CADERNO DE ENCARGOS - CONDIÇÕES GERAIS

1. OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

1.1 Licença de utilização

O cessionário deverá providenciar junto do competente serviço camarário, no prazo de 10 dias úteis após a notificação da adjudicação, a obtenção da necessária licença de utilização para o estabelecimento, de acordo com a legislação em vigor. A obtenção desta licença é condição imprescindível para o início da exploração.

1.2 Responsabilidade

O cessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações cedidas.

1.3 Equipamento dos estabelecimentos

Compete, ainda, ao cessionário efetuar a adaptação e apetrechamento do espaço à atividade a desenvolver, sem prejuízo do disposto na cláusula 12ª.

2. PREÇO DA CEDÊNCIA E MODO DE PAGAMENTO

2.1 Pela cedência será devido o valor mensal constante da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta o valor mais elevado oferecido na licitação, acrescido de IVA à taxa legal em vigor;

2.2 O pagamento do preço será efetuado mensalmente, a partir da data de celebração do contrato, entre os dias 1 e 8 de cada mês, entendendo-se que se o último dia for um Sábado, Domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.

2.3 Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido acrescerá a quantia correspondente a 50% sobre o montante em dívida.

2.4 O preço da cedência será atualizado anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, ocorrendo a primeira atualização um ano após a data de celebração do contrato, caso se verifique a respetiva renovação.

3. INICIO DA EXPLORAÇÃO

O prazo máximo para o início da exploração será de 15 dias após a emissão da licença de utilização.

4. PRAZO DA CEDÊNCIA

A cedência é efetuada pelo prazo de um ano, contado a partir da data de celebração do contrato.

5. RENOVAÇÃO DO PRAZO DA CEDÊNCIA

5.1 Findo o prazo inicial da cedência poderá o mesmo ser renovado, por períodos sucessivos de um ano, desde que requerido pelo cessionário com a antecedência de três meses relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação,

5.2 A renovação do prazo de cedência ficará sempre dependente da aceitação do Município de Elvas, podendo haver lugar a revisão do preço e das condições de ocupação.

6. TRANSMISSÃO DA EXPLORAÇÃO

O cessionário não poderá transmitir, total ou parcialmente, a terceiros, seja a que título for, a exploração do espaço que constitui objeto da presente cedência, sem autorização prévia e expressa do Município de Elvas.

7. RESCISÃO DO CONTRATO

7.1 O Município de Elvas poderá rescindir o contrato de cedência em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para o Município a caução prestada.

7.2 São fundamentos de rescisão, nomeadamente:

a) Falta de pagamento do preço definido por mais de dois meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;

b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pelo Município de Elvas;

c) Não manutenção do espaço cedido em perfeitas condições de conservação;

d) Afixação de qualquer publicidade não autorizada pelo Município de Elvas;

e) Encerramento prolongado do estabelecimento, por motivos imputáveis ao cessionário;

f) Transmissão da exploração para terceiros, sem a necessária autorização do Município de Elvas;

g) Falta de reposição da caução, no prazo de 10 dias, após aviso do Município de Elvas para o efeito;

h) Falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;

i) Declaração de falência ou insolvência do cessionário;

j) Oposição por parte do cessionário ao exercício dos poderes de fiscalização e controle referidos na cláusula 10 deste Caderno de Encargos;

k) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

7.3 O contrato de cedência poderá ainda ser rescindido no caso de o Município de Elvas necessitar do espaço cedido por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, sendo o cessionário notificado com a antecedência mínima de três meses.

8. RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO

O cessionário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Elvas o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos três meses após a sua receção.

9. EXTINÇÃO DO CONTRATO

9.1 Findo o contrato, por qualquer das formas supramencionadas, o espaço cedido bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença do Município de Elvas, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.

9.2 O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

9.3 Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão sê-lo nos 15 dias subsequentes ao termo do contrato.

9.4 Os bens do cessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, tetos ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não poderão ser retirados, considerando-se propriedade do Município de Elvas.

10. FISCALIZAÇÃO

10.1 É reservado ao Município de Elvas o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do cessionário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

10.2 Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará ao Município de Elvas todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração.

10.3 O cessionário obriga-se a facultar a inspeção sanitária ao local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes, aos espaços cedidos.

11. DISPOSIÇÕES FINAIS

Caso o cessionário venha a desistir da exploração ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar do início do prazo de exploração, perderá a favor do Município de Elvas a caução a que diz respeito a cláusula 9 do Programa de Concurso, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados, a apresentar formalmente pelo cessionário, sejam atendidos pelo Município de Elvas.

CONDIÇÕES ESPECIAIS

12. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

12.1 O espaço a explorar será entregue com todos os acabamentos executados e infraestruturas elétricas, abastecimento de água e saneamento.

12.2 É vedado ao cessionário, sem prévia autorização do Município de Elvas, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

12.3 O Cessionário é responsável por quaisquer danos causados decorrentes da exploração no que diz respeito aos bens mobiliários que pertençam ao Município e que se encontrem no local cedidos pelo mesmo, deverá o Cessionário entregar os mesmos no mesmo estado de conservação que os encontrou (Anexo III).

13. PESSOAL

13.1 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.

13.2 O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

14. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE

14.1 No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

a) Assegurar a exploração contínua do estabelecimento, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pelo Município de Elvas;

b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;

c) Manter as instalações com dignidade e em perfeito estado de asseio e segurança, procedendo às obras de conservação ou reparação que se verifiquem necessárias, com a devida autorização do Município de Elvas ou quando sejam indicadas por este;

d) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento dos espaços cedidos, reparando e substituindo aqueles que se encontrem danificados, suportando os respetivos encargos;

e) Manter as instalações, equipamentos e alimentos nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias.

f) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações cedidas;

g) Pagar os encargos associados ao funcionamento do espaço cedido, designadamente os alugueres de contadores, consumos de água, luz e gás, televisão por cabo e telefone;

14.2 O cessionário deverá manter de forma bem visível a tabela de preços.

14.3 O cessionário deverá manter à disposição dos utentes o livro de reclamações.

14.4 Não é permitido afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários, sem prévia autorização do Município de Elvas.

O Vereador

Assinado por: **Sérgio Luís Macareno Ventura**
Num. de Identificação: 10052471
Data: 2026.10.21 10:10:42+01'00'