



Contrato de Cessão da Exploração Turística de Estabelecimento de Alojamento Local

Entre:

Entidade Exploradora

_____, aqui apresentada como a entidade gestora do website TimelyStay.com.

e

Cedente

_____, com cartão de cidadão nº _____, válido até _____, com nº de identificação fiscal _____, nascido(a) ____/____/____,

Celebram o presente contrato de cessão de exploração turística, mediante o qual a Entidade Exploradora irá explorar com exclusividade o estabelecimento de Alojamento Local cedido para o efeito pela Cedente, identificado no presente contrato, nos termos e condições das seguintes cláusulas:

1. Estabelecimento de Alojamento Local

(i) O Cedente é proprietário e legítimo possuidor da fração autónoma designada pela letra _____, correspondente ao _____ andar _____ (Dir/Esq/Fre), nº _____ do prédio urbano sito em _____, freguesia de _____, concelho de _____, inscrito na matriz predial urbana sob o artigo _____, com a licença de habitação número _____ com a licença de habitação número _____, emitida em _____ pela Câmara Municipal de _____.

(ii) Propriedade de tipologia _____, com o título de Alojamento Local _____.



2. Duração do contrato e Condições de Denúncia

Este contrato tem a duração de um ano, a partir da data da assinatura, com renovação automática por períodos iguais e sucessivos, caso não seja denunciado por qualquer uma das partes mediante comunicação escrita enviada à outra parte com uma antecedência mínima de 30 dias face ao termo do prazo em curso. As Partes poderão também, a qualquer momento, e com uma antecedência mínima de 60 dias, denunciar livremente o contrato. Na inexistência do aviso de denúncia do contrato, nos prazos estabelecidos no ponto 2, tem lugar uma indemnização à outra parte correspondente ao valor médio dos últimos doze meses ou um valor mínimo de 600€. Para um exemplo de um pagamento ao proprietário de 500€ em média nos últimos 12 meses, tem lugar uma indemnização de 600€. Para um exemplo de um pagamento ao proprietário de 1500€ em média nos últimos 12 meses, tem lugar uma indemnização de 1500€.

3. Identificação de mobiliário e equipamentos existente no estabelecimento explorado

Todo o equipamento e mobiliário ficam identificados nas fotografias tiradas, no início do contrato, ao imóvel pela Entidade Exploradora.

4. Serviços

Serviços incluídos e suportados pela Cedente incluem: energias (eletricidade, outras), água, Internet, televisão por cabo, serviços digitais, reparações, e condomínio.

5. Exploração do Estabelecimento de Alojamento: Preço

O Estabelecimento de Alojamento será explorado pela Entidade Exploradora, nos termos e condições que esta entender convenientes dentro do âmbito do serviço de Alojamento Local e no que refere a preços de reservas ao cliente final (hóspedes) considerados mais adequadas, com base, entre outros fundamentos, nos níveis de ocupação das unidades de alojamento, na sua tipologia, localização, procura sazonal, alteração nos custos de operação, preços praticados em propriedades concorrentes, e outras condições aplicáveis à volatilidade do mercado. A Entidade Exploradora poderá, também, alterar livremente os preços de reservas em vigor em cada momento, nomeadamente por motivos relacionados com estadias prolongadas, descontos de grupos, descontos para empresas, e descontos para pacotes turísticos.



6. Remuneração da Cedente pela cedência do Estabelecimento de Alojamento

A Cedente terá direito a uma remuneração mensal correspondente a 70% da Receita (i) de alojamento proveniente da exploração do estabelecimento. A Entidade Exploradora fica com os restantes 30%.

(i) Receita - Para efeitos deste contrato considera-se Receita do Estabelecimento de Alojamento a receita líquida (excluindo IVA e taxas de plataformas online, empresas parceiras à taxa atual) proveniente de receitas de alojamento local, efetivamente recebida pela Entidade Exploradora.

7. Serviços prestados pela Entidade Exploradora

(i) Promover e angariar, por qualquer modo ou forma legítima, utilizadores do serviço turístico (hóspedes) para alojamento temporário no imóvel supra supracitado. Para o efeito, o Cedente cede dá autorização expressa à Entidade Exploradora para efeitos de publicidade e atividades de promoção do imóvel supracitado, assim como cede os direitos de conteúdo digital (imagem (fotografias), vídeo, e som) obtidos na propriedade para utilização por parte da Entidade Exploradora ou para utilização junto de outras entidades, ou sítios ("sites") de terceiros.

(ii) Verificar as condições do imóvel, equipamentos, e consumíveis, à data de receção do hóspede.

(iii) Receber o(s) hóspede(s) e fazer o seu acolhimento por meio presencial, digital, ou telefónico,

(iv) Promover e supervisionar a limpeza do imóvel e serviço de lavandaria no início e final de cada estadia, bem como a reposição dos bens de consumo (papel higiénico, sabonete mãos, Gel + champô (2 em 1), detergente de louça).

(v) Diligenciar a intervenção de terceiros, para efeitos de reparações urgentes no imóvel que obstem a normal utilização do imóvel até 50€ de despesas, a serem suportadas pela Cedente. Acima deste valor a Entidade Exploradora deverá pedir autorização prévia à Cedente.

(vi) Supervisionar a utilização do imóvel objeto de alojamento, devendo notificar o Cedente de qualquer impedimento que obste a utilização e completo usufruto do mesmo. Imputar aos hóspedes o pagamento de quaisquer danos infringidos no imóvel ou equipamentos, decorrentes de utilização imprudente.

(vii) Receber quaisquer pagamentos dos hóspedes, quer em seu nome quer em representação do Cedente.



(viii) Apresentar ao Cedente o total de receitas e despesas (se existirem) de cada mês, decorrentes do alojamento, até ao máximo do dia 15 do mês seguinte.

(ix) No início do contrato, a Cedente deve fornecer à Entidade Exploradora dois jogos completos de roupas de cama (capa impermeável de colchão, lençol de elásticos, lençol normal, fronhas de almofada, capa de edredon, toalhas de rosto, corpo, e pés, e tapetes se aplicável) para cada hóspede que o alojamento suportar. Por exemplo, se a propriedade tiver 2 camas deve-se multiplicar os jogos por 2; se a propriedade permitir até 6 hóspedes, deve-se multiplicar o jogo de toalhas por 6. Os custos com a reposição de lençóis e toalhas posteriores ao aprovisionamento inicial da Cedente ficam à responsabilidade da Entidade Exploradora por toda a duração do contrato. No caso de denúncia de contrato, os jogos dois completos por cada hóspede não são devolvidos à Cedente.

(x) O custo de reparações, alterações à disposição do mobiliário, compra, troca e transporte de equipamento, trocas de consumíveis não definidos no ponto 7. IV (como sejam lâmpadas, tinteiros, filtros de aspirador ou ar-condicionado, tapetes, e outros), e deslocações necessárias fora do âmbito do serviço prestado pela Entidade Exploradora aos hóspedes, são da responsabilidade da Cedente.

(xi) Os preços atualizados dos serviços incluídos, excluídos, relacionados com o serviço de exploração turística e outros estão sempre atualizados no site da Entidade Exploradora.

8. Utilização da unidade de alojamento pela Cedente

A Cedente poderá utilizar o Estabelecimento de Alojamento para o seu uso próprio devendo, para o efeito, verificar a disponibilidade no calendário de ocupação da propriedade. Deve informar com antecedência a Entidade Exploradora e suportar os custos de limpeza, ao preço atual tornado público no site da Entidade Exploradora. Nos períodos exatos de utilização por parte da Cedente, este não terá direito ao recebimento de qualquer receita.

9. Mobiliário e Equipamento:

(i) A Cedente obriga-se a não alterar a decoração existente no Estabelecimento de Alojamento, sem aviso, bem como a não subtrair ou alterar os móveis e utensílios que nela existam, obrigando-se a manter todo o mobiliário e equipamento das unidades de alojamento de modo a que esta esteja sempre em condições de ser objeto da prestação de serviços de alojamento a turistas e de acordo com o acordado com o proprietário do imóvel.. Em caso de alteração de mobiliário e utensílios, deve haver um aviso prévio de pelo menos 30 dias para que a Entidade Exploradora possa, em tempo útil, alterar fotografias, dados publicitários da propriedade e tudo o que seja fator que altere o serviço prestado aos



hóspedes. Qualquer indemnização devida aos hóspedes, como resultado do referido no ponto 9 é da responsabilidade do Cedente.

(ii) A Entidade Exploradora, em caso de necessidade, poderá proceder a operações de reparação e manutenção do mobiliário e equipamento decorrentes do seu desgaste normal, registando os respectivos custos. Os custos inferiores ou superiores ao plafond acordado (de 50 €) deverão ser devidamente comprovados pela Entidade Exploradora e deduzidos à remuneração a pagar a Cedente nos meses subsequentes à intervenção a que dizem respeito.

(iii) A Entidade Exploradora deverá, no momento de assinatura do presente contrato, inventariar todo o mobiliário e recheio das unidades de alojamento, inspecionar o seu estado geral. No seguimento da inspeção, a Entidade Exploradora informará a Cedente se o mobiliário e equipamento estão de acordo, ou não, com os critérios de exploração turística consideráveis aceitáveis. Caso não estejam, a Entidade Exploradora entregará à Cedente informação por escrito de quais os requisitos necessários para que a sua aceitação se torne possível, cabendo a Cedente suportar os custos. Se a Cedente não respeitar os requisitos da Entidade Exploradora para que a unidade de alojamento se tome adequada para exploração turística, esta poderá pôr termo ao presente contrato, com justa causa, retirando a unidade de alojamento do seu serviço de exploração turística.

10. Política de Reservas

(i) A Entidade Exploradora informará, através de meios digitais, a Cedente das reservas confirmadas na sua propriedade. Se existir sobreposição de reservas, decorrente de um bloqueio da Cedente para uso próprio, será da responsabilidade da Cedente assumir as despesas ou indenizações devidas aos hóspedes, decorrentes do cancelamento da reserva.

11. Rendimentos de exploração e documentos de suporte

(i) A Entidade Exploradora enviará à Cedente os rendimentos de exploração de cada mês do Estabelecimento de Alojamento, até ao dia 15 do mês seguinte. A Cedente enviará, na sequência da receção das contas mensais de exploração e do pagamento correspondente, a fatura-recibo ou outro documento de quitação, o apropriado ao enquadramento fiscal da Cedente, com o valor global (incluindo o Imposto sobre o Valor Acrescentado, se a Cedente for sujeito passivo não isento).

(ii) Para efeitos de contabilidade de rendimentos, as reservas a contar para a contabilidade do mês atual são as reservas em que a data de check-out ainda se encontra no mesmo mês.



12.Responsabilidade

A Entidade Exploradora não se responsabiliza por quaisquer perdas ou danos causados pelos hóspedes no imóvel da Cedente mas zelarà de modo e de forma diligente para que tal não aconteça, por via da adoção de procedimentos preventivos e de reporte regular. A Entidade Exploradora não poderá também ser responsabilizada pela Cedente, por eventuais cancelamentos de última hora, pela falta de comparência dos hóspedes nas datas da reserva, pela falta de pagamento de qualquer importância decorrente de cancelamentos de indemnizações provenientes de políticas de cancelamento, ou quaisquer outros motivos alheios à Entidade Exploradora.

13.Lei aplicável e foro

O presente contrato rege-se pela lei Portuguesa e qualquer litígio emergente do mesmo deverá ser dirimido pelo Tribunal de Lisboa.

Lisboa, ___de _____ 2020

ENTIDADE EXPLORADORA

CEDENTE

Gerente Via Globe Unip. Lda