ARTIGO 2.º

Prazo da Cessão

1. O prazo de duração da cessão de exploração é de dez anos, a contar da data da celebração do respetivo contrato.
2. O contrato pode renovar-se anualmente, nas mesmas condições contratuais, se nenhuma das partes se tiver oposto à renovação do mesmo, que deve ser comunicada com a antecedência mínima de 60 dias.

ARTIGO 3.º

Uso Efetivo

1. O cessionário deve usar efetivamente os espaços cedidos exclusivamente para fins de alojamento turístico, sob a forma de exploração de bungalows.
2. É vedada qualquer utilização dos bungalows para fins habitacionais permanentes ou outros não compatíveis com a atividade turística.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 4.º
Realização de Obras

1. O cessionário deverá realizar as obras necessárias, que obedecerão a todos os requisitos impostos pela legislação em vigor, para o exercício das respetivas atividades.
2. Todas e quaisquer obras de alteração ou beneficiação que o cessionário pretenda efetuar deverão ser sujeitas a autorização prévia e escrita da Câmara Municipal de Pedrógão Grande, excetuando as de reparação e conservação ordinária e de limpeza.
3. Quaisquer despesas com obras de reparação, alteração, beneficiação, conservação e limpeza dos espaços cedidos são da responsabilidade do cessionário, devendo para isso, tomar as medidas adequadas à conservação dos imóveis, entre outras, no que se refere às canalizações de água, esgotos, aquecimento e respetivos acessórios, às instalações sanitárias, aos pavimentos, forros, paredes interiores e exteriores, pinturas, vidros e madeiras.
4. Todas e quaisquer obras, bem como as autorizadas nos termos do ponto n.º 2 do presente artigo, efetuadas pelo cessionário, ficam a pertencer às instalações identificadas no artigo 1.º, sem que aquele possa alegar o direito de retenção ou exigir o pagamento de qualquer indemnização ou compensação.

ARTIGO 5.º
Transmissão da Posição do Cessionário

1. A cessão de exploração é intransmissível total ou parcialmente, ainda que por cessão de exploração, sem prévia autorização da Câmara Municipal, sendo nulos e de nenhum efeito todos os atos e contratos celebrados pelo cessionário com infração do disposto nesta cláusula.
2. É permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do cessionário nos seguintes casos:
 - a) Transformação do titular em sociedade unipessoal por quotas, da qual o titular seja o sócio.
 - b) Criação de uma sociedade por quotas desde que o cessionário seja o sócio maioritário.
3. A transmissão deve ser celebrada por escrito e comunicada, no prazo máximo de 10 dias, ao Município de Pedrógão Grande.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 6.º

Obrigações do cessionário

O cessionário obriga-se a:

- a) Pagar a renda anual devida, em duodécimos;
- b) Efetuar os pagamentos de todas as despesas de funcionamento, designadamente as relativas aos consumos de energia elétrica, gás, telefone, água e saneamento, que vierem a ser efetuadas nos espaços cedidos;
- c) Recrutar o pessoal necessário ao funcionamento dos espaços cedidos, na medida do possível, em igualdade de condições;
- d) Apetrechar as instalações com o mobiliário e equipamento indispensável ao seu bom funcionamento, designadamente a adquirir utensílios necessários à exploração para além dos constantes no Anexos I;
- e) Suportar todas as despesas de conservação e exploração dos espaços cedidos, bem como aquelas que se tomem por indispensáveis para cumprimento de diretivas emanadas pelos competentes serviços de tutela, no cumprimento de disposições legais e regulamentares em vigor, bem como todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato;
- f) Aceitar as instalações identificadas no artigo 1.º no estado em que se encontram atualmente e a realizar todas as obras necessárias, que obedecerão a todos os requisitos impostos pela legislação em vigor, para as respetivas atividades;
- g) Explorar de forma permanente os espaços cedidos em moldes que confirmam padrões de qualidade e dinamismo, mantendo um bom nível de serviço e apresentação, por forma a prestigiar e promover o concelho de Pedrógão Grande;
- h) Manter em funcionamento, ininterruptamente, para os fins a que se destinam os espaços cedidos, ao longo de todo o ano, salvaguardando férias e folgas;
- i) Divulgar nacional e internacionalmente, na medida do possível, este empreendimento turístico, na valorização do concelho de Pedrógão Grande;
- j) Cooperar com o Município, mediante sua solicitação, na promoção e divulgação das potencialidades turísticas da região, quer através de programas de animação a implementar no



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

empreendimento turístico, quer através dos veículos de promoção tradicionais da concessionária;

k) Cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentos que tenham por objeto os espaços cedidos e, ainda, as diretrizes emanadas das entidades competentes;

l) Limpar diariamente os espaços cedidos e ainda, sempre que se manifeste necessário, de os desinfetar e desinfestar, de forma que se encontrem sempre em perfeitas condições de asseio e higiene;

m) Zelar pela manutenção do espaço exterior envolvente aos bungalows, assegurando o corte regular das ervas, limpeza e conservação das áreas exteriores, de forma a garantir adequadas condições de segurança, higiene e boa apresentação;

n) Realizar a manutenção preventiva de modo a evitar a degradação dos espaços cedidos, equipamentos e toda a zona envolvente dos bungalows;

o) Realizar o tratamento de todas as madeiras, 1 vez em cada 3 anos, com produto de tratamento a indicar pelo Município, de todos os espaços cedidos que sejam de madeira;

p) Garantir, também ao longo de todo o ano, a guarda e segurança dos espaços cedidos, bem como dos móveis constantes do Anexos I, assegurando a sua boa fruição e o uso contra danos ou atos de vandalismo, impedindo práticas suscetíveis de promover incómodo para os utentes e a responder por quaisquer danos que ocorram;

q) Celebrar contratos de seguro específico ou a integrar em contratos de seguro de que já detenha de forma a garantir o ressarcimento por danos em, e nos espaços cedidos, com valores adequados ao risco inerente às suas próprias atividades e de acordo com os dispositivos legais exigidos para aquele tipo de infraestruturas, antes do início da exploração dos espaços cedidos (responsabilidade civil; multirriscos das instalações; recheio das instalações, etc.). Das apólices a emitir constará que existem direitos ressalvados a favor do Município de Pedrógão Grande, não podendo estas ser alteradas ou anuladas, sem prévio consentimento dessa entidade;

r) Pagar qualquer multa, coima ou outra sanção, seja de que espécie for e seja por quem for imposta;

s) Informar o Município de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

t) Restituir os espaços cedidos, bem como os demais bens móveis constantes do Anexo I, em boas condições findo o contrato.

ARTIGO 7.º

Disponibilização dos espaços cedidos e início da exploração

1. Os espaços e os bens móveis cedidos, bem como toda a zona envolvente dos Bungalows da Praia Fluvial serão disponibilizados e entregues no estado em que se encontram atualmente, a partir da data estipulada no contrato para o início de cessão de exploração.
2. O cessionário terá de iniciar a exploração dos espaços cedidos, no prazo máximo de um mês, após a celebração do contrato de cessão de exploração e desde que possua as autorizações necessárias para o efeito.

ARTIGO 8.º

Funcionamento

1. Os bungalows deverão estar disponíveis para exploração turística ao longo de todo o ano, salvo períodos de encerramento devidamente justificados e comunicados ao Município.
2. O regime de entradas, saídas, reservas e horários de receção deve respeitar as normas legais aplicáveis ao alojamento turístico.

ARTIGO 9.º

Local de Pagamento da Renda

1. A renda mensal devida corresponde a uma prestação pecuniária e periódica.
2. A primeira renda mensal vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no 8.º dia útil do mês àquela a que diga respeito.
- 3- A renda será paga na Tesouraria do Município, sita no Largo da Devesa em Pedrógão Grande, dentro do horário normal de atendimento ao público, ou através de depósito ou transferência bancária, a efetuar na instituição de crédito indicada.
4. A renda será atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente em Portaria publicada em Diário da República;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

5. A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, mediante comunicação do Município, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias.

ARTIGO 10^o

Mora do Cessionário

No caso de se verificar mora no pagamento, o cessionário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de uma indemnização estatuída nos termos legais.

ARTIGO 11.º

Indemnização pelo atraso na restituição do Imóvel

Se os espaços cedidos, bem como os móveis constantes do Anexo I não forem restituídos, por qualquer causa, logo que finde o contrato, o cessionário é obrigado, a título de indemnização, a pagar até ao momento da restituição, o valor de 50,00 € por cada dia de atraso.

ARTIGO 12.º

Revogação da Cessão de Exploração

1 -A Câmara Municipal poderá revogar a cessão de exploração se:

- a) O cessionário não cumprir as regras estabelecidas neste Caderno de Encargos, bem como as descritas no contrato de cessão a celebrar;
- b) O cessionário desobedecer reiteradamente às instruções e recomendações emanadas pela Câmara Municipal, relativamente à conservação, limpeza e segurança dos espaços cedidos e de toda a zona envolvente dos Bungalows da Praia Fluvial e à qualidade dos serviços prestados;
- c) O cessionário se constituir em mora no pagamento da renda mensal devida ao Município, por um período superior a 90 dias;
- d) O cessionário abandonar ou não explorar qualquer um dos espaços cedidos, por um período superior a 45 dias;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

e) O cessionário falecer ou, por sentença judicial, for interdito ou inabilitado, ou declarado insolvente.

2. A revogação do contrato de cessão será sempre precedida de instauração do competente processo, no qual o cessionário será ouvido.

3. A revogação do contrato de cessão não confere ao cessionário qualquer tipo de indemnização, ficando aquele responsável pelos prejuízos que tenha causado ao Município, podendo esta autarquia recorrer à caução prestada para ressarcimento desses prejuízos.

ARTIGO 13.º

Depósito de Garantia

1. O cessionário garantirá, por depósito, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, através do pagamento de um mês de renda adiantada.

2. Este valor será libertado no final do contrato, salvo se, por incumprimento por parte do cessionário, o Município de Pedrógão Grande, tiver de recorrer à caução para se ressarcir de prejuízos sofridos ou por prestações em atraso.

ARTIGO 14.º

Responsabilidade Perante Terceiros

O Município de Pedrógão Grande apenas responde por danos causados pelo cessionário a terceiros no desenvolvimento da atividade por facto que seja imputável àquela Autarquia.

ARTIGO 15.º

Efeitos da Extinção do Contrato no termo previsto

1. No termo do contrato, não são oponíveis, ao Município de Pedrógão Grande, os contratos eventualmente celebrados pelo cessionário com terceiros, para efeitos do desenvolvimento das atividades, revertendo para aquela autarquia todos os bens e direitos que integram a cessão, limpos e livres de quaisquer ónus ou encargos.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

2. Em caso de perecimento ou danificação de quaisquer bens, objeto de cessão, o cessionário deverá a expensas suas promover a realização dos trabalhos ou as aquisições necessárias à reposição dos bens em questão, antes da data da entrega do objeto da cessão. No caso de tal não acontecer o Município de Pedrógão Grande fará a reposição dos bens em questão e os custos correrão por conta do cessionário.

ARTIGO 16.º

Encargos e Despesas

1. Os encargos e despesas correntes respeitantes ao fornecimento de bens ou serviços relativos aos espaços cedidos e a toda a zona envolvente dos Bungalows da Praia Fluvial são por conta do cessionário.
2. Os encargos das despesas com a eletricidade e água devem ser contratados em nome do cessionário.

ARTIGO 17.º

Inspeção do Estabelecimento

1. O Município de Pedrógão Grande reserva-se o direito de efetuar inspeções aos espaços cedidos e ao estado de conservação das estruturas e equipamentos afetos aos Bungalows da Praia Fluvial.
2. A fiscalização dará conhecimento escrito ao cessionário das deficiências verificadas, devendo aquele promover a sua imediata correção.

ARTIGO 18.º

**Interpretação das cláusulas do Caderno de Encargos e Casos
Omissos**

Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, ou verificando-se existirem casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 19.º

Partes integrantes do Contrato

1. Consideram-se partes integrantes do contrato o presente Caderno de Encargos, o Programa do Concurso e os demais elementos patenteados, bem como a proposta do cessionário, incluindo todos os documentos que sejam referidos no título contratual.
2. As divergências que, porventura, se venham a verificar entre os vários documentos que se consideram partes integrantes do contrato, resolver-se-ão, se não puderem solucionar-se nas regras de interpretação, de acordo com os seguintes critérios:
 - a) O estabelecido no contrato prevalecerá sobre todos os demais documentos;
 - b) O prescrito no Caderno de Encargos prevalecerá sobre os restantes documentos, salvo naquilo que tiver sido alterado pelo título contratual;
 - c) O Programa de Concurso só será atendido em último lugar.

ARTIGO 20.º

Litígios da Execução do Contrato

Os litígios emergentes da execução do contrato de cessão de exploração serão regulados pela legislação em vigor, e submetidos, se necessário, à Instância Local de Figueiró dos Vinhos, da Comarca de Leiria, com renúncia a qualquer outro.

ARTIGO 21.º

Legislação Aplicável

Em tudo o que estiver omissa, observar-se-á o disposto na legislação em vigor aplicável.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo I
Equipamentos existentes nos Bungalows

- Dois fornos de encastrar, da marca "Candy";
- Duas placas vitrocerâmicas., da marca "Zanussi";
- Dois micro-ondas, da marca "Beko";
- Dois secadores de toalhas fixos na parede;
- Dois televisores Led da marca LG 32LS;
- Dois frigoríficos, da marca "Beko" classe A+;
- Dois Ar Condicionados 12000 Btus Inv;
- Dois Ar. Condicionados 9000 Btus INV.

