

CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO, EM REGIME DE LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO COMERCIAL, DO PARQUE DE CAMPISMO E CARAVANISMO DA BARRAGEM DE VILAR, SITO NA FREGUESIA DE VILAR, MUNICÍPIO DE MOIMENTA DA BEIRA - nos termos do disposto nos artigos 1109.º e seguintes do Código Civil.

Caderno de Encargos

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

- Artigo 1.º - Objeto
- Artigo 2.º - Equipamentos
- Artigo 3.º - Duração da locação de estabelecimento
- Artigo 4.º - Celebração de contrato escrito
- Artigo 5.º - Início da exploração
- Artigo 6.º - Valor base
- Artigo 7.º - Valor a pagar pela exploração

CAPÍTULO II - CONDIÇÕES E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

- Artigo 8.º - Condições gerais de exploração
- Artigo 9.º - Período de funcionamento
- Artigo 10.º - Horário de funcionamento

CAPÍTULO III - OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

- Artigo 11.º - Realização de obras
- Artigo 12.º - Obtenção de licenças
- Artigo 13.º - Publicidade
- Artigo 14.º - Seguros
- Artigo 15.º - Responsabilidade por prejuízos causados
- Artigo 16.º - Obrigações específicas relativas à loja
- Artigo 17.º - Prestação da Caução

CAPÍTULO V - CESSAÇÃO DO CONTRATO

- Artigo 18.º - Resgate da exploração
- Artigo 19.º - Resolução



Artigo 20.º - Caducidade

Artigo 21.º - Sequestro da exploração

Artigo 22.º - Termo da exploração

CAPÍTULO VI - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 23.º - Cedência da posição contratual e trespasses

Artigo 24.º - Fiscalização

Artigo 25.º - Direito de reversão

Artigo 26.º - Encargos do Contrato

Artigo 27.º - Comunicações e notificações

Artigo 28.º - Contencioso

CAPÍTULO I



Disposições gerais

Artigo 1.º

Objeto

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da oferta pública que tem por objeto principal a locação de estabelecimento do Parque de Campismo e Caravanismo de 3 estrelas, conforme Alvará de Autorização de Utilização n.º 28/16, de 05 de julho de 2016, sito na Barragem do Vilar, freguesia de Vilar, Município de Moimenta da Beira, nos termos do disposto nos artigos 1109.º e seguintes do Código Civil.

Artigo 2.º

Equipamentos

1. Desta locação de estabelecimento comercial faz parte integrante o equipamento e mobiliário que será descrito em documento assinado pelo locador e locatário e que ficará a fazer parte integrante do contrato de locação a celebrar.
2. O Município não disponibilizará qualquer equipamento e ou mobiliário para além do que está no estabelecimento à data da cedência, sendo o encargo da aquisição do restante mobiliário e utensílios necessários à exploração da total responsabilidade do locatário.
3. As instalações e equipamentos fixos já implantados pelo cedente e o mobiliário existente na área da cessão são propriedade do cedente.
4. A aquisição ou substituição de equipamento e ou mobiliário necessários à exploração deverá ser submetida à apreciação e aprovação do Município de Moimenta da Beira.
5. O locatário fica obrigado a substituir o equipamento e ou mobiliário que inutilizar ou perder, por outros de qualidade equivalente, previamente aprovados pelo Município de Moimenta da Beira.



Artigo 3.º

Duração da exploração

A exploração terá a duração de 3 (três) anos, a contar da data da assinatura do contrato, podendo ser renovado nos termos legais, se nenhuma das partes se opuser à renovação, mediante comunicação escrita à outra parte, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte dias) dias sobre o término do prazo inicial ou das renovações.

Artigo 4.º

Celebração de contrato escrito

O contrato assumirá a forma de contrato de locação de estabelecimento comercial.

Artigo 5.º

Início da exploração

O início da exploração deverá ocorrer no prazo máximo de 30 dias após a assinatura do contrato de locação de estabelecimento comercial.

Artigo 6.º

Valor base a pagar

1. O valor base da proposta, referente à prestação a pagar mensalmente pela locação de estabelecimento comercial, será de € 150,00(cento e cinquenta euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor, correspondente ao período referenciado no artigo 3.º.
2. A adjudicação será efetuada, ao candidato que apresentar a melhor proposta, ponderados os critérios de adjudicação definidos no programa de concurso.

Artigo 7.º

Valor a pagar pela exploração



1. O locatário obriga-se a pagar ao Município o valor mensal indicado na proposta adjudicada, até ao oitavo dia do mês a que se refere, ou no primeiro dia útil seguinte, no caso de aquele recair em dia em que os serviços do Município de Moimenta da Beira estejam encerrados.
2. O valor mensal devido pela exploração será atualizado anualmente de acordo com o último valor conhecido para a taxa de inflação anual.
3. O valor da prestação mensal devida pela exploração será comunicado ao locatário até ao dia 15 de dezembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 01 de janeiro do ano seguinte.
4. A falta de pagamento no prazo estipulado faz incorrer o locatário em mora.
5. Sem prejuízo do exercício do direito de resolução do contrato por incumprimento, nos termos legalmente estabelecidos, a mora no pagamento das prestações mensais superior a 60 (sessenta) dias constitui, o locatário na obrigação de pagamento da quantia em falta, acrescida de um valor correspondente a 20% do valor da prestação mensal, por cada mês de atraso ou fração e ainda juros de mora contados diariamente à taxa legal.

CAPÍTULO II

Condições e período de funcionamento

Artigo 8.º

Condições gerais de exploração

1. O locatário é responsável pela manutenção do espaço nas devidas condições de funcionamento e pelo bom ambiente e segurança do estabelecimento, podendo contratar a expensas suas, um serviço de videovigilância para maior segurança do espaço.
2. O espaço cedido, à exceção das zonas de uso exclusivo do locatário e dos seus funcionários, é de utilização pública, não podendo o locatário restringir a entrada de clientes no espaço de uso público, à exceção de algum caso



previsto no presente Caderno de Encargos ou nos termos das disposições legais em vigor.

3. O locatário é responsável por adquirir o mobiliário que se coadune com o espaço interior e exterior, os utensílios e o equipamento que ainda considere necessário ao funcionamento do estabelecimento.

4. Quando cessar a relação contratual entre as partes, todo o equipamento e mobiliário instalado pelo locatário no estabelecimento e esplanada, incluindo os utensílios e objetos de decoração pode ser levantado pelo locatário, enquanto proprietário do mesmo.

5. Os fornecimentos necessários ao bom funcionamento do estabelecimento serão sempre efetuados em nome do locatário, sendo da sua inteira responsabilidade os respetivos pagamentos.

6. É da responsabilidade do locatário o pagamento dos consumos de eletricidade, água, gás e telecomunicações.

7. O locatário é o único responsável pelo cumprimento de todas as normas referentes a higiene e segurança alimentar e demais legislações aplicáveis.

8. O locatário deve desempenhar a atividade objeto da locação de estabelecimento, de acordo com as exigências de um modo regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade, podendo o cedente intervir, exigindo as devidas correções, caso verifique que os padrões de qualidade não estão a ser assegurados.

9. A revisão e política de preços a praticar no estabelecimento é da inteira responsabilidade do locatário.

Artigo 9.º

Período de funcionamento

1. As instalações do Parque de Campismo, cedidas através do presente procedimento, funcionarão 7 dias por semana, podendo encerrar um dia para descanso, desde que não coincidente com a sexta-feira, o sábado e o domingo.



2. Ao locatário é facultada a opção de encerrar um período até 15 dias para férias e manutenção, apenas entre os meses de novembro e fevereiro.
3. O dia semanal de encerramento e os dias de férias devem ser previamente comunicados ao locador todos os anos, até 30 dias ante da data do encerramento, à exceção do ano da assinatura do contrato em que deve comunicar na proposta.

Artigo 10.º

Horário de funcionamento

1. A receção do espaço a ceder funcionará no horário compreendido, pelo menos, entre as 08h00 e as 24h00.
2. Qualquer alteração devidamente justificada que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido na proposta do locatário depende de autorização prévia e expressa do Município de Moimenta da Beira.
4. O funcionamento da esplanada, sendo indissociável ao espaço objeto do presente procedimento tem o mesmo horário estabelecido para aquele.

CAPÍTULO III

Obrigações do locatário

Artigo 11.º

Realização de obras

Quaisquer obras de reparação, conservação e manutenção a efetuar carecem de autorização expressa do Município e serão executadas por conta do locatário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade do Município, sem que assista ao locatário qualquer direito de retenção.

Artigo 12.º

Obtenção de licenças



1. Será da exclusiva responsabilidade do locatário a obtenção de licenças necessárias ao funcionamento do estabelecimento.
2. O locatário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce.

Artigo 13.º

Publicidade

1. A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município e está sujeita a licenciamento municipal nos termos legalmente aplicáveis.
2. Ao locatário está proibido atribuir ao espaço, objeto do presente procedimento, qualquer outro nome ou designação de estabelecimento para além daquele que é utilizado no presente caderno de encargos e restantes peças do procedimento.

Artigo 14.º

Seguros

Para além de outros seguros obrigatórios ou que o locatário queira contratar, o locatário obrigar-se-á a celebrar antes do início da exploração e manter em vigor durante todo o período de vigência do contrato:

- a) um seguro de responsabilidade civil de exploração, que garanta as coberturas de danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
- b) um seguro contra acidentes de trabalho de todo o pessoal.

Artigo 15.º

Responsabilidade por prejuízos causados

1. O locatário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem objeto da exploração, pela culpa ou pelo risco.



2. O locatário responde ainda, nos termos gerais, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na exploração.

Artigo 16.º

Obrigações gerais do locatário

Sem prejuízo de outras previstas no Caderno de Encargos e documentação anexa, são obrigações do locatário:

- a) Efetuar os contratos necessários, designadamente de eletricidade, água e telecomunicações e suportar os custos inerentes;
- b) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço do espaço cedidos e na esplanada;
- c) Assegurar a manutenção, limpeza e higiene dos vários espaços cedidos, bem como do recheio cedido;
- d) Assegurar um atendimento ao público de elevada correção, trato e de acordo com as boas práticas da atividade hoteleira;
- e) Zelar pela defesa e conservação das instalações e ainda fiscalizar a sua correta utilização;
- f) Assegurar a colocação de publicidade e informação institucional disponibilizada pelo Município de Moimenta da Beira, que vise promover a oferta turística e eventos culturais, gastronómicos e afins do Concelho;
- g) Permitir e colaborar na realização de eventos a realizar no Parque de Campismo promovidos e ou autorizados pelo Município de Moimenta da Beira, desde que não colidam com os interesses da exploração;
- h) Pagar o valor mensal da contrapartida da exploração;
- i) Praticar uma política de preços de acordo com o praticado em estabelecimentos congéneres;
- j) Facultar ao Município o exame das instalações cedidas;
- k) Não aplicar as instalações cedidas a fim diverso daquele a que ela se destina;
- l) Não fazer das instalações cedidas uma utilização imprudente;



- m) Tolerar as reparações urgentes bem como quaisquer outras que o Município entenda por convenientes;
- n) A manutenção das papeleiras existentes em toda a área a ceder, nomeadamente, a sua limpeza, despejo e higiene;
- o) Avisar imediatamente o Município, sempre que tenha conhecimento de vícios no espaço cedido, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo Município;
- p) Comunicar ao locador, sempre que tenha conhecimento de anomalias em todo o espaço exterior envolvente;
- q) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas Autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
- r) Restituir o estabelecimento em boas condições, findo o contrato;
- s) Cumprir as regras do presente documento e as decorrentes da legislação aplicável;
- t) Manter as propostas que apresentou quando concorreu à locação de estabelecimento.

CAPÍTULO IV

Caução

Artigo 17.º

Prestação de caução

1. Nos termos do n.º 4, do artigo 8.º, do Programa de Concurso, para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações do locatário, será por este prestada uma caução, através de depósito em dinheiro, ou mediante garantia bancária ou seguro caução, conforme sua escolha, no valor equivalente a um ano de prestações mensais, que será liberada até 30 (trinta) dias findo o prazo do contrato.



2. No caso da prestação da caução não ser efetuada, a cessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.
3. A caução será de imediato acionada e declarada perdida a favor do Município em caso de incumprimento de qualquer obrigação por parte do locatário, designadamente mora no pagamento da prestação mensal.
4. A execução parcial ou total da caução constitui o locatário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da notificação pelo Município de Moimenta da Beira para esse efeito.
5. A perda da caução não prejudica uma eventual ação de indemnização, por perdas e danos sofridos.

CAPÍTULO V

Cessação do contrato

Artigo 18.º

Resgate da exploração

O Município de Moimenta da Beira reserva-se o direito de resgatar a todo o tempo a exploração sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem.

Artigo 19.º

Resolução

1. O Município reserva-se o direito de, a todo o momento e se julgar violadas quaisquer obrigações decorrentes do presente documento, resolver o contrato, não assistindo ao locatário qualquer direito de indemnização.
2. No caso previsto no número anterior, não poderá o locatário apresentar-se na oferta pública seguinte que o Município venha a publicitar.
3. Não é devida pelo Município qualquer indemnização por motivo de resolução nos termos do número um do presente artigo, ficando ainda o



locatário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza pelos quais responderá também a caução prevista no artigo 17.º, n.º 1.

Artigo 20.º

Caducidade

1. A exploração caduca com a insolvência ou morte do locatário.
2. Em caso de caducidade, o locatário ou seus herdeiros, consoante o caso, não têm direito a qualquer indemnização ou devolução da caução, nem o Município de Moimenta da Beira assume qualquer responsabilidade por eventuais débitos e obrigações do locatário no âmbito da presente exploração.

Artigo 21.º

Sequestro da exploração

1. A Câmara Municipal de Moimenta da Beira poderá declarar o sequestro da exploração sempre que o locatário abandone, sem causa legítima, a exploração das instalações.
2. Todas as despesas de exploração ficarão, no caso previsto no número anterior, a cargo do locatário faltoso.
3. Se o locatário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e der garantias de a conduzir nos termos da exploração, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Câmara Municipal de Moimenta da Beira.
4. O Município poderá prolongar o sequestro pelo tempo de que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de rescindir o contrato se assim o entender.

Artigo 22.º

Termo da exploração

1. A exploração termina caso alguma das partes se opuser à renovação, mediante comunicação escrita à outra parte, com a antecedência mínima de



120 (cento e vinte dias) dias sobre o término do prazo inicial ou das renovações.

2. Se não se verificar o disposto no número anterior, o contrato é renovado por períodos sucessivos de um ano.

3. A falta do pré-aviso da denúncia do obriga o infrator a indemnizar a outra parte pelos meses que faltar para o fim do período do contrato.

4. As instalações deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou clientes, serão da inteira responsabilidade do locatário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.

CAPÍTULO VI

Disposições Finais

Artigo 23.º

Cedência da Posição Contratual e trespasse

É expressamente proibida a transmissão da posição de locatário, em qualquer circunstância, bem como o trespasse, ou qualquer forma de cessão da posição contratual, sem o prévio consentimento escrito do Município de Moimenta da Beira.

Artigo 24.º

Fiscalização

O Município reserva-se o direito de praticar a todo o tempo e quando julgar conveniente, todo e qualquer ato de fiscalização atinente à verificação do cumprimento das regras patentes no presente caderno de encargos, nomeadamente no que se refere:

- a) A qualidade do serviço prestado na área explorada;
- b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;



c) Às relações do locatário e do seu pessoal com o público, que devem ser corretas, atenciosas e delicadas.

Artigo 25.º
Direito de reversão

Findo o contrato, reverterem a favor do Município todas as obras e benfeitorias realizadas e que não possam ser levantadas sem deterioração do estabelecimento da cessão, sem direito a qualquer indemnização.

Artigo 26.º
Encargos do contrato

As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato, são por conta do locatário.

Artigo 27.º
Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contato constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Artigo 28.º

Contencioso

Qualquer litígio que surja entre as partes relativo à interpretação; integração, execução ou rescisão do contrato e que não seja resolvido por acordo será resolvido com recurso aos tribunais administrativos competentes.





Aprovado pelo Despacho n.º PC/14/2025, em data da assinatura digital,
do Presidente da Câmara Municipal de Moimenta da Beira.

