

REGULAMENTO INTERNO DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇOS COMERCIAIS E ESPLANADAS NO INTERIOR DO PORTO RECREIO DE OLHÃO E ÁREAS DE JURISDIÇÃO DA CONCESSIONÁRIA

Artigo 1º

Objeto

1. A Verbos do Cais, SA., concessionária de exploração do Porto Recreio de Olhão conforme contrato de concessão para exploração datado de 16 de junho de 2017, o qual abrange a área molhada e área seca, autoriza a instalação e ocupação para além do estabelecimento as esplanadas, nos termos do mesmo contrato.

Artigo 2º

Autorizações

1. A autorização para instalação e ocupação dos espaços comerciais assim como as respetivas esplanadas será concedida aos utilizadores pelo período acordado renovando-se automática e sucessivamente por iguais períodos, exceto se a concessionária decidir o seu termo e comunicar ao utilizador essa decisão por escrito, com 90 (noventa) dias de antecedência sobre o fim do período inicial ou de cada uma das suas renovações.
2. Os custos com instalação nos exatos termos dos projetos apresentados e aprovados pela administração do Porto de Recreio de Olhão referente aos espaços comerciais assim como respetivas esplanadas serão suportados pelos utilizadores. Estes equipamentos, na cessação, suspensão ou caducidade do contrato, serão retirados das áreas que ocupam pelos respetivos utilizadores.
3. Todo o tipo de publicidade ou mobiliário a colocar na área de esplanada, deverá ser de acordo com o portfólio existente para tal ou em caso contrário sujeita a apreciação e autorização da Administração do Porto Recreio de Olhão.

Artigo 3º

Área de Instalação e Ocupação

1. A área de instalação e ocupação de cada umas das esplanadas, será definida pela concessionária e identificada em planta anexa ao contrato a celebrar entre cada utilizador e a concessionária, nos termos e condições estabelecidas no presente regulamento.

Artigo 4º

Concessão e Instalação

1. O utilizador que pretenda exercer a atividade comercial deverá remeter a concessionária o projeto do que pretende instalar no espaço comercial assim como na esplanada acompanhado da identificação da empresa ou particular, sede social, número de Contribuinte, declaração da segurança social e declaração do Serviço de finanças para aprovação pela Administração do Porto Recreio de Olhão.
2. As autorizações de que trata o presente regulamento serão concedidas de acordo com as características dos projetos de atividade apresentados, tendo em conta o interesse económico, social e os locais disponíveis.

3. O projeto presume-se tacitamente aprovado, se a concessionária não se pronunciar após 30 (trinta) dias da sua receção.
4. Os materiais mobiliários letterings e cores a serem utilizados terão de ser igualmente aprovados, por escrito, pela administração do Porto Recreio de Olhão.
5. A administração do Porto Recreio de Olhão optará sempre por elementos arquitetónicos e estéticos que se harmonizem com os elementos pré-existentes.

Artigo 5º

Regime de Utilização

1. As esplanadas consideradas nos pontos anteriores terão como fim exclusivo para atividades de restauração e bebidas, ou qualquer outra atividade a qual se veja interesse.
2. Aos utilizadores é vedado a ocupação das referidas esplanadas para fins diferentes dos referidos em projeto, sendo expressamente vedada a colocação de máquinas de venda ou equipamentos de diversão e laser salvo autorização da concessionária.
3. Caso não exista, ou não esteja em funcionamento, um estabelecimento de restauração e bebidas no prolongamento da esplanada na zona da envolvente do Porto Recreio de Olhão, ou o mesmo não pretenda celebrar com o Porto de Recreio de Olhão o contrato de ocupação de esplanada na área de concessão atribuída para o respetivo estabelecimento, será atribuído o direito de preferência para a celebração do respetivo contrato de ocupação ao estabelecimento limítrofe, com o qual esteja celebrado o contrato de espaço comercial assim como de esplanada.
4. Relativamente aos estabelecimentos onde á data de celebração dos contratos de ocupação não esteja definida esplanadas e que passem a estabelecimentos de restauração e bebidas e que pretendam celebrar contrato para esplanadas notificam por escrito desse fato a concessionária com uma antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias para que esta se pronuncie em conformidade.

Artigo 6º

Cessaçã, Suspensã e Caducidade

1. Em caso de cessação e/ou suspensão da atividade em qualquer espaço comercial assim como para qualquer atividade com o qual tenha sido celebrado um contrato de ocupação com a concessionária, caduca por não utilização, se após 6 (seis) meses contados da data de início da cessação e/ou suspensão não for retomada pelo utilizador a atividade exercida.
2. O Porto de Recreio de Olhão notificará por escrito o utilizador, em caso de se verificar a caducidade do contrato entre ambos tendo o utilizador que desocupar o respetivo espaço comercial no prazo de 60 dias.
3. Após a realização da notificação supra prevista, é reconhecido ao Porto de Recreio de Olhão o direito de celebrar contrato de ocupação na área referida com qualquer outra entidade para o exercício da mesma atividade ou outra se assim entender.
4. Em caso de caducidade por cessação e/ou suspensão da atividade o utilizador não terá direito a qualquer indemnização e/ou ressarcimento seja a que título for pela cessação do contrato de ocupação.

Artigo 7º

Pagamento

1. Os utilizadores pagarão a concessionária, pela ocupação do estabelecimento um valor anual a estabelecer de acordo com a tabela de taxas e tarifas em vigor atendendo a dimensão do respetivo estabelecimento assim como um valor respetivo para a área de esplanada, e fixado no contrato de ocupação celebrado, podendo esse valor ser atualizado anualmente pela concessionária.
2. A concessionária garante que o critério para a atualização do valor devido pela ocupação dos espaços comerciais ou esplanadas será o mesmo para todos os utilizadores.
3. O pagamento do valor anual supra referido, será repartido em doze (doze) prestações mensais, a liquidar até ao dia 8 (oito) de cada mês a que respeita a prestação, aplicando-se quanto às prestações por analogia, os demais termos relativos ao arrendamento.
4. A falta de pagamento atempado das prestações supra referidas, implica de imediato o vencimento de todas as prestações correspondentes ao período anual completo, sem prejuízo do imediato cancelamento da autorização de ocupação, caso a situação de incumprimento não seja sanada no prazo máximo de 30 (trinta) dias.
5. Quando o cancelamento da autorização de ocupação, e correspondente cessação do contrato de ocupação se verificar em virtude de falta de pagamento atempado das prestações devidas, o utilizador não terá direito a qualquer indemnização e/ou ressarcimento seja a que título for pela cessação do contrato de ocupação.

Artigo 8º

Direitos de Preferência

1. Os direitos de preferência referidos no presente regulamento, serão validos, sempre e quando, o utilizador mantenha válidas as suas autorizações que lhe foram concedidas pela concessionária e não haja motivo para cancelamento das mesmas por justa causa.

Artigo 9º

Manutenção e Limpeza

1. O utilizador pagará a empresa contratada para o efeito pela manutenção e limpeza diária da área ocupada por esplanada assim como limpeza exterior de vidros, quanto á construção e conservação de todos os elementos integrados ou contíguos ao espaço de esplanada, que tenham sido devidamente autorizados será por conta do Utilizador.
2. Os Utilizadores deverão colaborar com a concessionária no sentido de promover a atempada remoção de resíduos produzidos nos espaços, diligenciando as medidas que lhe sejam impostas ou sugeridas pelas entidades competentes para a respetiva recolha.

Artigo 10º

Meio Ambiente

1. No exercício da sua atividade, os Utilizadores devem, em particular, observar as normas adequadas a boa preservação do ambiente, designadamente, as que integram o sistema de gestão ambiental do Porto de Recreio de Olhão, evitando a poluição de qualquer

natureza (visual, sonora, mau cheiros, utilização de produtos tóxicos e/ou nocivos, lixos, etc.) bem como respeitar todas as demais disposições constante no regulamento de exploração e utilização no Porto de Recreio de Olhão, que neste sentido, diretamente se lhes aplicarem; devendo cumprir e fazer cumprir, especialmente, as regras ambientais que nele constam.

Artigo 11º

Proibições

1. Ao utilizador será expressamente proibido:
2. A) A cedência a terceiros da autorização de ocupação dos espaços comerciais e esplanadas que lhes sejam atribuídos pela Verbos do Cais, SA., nos termos do contrato de ocupação celebrado, sob pena de perda imediata do direito a ocupação dos referidos espaços sem direito a exigir qualquer indemnização ou ressarcimento, seja a que título for, por este fato salvo autorização da Administração da concessionária.
3. B) Alterar o layout do estabelecimento ou esplanada previamente autorizado pela administração do Porto de Recreio de Olhão e constante no contrato de ocupação.
4. C) Colocar qualquer tipo de publicidade foras das áreas demarcadas na planta anexa ao contrato celebrado.
5. D) Colocar qualquer tipo de equipamento de esplanada para além daquele que foi autorizado pela administração do Porto de Recreio de Olhão.
6. E) Colocar nas zonas de esplanadas, quaisquer casas ou tendas de qualquer tipo de materiais.
7. F) A instalação na esplanada, de balcões para a promoção e venda de bilhetes para a atividade marítimo-turísticas ou outras atividades semelhantes.
8. G) Abordar os transeuntes para que estes entrem no seu espaço comercial, numa política comercial agressiva.
9. H) Circular com animais salvo se devidamente açaimado no caso de raças de grande porte, atrelados ou condicionados em objetos apropriados para tal no caso de raças de pequeno porte.

Artigo 12º

Cancelamento

1. A concessionária reserva-se o direito de cancelar de imediato a autorização de ocupação da esplanada, caso verifique grave, flagrante e reiterado incumprimento das normas de utilização do referido espaço descrito no presente regulamento.

Artigo 13º

Remoção das Esplanadas

1. A concessionária reserva-se o direito nos casos não autorizados de retirar as expensas do utilizador, os móveis e equipamentos instalados na esplanada, inclusive os elementos fixos tais como pérgolas, toldos, divisórias e/ou proteções de qualquer natureza (caixilharia, vidro, vinil, plástico, etc.) se o utilizador não os retirar no prazo de 8 (oito) dias a contar da notificação escrita para este efeito.
2. A concessionária reserva-se ainda o direito de remover, todos os equipamentos que se encontram na zona de passagem assinaladas nas plantas, representativas da área de ocupação da esplanada, ficando ainda o utilizador a incorrer numa contraordenação

punível com coima, conforme descrito no artigo 28º do Regulamento de Exploração e Utilização do Porto de Recreio de Olhão.

Artigo 14º

Competência da Fiscalização

1. A fiscalização da observância do disposto no presente regulamento é da competência da concessionária, da Doca pesca S.A., das autoridades policiais e demais entidades com competência em razão da matéria.

Artigo 15º

Ruído

1. Em matéria de ruído aplica-se a lei geral do ruído em vigor, assim como o Regulamento de Exploração e Utilização do PRO, salvo para razões excepcionais, devidamente fundamentadas e autorizadas pela direção do Porto de Recreio de Olhão.

Artigo 16º

Contraordenações

1. Constitui contraordenações puníveis com coima, qualquer infração ao disposto do presente regulamento e como tal tipificado nos artigos seguintes.
2. A negligencia e a tentativa são sempre puníveis.
3. As contraordenações previstas no presente regulamento são aplicáveis as previstas no artigo 28º do Regulamento de Exploração e Utilização do Porto de Recreio de Olhão.

Artigo 17º

Disposições Finais e Transitórias e Casos Omissos

1. Compete a direção da Verbos do Cais, SA., decidir caso a caso, relativamente as situações não especialmente previstas neste regulamento.
2. O utilizador fica sujeito às obrigações e proibições especiais e previstas no Regulamento de Exploração e Utilização do Porto de Recreio de Olhão.
3. Este regulamento é parte integrante do regulamento supracitado no número anterior do presente regulamento.

Olhão 14 de Julho de 2020

Verbos do Cais, S.A.
Nif: 514 153 679
Administração
M. Sérgio Duarte Jara
José Augusto