



CADERNO DE ENCARGOS

Cessão de Exploração do “Bar da Zona de Lazer do Boiçô” na Ribeira da Tamolha

Cláusula 1ª

Objetivo

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência do procedimento pré-contratual, que tem por objetivo a Cessão de Exploração do “Bar da Zona de Lazer do Boiçô”, sito em Boiçô - Várzea dos Cavaleiros, composto por bar e casas de banho.

Cláusula 2ª

Prazo

A cessão de exploração será pelo prazo de 4 (quatro) anos, com início no ano de 2026 e termino no ano de 2029, com ocupação e rendas devidas apenas nos períodos de 15 de junho a 15 de setembro de cada ano.

Cláusula 3ª

Preço contratual e condições de pagamento

1. O valor mínimo da proposta é de 300,00€ (trezentos euros).
2. Pela cessão de exploração objetivo de concurso, será efetuado um pagamento à Freguesia da Várzea dos Cavaleiros, de um valor mensal correspondente ao valor mensal correspondente ao valor da proposta.
3. O pagamento da mensalidade devida pelo adjudicatário será efetuado nos primeiros 8 (oito) dias de cada mês.

Cláusula 4ª

Obrigações principais do adjudicatário

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais da celebração do contrato, decorrem para o adjudicatário as seguintes obrigações:

- a) Cumprimento do disposto na proposta;
- b) Fornecimento de quaisquer informações ou elementos que venham a ser solicitados pela entidade adjudicante;
- c) O adjudicatário obriga-se a manter permanente qualidade do serviço, comprometendo-se a acatar as obrigações que lhe forem dadas nesta matéria pela Freguesia de Várzea dos Cavaleiros;
- d) O adjudicatário obriga-se a garantir os serviços de bar e WC durante o horário de funcionamento;
- e) É da responsabilidade do adjudicatário a contratação do pessoal indispensável ao normal funcionamento das instalações;



- f) O adjudicatário obriga-se a manter, conservar e preservar todas as instalações ficando, de igual modo, obrigado a substituir, por outro de qualidade equivalente, aprovado pela Freguesia, tudo o que for danificado;
- g) É da responsabilidade do adjudicatário a aquisição de equipamentos, máquinas e mobiliário para o bom funcionamento do bar;
- h) O pagamento dos consumos de gás ou qualquer outra despesa de manutenção e funcionamento das instalações ficam por conta do adjudicatário;
- i) O adjudicatário deve respeitar todas as leis e regulamentos em vigor e munir-se de quaisquer licenças legalmente exigíveis por outra entidade para o exercício da atividade a desenvolver, cujas cópias serão entregues na Freguesia de Várzea dos Cavaleiros, no prazo de 30 dias a contar da celebração do contrato;
- j) São por conta do adjudicatário todas as licenças e contribuições a que a exploração der lugar, bem como o cumprimento das obrigações legais relativas à legislação do trabalho;
- k) É da responsabilidade do adjudicatário garantir a limpeza (lixo, papeis...) das instalações do edifício e área envolvente (do parque de merendas);
- l) Garantir a abertura do edifício durante o período estipulado na cláusula 2ª;
- m) Apólice de seguro que cubra riscos de roubo, incêndio, inundações no valor mínimo de 50.000,00€ (cinquenta mil euros);
- n) O adjudicatário deve respeitar todas as leis e regulamentos em vigor.

Cláusula 5ª

Obrigações da Freguesia da Várzea dos Cavaleiros

1. O pagamento dos consumos de água e eletricidade ficam por conta da Freguesia de Várzea dos Cavaleiros.
2. O corte de ervas e relva do espaço concessionado é da responsabilidade da Freguesia de Várzea dos Cavaleiros.

Cláusula 6ª

Características e localização

1. Entende-se que o adjudicatário se inteirou localmente das condições para a cabal ocupação e exploração da atividade.
2. O objetivo da cessão de exploração compreende um edifício com bar e casas de banho apenas.
3. O adjudicatário também poderá utilizar o espaço exterior para a realização de eventos, ficando responsável pela sua manutenção e limpeza aquando da sua utilização. No entanto, não pode impedir outra qualquer contratação para a utilização do espaço exterior feita pela entidade adjudicante.
4. É expressamente proibida a venda de qualquer tipo de serviços para os utentes da Zona de Lazer, salvo se forem contratados pela entidade adjudicante.
5. Quaisquer obras ou benfeitorias que o adjudicatário pretenda efetuar carecem do prévio consentimento, por escrito, da Freguesia de Várzea dos Cavaleiros, não conferindo a sua eventual realização direito a quaisquer indemnizações, ficando as mesmas a fazer parte integrante do imóvel.



Cláusula 7ª

Subcontratação

Não é permitida a subcontratação ou a cessão da posição contratual, a título oneroso ou gratuito, salvo sem autorização prévia da entidade adjudicante.

Cláusula 8ª

Horário de Funcionamento

O horário de funcionamento está sujeito às disposições prevista no Regulamento Municipal de abertura e Encerramento de Estabelecimentos Comerciais do Concelho da Sertã, devendo garantir o horário mínimo de funcionamento do bar.

Cláusula 9ª

Cessação da Exploração

A Freguesia de Várzea dos Cavaleiros poderá fazer cessar, a qualquer momento, a cessão de exploração, sem direito a indemnização se:

- a) Não for paga pontualmente a quantia contratualmente assumida;
- b) Não for dado cumprimento às restantes obrigações previstas no presente Caderno de Encargos, no Programa do Concurso, na Proposta de Adjudicação e no Contrato;
- c) Não iniciar a exploração no prazo de 3 (três) dias após a outorga do contrato;
- d) Deixar de preencher os requisitos legais para o exercício da atividade;
- e) Os serviços prestados aos utentes se encontrem gravemente prejudicados;
- f) Houver utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações;
- g) Houver prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do referido espaço;
- h) Houver oposição às visitas ou operações de verificação por parte da entidade adjudicante.

Cláusula 10ª

Prevalência

Fazem parte do contrato o "Caderno de Encargos", o "Programa do Procedimento" e a "Proposta do Adjudicatário", prevalecendo, em caso de dúvidas, em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa do Concurso e em último lugar a Proposta do Adjudicatário.

Cláusula 11ª

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato, fica estipulado a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Castelo Branco.

Várzea dos Cavaleiros, 27 de março de 2026

A Presidente de Junta de Freguesia

(Susana Isabel Alves Rodrigues)

