

**Caderno de encargos da cessão de exploração da Cafetaria do Centro de Artes Villa Portela, União das freguesias de Leiria, Pousos, Barreira e Cortes**

Cláusula 1.ª | Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de cessão de exploração a celebrar na sequência do procedimento de hasta pública com prévia qualificação para adjudicação da cessão de exploração da Cafetaria do Centro de Artes Villa Portela.

Cláusula 2.ª | Contrato de cessão de exploração

Faz parte integrante do contrato o presente caderno de encargos.

Cláusula 3.ª | Duração e produção de efeitos do contrato

1. O contrato de cessão de exploração tem a duração de 5 (cinco) anos, renovando-se automaticamente no seu termo por uma única vez, por igual período.
2. O contrato de cessão de exploração produz efeitos a partir da data da sua assinatura.

Cláusula 4.ª | Condições e modo do pagamento da renda e encargos

1. O valor da renda e dos encargos é pago mensalmente, por referência multibanco, transferência bancária ou em numerário, nos postos de cobrança do Município.
2. A segunda renda e encargos vence-se na data da outorga do contrato de cessão de exploração, devendo ser pagos até ao 8.º dia seguinte.
3. A terceira renda e sucessivas e respetivos os encargos vencem-se no 1.º dia útil do mês anterior àquele a que disser respeito, devendo ser pagos até ao 8.º dia seguinte.
4. A atualização da renda será efetuada anualmente em conformidade com os coeficientes legais, sendo arredondada para a unidade de cêntimo imediatamente superior.
5. O não cumprimento atempado do pagamento da renda implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor devido.

Cláusula 5.ª | Obrigações do cessionário

Constituem obrigações do cessionário:

- a) Iniciar a exploração da Cafetaria na data de abertura do Centro de Artes Villa Portela, salvo se se verificarem motivos legais ou de força maior que não lhe sejam imputáveis;
- b) Não obstruir o corredor de ligação entre o espaço cultural do Centro de Artes Villa Portela e a Cafetaria durante o horário de funcionamento daquele primeiro;
- c) Garantir que a Cafetaria cumpre com o horário diário das 09h00 às 20h00;
- d) Manter a Cafetaria em pleno funcionamento durante todo o ano, salvo por motivo de força maior devidamente fundamentado e aceite pela Câmara Municipal de Leiria;
- e) Recrutar o pessoal necessário para assegurar o bom funcionamento da Cafetaria;
- f) Instalar o equipamento que considere necessário ao exercício da atividade;
- g) Proceder ao pagamento das rendas e dos encargos nas condições fixadas na cláusula anterior;
- h) Proceder ao pagamento de coimas, multas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do exercício da atividade na Cafetaria;



- i) Obter todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para o exercício da sua atividade e a abertura e funcionamento do estabelecimento, bem como os encargos delas resultantes;
- j) Prover pela manutenção, limpeza, segurança e vigilância do mobiliário e equipamento instalado na Cafetaria;
- k) Cumprir com as disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal ao seu serviço, correndo por sua conta todos os encargos que a este título haja lugar;
- l) Explorar a Cafetaria, mantendo elevados padrões de qualidade do serviço prestado, particularmente no que respeita aos critérios de avaliação considerados em sede de prévia qualificação, bem como à higiene, segurança e qualificação do pessoal ao seu serviço;
- m) Manter a Cafetaria e o equipamento nela instalado em bom estado de conservação e funcionamento;
- n) Não afixar qualquer publicidade não autorizada pelo Município de Leiria;
- o) Não fazer do locado uma utilização imprudente;
- p) Não utilizar o locado para fim diverso daquele a que se destina;
- q) Não realizar obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação no locado;
- r) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do locado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, sublocação ou comodato, exceto se a lei o permitir;
- s) Comunicar ao Município de Leiria a ocorrência de situações que perturbem ou impeçam a utilização do locado e/ou o funcionamento da Cafetaria;
- t) Celebrar e manter em vigor até ao fim do contrato todos os seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, devendo exibir as respetivas apólices sempre que lhe sejam exigidas pelo Município de Leiria;
- u) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Leiria ou pelo seu Presidente, ou, ainda, por qualquer outra autoridade pública;
- v) Colaborar com os serviços municipais no exercício da atividade de fiscalização do locado, designadamente facultando o acesso à Cafetaria e o seu exame, bem como disponibilizando toda a informação solicitada;
- w) Com a extinção do contrato, entregar o locado em bom estado de manutenção, incluindo a instalação elétrica, com todas as chaves e vidros intactos, e em perfeitas condições de conservação e limpeza, observando ainda o disposto na cláusula 14.^a.

Cláusula 6.^a | Encargos do cessionário

São da responsabilidade do cessionário todas as despesas devidas por:

- a) Taxas, licenças ou autorizações, bem como impostos e outros encargos que sejam legalmente devidos pela exploração do estabelecimento;
- b) Celebração do contrato;
- c) Celebração do contrato de fornecimento de água;
- d) Implementação do sistema de Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos (HACCP – sistema de gestão de qualidade alimentar) e custos associados de empresa certificada para o efeito, se aplicável;
- e) Cumprimento das práticas de sustentabilidade apresentadas no âmbito da candidatura, se aplicável;
- f) Conservação e manutenção de equipamentos elétricos e móveis, incluindo os existentes no locado;
- g) Danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da sua utilização.

**Cláusula 7.^a | Responsabilidade do cessionário**

O cessionário é responsável por quaisquer danos decorrentes do exercício da sua atividade na Cafetaria ou causados pelas pessoas ao seu serviço e pelos seus fornecedores a pessoas ou instalações, equipamentos e materiais, ficando obrigado à reparação dos prejuízos, por si ou por apólice de seguro que os cubra.

Cláusula 8.^a | Responsável pela gestão do contrato

1. O acompanhamento, controlo e gestão da execução do contrato são realizados pelo Município de Leiria, através do responsável pela gestão do contrato.
2. A função nuclear do responsável pela gestão do contrato é a de acompanhar permanentemente a execução deste, verificando o cumprimento das obrigações contratuais entre as partes e se as mesmas estão a ser devidamente cumpridas, designadamente a sua execução técnica, temporal, material e financeira.
3. Sempre que sejam detetados desvios, defeitos ou anomalias na execução do contrato, o responsável pela gestão do contrato deve comunicá-los de imediato ao Presidente da Câmara Municipal, propondo, em relatório fundamentado, as medidas que se revelem adequadas ao caso.

Cláusula 9.^a | Cessação do contrato

O contrato cessa nos seguintes casos:

- a) Por revogação, motivada por acordo das partes;
- b) Por resolução, motivada por incumprimento dos termos do contrato;
- c) Por caducidade;
- d) Por denúncia de uma das partes;
- e) Por oposição à renovação, mediante comunicação com a antecedência mínima legal sobre a data de renovação.

Cláusula 10.^a | Revogação do contrato

1. O cessionário pode pedir a revogação do contrato, por causa devidamente justificada e aceite pela Câmara Municipal, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal.
2. Em caso de aceitação pela Câmara Municipal de Leiria, a revogação do contrato é reduzida a escrito, produzindo os seus efeitos na data acordada pelas partes.

Cláusula 11.^a | Resolução do contrato

1. O Município de Leiria pode resolver o contrato de cessão de exploração em caso de incumprimento de qualquer obrigação imposta por lei ou por regulamento aplicáveis, e, ainda, pelas cláusulas do presente Caderno de Encargos e do contrato, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.
2. Constituem fundamentos de resolução do contrato, designadamente:
 - a) A falta de pagamento de três rendas e encargos dentro do prazo fixado no n.º 3 da cláusula 4.^a, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) A utilização do locado para fim e uso diverso daquele a que se destina;
 - c) A não manutenção da Cafetaria e do equipamento nela instalado em bom estado de conservação;
 - d) O incumprimento do disposto na alínea d) da cláusula 5.^a.

**Cláusula 12.^a | Caducidade do contrato**

O contrato caduca nos seguintes casos:

- a) Findo o prazo de duração previsto;
- b) Por morte do cessionário ou, tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta;
- c) Por perda da coisa;
- d) Por expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato.

Cláusula 13.^a | Denúncia do contrato

1. O Município de Leiria pode denunciar o contrato de cessão de exploração antes do termo do prazo inicial ou da sua renovação, quando o locado se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços, conferindo ao cessionário o direito a uma indemnização correspondente a uma renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de 12 rendas e, bem assim, a uma compensação por benfeitorias previamente autorizadas e não amortizadas que tenham provocado um aumento do seu valor locativo.
2. No caso referido no número anterior, o cessionário deve desocupar o prédio no prazo de 120 dias, contados da notificação da denúncia pelo Município de Leiria, sob pena de despejo imediato, sem dependência de ação judicial, a determinar pelo órgão municipal competente.

Cláusula 14.^a | Devolução do locado

1. Cessado o contrato de cessão de exploração, o cessionário deve entregar a Cafetaria e os bens constantes do Anexo III ao Programa do Procedimento, em perfeito estado de conservação e limpeza, livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 15 dias úteis.
2. Previamente à entrega do locado, deve o cessionário remover, sem danificar a Cafetaria, os bens móveis e utensílios por si adquiridos.

Cláusula 15.^a | Fiscalização

O Município de Leiria reserva-se o direito de, sempre que entender, fiscalizar o cumprimento por parte do cessionário das cláusulas do presente Caderno de Encargos, bem como do estipulado no respetivo contrato de cessão de exploração.

Cláusula 16.^a | Comunicações entre as partes

1. Todas as comunicações entre as partes relativas ao contrato devem ser efetuadas, por escrito, para as moradas nele indicadas, exceto se alguma das partes tiver comunicado por escrito, endereço distinto para esse fim.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deverá ser comunicada à outra parte.

Cláusula 17.^a | Foro competente

Para resolução dos litígios emergentes do contrato de cessão de exploração serão competentes os tribunais da comarca de Leiria, com expressa exclusão de quaisquer outros.

Cláusula 18.^a | Legislação aplicável

O contrato rege-se pelas normas do presente Caderno de Encargos e pelos esclarecimentos e retificações que tenham sido prestados e, em tudo o que não estiver especialmente previsto, são aplicáveis as disposições do



NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, as disposições do Código Civil e do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, todos na sua redação atual.