



A

**CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A**  
**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO CAFETARIA DA PORTELA DE OLIVEIRA**

**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 contrato 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 239 470 300.

**Artigo 3.º | Objeto**

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a cedência temporária do gozo e exploração da **Cafetaria da Portela de Oliveira**, sita na Portela de Oliveira, freguesia de Sazes de Lorvão e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos e conforme plantas das instalações constante do anexo I, correndo por conta do adjudicatário as obras necessárias à requalificação, remodelação e adequação do espaço à exploração.
- 2 - Para efeitos do número anterior, a Penaparque 2, E.M. cede ao adjudicatário, o uso e o direito de exploração, pelo prazo da exploração temporária, das instalações existentes.

3 - O edifício destina-se exclusivamente à atividade de cafetaria/bar (venda de produtos alimentares 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 15 (quinze) anos, a contar daquela data, eventualmente renovável, nos termos do número seguinte.

2 - O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 2 (dois) anos se não for denunciado, por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 180 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção.

3 - Findo o prazo do contrato de concessão ou da sua renovação, considera-se o mesmo automaticamente cessado 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 que vier a resultar da adjudicação, correspondente a uma renda anual a pagar a partir do quinto ano do contrato, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a qual será fracionada em 12 prestações mensais.

2 – Estabelece-se para os quatro primeiros anos de vigência do contrato uma carência do pagamento de rendas.

3 - O vencimento do valor referido no nº 1 ocorrerá no dia 1 do mês a que disser respeito e deverá ser pago por transferência bancária para o IBAN a indicar pela “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”, entre os dias 1 e 8 de cada mês.

4 - Na falta de pagamento da renda, quando for devida, no prazo definido, ao respetivo valor serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, e todas as despesas necessárias à cobrança, designadamente custas e honorários respeitantes a eventual cobrança coerciva dos valores em dívida.



5 - O valor a pagar mensalmente, quando for devido o pagamento, será atualizado, no dia 01 de janeiro de cada ano, em conformidade com os critérios e pressupostos legais de atualização de rendas, arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

6 - Com a assinatura do contrato, o concessionário obriga-se ao pagamento, a título de caução, do valor correspondente a 4 prestações mensais da renda anual devida nos termos do nº 1 da Cláusula 5ª, ou a apresentar garantia bancária de igual valor.

## **CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO**

### **Artigo 6.º | Horário de funcionamento**

O horário de funcionamento da Cafeteria da Portela de Oliveira, 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 concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do pessoal ao seu serviço, 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 concessionário 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 concessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor todos os seguros exigíveis por lei.

### **Artigo 9.º | Obras**

1 - Para a exploração da concessão, o concessionário receberá o imóvel no estado em que se encontra.



2 - As obras de remodelação/manutenção exterior do edifício serão da responsabilidade da Penaparque 2, E. M. e do Município de Penacova, incluindo caixilharia (portas e janelas), excetuando as deteriorações ou danos causados pelo cessionário, seus empregados ou utentes.

3 – As obras de reabilitação, remodelação, manutenção, beneficiação ou alteração de interiores que se mostrem necessárias à atividade e exploração da concessão serão da responsabilidade do concessionário, estando a sua realização sujeita, no entanto, a autorização da Penaparque 2, E. M., de acordo com parecer prévio dos serviços técnicos do Município de Penacova.

4 – Quaisquer encargos com projetos e com as obras mencionadas no número anterior correm por conta do concessionário.

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

No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

- a) Efetuar pontualmente o pagamento mensal pela exploração da Cafeteria da Portela de Oliveira, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, conforme estabelecido no nº 1 do artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Assegurar as condições necessárias à exploração do espaço concessionado e o apetrechamento do estabelecimento com todos os equipamentos, 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 concessionado 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, designadamente casas de banho anexas.



- 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 estrutural, salvo os que forem autorizados pela Penaparque 2, E. M.;
- h) Garantir um serviço de qualidade, seguindo as melhores praticas e padrões respeitantes à exploração de espaços de restauração e bebidas;
- 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 legalmente competentes em matéria de fiscalização de espaços de restauração e bebidas;



- 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, onerosa ou gratuita da sua posição contratual, arrendamento ou comodato, exceto com autorização escrita da Penaparque 2, E. M.;
- 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 previstos no presente Caderno de Encargos e no contrato a celebrar, bem como pela legislação em vigor, nomeadamente no que se refere:

- a) À qualidade do serviço prestado;
- b) Ao comportamento e apresentação do pessoal ao serviço da concessão;
- c) Ao estado de asseio e manutenção das instalações concessionadas;
- d) A qualidade do atendimento ao público.

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 o seu suprimento, cujo não cumprimento constitui 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 180 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção;

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 de receção e poderá dar lugar a indemnização nos termos do artigo 14.º;

d) Por acordo entre as partes;

e) Por resolução, com fundamento no incumprimento, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.

2 - 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.

3 - 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.

### **Artigo 13.º | Resolução do contrato de exploração**

1 - Constitui causa legítima de imediata resolução do contrato, o incumprimento pelo concessionário das obrigações previstas no contrato e referidas no nº 3.

2 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização ou compensação por eventuais benfeitorias realizadas pelo concessionário no bem concessionado, designadamente em termos de obras e manutenção do espaço.

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 dos espaços concessionados;
- 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, sem autorização da Penaparque 2 E.M.;
- i) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do concessionário;
- j) A declaração de falência ou insolvência do concessionário;
- k) A oposição por parte do concessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;
- l) Em geral, o incumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.

#### **Artigo 14.º | Cláusula de Indemnização**

O abandono da concessão pelo concessionário ou a cessação do contrato por facto que lhe seja imputável, antes do final do respetivo prazo, implica o pagamento, por parte

deste, à Penaparque 2, E. M. de uma indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta para o fim do contrato, sem prejuízo de indemnização por perdas e danos nos termos gerais de direito.

#### **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 quatro frações mensais do valor anual da concessão, através de depósito ou garantia bancária a favor da “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”.

2 - O adjudicatário prestará a caução até à assinatura do contrato, sob pena da entidade adjudicante anular a adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto que não lhe seja imputável e seja considerado justificação bastante.

3 - O adjudicatário deverá repor 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 respetiva natureza e conteúdo.

#### **Artigo 18.º | Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

#### **Artigo 19.º | Dúvidas e omissões**

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



## ANEXO I

### **Instalações da Cafeteria da Portela de Oliveira**

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

Planta 1 - legenda:

- 1) Espaço de cafeteria, sem mobiliário.
- 2) Instalações Sanitárias
- 3) Casas de Banho:

Planta 2 (desenhos antigos)