



## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **ARTIGO 1.º**

#### **OBJETO DA EXPLORAÇÃO**

O objeto do contrato consiste, de acordo com as cláusulas descritas neste caderno de encargos e no programa de concurso, na ADJUDICAÇÃO DA CESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO SEGUINTE ESTABELECIMENTO:

#### **Snack – Bar / Cafeteria**

Instalado no rés-do-chão do Quartel dos Bombeiros Voluntários de Lagos, com entrada pela Rua dos Bombeiros Voluntários de Lagos.

#### **Destino**

O Estabelecimento acima referido destina-se a cafeteria e snack-bar, sendo proibida, salvo autorização expressa da entidade cedente, a prestação, de quaisquer serviços ou exercício de outras atividades que não sejam objeto da cessão de exploração.

#### **Denominação**

Snack Bar Boa Ideia, podendo o cessionário redenominar o local desde que a denominação escolhida se coadune com o edifício onde se insere, com o teor das licenças a emitir pela autarquia local e seja aprovada previamente pela ASSOCIAÇÃO HUMANITÁRIA DOS BOMBEIROS VOLUNTÁRIOS DE LAGOS, adiante designada por AHBVL.

### **ARTIGO 2.º**

#### **DURAÇÃO E DENÚNCIA DO CONTRATO**

1 – A duração do contrato de cessão da exploração é de 2 (dois) anos a contar da data da sua assinatura, sendo automaticamente renovável por iguais e sucessivos períodos de 2 (dois) anos, salvo em caso de oposição à renovação por uma das partes a efetuar através de comunicação escrita, registada com aviso de receção, a enviar à parte contrária com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias relativamente à data do seu termo inicial ou renovado.

2 – O contrato poderá ser denunciado em qualquer momento, por deliberação da **AHBVL**, quando se verificar que o cessionário não observa as disposições do caderno de encargos ou ainda quando a exploração não for feita diretamente pelo cessionário.

3 – O cessionário poderá denunciar o contrato a qualquer momento, mediante comunicação escrita a enviar por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias sobre a data em que operam os seus efeitos.

### **ARTIGO 3.º**

#### **PAGAMENTO MENSAL**

1 – Pela exploração do estabelecimento deverá o cessionário efetuar o pagamento mensal da quantia proposta, nesta se considerando incluídos os custos com a água a consumir no estabelecimento, e que figurará no respetivo contrato a celebrar.

2 – O pagamento da renda fixada será efetuado mensalmente até ao dia 8 (oito) do mês a que disser respeito, na secretaria da AHBVL, contra recibo.



3 – Os custos com a eletricidade e o gás são suportados pelo cessionário de acordo com os consumos efetuados no estabelecimento e registados nos respetivos contadores internos existentes. Até ao dia 4 (quatro) do mês seguinte ao do consumo, são apurados os consumos pela AHBVL e comunicados ao cessionário, devendo este proceder ao pagamento à AHBVL, de acordo com os respetivos preços de mercado (tarifa simples para clientes finais publicada anualmente pela ERSE e preço do gás propano a granel), acrescidos de IVA à taxa legal em vigor de 23%, até ao dia 8 (oito) seguinte, na secretaria da AHBVL, contra recibo.

4 – A infração ao disposto nos n.º 2 e 3 anteriores representa incumprimento do contrato pelo cessionário, conferindo à AHBVL, a possibilidade de proceder à sua imediata rescisão, nas condições fixadas no n.º 3 do artigo 4.º.

5 – A renda mensal do contrato será revista, anualmente, em função do valor da inflação que vier a ser indicada pelo INE, no mês seguinte à sua renovação.

## **ARTIGO 4.º**

### **INÍCIO DA CESSÃO**

1 – O cessionário obriga-se a iniciar a sua atividade até 30 (trinta) dias a partir da data de assinatura do contrato de cessão da exploração.

2 – Não o fazendo perderá o direito à exploração do estabelecimento sem direito a qualquer indemnização e com perda da caução prestada, a qual reverterá integralmente para a AHBVL.

3 – O cessionário perderá ainda o direito à caução prestada, sem direito a qualquer indemnização, se cessar as suas atividades antes de findo o prazo fixado no contrato.

## **ARTIGO 5.º**

### **HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO**

1 – O estabelecimento deverá estar aberto no mínimo 12 (doze) horas por dia, no período compreendido entre as 07h00m e as 24h00m.

2 – O estabelecimento deverá funcionar diariamente.

## **ARTIGO 6.º**

### **CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

1 – O cessionário não poderá, em caso algum, ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes da exploração.

2 – O cessionário não pode proporcionar a outrem, de modo algum nem a qualquer título, o gozo total ou parcial do estabelecimento.

## **ARTIGO 7.º**

### **DISCIPLINA E OBRIGAÇÕES LEGAIS DO CESSIONÁRIO**

1 – O cessionário terá de se munir, ele próprio, de todas as licenças, realizar e submeter-se a todas as formalidades e obrigações impostas por leis e regulamentos inerentes ao exercício da atividade que é objeto da exploração.

2 – Constituem ainda obrigações do cessionário:

- a) Cumprir o horário de funcionamento estabelecido no artigo 5.º;
- b) Respeitar instruções e recomendações emanadas da AHBVL relativamente à conservação, segurança e serviços existentes;
- c) Pagar pontualmente todas as licenças, contribuições, impostos e taxas que sejam devidas, ainda que em nome da AHBVL;



- d) Manter em perfeito estado de limpeza, higiene, asseio e arranjo todas as instalações do estabelecimento, bem como os serviços sanitários exclusivos em anexo ao mesmo;
- e) Manter um bom nível de qualidade dos serviços prestados no estabelecimento;
- f) Não aplicar o local a fim diverso e não fazer dele uso imprudente;
- g) Respeitar as regras de segurança em vigor e toda a legislação em vigor para o ramo;
- h) Manter em vigor o contrato de fornecimento de café com o fornecedor Delta Cafés em vigor (aquisição mensal de 23 kg café Platinum).

3 – Os preços a praticar pelo cessionário são livres, devendo respeitar o princípio da sã concorrência.

4 – O cessionário não pode, em quaisquer circunstâncias, constituir como sua sede social a morada associada ao local do estabelecimento, Snack Bar Boa Ideia, sito na Rua dos Bombeiros Voluntários de Lagos, 8600 – 577 Lagos.

## **ARTIGO 8.º**

### **ENCARGOS DA RESPONSABILIDADE DO CESSIONÁRIO**

1 – São da exclusiva responsabilidade do cessionário todos os encargos e consumos existentes nas instalações, nomeadamente energia elétrica, gás, telefones, limpeza, telecomunicações, audiovisuais, entre outros.

2 – São da responsabilidade do cessionário todos os débitos contraídos durante a vigência da exploração e todos os contratos de trabalho que tenha estabelecido, devendo no final do contrato o local ser entregue sem quaisquer trabalhadores.

3 – São ainda da responsabilidade do cessionário todas as despesas relativas às obrigações legais indicadas no artigo 7.º anterior, bem como os encargos referentes ao contrato.

## **ARTIGO 9.º**

### **RESPONSABILIDADE POR ACIDENTES, FURTOS, AVARIAS, INCÊNDIOS, ETC.**

1 – Com renúncia ao direito de regresso que eventualmente pudesse ter contra a AHBVL o cessionário suportará de sua conta os prejuízos de qualquer natureza que possam sobrevir ao exercício da sua atividade.

2 – A AHBVL ficará isenta de toda a responsabilidade em casos de incêndio, furto, desaparecimento de material, mobiliário, equipamento, utensílios, mercadoria ou valores no estabelecimento em causa.

3 – Para cumprimento do disposto nos nºs 1 e 2 do presente artigo serão de conta do cessionário todos os seguros necessários.

## **ARTIGO 10.º**

### **INSTALAÇÕES**

1 – O estabelecimento encontra-se equipado com o material que consta do inventário constante do Anexo I ao presente caderno de encargos, o qual se encontra em bom estado de funcionamento, sendo da responsabilidade do cessionário a sua manutenção, reparação e/ou substituição por equipamento semelhante, durante o período de vigência do contrato de cessão de exploração. Findo o contrato, é responsabilidade do cessionário assegurar que tais bens constantes do Anexo I são devolvidos à AHBVL em bom estado de funcionamento.



2 – Qualquer equipamento ou mobiliário que não conste no referido inventário e que seja considerado pelo cessionário como necessário ou imprescindível para o bom funcionamento do estabelecimento, será adquirido pelo próprio a suas expensas.

3 – O tipo de mobiliário e equipamentos, as decorações e benfeitorias a realizar pelo cessionário ficam sempre dependentes de aprovação prévia da AHBVL que, para o caso, estabelecerá as condições especiais a observar.

4 – Findo o contrato, o cessionário só poderá retirar o apetrechamento extra amovível de sua propriedade que não acarrete alterações nas instalações, devendo de qualquer forma deixá-las em bom estado e pelo menos nas condições de utilização em que as recebeu e com a pintura renovada.

5 – A AHBVL poderá optar pela aquisição dos equipamentos ou mobiliário amovíveis que hajam sido adquiridos pelo cessionário em termos a acordar com ele, tendo em conta a desvalorização sofrida pelo uso ou a sua desatualização.

## **ARTIGO 11.º**

### **PESSOAL**

1 – O cessionário é diretamente responsável pela perfeita disciplina, correção, apresentação, idoneidade e competência profissional do pessoal ao seu serviço, assim como pelo porte e atenção do mesmo no trato com o público.

2 – Das reclamações chegadas à AHBVL será adotado o procedimento previsto no número 2 do artigo 12.º, com as consequências neste previstas.

## **ARTIGO 12.º**

### **FISCALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS**

1 – A AHBVL reserva-se o direito de, por todos os meios que julgue necessários e a todo o momento, fiscalizar e inspecionar os serviços do cessionário, de forma a verificar o cumprimento de todas as condições do exercício da exploração.

2 – No âmbito dos seus poderes de fiscalização, a AHBVL notificará o cessionário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para atuação em conformidade, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução da cessão de exploração.

## **ARTIGO 13.º**

### **RESTRICÇÕES**

O cessionário encontra-se impedido de armazenar material fora dos locais destinados para o efeito.

## **ARTIGO 14.º**

### **RESOLUÇÃO DA EXPLORAÇÃO**

1 – Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos na lei e dos demais descritos no presente caderno de encargos, a AHBVL pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o cessionário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações decorrentes do respetivo contrato de exploração.

2 – Não é devida qualquer indemnização pela AHBVL por motivo de resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o cessionário responsável pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil, de qualquer natureza e em relação aos quais poderá ser acionada a caução a que se refere o artigo 16.º.



3 – O direito de resolução referido no número 1 anterior exerce-se mediante declaração escrita a enviar para o cessionário.

## **ARTIGO 15.º**

### **TERMO DA EXPLORAÇÃO**

1 – Finda a exploração, as instalações deverão ser devolvidas em bom estado de conservação e com a pintura renovada.

2 – Sem prejuízo do disposto no número 4 do artigo 10.º, as deteriorações e os prejuízos causados na área e instalação do estabelecimento adjudicado, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressaltando-se as deficiências e deteriorações resultante de uma utilização prudente.

## **ARTIGO 16.º**

### **CAUÇÃO**

1 – Para garantir o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais, deve ser prestada uma caução no valor correspondente a 2 (duas) prestações mensais devidas pelo cessionário, devendo a mesma encontrar-se prestada antes da assinatura do contrato.

2 – A AHBVL pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais, pelo cessionário.

3 – No prazo de 30 (trinta) dias contados a partir do cumprimento de todas as obrigações contratuais por parte do cessionário, a AHBVL promove a liberação da caução.

## **ARTIGO 17.º**

### **OUTROS ENCARGOS E RESPONSABILIDADES**

1 – São encargos dos concorrentes as despesas inerentes à celebração da proposta, incluindo as da prestação da caução bem como os referidos no presente caderno de encargos.

2 – São ainda da conta do concorrente vencedor as despesas e encargos inerentes à celebração do contrato.