

“Hasta Pública para celebração de Contrato de Locação de Estabelecimento, que tem por objeto a transferência onerosa do gozo do prédio onde se encontra instalado o Parque de Campismo, em conjunto com a exploração do referido Parque, do Bar Esplanada do Zêzere e do Campo de Tênis, sites em Constância”

INDICE

PROGRAMA DE CONCURSO

1. Entidade pública adjudicante
2. Objeto do procedimento
3. Decisão de contratar
4. Valor base da renda
5. Concorrentes
6. Data e hora para examinar o local
7. Consulta do processo
8. Esclarecimentos
9. Prazo e modo de apresentação das propostas
10. Documentos que acompanham a proposta
11. Exclusões
12. Comissão da hasta pública
13. Ato público da hasta pública
14. Critério de adjudicação
15. Adjudicação provisória
16. Adjudicação definitiva
17. Não adjudicação
18. Caução contratual
19. Aceitação da minuta do contrato
20. Celebração do contrato escrito
21. Foro competente
22. Legislação aplicável

23. Prevalência

ANEXO I – Proposta

ANEXO II – Modelo de Garantia Bancária/Modelo de Seguro-Caução

CADERNO DE ENCARGOS

1. Fim do contrato
2. Prestação (renda mensal)
3. Prazo do contrato
4. Obrigações do Locatário
5. Seguros
6. Obrigações do Locador
7. Obtenção de licenças e autorizações
8. Transmissão da Locação de estabelecimento
9. Oposição à renovação
10. Denúncia do contrato
11. Resolução do contrato
12. Efeitos da cessação do contrato
13. Fiscalização
14. Características do espaço
15. Pessoal
16. Regras a observar no exercício da atividade
17. Obras e equipamento
18. Cláusula penal
19. Casos omissos e de interpretação

PROGRAMA DE CONCURSO

SECÇÃO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a Entidade pública adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Constância, pessoa coletiva de direito público número 506826546, com sede na Estrada Nacional 3, N.º 13, em Constância.

Cláusula 2.^a Objeto do procedimento

O presente procedimento tem por objeto a transferência onerosa do gozo do prédio onde se encontra instalado o Parque de Campismo, em conjunto com a exploração do referido Parque, do Bar Esplanada do Zêzere e do Campo de Ténis, sitos em Constância, Freguesia e Concelho de Constância, conforme a seguir se identifica:

Prédio Urbano composto por Parque de Campismo com zona de tendas com 3.971,60 m², *Snack-Bar* e posto de atendimento com 48,20 m², balneários com 90,20 m², arruamentos com 890,00 m², zonas verdes com 1.200,00 m², e campo de ténis com 1.080,00 m², totalizando a área coberta 128,40 m² e descoberta 7.141,60 m², sendo a área total de 7.280,00 m², a confrontar a norte e sul com a Câmara Municipal de Constância, pelo nascente com a Avenida das Forças Armadas, e pelo poente com o Rio Zêzere, sito em “Nateiro da Ponte”, inscrito na matriz urbana respetiva sob o artigo número 1173, e descrito na Conservatória do Registo Predial de Constância sob o número 01324, da freguesia e concelho de Constância.

Cláusula 3.^a Decisão de contratar

A decisão de contratar foi tomada por Despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância, de **19 de outubro de 2020**, tomada ao abrigo do disposto na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º da Lei N.º 75/2013, de 12 de setembro, no uso da competência delegada pelo Órgão Executivo, em reunião realizada no dia 26 de outubro de 2017, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 34.º.

Cláusula 4.^a Valor base da renda

O valor base da renda é de **€ 400,00 (quatrocentos euros) mensais**, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, não sendo admitidas propostas de valor inferior.

Cláusula 5ª
Concorrentes

1. Ao presente concurso podem concorrer pessoas singulares, maiores de idade, ou coletivas.
2. Caso o titular da proposta seja uma pessoa singular, assumirá o compromisso de, no prazo de 10 (dez) dias após a adjudicação definitiva, proceder à abertura de atividade nas finanças e demais obrigações legais relacionadas com a atividade a desempenhar, informando, por escrito, o Município.

Cláusula 6ª
Data e hora para examinar o local

1. Qualquer interessado poderá examinar o imóvel descrito na cláusula 2.ª todos os dias úteis, das 10:00h às 12:00h e das 14h:30m às 16:00h. A título excepcional, poderá ser acordada data e hora diferente da estipulada.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deverão os interessados, até 48 horas antes da data, solicitar o pré agendamento, contactando o Serviço de Património, através do número de telefone 249730280, ou por e-mail para patrimonio@cm-constancia.pt.
3. A visita às instalações deve ser feita em cumprimento das regras de segurança emanadas pela DGS, ou seja, os interessados devem comparecer de máscara ou viseira de proteção.

Cláusula 7.ª
Consulta do processo

O processo pode ser examinado, pelos interessados na página do Município em www.cm-constancia.pt»[Serviços](#)» [Documentos Online](#)» [Património](#).

Cláusula 8.ª
Esclarecimentos

1. Quaisquer pedidos de esclarecimento relativos a dúvidas surgidas na interpretação das peças do procedimento deverão ser apresentados, por escrito, à comissão da hasta pública, para o endereço de correio eletrónico patrimonio@cm-constancia.pt e dentro do primeiro terço do prazo fixado para entrega das propostas.
2. Os esclarecimentos a que se refere o ponto anterior serão prestados por escrito, pela mesma via, pela comissão, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a entrega das propostas.

SECÇÃO II
PROPOSTA E DOCUMENTOS

Cláusula 9ª

Prazo e modo de apresentação da proposta

1. A proposta, subscrita pelo concorrente, deverá ser apresentada em subscrito opaco e fechado, endereçado ao Presidente da Câmara Municipal de Constância, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a hasta pública a que respeita.
2. A proposta deve conter todos os elementos de identificação, nomeadamente nome completo, firma ou denominação, tratando-se de sociedades ou pessoas coletivas, morada ou sede e número de identificação fiscal, conforme Modelo **ANEXO I**. Deve, ainda, indicar o valor, por algarismos e por extenso, que se propõe pagar pela renda mensal. Caso exista divergência entre o valor indicado por extenso e o descrito em algarismos prevalecerá sempre o indicado por extenso.
3. A proposta e os documentos que a instruem devem ser redigidos em língua portuguesa.
4. Não é admitida a apresentação de propostas com alterações de cláusulas do caderno de encargos.
5. A proposta pode ser entregue, pessoalmente, no Serviço de Aprovisionamento e Património da Autarquia, sito na Estrada Nacional 3, N.º 13, 2250-028 Constância, durante as horas normais de expediente, entre as 9:00h e as 12h30 e entre as 14:00h e as 16h30, ou enviadas por correio, para a mesma morada, sob registo, devendo, em qualquer dos casos, dar entrada nos Serviços até às 16h00 do dia **18 de novembro de 2020**.
6. Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não sendo admitidas propostas que derem entrada em data e hora posteriores às indicadas na alínea anterior.
7. O ato público de abertura das propostas realizar-se-á no **dia 19 de novembro de 2020**, pelas 14h30m, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município, perante a Comissão para esse fim designada, por despacho do Presidente da Câmara Municipal.

Cláusula 10ª

Documentos que acompanham a proposta

A proposta deve ser acompanhada pelos seguintes documentos:

- a) Fotocópia do cartão de cidadão, ou declaração expressa, sob compromisso de honra, de que os elementos identificativos facultados correspondem à verdade, sendo os mesmos conferidos no ato de abertura de propostas. No caso de se tratar de uma sociedade, deve ser entregue fotocópia do cartão de pessoa coletiva.
- b) Comprovativos de regularização da sua situação tributária/contributiva.
- c) Certidão permanente (fotocópia), caso se trate de uma sociedade.

Cláusula 11ª

Exclusões

Constituem causas de exclusão da proposta ou dos concorrentes:

- a) A não apresentação da proposta nos termos fixados na cláusula 9.^a
- b) A apresentação de propostas cujo valor base seja inferior ao definido na cláusula 4.^a
- c) A apresentação de propostas em data posterior à fixada no n.º 5 da cláusula 9.^a
- d) A não entrega dos documentos exigidos na cláusula 10.^a
- e) A não presença do concorrente ou seu representante no ato público da hasta pública.
- f) Seja constituída por documentos falsos ou nas quais os concorrentes prestem culposamente falsas declarações.

Cláusula 12.^a Comissão da hasta pública

1.A comissão de hasta pública, composta por um presidente, dois vogais efetivos e dois suplentes, é nomeada por Despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.

2.São competências da comissão da hasta pública:

- a) Prestar esclarecimentos, quando solicitados, nos termos do presente programa e durante a hasta pública;
- b) Dirigir os trabalhos da hasta pública;
- c) Apreciar e decidir das reclamações apresentadas no ato da hasta pública;
- d)Adjudicar provisoriamente a locação de estabelecimento objeto do presente procedimento;
- e) Propor ao órgão competente para a tomada de decisão, a locação de estabelecimento objeto do presente procedimento.

Cláusula 13.^a Ato público da hasta pública

1. O ato público de abertura das propostas realizar-se-á no **dia 19 de novembro de 2020**, pelas 14h30m, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município, perante a Comissão para esse fim designada, por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Constância.

2. Na eventualidade de existirem propostas de igual valor em que resulte uma situação de empate, abrir-se-á licitação verbal, com lanços não inferiores a € 50,00 (cinquenta euros), na qual poderão participar todos os interessados presentes no ato. Para determinar quem inicia a licitação será realizado sorteio.

3. Os concorrentes, presentes no ato público, devem fazer-se acompanhar dos documentos de identificação pessoal, bem como, caso se trate de sociedades, de fotocópia da certidão permanente, devidamente atualizada, que os legitime a intervir em nome dessa sociedade.

4. Caso o procedimento fique deserto, o Município de Constância poderá adjudicar diretamente a locação de estabelecimento a qualquer interessado que apresente proposta, cumprindo todas as condições do procedimento e cujo valor da renda seja, no mínimo, o preço base que no mesmo está definido.

SECÇÃO III ADJUDICAÇÃO

Cláusula 14^a Critério de adjudicação

A adjudicação será feita à melhor proposta, entendendo-se esta como a que apresentar o preço mais elevado para a renda mensal.

Cláusula 15^a Adjudicação provisória

A adjudicação é atribuída, provisoriamente, pela Comissão, nos termos do definido na cláusula 14.^a. No final do ato público de abertura das propostas é elaborado o respetivo auto de adjudicação provisória.

Cláusula 16^a Adjudicação definitiva

1. A decisão de adjudicação definitiva compete ao Presidente da Câmara Municipal caso se mantenha a delegação de competências à data em vigor. Caso contrário, a proposta de adjudicação será submetida a deliberação do órgão executivo para decisão.
2. A adjudicação definitiva será notificada ao adjudicatário, após o despacho de adjudicação definitiva, por carta registada com aviso de receção.

Cláusula 17.^a Não adjudicação

Não há lugar a adjudicação se não tiverem sido apresentadas propostas válidas e quando existam fundados indícios de conluio entre os proponentes ou outra causa devidamente justificada.

Cláusula 18.^a Caução Contratual

1. O adjudicatário garante a boa execução das condições contratuais, mediante a prestação de uma caução de valor correspondente a dois meses de renda, através de depósito em dinheiro,

seguro-caução ou garantia bancária autónoma e “à primeira solicitação” de acordo com a minuta constante do **Anexo II**.

2. A caução prestada será mantida até ao termo da locação de estabelecimento, incluindo possíveis renovações.

3. O adjudicatário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 10 (dez) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

SECÇÃO IV CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 19ª Aceitação da minuta do contrato

1. Após a adjudicação, ou em simultâneo com esta, a minuta do contrato de locação de estabelecimento é aprovada pelo órgão competente.

2. Após aprovação da minuta do contrato, esta será enviada ao adjudicatário que fica obrigado a pronunciar-se sobre a mesma no prazo de 10 (dez) dias após a receção, findo o qual, se não o fizer, se considerará tacitamente aprovada.

Cláusula 20ª Celebração de contrato escrito

O contrato deve ser celebrado no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da aceitação da respetiva minuta e iniciará os seus efeitos a partir da sua assinatura.

Cláusula 21ª Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Judicial da Comarca de Santarém (Abrantes), com expressa renúncia a qualquer outro.

SECÇÃO V DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 22ª Legislação aplicável

Em tudo o que se revelar omissa no presente Programa de Concurso e Caderno de Encargos e se não mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos documentos, observar-se-á o disposto no NRAU, aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro na sua

versão atualizada, pelo Código Civil, Código do Procedimento Administrativo e demais legislação aplicável.

Cláusula 23^a
Prevalência

As normas do programa do concurso prevalecem sobre quaisquer indicações constantes dos anúncios com elas desconformes.

ANEXO I

“PROPOSTA”

Hasta Pública para celebração de contrato de locação de estabelecimento, que tem por objeto a transferência onerosa do gozo do prédio onde se encontra instalado o Parque de Campismo, em conjunto com a exploração do referido Parque, do Bar Esplanada do Zêzere e do Campo de Ténis, sítos em Constância.

Nome/Designação Social: _____

NIF/NIPC: _____

Sede/Residência:

Freguesia: _____

Código Postal: _____

Valor Proposto de renda mensal: € _____

Valor Proposto (por extenso): _____

A hasta pública em causa foi publicitada pelo Edital com registo N.º _____, de ____/____/2020 e a proposta está formulada nos termos e condições constantes no “Programa de Concurso e Caderno de Encargos”, dos quais tenho perfeito conhecimento.

Local/Data:

O Concorrente,

(assinatura, com indicação expressa da qualidade em que intervém)

ANEXO II

“MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA”

O _____ (designação da instituição bancária), pessoa coletiva n.º _____, com sede em _____, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o n.º _____, com o capital social de _____, presta a favor do Município de Constância, a pedido e por conta do _____ (designação do locatário), com sede na _____, pessoa coletiva n.º _____, garantia bancária no valor de € _____ (por extenso), correspondente à caução contratual exigida na cláusula 18.ª do Programa do Concurso alusivo à **“Hasta Pública para celebração de contrato de locação de estabelecimento, que tem por objeto a transferência onerosa do gozo do prédio onde se encontra instalado o Parque de Campismo, em conjunto com a exploração do referido Parque, do Bar Esplanada do Zêzere e do Campo de Ténis, sítios em Constância, Freguesia e Concelho de Constância”**, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações emergentes do contrato a celebrar com o Município de Constância.

Consequentemente, obriga-se esta instituição a pagar aquela quantia à primeira solicitação do Município de Constância, sem quaisquer reservas e até aquele limite, todas e quaisquer importâncias que lhe venham a ser solicitadas, por escrito, pelo beneficiário da presente garantia. A presente garantia é incondicional e irrevogável, devendo esta instituição proceder ao pagamento de quaisquer quantias no prazo máximo de cinco dias, após a notificação para o efeito efetuada pelo Município de Constância, não podendo opor qualquer reclamação de direito ou de facto ou de qualquer forma questionar a justeza ou fundamento do pedido ou a sua conformidade com o disposto no contrato, ou em quaisquer outros documentos do respetivo concurso.

A presente garantia é válida a partir do momento da sua emissão e manter-se-á em vigor até ser cancelada pelo Município de Constância, através de comunicação escrita para o efeito e remetida a esta Instituição.

(Local e Data)

(Assinatura reconhecida na qualidade)

“MODELO DE SEGURO CAUÇÃO”

A Companhia de Seguros _____, com sede em _____, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o n.º _____, com o capital social de _____, presta a favor do Município de Constância, e ao abrigo do contrato de seguro-caução celebrado com _____ (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de € _____ (por extenso), correspondente ao valor da caução contratual exigida na cláusula 18.ª do Programa do Concurso alusivo à **“Hasta Pública para celebração de contrato de Locação de estabelecimento, que tem por objeto a transferência onerosa do gozo do prédio onde se encontra instalado o Parque de Campismo, em conjunto com a exploração do referido Parque, do Bar Esplanada do Zêzere e do Campo de Ténis, sítos em Constância, Freguesia e Concelho de Constância”** destinada a garantir o bom e pontual cumprimento das obrigações que _____ (o locatário), portador do BI ou CC n.º _____ / pessoa coletiva n.º _____, com morada/sede em _____, assumirá no correspondente contrato a celebrar com o Município de Constância.

A Companhia de Seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis à primeira solicitação, por escrito, do Município de Constância, sem quaisquer reservas e até aquele limite, todas e quaisquer importâncias que lhe venham a ser solicitadas, por escrito, pelo beneficiário do seguro.

A Companhia de Seguros não pode opor ao Município de Constância, quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro-caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extensão ou cancelamento.

(Local e Data)

(Assinatura reconhecida na qualidade)

CADERNO DE ENCARGOS

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de Locação de estabelecimento, a celebrar, na sequência da hasta pública que tem por objeto a transferência onerosa do gozo do prédio onde se encontra instalado o Parque de Campismo, em conjunto com a exploração do referido Parque, do Bar Esplanada do Zêzere e do Campo de Ténis, sítos em Constância, Freguesia e Concelho de Constância.

SECÇÃO I CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a Fim do contrato

1. A Locação de estabelecimento tem por finalidade assegurar a normal exploração do estabelecimento de bebidas, denominado “Bar Esplanada do Zêzere” e a gestão corrente do Parque de Campismo e Campo de Ténis, sítos em Constância.
2. Caso o locatário pretenda instalar no Bar Esplanada do Zêzere um estabelecimento de restauração, deverá desenvolver todos os procedimentos necessários à instalação e funcionamento do mesmo, incluindo apresentação de projetos e realização de eventuais obras

Cláusula 2.^a Prestação (renda mensal)

1. Será devida uma renda mensal, de acordo com a proposta do locatário.
2. O pagamento do valor referido no número antecedente será devido a partir da data de início da locação, devendo ser pago até final do mês a que respeita
3. Até indicação em contrário, o pagamento da renda efetuar-se-á por pagamento direto, em dinheiro ou em cheque, no Serviço de Atendimento da Câmara Municipal, ou mediante depósito ou transferência bancária a crédito da conta aberta na Agência de Constância da CAIXA GERAL DE DEPÓSITOS, com o NIB 0035 0261 00000235130 85, valendo os respetivos talões de depósito, ou os comprovativos das transferências, como recibos provisórios, enquanto não forem passados e entregues pelo Município os recibos das rendas pagas.
4. A renda será atualizada anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, sendo a primeira atualização efetuada um ano após a data de início do contrato.

Cláusula 3.^a Prazo do contrato

A locação de estabelecimento será efetuada pelo prazo de 8 (oito) anos, contados a partir da data da celebração do contrato, renovando-se, automaticamente, por sucessivos períodos de 2 (dois) anos, se nenhuma das partes o denunciar, nos termos definidos no presente contrato.

Cláusula 4.^a Obrigações do locatário

1. O locatário obriga-se a realizar, à sua custa, as obras de melhoramento e de adaptação do espaço cedido, que forem necessárias ou adequadas ao desenvolvimento das atividades a que se destina o contrato, mediante projetos devidamente aprovados pelo Município, declarando expressamente que renuncia a qualquer direito de indemnização, ou de outra natureza, que pudesse, porventura, assistir-lhe, relativamente a essas obras, ou a outras que venha a efetuar durante a vigência do contrato, cujas benfeitorias logo se considerarão como pertença do imóvel, podendo apenas retirar aquelas que possam ser levantadas sem detrimento dele.
2. O locatário será responsável pelo pagamento de todas as despesas e encargos necessários ao desenvolvimento da atividade, nomeadamente encargos com consumos de água, energia elétrica, gás, comunicações e segurança.
3. Constituem, ainda, obrigações do locatário:
 - a) Manter os locais cedidos em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, diligenciando para que os mesmos satisfaçam plena e permanentemente os fins a que se destinam, com os necessários padrões de qualidade, e segurança;
 - b) Utilizar os espaços cedidos para os fins previstos no contrato;
 - c) Proceder à manutenção e reparação dos edifícios, incluindo a sua pintura, quando necessário, à reparação de avarias nas redes de abastecimento de água e eletricidade, na parte que respeite exclusivamente aos locais cedidos, assim como à limpeza e conservação dos espaços interiores e exteriores;
 - d) Efetuar pontualmente o pagamento da renda devida, nos termos estipulados;
 - e) O locatário deverá elaborar o regulamento interno do Parque de Campismo, no prazo máximo de 2 (dois) meses após a adjudicação, cumprindo os requisitos previstos na Portaria 1320/2008, de 17 de novembro. Até à sua elaboração, o Parque de Campismo reger-se-á pelas regras estatuídas no Regulamento do Parque de Campismo Municipal de Constância.

Cláusula 5.^a Seguros

1. O locatário 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 provoquem nas instalações.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o locatário efetuará, antes do início da locação, os seguros exigidos pela lei em vigor à data do contrato, designadamente: Seguro de acidentes de trabalho e seguro de responsabilidade civil da atividade.
3. O locatário é, ainda, responsável pela celebração do seguro do recheio dos edifícios.

Cláusula 6.^a
Obrigações do locador

O Município de Constância além da obrigação de ceder gozo do prédio e da exploração dos estabelecimentos nele instalados, é responsável pela celebração de contrato de seguro dos edifícios.

Cláusula 7.^a
Obtenção de licenças e autorizações

Compete ao locatário requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade integrada ou de algum modo relacionada com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

Cláusula 8.^a
Transmissão da locação de estabelecimento

O locatário pode transmitir a sua posição contratual, nos termos do disposto no código civil.

Cláusula 9.^a
Oposição à renovação

1. O Locatário pode opor-se à renovação do contrato no fim do prazo de duração inicial ou da sua renovação, mediante comunicação ao locador com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.
2. O Locador pode opor-se à renovação do contrato, após cinco anos de duração do mesmo, independentemente do prazo estipulado, mediante comunicação ao locatário com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

Cláusula 10.^a
Denúncia do contrato

1. O locatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, desde que decorrido um período mínimo de 6 (seis) meses de duração do mesmo e mediante comunicação ao locador com antecedência mínima de 90 (noventa) dias.
2. O locador apenas pode denunciar o contrato, nos termos previstos nos art.º 1110-A e 1101º ambos do código civil:

- 2.1 Para demolição ou realização de obras ou restauro profundo e não existindo outro local no qual possa ser mantida a locação;
- 2.2 Mediante comunicação ao locatário com antecedência não inferior a 5 anos sobre a data em que pretenda a cessação.

Cláusula 11.^a
Resolução do contrato

O locador poderá, a todo o tempo, resolver o contrato, rescindindo-o unilateralmente e fazendo extinguir, de imediato, todos os seus efeitos, revertendo para o locador o imóvel cujo gozo foi cedido em conjunto com os estabelecimentos a explorar, e com as benfeitorias realizadas sem que haja lugar a qualquer indemnização ou direito de retenção, desde que o locatário falte ao cumprimento das obrigações que lhe incumbem, nomeadamente as a seguir identificadas:

- a) Falta de pagamento do valor definido, por mais de 3 (três) meses seguidos, 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 Constância.
- c) Não manutenção do espaço objeto da locação em perfeitas condições de conservação.
- d) Afixação de qualquer publicidade não autorizada pelo Município de Constância.
- e) Encerramento dos serviços por mais de 10 (dez) dias consecutivos ou 15 (quinze) interpolados em cada ano, por motivos não justificados e imputáveis ao locatário.

Cláusula 12.^a
Efeitos da cessação do contrato

1. Finda a locação, por qualquer das formas supramencionadas, o espaço locado bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença do locador, sem que o locatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Não poderá, também, ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.
2. O espaço objeto do contrato deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo locatário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão sê-lo nos 30 (trinta) dias subsequentes ao termo da locação.
4. Os bens do locatário que se encontrem, por qualquer outra forma, fixados no pavimento, paredes, tetos, ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não poderão ser retirados pelo locatário, considerando-se propriedade do Locador.

Cláusula 13.^a
Fiscalização

1. É reservado ao locador o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do locatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.
2. O locatário obriga-se a facultar a inspeção sanitária ao local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes, ao espaço locado.

SECÇÃO II CONDIÇÕES ESPECIAIS

Cláusula 14.^a Caraterísticas do espaço

1. Descrição sumária: O Parque de Campismo, Bar de apoio e Campo de Ténis são infraestruturas sitas junto ao Rio Zêzere, em Constância, freguesia e concelho de Constância.
2. Instalações e Equipamento: O espaço a ceder será entregue no estado em que se encontra, sendo vedado ao locatário, sem prévia autorização do locador, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.
3. Utensílios: O locatário poderá apetrechar o estabelecimento com o equipamento que considere necessário ao seu funcionamento.

Cláusula 15.^a Pessoal

O locatário 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.

Cláusula 16.^a Regras a observar no exercício da atividade de exploração

1. No exercício da exploração do parque, do bar e do campo de ténis, o locatário obriga-se a:
 - a) Garantir um serviço de boa qualidade, em cumprimento dos procedimentos adequados.
 - b) Manter as instalações com dignidade e em perfeito estado de asseio e segurança, procedendo às obras de conservação e reparação que se revelem necessárias, com a devida autorização do locador, ou quando indicadas por este.
 - c) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço, reparando e substituindo aqueles que se encontrem danificados, suportando os respetivos encargos.
 - d) Manter as instalações, equipamentos e alimentos nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias.
 - e) Assegurar a limpeza do espaço e respetivos acessos.

- f) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações;
2. O locatário deverá manter, de forma bem visível, a tabela de preços aprovados.
 3. O locatário deverá manter à disposição dos utentes o livro de reclamações.

Cláusula 17.^a
Obras e equipamento

1. O locatário não poderá executar quaisquer obras de construção civil ou instalação de equipamentos fixos, mesmo de pequeno porte, sem consentimento prévio, expresso e por escrito, do locador.
2. O pedido de autorização deverá ser endereçado ao locador, identificando pormenorizadamente os trabalhos a desenvolver, devendo essa autorização, sendo concedida, acompanhar eventual pedido de licenciamento ou comunicação prévia ao Município de Constância, em função do tipo de controlo prévio a que a operação possa estar sujeita.
3. As obras realizadas, desde que incorporadas no edifício e espaços objeto do presente contrato, passam a fazer parte integrante dos mesmos, não tendo o locatário direito de retenção ou qualquer indemnização.
4. A eventual instalação de equipamentos e obras necessárias, ficam a cargo do locatário, mediante prévia autorização do locador.

Cláusula 18.^a
Cláusula penal

1. No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, que não dê lugar à resolução do contrato nos termos da cláusula 11.^a do Caderno de Encargos, o locatário constitui-se na obrigação de indemnizar o locador no valor correspondente a 10% do valor da caução contratual.
2. No caso de reincidência, o valor de indemnização será o correspondente a 20% do valor da caução contratual.
3. Para efeitos do número anterior, considera-se como reincidente quando se verifique a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período de um ano.
4. O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução prestada, uma vez comprovada a violação culposa e após audiência do locatário.

Cláusula 19.^a
Casos Omissos e de Interpretação

Os casos omissos assim como quaisquer dúvidas suscitadas na interpretação destas cláusulas serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal de Constância, em acordo com o locador.



Paços do Município de Constância, 20 de outubro de 2020.

O Presidente da Câmara Municipal

(Sérgio Miguel Santos Pereira de Oliveira)