



## Acordo de Cedência de Exploração de Estabelecimento - Alojamento Local

### Dados da propriedade

Nome: **XXXXX**

Nº Quartos: **X**

Capacidade máxima: **XX**

### Dados do proprietário

Nome: **XXXXXX**

NIF: **XXXX**

Telefone/telemóvel: **XXXXXX**

E-mail: **XXXX**

IBAN: **XXXX**

Entre: **XXXXXX**, portadora do CC com o número XXXXX, contribuinte fiscal nº XXXXX residente na XXXXXXXX, adiante designado como *Primeiro Contraente ou Cedente*,

E

Número Urbano, Unipessoal, Lda., pessoa coletiva nº 506424782, com sede na Urb. Quinta da Bela Vista, Rua dos Tordos, Loja 5, 8200-127 Albufeira, aqui representada pela Gerente com poderes para o ato, *Evelyn Else Peitz*, adiante designada por *Segunda Contraente ou Cessionária*,

É celebrado o presente Acordo de Cedência de Exploração de Exploração – Alojamento Local que se rege pelo clausulado seguinte:

### Cláusula Primeira

O *Primeiro Contraente* é proprietário e legítimo possuidor do imóvel XXXXXX, descrito na Conservatória do Registo Predial de XXXXXX sob o número XX e inscrito na caderneta predial com o artigo matricial XX e com licença de utilização nº XXX emitida pela Câmara Municipal de XXXXXXXX, adiante designado por Estabelecimento.

### Cláusula Segunda

O *Primeiro Contraente* autoriza a *Segunda Contraente* a explorar o imóvel identificado na cláusula primeira, como Alojamento Local, com início a **XX** e termo a **XXX**.

### Cláusula Terceira

1. A *Segunda Contraente* pagará ao *Primeiro Contraente* de acordo com as ocupações conseguidas, os valores por noite nos termos da tabela de épocas e intervalos de preços junta ao presente contrato, identificada por Anexo I.
2. A tabela mencionada no ponto anterior identifica preços mínimos e máximos a praticar em cada época ali prevista, cuja variação é redefinida instantânea e constantemente por software para o efeito, de acordo com diversos fatores previamente inseridos e tendentes à otimização de reservas e preço máximo consoante critérios de comparativos de oferta e procura.
3. O preço da concretização da reserva é fixado com a aceitação do hóspede, sendo a informação disponibilizada ao *Primeiro Contraente* através de acesso ao software através de nome de utilizador e password a fornecer pela *Segunda Contraente*.

### Cláusula Quarta

1. A *Segunda Contraente* paga ao *Primeiro Contraente* 65% do valor conseguido em cada reserva acrescido de IVA à taxa de 6%.

2. A *Segunda Contraente* envia mensalmente ao *Primeiro Contraente* conta corrente contemplando créditos e débitos atualizados e respetivo saldo.
3. A *Segunda Contraente* paga mensalmente ao *Primeiro Contraente*, para o XXXXXXXX mediante prévia apresentação de respetiva fatura ou fatura/recibo, por parte do *Cedente*.

#### Cláusula Quinta

São da responsabilidade da *Segunda Contraente*:

1. Instruir e apresentar Requerimento de Registo AL na respetiva Câmara Municipal ou, caso este já exista, proceder à atualização, constituindo se exploradora.
2. Realizar de um seguro de responsabilidade civil nos termos da Lei.
3. Realizar reportagem fotográfica de qualidade para a promoção do estabelecimento, reservando para si os respetivos direitos de autor.
4. Elaboração do livro de informação sobre o funcionamento do estabelecimento, e as regras de utilização em português, francês, inglês e espanhol.
5. Divulgação da propriedade nas diversas plataformas, agências e operadores turísticos contratados. Valor das comissões cobradas pelas diversas plataformas, agências e operadores turísticos acrescidos e suportados pelo hóspede titular da reserva. (10 a 25%).
6. Gestão de reservas (responder atempadamente, 7 dias por semana, a todos os pedidos de informação e processar as reservas confirmadas).
7. Proceder à entrega dos boletins de alojamento dos hóspedes junto ao SEF.
8. Gestão financeira com todos os procedimentos inerentes, nomeadamente cobrar valores das reservas e registar os pagamentos correspondentes nas contas correntes.
9. Gestão de check-in/out.
10. Apoio ao hóspede: atendimento telefónico 24h x 7 dias, manutenção disponível 24h x7 dias, serviço de compras, transferes, guarda malas, berços, cadeiras altas, ventoinhas, toalhas de piscina etc.

11. Cobrança e Gestão da caução - verificar o estado das propriedades após cada check-out e substituir/reparar os estragos evidentemente provocados por negligência, mau uso ou vandalismo, até ao valor da “caução” e efetuar a devolução do valor da caução não utilizada.
12. Serviço de limpeza - todas as limpezas necessárias provocadas pela utilização da casa dos hóspedes, limpeza intermédias com troca de toalhas, eventualmente troca de lençóis e limpeza final. Valor das limpezas e trocas de roupas acrescido e suportado pelo hóspede titular da reserva.
13. Fornecimento de roupa de cama - capa de edredão, fronha e lençol de baixo.
14. Fornecimento de toalhas - toalha de banho, rosto e saída de banho.
15. Serviço de lavandaria - lavagem de todas as roupas fornecidas por nós.
16. Gestão dos serviços conexos à atividade: de jardinagem, piscina, desinfestação, camarários, etc – Regular intervenções de acordo com as ocupações visando a preservação da privacidade dos hóspedes.

#### Cláusula Sexta

Opcionalmente e mediante pedido prévio do Primeiro Contraente, a Segunda Contraente disponibiliza-se para:

1. Apresentar sugestão para melhorar o imóvel e respetivo orçamento, através de decoração, modernização e melhoramentos para potencializar a rentabilidade (custo 0€).
2. Executar o ponto acima mencionado (Orçamento + 15% + IVA).
3. Limpeza de preparação, início da época ou ocupação dos proprietários (10€/h + IVA - inclui deslocação, produtos e equipamento de limpeza).
4. Lavandaria (2€/kg + IVA, lavagem de roupas da casa (capas de almofadas decorativas, cortinados, tapetes, edredão, almofadas) ou roupa que foi suja durante a ocupação da parte do proprietário).
5. Deslocação à propriedade por diversas razões (15€ + IVA – V.G. instalação de internet e TV, acesso a agências imobiliárias, peritos, avaliadores, prestadores de serviço, fornecedores, familiares e amigos etc.).

6. Higienização dos colchões (20€ + IVA - colchão solteiro; 30€ + IVA de casal + IVA - é aconselhável higienizar os colchões anualmente).
7. Limpeza de filtros de Ar Condicionado (20€ + IVA por aparelho - é aconselhável limpar os filtros anualmente).
8. Serviço de pequenas obras e manutenção (mediante orçamento).
9. Fornecimento de proteção de colchões (90x100cm 10€ + IVA; 140x200cm 14€ + IVA; 180x200cm 18€ + IVA).
10. Fornecimento de edredão (solteiro 150x200cm 25€ + IVA; casal 240x200 30€ + IVA; almofadas 5€ + IVA).
11. Fornecimento de espreguiçadeiras de hotelaria, com peças substituíveis (98€/cada).
12. Fornecimento de chapéu-de-sol de hotelaria, com peças substituíveis (87€ cada).
13. Venda de direito de autor das fotografias da propriedades (150€ imóveis com 1-3 assoalhadas, 200€ 4 assoalhadas, 250€ 5 ou mais+ assoalhadas; a todos os valores acresce IVA).

#### Cláusula Sétima

São obrigações do Primeiro Contraente:

1. Mobilar e equipar em condições de ser explorada como estabelecimento de alojamento local e com todos os eletrodomésticos, utensílios e equipamentos, necessários à sua exploração de acordo com o anexo II.
2. Facultar à *Segunda Contraente* a documentação relativa ao estabelecimento que for necessária para a apresentação do pedido de comunicação prévia com prazo do mesmo como estabelecimento de alojamento local, nos termos previstos no artigo 6.º do Regime Jurídico do Alojamento Local, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 128/2014, de 29 de Agosto, e alterado pelo Decreto-Lei n.º 63/2015, de 23 de Abril e pela Lei n.º 62/2018, de 22 de Agosto, nomeadamente os seguintes documentos: A licença ou autorização de utilização do Imóvel, ou certidão análoga, emitida pela Câmara Municipal correspondente; A Caderneta Predial do

estabelecimento emitida pelas finanças; A Certificação dos equipamentos a gás, se aplicável.

3. Assegurar o fornecimento ininterrupto dos serviços de abastecimento de água, eletricidade, gás, serviço de internet e televisão no que diz respeito ao estabelecimento, e proceder atempadamente ao respetivo pagamento.

4. Providenciar, sempre que aplicável, serviços de manutenção de jardins e piscina, suportando os respetivos custos.

5. Suportar os custos associados à reparação e/ou substituição de todos os equipamentos, utensílios e ou peças de mobiliário existentes no estabelecimento que sejam necessários à sua exploração, imediatamente após essas situações lhe terem sido comunicados pela *Segunda Contraente*, de acordo com o disposto na cláusula oitava do presente acordo;

6. Pagar todos os impostos e taxas que recaírem sobre o estabelecimento, demais obrigações, contratuais ou extracontratuais, a que esteja ou se haja, o Primeiro Contraente, adstrito.

7. Entregar à *Segunda Contraente* cópia do Regulamento do Condomínio, se o houver, do prédio/empreendimento onde se situa o imóvel, a fazer, por anexo, parte integrante do presente contrato; 8. Entregar à *Segunda Contraente* todos os manuais de utilização dos eletrodomésticos, ar condicionado, televisão, internet e demais equipamentos que possam ser utilizados pelos hóspedes, por forma a serem incluídos no livro de informações do estabelecimento.

8. Contratar junto de uma empresa seguradora um seguro para a habitação, que cubra os seguintes riscos: A reparação de danos causados no edifício, no estabelecimento, por ocorrência de riscos distintos do incêndio como, por exemplo, inundações, tempestades e riscos elétricos.

A reparação de danos causados nos bens móveis da habitação.

A indemnização por furto ou roubo.

A responsabilidade civil do segurado decorrente dos riscos definidos nas alíneas anteriores.

9. Abster-se de entrar, ocupar ou pernoitar no estabelecimento durante o período de exploração sem o prévio conhecimento e autorização da *Segunda Contraente*.
10. Abster -se de interferir, prejudicar, obstaculizar, ou de alguma forma violar a privacidade de qualquer hóspede, ou a normal atividade da *Segunda Contraente*.
11. Entregar à *Segunda Contraente* quatro conjuntos de chaves completos e necessário ao acesso ao imóvel.
12. No caso de alienação da propriedade, durante a vigência do presente acordo, a *Primeira Contraente*, obriga-se a: assegurar a transmissão da sua posição no presente acordo para o adquirente, ao que a *Segunda Contraente* desde já declara não se opor; ou alternativamente, encontrar e suportar alojamento disponível de qualidade equivalente ou superior para os clientes que tenham já efetuado a reserva, desde que estes aceitem, ou ainda, assumir toda e qualquer responsabilidade pelos danos causados à *Segunda Contraente*, inerentes a todas as despesas de realojamento ou cancelamento dos hóspedes com reserva confirmada, bem como os lucros cessantes que decorram da vicissitude contratual.

#### Cláusula Oitava

1. A *Segunda Contraente* deverá garantir que o estabelecimento é entregue aos hóspedes em bom estado de conservação e limpeza e de que são cumpridas as normas legais e regulamentares aplicáveis, durante o período em que o estabelecimento estiver afeto à exploração.
2. A *Segunda Contraente* reserva-se no direito de se substituir à *Primeira Contraente* e intervir no sentido de assegurar a atempada reparação de qualquer equipamento, ou suprir qualquer outra falta relevante, debitando em conta corrente os custos inerentes.
3. Caso seja necessário efetuar reparações de emergência, e a *Primeira Contraente* não esteja contactável, a *Segunda Contraente* notificará aquele, por escrito, da ocorrência no prazo máximo de 48h, sendo posteriormente ressarcida dos montantes que comprovadamente tenha suportado.

4. Em todo o caso, qualquer intervenção avaliada em valor inferior a € 50,00 a Segunda Contraente fica dispensada da autorização expressa do Primeiro Contraente, obrigando-se aquela a um mero dever de comunicação.

#### Cláusula Nona

##### (Normas de Segurança)

O *Primeiro Contraente* é responsável por assegurar que o estabelecimento cumpre todos os requisitos de higiene e segurança exigidos por lei, e pela existência e instalação no estabelecimento de todos os equipamentos e dísticos legalmente exigidos, nomeadamente o cumprimento dos requisitos de segurança contra riscos de incêndio que forem exigidos pela legislação aplicável.

A *Primeiro Contraente* deve comprovar, a todo o tempo, que os equipamentos elétricos e ou a gás, estão e se mantêm devidamente certificados pelas autoridades competentes para o efeito, e que os manuais de serviço e utilização sobre o uso de tais aparelhos estão disponíveis em várias línguas.

A *Segunda Contraente*, no âmbito dos seus deveres de gestora da exploração do estabelecimento, declara que verificará que o este cumpre os requisitos legais e regulamentares referidos nos números anteriores.

#### Cláusula Décima

1. Caso o *Primeiro Contraente* pretenda promover a ocupação por terceiros o estabelecimento, deverá ceder os contactos dos potenciais hóspedes à *Segunda Contraente*, cumprindo a esta a gestão do procedimento de reserva e respetiva cobrança.

2. Qualquer reserva efetuada nos termos no número antecedente importará acordo prévio entre os Contraentes quanto a preços e despesas.

#### Cláusula Décima Primeira

Todas as reservas serão comunicadas à *Primeira Contraente* via SMS ou e-mail, indicando o número de noites, o número de hóspedes, a nacionalidade e valor correspondente.

### Cláusula Décima Segunda

1. O presente acordo renova-se, sucessivamente, por períodos de 1 ano, com a não oposição ou aceitação expressa a lista de preços e épocas a enviar pela Segunda Contraente ao Primeiro Contraente entre Julho e Setembro de Cada ano relativamente ao ano seguinte.
2. Qualquer dos Contraentes poderá opor-se à renovação do presente contrato por comunicação escrita à contraparte com 90 dias de antecedência, relativamente ao seu termo.

### Cláusula Décima Terceira

Terminada a vigência do acordo, a *Segunda Contraente* deverá devolver o estabelecimento objeto do mesmo ao *Primeiro Contraente* em igual estado de conservação ao recebido, salvaguardando o normal desgaste provocado por um uso prudente, atendendo às especiais características da actividade a que se destina.

### Cláusula Décima Quarta

A falta ou violação grave ou reiterada, nomeadamente sempre que prejudique a execução do contrato, a qualquer uma das disposições do presente clausulado, confere à Contraente cumpridora a faculdade da inerente e imediata rescisão contratual unilateral.

### Cláusula Décima Quinta

O incumprimento do presente acordo por parte do *Primeiro Contraente*, confere à *Segunda Contraente* o direito de ser indemnizada, sendo o valor de indemnização determinado em função:

Das despesas em que a *Segunda Contraente* incorreu na divulgação e promoção da propriedade e angariação de clientes.

Dos custos associados ao realojamento dos clientes com reservas comunicadas até à data, em acomodação de categoria igual ou superior na mesma zona.

De eventuais compensações a que haja lugar desde que devidamente comprovadas.

Todos os benefícios que a *Segunda Contraente* deixou de obter em função do incumprimento da *Primeira Contraente*.

#### Cláusula Décima Sexta

Todas as comunicações entre os aqui promitentes serão efetuadas para os domicílios supra indicados, ou para os seguintes correios eletrónicos:

*Primeiro Contraente* : **XXXXXXXXXX**, *Segunda Contraente* :

**booking@checkin-portugal.com**

#### Cláusula Décima Sétima

Para dirimir quaisquer questões emergentes do presente acordo fica estabelecido como competente o Juízo Local Cível de Albufeira, com expressa renúncia das partes a qualquer outro.

**Albufeira, XX/2022**

\_\_\_\_\_ *Primeiro Contraente*

\_\_\_\_\_ *Segunda Contraente*