



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Concurso Público

**Concessão da Praia Fluvial do Mosteiro, do Estabelecimento de Restauração,
Bar de Apoio e Loja de Artesanato “Aldeias do Xisto”, 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. Obrigações do cedente
8. Disponibilização dos espaços cedidos e início da exploração
9. Funcionamento
10. Local de Pagamento da Renda
11. Mora do cessionário
12. Indemnização pelo atraso na restituição do imóvel
13. Revogação da Cessão de exploração
14. Depósito de Garantia
15. Responsabilidade perante terceiros
16. Efeitos da extinção do contrato no termo previsto
17. Encargos e Despesas
18. Inspeção do Estabelecimento
19. Interpretação das cláusulas do caderno de encargos e casos omissos
20. Partes integrantes do Contrato
21. Litígios na execução do Contrato
22. 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 do complexo da Praia Fluvial do Mosteiro, composto por um estabelecimento de restauração e bebidas, bar de apoio à Praia Fluvial e Loja de Artesanato “Aldeias do Xisto”, bem como por todos os bens móveis nele existente (Anexo I), 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) Espaço destinado à instalação de um estabelecimento de restauração e bebidas, bar de apoio à Praia Fluvial e Loja de Artesanato “Aldeias do Xisto”, situado junto da Praia Fluvial do Mosteiro, na freguesia de Vila Facaia e concelho de Pedrógão Grande, composto por sala de refeições, copa, dispensa do dia, cozinha, instalações sanitárias, balneários e demais equipamentos que constam da relação compreendida no Anexo I;
 - b) Uma loja de artesanato "Aldeia do Xisto", situada junto da Praia Fluvial do Mosteiro, na freguesia de Vila Facaia e concelho de Pedrógão Grande, composta por zona de entrada, zona de loja e arrumos;
 - c) Bar Exterior, situado junto da Praia Fluvial do Mosteiro, na freguesia de Vila Facaia e concelho de Pedrógão Grande;
 - d) Todas as instalações sanitárias e balneários de apoio à Praia Fluvial do Mosteiro.

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.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

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 cada um dos espaços para o fim cedido, ou seja, estabelecimento de restauração e bebidas, loja de artesanato "Aldeia do Xisto", bar de apoio à Praia Fluvial e instalações sanitárias e balneários.
2. Na Loja das Aldeia do Xisto o cessionário terá de comercializar, para além de outros, obrigatoriamente, produtos da marca "Aldeias do Xisto".

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.

9



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

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.

ARTIGO 6.º

Obrigações do cessionário

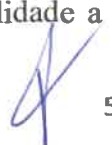
O cessionário obriga-se a:

- a) Pagar a renda mensal devida;
- 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 e em toda a zona envolvente da Praia Fluvial;
- 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 Anexo I;
- e) Suportar todas as despesas de conservação e exploração dos espaços cedidos, bem como aquelas que se tomem 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;



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- 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 e respetivas instalações de apoio à Praia Fluvial, ao longo de todo o ano, salvaguardando férias e folgas;
- i) Divulgar nacional e internacionalmente, na medida do possível, a Praia Fluvial e a região em que se encontra;
- 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 espaço envolvente da Praia Fluvial, 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) Responsabilizar-se para que os utentes não coloquem resíduos ou quaisquer outros objetos fora dos contentores e papeleiras disponíveis para o efeito e, caso isso aconteça, removê-los de imediato. A recolha diária dos resíduos nas papeleiras ficará a seu cargo, sendo a Autarquia responsável pela remoção dos resíduos depositados nos equipamentos de deposição existentes, situados nas entradas principais do recinto da zona envolvente da Praia Fluvial;
- m) 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;
- n) Assegurar a limpeza diária de toda a zona envolvente da Praia Fluvial, incluindo a conduta ou canal de água e a roda hidráulica de ferro do lagar, de forma que se encontrem sempre em perfeitas condições de asseio e higiene;
- o) Realizar a manutenção preventiva de modo a evitar a degradação dos espaços cedidos, equipamentos e toda a zona envolvente da Praia Fluvial, sendo da sua responsabilidade a reparação de todas as avarias;


5



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

- p) Zelar pela manutenção do espaço verde envolvente da Praia Fluvial, assegurando o corte da relva, a sua rega, a poda das árvores e o controlo de infestantes no solário da praia;
- q) Realizar o tratamento de todas as madeiras, 1 vez em cada 3 anos, com produto de tratamento a indicar pelo Município, todos os espaços cedidos de madeira, incluindo o mobiliário urbano existente na zona envolvente da Praia Fluvial;
- r) Assegurar o correto funcionamento do sistema de rega, existente no espaço verde envolvente da Praia Fluvial;
- s) Garantir, também ao longo de todo o ano, a guarda e segurança dos espaços cedidos, bem como dos móveis constantes do Anexo I e de toda a zona envolvente da Praia Fluvial, 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;
- t) Garantir a vigilância da praia fluvial, com nadador-salvador, durante a época balnear, contratualizando diretamente este serviço, de acordo com as normas legais aplicáveis e a responder por quaisquer danos que ocorram;
- u) Adquirir e garantir a existência de todo o material de apoio da Praia Fluvial, para uso pelo nadador-salvador, de acordo com a legislação em vigor;
- v) 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; multiriscos 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;
- w) Pagar qualquer multa, coima ou outra sanção, seja de que espécie for e seja por quem for imposta;
- x) Informar o Município de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades;
- y) Restituir os espaços cedidos, bem como os demais bens móveis constantes do Anexo I e toda a zona envolvente da Praia Fluvial, em boas condições findo o contrato.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGÃO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 7.º
Obrigações do cedente

O Município de Pedrógão Grande obriga-se a proceder à limpeza do leito da ribeira do Mosteiro (Praia Fluvial), durante a época balnear, sempre que se justifique.

ARTIGO 8.º
Disponibilização dos espaços cedidos e início da exploração

1. Os espaços e os bens móveis cedidos, bem como toda a zona envolvente 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 9.º
Funcionamento

O funcionamento dos seguintes espaços cedidos deverá obedecer aos seguintes horários de funcionamento:

1. O estabelecimento de restauração e bebidas:

-Horário de Verão (meses de junho a setembro inclusive):

O cessionário fica obrigado a garantir o funcionamento deste estabelecimento, em todos os dias da semana e, pelo menos, no período compreendido entre as 10H00 e as 24H00;

-Horário da restante parte do ano:

O cessionário fica obrigado a garantir o funcionamento deste estabelecimento, em pelo menos seis dias por semana, no período compreendido entre as 11H00 e as 22H00, podendo encerrar para férias por um período não superior a um mês;

2. As instalações sanitárias e balneários exclusivos de apoio à Praia fluvial:



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

-Horário de Verão (meses de junho a setembro inclusive):

O cessionário fica obrigado a garantir o funcionamento destes espaços, em todos os dias da semana e, pelo menos, no período compreendido entre as 10H00 e as 24H00;

ARTIGO 10.º
Local de Pagamento da Renda

1. A renda mensal devida corresponde a uma prestação pecuniária e periódica, a pagar em duodécimos.
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 àquele 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;
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 11.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 12.º
Indemnização pelo atraso na restituição do Imóvel



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

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 13.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 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;
- 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 14.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.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

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

ARTIGO 15.º

Responsabilidade Perante Terceiros

O Município de Pedrógão Grande apenas responde por danos causados pelo cessionário a terceiros no desenvolvimento da atividade por fato que seja imputável aquela autarquia.

ARTIGO 16.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.

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 17.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 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.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 18.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 espaços cedidos e a toda a zona envolvente da Praia Fluvial.
2. A fiscalização dará conhecimento escrito ao cessionário das deficiências verificadas, devendo aquele promover à sua imediata correção.

ARTIGO 19.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.

ARTIGO 20.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.



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAO GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

ARTIGO 21.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 22.º

Legislação Aplicável

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



MUNICÍPIO DE PEDRÓGAS GRANDE
CÂMARA MUNICIPAL

Anexo I
Equipamentos existentes no estabelecimento de restauração e bebidas

- Uma bancada de aço inox com 2 cubas — 350x350x160 mm, inclui 1 prateleira, espaço para máquina de lavar com espelho italiano de 15 cm;
- Uma bancada de aço inox 1200x600x900mm com tulla borras, 2 prateleiras, portas (de abrir);
- Uma bancada de aço inox 1400x600x900mm com 2 prateleiras com espelho italiano 15 cm;
- Uma bancada 1500x600x900mm, inclui 2 prateleiras e espaço para máquina de gelo;
- Capeamento de paredes aço inox por painéis com 4650x1300x40mm;
- Lava-louça com 1400x500x900mm com 1 cuba com 350x400x150mm, escorredor e uma prateleira;
- Uma bancada em aço inox com 1400x700x600mm e uma prateleira;
- Uma bancada em aço inox com 1500x500x900mm e duas prateleiras;
- Uma bancada central com 1000x500x800, com 2 gavetas, tulla pão e uma prateleira;
- Um lava-louça com duas cubas, uma com 350x400x150mm e outra com 1500x500x900mm, com escorredor, uma prateleira e espaço para máquina de lavar;
- Uma bancada aço inox irregular com 650x500x900mm com duas prateleiras;
- Uma hotte em aço inox com 2500x1100x700mm, com três filtros de cozinha, uma churrasqueira;
- Um armário de parede em aço inox com 1500x400x700mm, fechado, com portas de correr e duas prateleiras;
- Dois Guichet em aço inox;
- Dois armários de parede em aço inox com 2000x400x700 mm, fechado, com portas de correr e duas prateleiras;
- Um lava-louça com 1200x500mm, com duas cubas, 340x380x150 com misturadora;
- Um armário para proteção do esquentador e respetiva chaminé para gases com 1000x400x500mm;
- Um esquentador Vulcano;

