

**HASTA PÚBLICA PARA A CEDÊNCIA TEMPORÁRIA DA EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE
E BAR DAS PISCINAS MUNICIPAIS DE ALPIARÇA**

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

CONDIÇÕES GERAIS

Artigo Primeiro

Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

1. Na presente cedência da exploração do restaurante e bar das Piscinas Municipais observar-se-ão as cláusulas do contrato 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 neste caderno de encargos.

Artigo Segundo

Objeto do contrato

1. O contrato tem por objeto a cedência temporária da exploração do Restaurante e Bar das Piscinas Municipais de Alpiarça, sito no Edifício do Complexo das Piscinas Municipais de Alpiarça conforme Anexo II Planta de Localização.
2. Para os efeitos previstos no número anterior, o Município de Alpiarça cede ao adjudicatário o uso e fruição, pelo prazo da exploração temporária, das instalações, equipamentos e mobiliário do Restaurante e Bar, conforme anexo ao presente Caderno de Encargos, sendo obrigatório a exploração do Restaurante e Bar.
3. Os espaços, equipamentos e mobiliário incluídos no objeto da cedência destinam-se exclusivamente, à confeção e comercialização de produtos e serviços de restauração e bebidas, dentro do próprio espaço cedido, sendo vedado qualquer outro uso.
4. O referido espaço tem um Restaurante com área total de 129,31 m², sendo constituído por cozinha e despensa, e Bar com a área de 67,50 m² e ainda instalações sanitárias, destinando-se à exploração de um estabelecimento para restauração e bar, assim como produtos alimentares pré-embalados, café e bebidas, em regime de take away.
5. É ainda permitida a comercialização de jogos da Santa Casa da Misericórdia, pagamentos de Payshop, e de serviços similares.
6. O espaço, propriedade do Município, será entregue para exploração no estado em que se encontra, não havendo qualquer obrigação de intervenção prévia à sua entrega.
7. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o co-contratante pode realizar obras com autorização do Município, sendo que não receberá qualquer compensação para o efeito.

8. As ligações das infraestruturas encontram-se efetuadas, nomeadamente as relativas à água, gás, eletricidade e telecomunicações, sendo essas despesas da responsabilidade do co-contratante.

Artigo Terceiro

Entidade Adjudicante

A entidade pública adjudicante é o Município de Alpiarça, pessoa coletiva de direito público número 501133097, com sede na Rua José Relvas, n.º 374, 2090-106 Alpiarça, e com o e-mail atendimento@cm-alpiarca.pt.

Artigo Quarto

Prazo da cedência

1. A cedência é efetuada pelo prazo de 7 (sete) anos, contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Findo o prazo inicial da cedência, poderá o contrato ser renovado, por períodos de 2 (dois) anos, desde que requerido por escrito pelo co-contratante com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação e sempre com o limite máximo de 15 (quinze) anos.
3. A renovação do prazo da cedência ficará sempre dependente de aceitação expressa por parte da Câmara Municipal de Alpiarça.
4. Findo o prazo do contrato de cedência ou da sua renovação, considera-se o mesmo automaticamente extinto no final do período da cedência ou de renovação, sem necessidade de aviso prévio, não existindo qualquer direito da entidade privada.

Artigo Quinto

Preço da cedência e modo de pagamento

1. Pela cedência da exploração será devido mensalmente o valor que vier a resultar da adjudicação, ao qual acrescerá IVA à taxa legal em vigor.
2. O vencimento do valor referido no número anterior ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago no Balcão Único do Município, ou através de transferência bancária para a conta do Município número PT50003500690000000843088, entre os dias 1 e 8 de cada mês.
3. A cedência considerar-se-á iniciada, para efeito de pagamento do valor devido, na data da celebração do contrato.
4. O valor da cedência será atualizado anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, ocorrendo a primeira atualização um ano após a data de celebração do contrato.
5. Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros 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.
6. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, pode estabelecer-se um período de

carência, durante o qual o co-contratante ficará isento do pagamento do valor da adjudicação, em caso de necessidade de realização das obras necessárias a garantir o funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas, desde que autorizadas pelo adjudicatário e que ficarão a cargo do mesmo.

Artigo Sexto

Caução Contratual

1. O adjudicatário garante a boa execução das condições contratuais, mediante a prestação de uma caução, a qual deverá ser efetuada até ao dia anterior à celebração do contrato, correspondente a três vezes o valor mensal da adjudicação, através de depósito em dinheiro, seguro-caução ou garantia bancária, mediante escolha do adjudicatário.
2. A caução prestada será mantida até ao termo do contrato.
3. O adjudicatário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 20 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

Artigo Sétimo

Enquadramento do serviço a concessionar

1. O espaço a ceder integra a exploração do restaurante e bar situado nas instalações das Piscinas Municipais de Alpiarça.
2. A cedência abrange a exploração de um bem do domínio privado municipal e é estabelecida em regime de exclusivo ao co-contratante relativamente às atividades integradas no seu objeto.

Artigo oitavo

Início da exploração

1. A exploração efetiva do espaço (abertura ao público) deverá ser iniciada no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a conclusão das obras que vierem a ser executados no local, necessárias ao bom funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas, que ficarão a cargo do co-contratante (sem qualquer direito a restituição ou compensação) que deverá para o efeito obter autorização prévia do Município.
2. As obras referidas no ponto anterior não podem durar mais de 3 (três) meses, a contar da data da autorização para realização das mesmas.

Artigo nono

Transmissão da posição contratual

O co-contratante não poderá transmitir, total ou parcialmente, a terceiros, seja a que título for, a exploração dos espaços que constituem objeto do presente contrato ou quaisquer direitos e obrigações decorrentes do mesmo, sem autorização prévia e expressa da Câmara Municipal de Alpiarça, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados em violação do disposto no presente artigo.

Artigo décimo

Deveres do co-contratante

1. Fica a cargo do co-contratante a realização das obras necessárias ao funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas.
2. O co-contratante deverá providenciar junto dos competentes serviços do Estado ou Municipais a obtenção das licenças e/ou autorizações necessárias para executar as obras e iniciar a atividade de acordo com a legislação em vigor.
3. O co-contratante é responsável por quaisquer danos causados aos bens do Município mencionados no inventário em anexo, a bens de terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como pelos danos causados pelo pessoal ao seu serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações ou equipamentos cedidos.
4. O co-contratante fica sujeito ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal empregado, sendo da sua conta os encargos que daí resultarem.

Artigo Décimo Primeiro

Notificações, informações e comunicações

1. 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.
2. As notificações serão feitas por correio registado para as moradas constantes do contrato.
3. Qualquer alteração das informações constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Artigo Décimo Segundo

Resolução/denúncia do contrato

1. O Município de Alpiarça poderá resolver o contrato de cedência em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte co-contratanteda entidade privada, revertendo para o Município a caução prestada, nos termos do artigo sexto do presente caderno de encargos, bem como as benfeitorias eventualmente realizadas sem direito a qualquer indemnização.2. São fundamentos de resolução, designadamente:
 - a) Falta de pagamento do valor definido por mais de três meses, sem prejuízo de se instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida;
 - b) Utilização das instalações para fim diverso do autorizado pelo Município de Alpiarça;
 - c) Falta de manutenção do espaço cedido, salvo as deteriorações decorrentes de uma regular e correta utilização;
 - d) Encerramento prolongado, por prazo superior a 30 dias seguidos, do estabelecimento, por motivos imputáveis ao co-contratante, salvo se autorizado pela Câmara Municipal;
 - e) Transmissão da posição contratual a terceiros, sem a necessária autorização do Município de Alpiarça para o efeito;
 - f) Falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso do Município de Alpiarça para

o efeito;

g) Falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do co-contratante;

h) Declaração de falência ou insolvência do co-contratante;

i) Oposição reiterada por parte do co-contratante ao exercício dos poderes de fiscalização e controlo;

j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

2. O contrato de cedência poderá, ainda, ser denunciado, no caso de o Município de Alpiarça necessitar do espaço cedido por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, sendo o co-contratante notificado com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

3. A entidade privada co-contratante poderá denunciar o contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Alpiarça, a qual será apreciada pela Câmara Municipal de Alpiarça, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 60 (sessenta) dias após a assinatura do aviso.

4. A denúncia promovida pela Câmara Municipal nos termos descritos no número 2, confere co-contratante à entidade privada o direito a um mês de renda por cada mês de antecipação relativamente ao termo previsto para o contrato, com o limite de seis rendas.

Artigo Décimo Terceiro

Extinção do contrato

1. Findo o contrato, por qualquer das formas supramencionadas, o espaço cedido bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença do Município de Alpiarça, sem que o co-contratante entidade privada tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, não podendo, ainda, ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.

2. Os espaços cedidos deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e livres de quaisquer ónus ou encargos.

3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo co-contratante e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão ser removidos nos 15 dias subsequentes ao termo do contrato.

4. Os bens do co-contratante que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, tetos ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não poderão ser retirados, considerando-se propriedade do Município de Alpiarça.

Artigo Décimo Quarto

Fiscalização

1. É reservado ao Município de Alpiarça o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do co-contratante, nos termos impostos pelo caderno de encargos, assim como pela legislação em vigor aplicável.

2. Sempre que lhe seja solicitado, o co-contratante facultará ao Município de Alpiarça todos os

elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período da cedência.

3. O co-contratante obriga-se a facultar a inspeção ao local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes, aos espaços cedidos.

Artigo Décimo Quinto

Disposições finais

Caso o co-contratante venha a desistir do contrato ou abandone a atividade ou as instalações antes de formalmente ter completado três anos a contar do início do prazo da cedência, perderá a favor do Município de Alpiarça a caução prevista no programa de concurso, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados, a apresentar formalmente pelo arrendatário, sejam atendidos pela Câmara Municipal de Alpiarça.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES ESPECIAIS

Artigo Décimo Sexto

Descrição da cedência de exploração

A cedência efetuada abrange os seguintes espaços situados no primeiro andar do Edifício das Piscinas Municipais: Restaurante com área total de 129,31 m², sendo constituído por cozinha e despensa, e Bar com a área de 67,50 m² e instalações sanitárias.

Artigo Décimo Sétimo

Instalações e equipamento

1. O espaço a ceder será entregue com todas as infraestruturas (elétricas, abastecimento de águas, saneamento, gás, telefones, informática e deteção de incêndios), bem como com diverso equipamento mobiliário, que é devidamente identificado em inventário (no anexo I), que será subscrito por ambas as partes e que fará parte integrante do contrato celebrado.
2. A cedência pode efetuar-se sem o diverso equipamento mobiliário, caso o co-contratante o pretenda, ou só com parte dele.
3. É vedado ao co-contratante, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Alpiarça, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas existentes.
4. O apetrechamento do espaço relativamente a todos os utensílios necessários à exploração do estabelecimento objeto desta cedência, designadamente, os serviços de louça, copos, talheres e toalhas, é da responsabilidade do co-contratante.
5. O co-contratante pode, antes de efetuar a sua proposta, tomar conhecimento direto das instalações, equipamentos e material de cada espaço, nos termos previstos no programa de concurso.
6. O co-contratante fica responsável pela utilização de todo o material, equipamento e instalações cedidas, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência do seu pessoal, sendo também da sua responsabilidade, os custos inerentes à utilização

negligente de todo o equipamento posto à sua disposição, incluindo danos a terceiros.

7. As instalações, o equipamento e o material deverão apresentar-se sempre em boas condições de higiene e conservação.

8. O co-contratante é responsável pelos danos causados nas instalações, equipamentos e material utilizado que seja propriedade do Município de Alpiarça, ressalvado o desgaste normal de uma utilização cuidadosa e diligente.

9. O co-contratante é responsável pelos encargos de consumo de água, energia elétrica, gás, telecomunicações, limpeza e outros, decorrentes do funcionamento da exploração do imóvel arrendado.

10. Não é permitido ao co-contratante o abate de mobiliário constante do inventário da Cedência, salvo por motivo de substituição devidamente justificado.

Artigo Décimo Oitavo

Pessoal

1. O co-contratante 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 afeto à exploração deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo Décimo Nono

Regras a observar no exercício da atividade

1. O co-contratante deve assegurar a exploração contínua do estabelecimento, salvo em casos de força maior ou caso fortuito, aceites pelo Município de Alpiarça.

2. O co-contratante deve cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações cedidas, e no edifício em geral.

3. O co-contratante deve apresentar, no termo da vigência do contrato, 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.

Artigo Vigésimo

Horário de funcionamento

O espaço cedido funciona em horário de acordo com as normas em vigor no Município, devendo coincidir com o horário de funcionamento das piscinas municipais.

Artigo Vigésimo Primeiro

Indemnização

No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, independentemente da possibilidade de resolução do contrato e de instauração de processo judicial, o co-contratante constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de Alpiarça.

Artigo Vigésimo Segundo

Sanções

1. Sem prejuízo de eventual responsabilidade contraordenacional da entidade a quem for atribuída a exploração, os seguintes incumprimentos dão origem às seguintes sanções:

- a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia da entidade concedente: € 1.000,00 (mil euros) por cada infração;
- b) Não proceder à limpeza e à manutenção do espaço concessionado: € 200,00 (duzentos euros) por cada dia de infração;
- c) Não cumprir o horário de funcionamento e/ou encerramento do estabelecimento em contradição com as obrigações ínsitas no presente documento: € 250,00 (duzentos e cinquenta euros) por cada dia de infração;
- d) Por cada dia de atraso no início da exploração por motivo imputável ao adjudicatário, € 100 (cem euros).

2. As sanções pecuniárias previstas na presente cláusula só serão aplicadas após audiência prévia da entidade a quem for atribuída a exploração, e não obstam a que o Município exija uma indemnização pelo dano excedente.

ANEXO I – CADERNO DE ENCARGOS

Relação dos equipamentos de restaurante e bar existentes na zona da cedência (inventário)

A cedência diz respeito à exploração das instalações municipais situadas nas piscinas municipais de Alpiarça, referentes à prestação de serviços no âmbito da restauração e bebidas, em área delimitada para o efeito;

O espaço a ceder é constituído por:

1 – COZINHA: equipada com o seguinte mobiliário:

- Bancada totalmente construída em aço inox com orifício de detritos, para recolha de loiça suja, dimensões 700x700x850, marca Utiltejo;
- Lavadouro de construção em aço inox com 2 cubas de lavagem e escurredouro, dimensões 2500x700x850, marca Utiltejo;
- Bancada totalmente construída em aço inox para preparação de alimentos com uma cuba e rebaixo, dimensões 1200x600x850, marca Utiltejo;
- Bancada de construção em aço inox para apoio com 2 prateleiras, dimensões 1000x600x850, marca Utiltejo;
- 6 Prateleiras mural de construção em aço inox, dimensões 600x300x850, marca Utiltejo;
- Fogão de construção em aço inox com 3 queimadores e 1 forno, ruptores de 37grs, dimensões 1119x600x850, marca Junex;
- Fritadeira elétrica de chão, dupla 10+10L, de construção em aço inox, marca Aurea;
- Grelhador de construção em aço inox, com funcionamento a gás, queimadores de ferro fundido e grelha com pedra cerâmica, dimensões 920x600x850, marca Kent;
- Hotte totalmente construída em aço inox, com filtros de gordura e sistema de extração de fumos, dimensões 3100x1100x750, marca Utiltejo;
- Armário frigorífico de construção em aço inox, frio ventilado 700L, dimensões 680x800x2100, marca Utiltejo;

2 – DESPENSA: Sem mobiliário;

3 – RESTAURANTE E BAR: equipados com o seguinte mobiliário:

- Bancada totalmente construída em aço inox, com tulha para borras, móvel de pão e restante com espaço abertos com prateleiras, dimensões 2400x600x850, marca Utiltejo;
- Bancada de serviço de construção em aço inox, com 1 cuba e escurredouro, espaço aberto para colocação de máquina de lavar copos e máquina de gelo, restante aberto com prateleiras, dimensões 2500x600x850, marca Utiltejo;
- Linha de vitrinas refrigeradas tipo pastelaria, com 2 prateleiras, iluminação superior e inferior, descongelação automática, compressores incorporados se balcão tipo cafetaria com

elemento refrigerado com 2 portas e elemento neutro com espaço para máquina de cerveja e barris, tampos em granito, rodapés e decoração frontal em granito, dimensões 7270x850x1150, marca Utiltejo;

- Retro-balcão de construção em madeira lacada de cor a definir, fundo espelhado, prateleiras em vidro e iluminação, dimensões 5800x300x1300, marca Utiltejo;

- Máquina de lavar copos e chávenas de cesto quadrado, entrada de água automática, lavagem e enxaguamento a quente, micro de segurança na porta, modelo Derby, marca Utiltejo;

- Máquina de café de 2gr. Futurmat;

- Moinho de café, Futurmat;

- Registadora alfa numérica 40 dp. 1000 plus, com controlo de mesas, 15 operadores e euro, modelo 5140, marca Samsung;

- Bancada de construção em aço inox com P2, dimensões 1600x600x850, marca Utiltejo;

- Bancada de construção em aço inox com 1 gaveta P2, dimensões 2500x500x850, marca Utiltejo;

- Vitrina de pastelaria totalmente refrigerada com 2 prateleiras iluminadas superior e inferior, balcão tipo cafetaria, composto por elementos neutros e elemento refrigerado, com 2 portas, conforme projeto, decoração, tampo de cliente e rodapés em granito, dimensões 7110x680x1150, marca Utiltejo;