

**CADERNO
DE
ENCARGOS**

Cessão de Exploração do
“Quiosque da Nossa Senhora da Conceição”

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1º

(Objecto)

O objecto do presente Cadernos de Encargos é constituído pela cessão de exploração do Quiosque da Nossa Senhora da Conceição, doravante designada apenas de Quiosque, localizado na entrada Norte da Vila de Penela, no espaço oposto à Capela de Nossa Senhora da Conceição, que é propriedade do Município de Penela.

Artigo 2º

(Âmbito)

O quiosque será afecto ao comércio a retalho de, nomeadamente, artesanato, produtos endógenos, e materiais de divulgação turística.

Artigo 3º

(Equipamento)

1. A cessão de exploração abrange todos os equipamentos fixos existentes no Quiosque.
2. A aquisição do equipamento ligeiro e utensílios necessários à exploração, para além do previsto no número anterior, é da responsabilidade do cessionário.

Artigo 4º

(Período de funcionamento)

O período de funcionamento incluirá, obrigatoriamente, a Sexta-feira, o Sábado e Domingo, bem como os feriados e respectiva véspera.

Artigo 5º

(Duração)

1. A duração da cessão de exploração é de **três anos**, contados do dia indicado no respectivo contrato.
2. A cessão pode ser prorrogada por igual período de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
 - a) Ser solicitada pelo cessionário até 90 dias antes do término do período da cessão, através de documento escrito;
 - 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 aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respectivo ano;
 - c) O Município reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do contrato de cessão.
3. A não formalização do pedido previsto na alínea a) do artigo anterior será considerada pelo Município como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de cessão.
4. Verificando-se o previsto no número anterior, o Município promoverá, de imediato, a realização do procedimento adequado a novo concurso de cessão da exploração.

Artigo 6º

(Obrigações do cessionário)

1. O cessionário obriga-se a abrir ao público no prazo de 60 dias a contar da data da adjudicação.
2. O cessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta.
3. O cessionário obriga-se a pagar ao Município a mensalidade resultante da sua proposta até ao dia 8 do mês a que se refere.
 - a) O valor da mensalidade devida pela cessão da exploração do Quiosque será objecto de actualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.
 - b) O valor da mensalidade, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de Novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de Janeiro do ano seguinte.
 - c) O disposto no número dois não prejudica, caso se verifique a prorrogação prevista no número dois do artigo 5º, o eventual reajustamento do valor da mensalidade.

4. O cessionário obriga-se, ainda, a observar as seguintes prescrições:
- a) Não colocar qualquer tipo de expositor no espaço público sem prévia autorização expressa do Município.
 - b) Manter o quiosque, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene.
 - c) Quando solicitado, devolver o objecto da cessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à acção do tempo e da utilização;
 - d) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pelo Município, de todos os móveis e equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação.

Artigo 7º.

(Obrigações do cedente)

O Município de Penela obriga-se a:

- a) Verificar o bom estado das instalações e dos equipamentos objecto da cessão com a periodicidade anual, através de vistoria a realizar ao imóvel, por comissão constituída, no mínimo, por técnicos com competência nas seguintes áreas:
 - i. Arquitectura;
 - ii. Engenharia Civil;
 - iii. Engenharia Electrotécnica;
 - iv. Saúde Ambiental;
 - v. Saúde pública.
- b) Proceder a todas as correcções que, ao nível do edificado e do equipamento, sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento do Quiosque, na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de acto de fiscalização por entidade competente.
- c) Assumir o pagamento de todas as despesas devidas por multas, coimas e outras penalidades decorrentes de irregularidades imputadas às instalações e respectivos equipamentos, desde que não decorrentes de actos directa ou indirectamente praticados pelo cessionário sobre as instalações e equipamentos em causa.

Artigo 8º**(Mora)**

O não pagamento no prazo referido no número dois do artigo 6º obriga o cessionário ao pagamento dos juros de mora previstos na lei.

Artigo 9º**(Caução)**

1. O cessionário procederá, no início do contrato, ao depósito, a favor do Município, de uma caução de montante igual a seis mensalidades;
2. A caução será restituída no final do período da cessão, depois de saldadas todas as contas com o cedente.
3. A caução poderá ser prestada por qualquer das formas legalmente admitidas.

Artigo 10º**(Rescisão)**

Constituirá justa causa para a rescisão unilateral do contrato de cessão de exploração pelo Município a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

- a) A utilização do Quiosque para fins diferentes do previsto no presente Caderno de Encargos;
- b) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado no Quiosque;
- c) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;
- d) O não cumprimento da obrigatoriedade de funcionamento nos dias referidos no artigo 4º deste Caderno de Encargos;
- e) O incumprimento reiterado de qualquer das obrigações constantes do artigo 6º.
- f) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.

Artigo 11º**(Renúncia)**

1. No caso de o cessionário, sem justa causa, pretender renunciar unilateralmente à exploração do Quiosque antes de esgotado o período da cessão, deverá notificar o Município, por escrito, em carta registada, com a antecedência mínima de 3 meses.
2. A falta do pré-aviso supra referido obriga o cessionário a indemnizar o Município pela importância correspondente ao produto da multiplicação do valor da mensalidade em vigor no momento por seis, ou pelo número de meses que faltar para o terminus do período de concessão se este for inferior a seis meses.

Artigo 12º**(Encargos e Benefeitorias)**

1. O concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso do Município;
2. O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o cessionário.
3. São da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:
 - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento.
 - b) Contratação de fornecimento de energia eléctrica, água, telecomunicações, ou outros.
 - c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infracções cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

Artigo 13º**(Omissões)**

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos por acordo entre o cedente e o cessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 14º

(Foro)

Em caso de litígio, será competente o Tribunal Judicial com competência territorial em função da localização do estabelecimento.

Paços do Concelho de Penela, 12 de Outubro de 2011

O Presidente da Câmara,

(António José dos Santos Antunes Alves)