



CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE/BAR DAS PISCINAS DE
PENACOVA

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º | Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

- 1 - Na concessão de exploração abrangida pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
- 2 - Consideram-se integrados no contrato o programa do concurso, o caderno de encargos, a proposta do concorrente, bem como todos os documentos que sejam referidos no título contratual ou no presente caderno de encargos.

Artigo 2.º | Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é a “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.” (adiante designada “Penaparque 2, E.M.”), NIPC 506 963 802, com sede no Edifício Administrativo do Parque Industrial da Espinheira, Sala 8, 3360-287 Sazes de Lorvão, e com o número de telefone 239 160 692.

Artigo 3.º | Objeto

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a concessão temporária do gozo e exploração do Restaurante/Bar das Piscinas de Penacova, sito na Rua da Eirinha, freguesia e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos e conforme planta das instalações constante do anexo I.
- 2 - Para efeitos do número anterior, a Penaparque 2, E.M. cede ao adjudicatário, o uso e a fruição, pelo prazo da exploração temporária, as instalações, equipamentos e mobiliário do restaurante, conforme anexo II do presente caderno de encargos.
- 3 - O edifício destina-se exclusivamente à atividade de restauração e bebidas, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução da exploração.

Artigo 4.º | Início, prazo, renovação e termo da cedência

1 - A cessão de exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de um (um) ano, a contar daquela data, eventualmente renovável por iguais períodos, com o limite máximo de 5 (cinco) anos.

2 - O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 1 (um) ano se não for denunciado, por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 30 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte.

3 - Findo o prazo do contrato de concessão ou da sua renovação, considera-se o mesmo automaticamente denunciado no final do período da cessão, sem necessidade de aviso prévio.

Artigo 5.º | Preço da cedência e modo de pagamento

1 - Pela concessão, será devido o valor mensal que vier a resultar da adjudicação, ao qual acrescerá o IVA à taxa legal em vigor;

2 - O valor mínimo mensal a pagar pela concessão do Restaurante/Bar das Piscinas de Penacova é de 300,00€ (trezentos euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.

3 - O vencimento do valor referido no número anterior ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago por transferência bancária ou cheque a favor da "Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M", entre os dias 1 e 8 de cada mês; porém, se o último dia coincidir com um sábado, domingo ou feriado, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

4 - Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo do direito de instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida ou de rescisão do contrato.

5 - O valor mensal será atualizado anualmente em conformidade com os coeficientes legais, sendo arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Horário de funcionamento

O horário de funcionamento do Restaurante/Bar das Piscinas de Penacova respeitará o disposto no *Regulamento Municipal dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais de Penacova* em vigor e demais legislação aplicável.

Artigo 7.º | Pessoal

1 - O cessionário 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.

2 - O pessoal deverá cumprir, rigorosamente, as regras de segurança, higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo 8.º | Seguros

1 - O cessionário 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 pelos danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações concessionadas.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o cessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor todos os seguros exigíveis por lei.

Artigo 9.º | Obras

1 – As obras de manutenção exterior do edifício serão da responsabilidade da Penaparque 2, E. M., excetuando as deteriorações ou danos causados pelo cessionário, seus empregados ou utentes.

2 – As obras de manutenção, beneficiação ou alteração internas serão da responsabilidade do cessionário, só podendo ser efetuadas com autorização da Penaparque 2, E. M. e parecer favorável dos serviços técnicos do Município de Penacova.

3 – Quaisquer encargos com projetos e com as obras mencionadas no número anterior decorrem por conta do cessionário.



Artigo 10.º | Regras a observar no exercício da atividade

No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

- a) Efetuar o pagamento mensal pela exploração do Restaurante/Bar das Piscinas de Penacova, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, nos termos do artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Complementar o apetrechamento e manter o estabelecimento com todos os utensílios, artigos, produtos e géneros necessários ao perfeito funcionamento da exploração comercial;
- c) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido e reparar ou substituir, de imediato, aqueles que se encontrem danificados, por equipamentos de características equivalentes, suportando os respetivos encargos;
- d) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade de restauração e bebidas, nomeadamente no que respeita ao HACCP;
- e) Manter o bom estado de limpeza, asseio e arranjo das instalações objeto de exploração temporária, incluindo os espaços exteriores e zonas contíguas, procedendo às obras de manutenção, conservação ou reparação que se tornem necessárias, após autorização da Penaparque 2, E. M.;
- f) Armazenar material apenas nos locais destinados para o efeito;
- g) Não proceder a qualquer alteração do espaço concessionado no que respeita a aspetos de natureza estética, salvo os que forem autorizados pela Penaparque 2, E. M.;
- h) Garantir um serviço de qualidade dos serviços prestados no estabelecimento;
- i) Manter o espaço explorado aberto, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pela Penaparque 2, E. M. e cumprir os horários de funcionamento;
- j) Manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços;



- k) Não proceder à venda de quaisquer produtos nas situações em que a venda seja proibida ou condicionada por lei;
- l) Não afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários sem prévia autorização, à exceção dos elementos constantes nas embalagens de produtos à venda;
- m) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
- n) Pagar todas as despesas de eletricidade, água, gás e telecomunicações;
- o) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à exploração do estabelecimento;
- p) Efetuar e pagar os seguros exigidos por lei, nomeadamente, contra acidentes de trabalho relativamente ao pessoal contratado, e de responsabilidade civil, fornecendo cópias dos respetivos contratos à Penaparque 2, E. M.;
- q) Respeitar instruções e recomendações emanadas da Penaparque 2, E. M. relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
- r) Facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado ao Município de Penacova e às entidades legais competentes;
- s) Integrar os pratos dos festivais gastronómicos promovidos pelo Município de Penacova;
- t) Facultar à Penaparque 2, E. M., sempre que lhe for solicitado, todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração;
- u) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, arrendamento ou comodato, exceto se a Penaparque 2, E. M. o autorizar por escrito;
- v) Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável ao espaço a concessionar.

Artigo 11.º | Fiscalização da exploração

1 - A Penaparque 2, E. M. reserva-se ao direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do cessionário nos termos impostos pelo presente Caderno de Encargos e no contrato subsequente, bem como pela exploração e legislação aplicável em vigor, nomeadamente no que se refere:

- a) À qualidade do serviço prestado;
- b) Ao comportamento e apresentação do pessoal;
- c) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações objeto de exploração temporária;
- d) Às relações do cessionário e do seu pessoal com o público;
- e) Ao cumprimento das características do serviço apresentadas a concurso.

2 - No âmbito dos seus poderes de fiscalização, a Penaparque 2, E. M. notificará o cessionário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para atuação em conformidade, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução da exploração temporária.

Artigo 12.º | Cessação do contrato e entrega do bem

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

- a) Decorrido o prazo fixado para a sua vigência;
- b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 30 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte;
- c) Por denúncia do cessionário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à Penaparque 2, E. M., a qual será apreciada pelo Conselho de Administração, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos um mês após a assinatura do aviso e poderá dar lugar a indemnização nos termos do artigo 14.º;
- d) Por vontade e acordo expresso das partes;



e) Por resolução, devido a incumprimento do seu clausulado, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.

2 - Findo o contrato, o cessionário dispõe do prazo de 5 (cinco) dias para apresentar o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem designadamente as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido e razões que as determinaram.

3 - Findo o contrato, o cessionário dispõe do prazo de 10 (dez) dias para restituir o imóvel concessionado, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação e em condições de nele poder continuar a ser explorado um estabelecimento de restauração e bebidas.

4 - As deteriorações e prejuízos causados no espaço adjudicado, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressalvando-se as deficiências e deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

5 - Todo o equipamento entregue no início da concessão, ou eventualmente substituído no decurso da mesma, deverá ser devolvido ao adjudicante em perfeito estado de funcionamento, ressalvando-se as deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

Artigo 13.º | Resolução do contrato de exploração

1 - Constitui causa legítima de imediata resolução da exploração, o incumprimento pelo cessionário de qualquer dever decorrente do respetivo contrato de exploração.

2 - Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização por eventuais benfeitorias realizadas pelo cessionário, ficando ainda este pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil, de qualquer natureza e em relação aos quais poderá ser acionada a caução a que se refere o artigo 15.º do presente caderno de encargos.

3 - São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

- a) A falta de pagamento do valor mensal definido, por mais de 6 (seis) meses (consecutivos ou não), sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) A falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso da Penaparque 2, E. M. para o efeito;
- c) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;
- d) A não manutenção do espaço concessionado em boas condições de conservação e asseio;
- e) O desrespeito pelas normas de segurança e higiene do restaurante;
- f) A afixação no interior ou exterior de qualquer publicidade não autorizada;
- g) O encerramento injustificado ou o incumprimento do horário de funcionamento;
- h) A transmissão da concessão para terceiros ou subconcessão;
- i) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;
- j) A declaração de falência ou insolvência do cessionário;
- k) A oposição por parte do cessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;
- l) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.

Artigo 14.º | Cláusula de Indemnização

A desistência ou saída do cessionário do restaurante antes do final do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento à Penaparque 2, E. M. de uma indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta para o fim do contrato.

Artigo 15.º | Caução contratual

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor equivalente a doze meses do valor mensal da concessão, acrescido do valor do IVA à taxa legal em vigor, através de garantia bancária a favor da “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”.

2 - O adjudicatário prestará a caução até ao dia anterior ao da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante anular a adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.

3 - O adjudicatário deverá reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

4 - A caução será mantida até ao termo do contrato.

Artigo 16.º | Sequestro da exploração

1 - A Penaparque 2, E. M. poderá declarar o sequestro sempre que o adjudicatário abandonar, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem causa legítima, a exploração dos serviços que integram a presente concessão.

2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do adjudicatário faltoso.

3 - Se o adjudicatário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração dos serviços e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poderá ser-lhe restituída, caso o concedente assim o entenda.

4 - A Penaparque 2, E. M. poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão, se assim o entender.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17.º | Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetivo natureza e conteúdo.

Artigo 18.º | Foro competente



Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial de Penacova, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 19.º | Dúvidas e omissões

Em tudo o que for omissis, aplicam-se à presente concessão as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria.

ANEXO I

Planta das instalações do Restaurante/Bar das Piscinas de Penacova

(a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º do Caderno de Encargos)



ANEXO II

Relação do mobiliário do Restaurante/Bar das Piscinas de Penacova

(a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º do Caderno de Encargos)