



Concurso para atribuição do direito de exploração da *Antiga Destilaria do Instituto da Vinha e do Vinho*

Caderno de Encargos



Índice

1. Objeto do direito de exploração	1
2. Prazo de cedência da exploração	1
3. Base de licitação	1
4. Forma e prazo de pagamento	1
5. Deveres do cessionário-	2
6. Direito de fiscalização -	2
7. Transmissão do direito de exploração	3
8. Resolução do contrato.....	3
9. Rescisão do contrato por parte do cessionário	3
10. Responsabilidade pelos encargos da exploração -	4
11. Realização de obras -	4
12. Mobiliário e Equipamento -	4
13. Caução	5
14. Seguros -	5
15. Devolução das instalações	5

1. Objeto do direito de exploração

- 1.1. O direito de exploração tem como objeto a **Antiga Destilaria do Instituto da Vinha e do Vinho**, sita na Mealhada.
- 1.2. O direito de exploração deve subordinar-se aos princípios e diretrizes constantes do *Termo de Referência do projeto/atividade a desenvolver na Antiga Destilaria do IVV*, anexo ao Programa do Concurso.
- 1.3. Constam em anexo, plantas de implantação da Destilaria e área de apoio e plantas do edifício da Destilaria (Anexo I).

2. Prazo de cedência da exploração

- 2.1. O prazo pelo qual é cedido o direito de exploração é de **cinco (5) anos**, a contar da data da celebração do respetivo contrato.
- 2.2. O contrato de cedência de exploração é suscetível de renovação por períodos sucessivos de um (1) ano, a requerimento do cessionário, apresentado com uma antecedência mínima de noventa (90) dias do termo do período inicial ou da renovação.
- 2.3. O total das renovações ocorridas ao abrigo do número anterior, não pode exceder o período de 3 anos.
- 2.4. A aceitação do pedido de renovação está dependente da ponderação das circunstâncias pela entidade cedente, na perspetiva do interesse público na manutenção do contrato com a entidade cessionária, bem como da avaliação da *performance* do explorador.

3. Base de licitação

- 3.1. A base de licitação para efeitos de concurso é de **50,00€ (cinquenta euros) /mês**.
- 3.2. Só serão aceites propostas de valor superior à base de licitação.

4. Forma e prazo de pagamento

- 4.1. Em contrapartida da exploração do estabelecimento é devido o pagamento à entidade cedente do valor mensal constante da proposta vencedora do concurso.
- 4.2. Nos meses de inverno – outubro a abril – o valor mensal será reduzido em 20%.
- 4.3. As prestações mensais deverão ser liquidadas até ao dia 10 de cada mês, na Secretaria da Câmara Municipal, ou mediante transferência bancária para a conta a indicar pela entidade cedente.

- 4.4. Verificando-se mora no pagamento, o cessionário fica obrigado a pagar, para além do valor em dívida, juros de mora, à taxa legal (n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/99, de 16 de março, na sua redação atual), sem prejuízo do direito de resolução previsto na alínea c) do ponto 8.1. deste Caderno de Encargos.

5. Deveres do cessionário

5.1. O cessionário obriga-se, em especial, a:

- a) Garantir o estrito cumprimento do projeto de exploração apresentado;
- b) Explorar o espaço em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações, bem como à qualificação do pessoal que aí preste serviço;
- c) Dar estrito cumprimento às disposições legais aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento;
- d) Colaborar com a entidade cedente no exercício da atividade fiscalizadora prevista no ponto 6 deste Caderno de Encargos, disponibilizando toda a informação que lhe for solicitada;
- e) Manter em perfeito estado de conservação e funcionamento as instalações e equipamento existentes;
- f) Manter o estabelecimento aberto ao público todos os dias da semana, num período nunca inferior a 8 horas, podendo fixar um dia de encerramento para descanso semanal.
- g) Encerrar o estabelecimento, para um período de férias, nunca superior a 15 dias;
- h) Não instalar máquinas de jogos, de qualquer tipo.

6. Direito de fiscalização

6.1. A entidade cedente reserva-se o direito de fiscalizar o modo de execução do contrato, nomeadamente no que diz respeito:

- 6.1.1. Ao cumprimento das obrigações impostas no Contrato e no presente Caderno de Encargos;
- 6.1.2. Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento;
- 6.1.3. À qualidade do serviço prestado.

6.2. No exercício do seu poder de fiscalização, a entidade cedente pode notificar o cessionário para corrigir as deficiências detetadas no que diz respeito à conservação e segurança das instalações e à qualidade dos serviços prestados.

7. Transmissão do direito de exploração

- 7.1. O direito de exploração não pode ser trespassado, transmitido ou cedido, seja a que título for, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário em infração ao disposto neste ponto.
- 7.2. Da mesma forma, não é permitida a utilização por outrem, ainda que accidental ou temporária.

8. Resolução do contrato

- 8.1. Constituem causas legítimas de resolução de contrato pela entidade cedente:
 - a) O incumprimento reiterado, pelo cessionário, dos deveres impostos no ponto 5 deste Caderno de Encargos;
 - b) A desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas pela entidade cedente relativamente à conservação e segurança das instalações e à qualidade dos serviços prestados;
 - c) A mora no pagamento da retribuição devida à entidade cedente, por um período superior a 30 dias;
 - d) O abandono ou a não exploração do estabelecimento, por um período superior a 30 dias;
 - e) Falecimento do cessionário;
 - f) Declaração de falência ou insolvência do cessionário.
- 8.2. A resolução do contrato nos termos previstos no número anterior não confere ao cessionário o direito a qualquer indemnização, ficando este responsável pelos prejuízos que tenha causado, nas situações previstas nas alíneas a), b) c) e d) do número anterior, podendo a Câmara Municipal recorrer à caução prestada, em conformidade com o previsto no artigo seguinte, para ressarcimento desses prejuízos.

9. Rescisão do contrato por parte do cessionário

- 9.1. O cessionário pode rescindir o contrato desde que comunique essa intenção por meio de carta registada com aviso de receção à entidade cedente com a antecedência de 120 dias, sem obrigação de indemnizar.
- 9.2. No caso de incumprimento do prazo previsto no número anterior, o cessionário fica obrigado ao pagamento de uma indemnização de valor igual às prestações mensais correspondentes ao período de aviso prévio em falta,

sem prejuízo da responsabilidade pelos danos eventualmente causados à entidade cedente em virtude da inobservância do prazo de aviso prévio.

10. Responsabilidade pelos encargos da exploração

10.1. Constitui responsabilidade do cessionário a apresentação da *Comunicação Prévia* (se exigível) à abertura ao público do espaço a explorar, bem como a obtenção de todas as autorizações, licenças ou outros, inerentes ou relacionados com o objeto da exploração.

10.2. São também da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:

a) Taxas, licenças, impostos, despesas de telefone, eletricidade, água e gás, ou outros encargos que forem devidos pela exploração;

b) Quaisquer obras de beneficiação ou reparação do espaço, sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

10.3. Incumbe ainda, especialmente, ao cessionário, velar pela conservação dos equipamentos móveis existentes no espaço, nomeadamente, os Alambiques de queima (em cobre) e os Tonéis de madeira, como elementos de valor patrimonial e histórico que importa preservar, estando obrigado a garantir que são tomadas as medidas necessárias e adequadas a protegê-los de eventuais danos que possam ser causados pelos utilizadores do espaço.

11. Realização de obras -

11.1. O cessionário não poderá realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação, sem prévia autorização da Câmara Municipal.

11.2. No caso de ser autorizada a realização de obras e/ou benfeitorias durante o período de exploração, as mesmas reverterão para a entidade cedente da exploração, no final do contrato, sem direito a qualquer indemnização por parte do cessionário, que não pode exercer ou invocar eventual direito de retenção.

12. Mobiliário e Equipamento -

12.1. O cessionário fica obrigado a instalar o mobiliário e equipamento necessário ao desenvolvimento e implementação do projeto de exploração.

13. Caução

- 13.1. O cessionário garantirá, por caução, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, cujo valor corresponderá ao dobro do valor da proposta apresentada.
- 13.2. A caução será prestada pelo cessionário por depósito em dinheiro, conforme modelo anexo (Anexo II), ou através de garantia bancária, devendo neste caso apresentar documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal em virtude do incumprimento das obrigações a que a garantia respeita, conforme modelo anexo (Anexo III).
- 13.3. O recurso à caução para ressarcimento de eventuais prejuízos causados, não impede a entidade cedente de exigir ao cessionário uma indemnização pelo dano excedente.

14. Seguros

- 14.1. O cessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:
 - a) Acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
 - b) Responsabilidade civil exploração;
- 14.2. Os comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados aquando da celebração do contrato.

15. Devolução das instalações

- 15.1. Findo o prazo pelo qual foi adjudicado o direito de exploração ou antes, em caso de resolução de contrato, o cessionário obriga-se a devolver as instalações, no estado em que as recebeu, ou seja, em perfeito estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato.