

CADERNO DE ENCARGOS

**HASTA PÚBLICA PARA A CONCEÇÃO, CONSTRUÇÃO E CONCESSÃO DO DIREITO DE
EXPLORAÇÃO DE UM ESPAÇO DESTINADO A BAR E CAMPOS DE TÊNIS E PADEL NO
COMPLEXO DOS PATUDOS EM ALPIARÇA**

PARTE I - CLÁUSULAS GERAIS

Artigo 1.º

Objeto do procedimento

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato cujo objeto principal é a conceção, construção e concessão do direito de exploração de um espaço destinado a bar e campos de ténis, com a área de 2.455 metros quadrados, e campos de padel, a construir, com a área de 1250 metros quadrados, no Complexo Desportivo dos Patudos, em Alpiarça.
2. A exploração da atividade deverá desenvolver-se de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento, sendo adotados para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

Artigo 2.º

Duração da concessão do direito de exploração

A concessão identificada no artigo 1.º é efetuada pelo período de 10 (dez) anos, contados da data da outorga do contrato, com possibilidade de renovação por mais 5 anos, desde que seja autorizado pela Câmara Municipal, revertendo no final do contrato, as instalações e demais equipamentos para Câmara Municipal, sem ónus ou encargos.

Artigo 3.º

Obrigações do concessionário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na lei, decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:
 - a) Obrigação de explorar os campos de ténis existentes na área, mantendo-os num excelente estado de conservação;
 - b) Obrigação de construir 4 campos de padel cobertos, sendo dois com as medidas oficiais da modalidade, preferencialmente em zona adjacente à estrutura já existente;
 - c) Obrigação de explorar o bar e 4 campos de padel;
 - d) Obrigação de suportar os encargos com água, eletricidade, telecomunicações, gás e saneamento do bar e das respetivas estruturas de apoio;
 - e) Obrigação de apresentar, no prazo de 30 dias úteis a contar da assinatura do contrato, à Câmara Municipal, um projeto completo para a ocupação e fruição do espaço concessionado, para análise da Comissão designada para o efeito e posterior aprovação pela Câmara Municipal, devendo o

projeto contemplar todo o espaço a concessionar, com a proposta de disposição de todas as estruturas de apoio, do tipo de materiais, dos equipamentos e instalações, das infraestruturas elétricas e outras, das cores a utilizar, do tipo de iluminação e dos elementos decorativos, reservando-se a Câmara Municipal no direito de não aprovar o projeto apresentado e solicitar alterações ao mesmo;

f) Obrigação de assegurar a manutenção, limpeza e bom funcionamento de todo o espaço concessionado, designadamente os balneários, bar e instalações de apoio, campos de ténis e padel, assegurar a reparação ou substituição das estruturas de apoio, tais como vedações, gradeamentos, redes e outros materiais que se encontrem deteriorados ou danificados;

g) Obrigação de adquirir materiais específicos das modalidades a desenvolver;

h) Obrigação de solicitar a autorização do Município de Alpiarça para a realização de quaisquer obras nas instalações e as devidas licenças;

i) Obrigação de garantir a segurança das instalações concessionadas;

j) Obrigação de contratar um seguro multiriscos das instalações e entregar comprovativo do mesmo anualmente ao Município de Alpiarça;

k) Obrigação de contratar um seguro de responsabilidade civil por atos integrados nas atividades a que a concessão de exploração se destina.

2. O Concessionário é ainda responsável por:

a) Todas as obrigações relativas aos seus funcionários;

b) Pelo cumprimento de toda a legislação em vigor no que respeita à atividade que vai desempenhar, nomeadamente quanto à higiene, segurança e condições de trabalho.

c) Iniciar a exploração do espaço e a abertura ao público, no prazo máximo de 6 (seis) meses após a celebração do contrato de concessão;

d) Fazer prova anualmente, durante o mês de junho, de que tem a situação regularizada para com a Segurança Social e a Autoridade Tributária;

e) Findo o contrato, entregar as instalações e equipamentos em perfeito estado de conservação e limpeza.

Artigo 4.º

Obrigações do Município

São obrigações do Município de Alpiarça:

a) Realizar a obras de construção/remodelação do espaço destinado a Bar e Zona Administrativa e

Social;

b) Realizar as obras necessárias para adequação dos balneários à atividade a desenvolver no espaço concessionado;

Artigo 5.º

Plano de exploração

O plano de exploração previsto no Programa de procedimento deverá ser orientado para a qualidade do serviço a prestar, com vista à satisfação do cliente e indicar o projeto que o proponente tem para a concessão.

Artigo 6.º

Preço, condições de pagamento e atualização

1. O valor a pagar ao concedente será o resultante da adjudicação, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, com a periodicidade mensal, devendo ser pago até ao dia 8 de cada mês.
2. O não pagamento atempado do preço, implica sempre o pagamento de juros de mora à taxa legal em vigor por referência a frações mínimas de um mês, ainda que o atraso seja de um dia.
3. Não será considerado em dia o pagamento efetuado no prazo previsto, sempre que haja prestações em atraso, sendo o novo pagamento pretendido imputado à primeira prestação em dívida.
4. O pagamento da prestação com juros não prejudica a aplicação da sanção de resolução sempre que se verificarem os pressupostos para o efeito.
5. O valor referido no número 1 será atualizado anualmente com base no índice de preços do consumidor.
6. Mediante requerimento fundamentado do concessionário, poderá ser autorizado um período de carência, com isenção ou redução do período do valor devido pela concessão, com a duração máxima de 18 (dezoito) meses, como forma de apoio ao retorno do investimento a realizar pelo concessionário.

Artigo 7.º

Resolução do Contrato

1. Constituem motivos para resolução do contrato, o incumprimento reiterado dos deveres constantes no presente caderno de encargos, designadamente:
 - a) A utilização abusiva ou a acentuada deterioração das instalações;
 - b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do

espaço;

c) A oposição às visitas ou operações de verificação e controlo, efetuadas nos termos do disposto no artigo 17º deste Caderno de Encargos;

d) A falta de pagamento do valor devido pela concessão por mais de três meses, sem prejuízo de se instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida;

e) O incumprimento do prazo proposto para Iniciar a exploração do espaço e abertura ao público;

f) A não obtenção de apólices de seguro válidas;

g) O incumprimento do plano de exploração;

h) A condenação do concessionário por infrações graves, relacionadas com a atividade comercial que exerce.

2. A denúncia da concessão será sempre precedida de instauração do competente processo no qual o concessionário será ouvido.

3. No âmbito do presente artigo, cabe à Câmara Municipal definir o prazo a partir do qual cessa a concessão.

4. O concessionário poderá denunciar o contrato desde que comunique essa intenção por escrito e em carta registada com aviso de receção dirigida à Presidente da Câmara Municipal de Alpiarça, com a antecedência mínima de 90 dias sobre o termo do contrato.

Artigo 8.º

Cessação do contrato

Com a cessação dos efeitos do contrato, por qualquer motivo, o concessionário obriga-se a restituir o espaço limpo, com todos os equipamentos sem deteriorações, em perfeitas condições de funcionamento, de acordo com o projeto apresentado, repondo todos os equipamentos que se revelem necessários.

Artigo 9.º

Cessão da posição contratual

O concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato nem proceder a qualquer forma de concessão do estabelecimento, salvo prévia e expressa autorização da Câmara Municipal de Alpiarça.

PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS

Artigo 10.º

Objeto da concessão do direito de exploração

1. O objeto principal é a concessão do direito de exploração de um espaço destinado a bar e campos de ténis e padel, no Complexo dos Patudos em Alpiarça, com a área total de 3.705 metros quadrados.
2. O espaço objeto da concessão será entregue nas condições existentes à data da adjudicação.
3. É da responsabilidade do concessionário o apetrechamento do espaço com os demais equipamentos indispensáveis ao desenvolvimento e licenciamento da atividade.

Artigo 11.º

Obras

1. Quaisquer obras carecem de autorização da Câmara Municipal, na estrita observância das disposições legais e regulamentos aplicáveis e serão executados por conta do concessionário ficando as mesmas, no final da concessão, propriedade do Município de Alpiarça, sem que assista àquele qualquer direito de retenção.
2. As obras realizadas sem autorização do Município, serão consideradas não autorizadas, sujeitando-se à legislação que regula a matéria.

Artigo 12.º

Higiene e limpeza

O concessionário deverá manter o local afeto à concessão em bom estado de salubridade e asseio, depositando o lixo em local próprio.

Artigo 13.º

Conservação, reparação e substituição

O concessionário obriga-se a manter em permanente estado de funcionamento, conservação e segurança todos os bens e equipamentos afetos à concessão e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados para os fins a que se destinam, por causas como desgaste físico, avaria, deterioração ou por se tornarem obsoletos, por furto, incêndio ou atos de vandalismo.

Artigo 14.º

Segurança

1. O concessionário obriga-se a manter a vigilância nas instalações e a garantir a segurança de utilizadores e frequentadores das instalações objeto da concessão.
2. O Município do Alpiarça não poderá ser responsabilizado por quaisquer danos, acidentes, roubos ou situações similares ocorridas no espaço concessionado.

Artigo 15.º

Publicidade e ocupação do espaço público

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de prévia autorização da Câmara Municipal e poderá estar sujeito a licenciamento municipal, nos termos da legislação aplicável.

Artigo 16.º

Horário

1. Cabe ao concessionário definir o horário de funcionamento das instalações concessionadas.
2. O horário de funcionamento deverá ser afixado em local visível pelos utilizadores.

PARTE III - CLÁUSULAS FINAIS

Artigo 17.º

Dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo da concessão, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas

Artigo 18.º

Fiscalização

O Município de Alpiarça tem o direito de fiscalizar as instalações concessionadas, mediante comunicação ao concessionário efetuada com pelo menos 48 horas de antecedência, não podendo o concessionário opor-se à mesma.

Artigo 19.º

Força maior

Não podem ser impostas penalidades ao concessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de quaisquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do presente contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

Artigo 20.º

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulado a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

Artigo 21.º

Omissões e alterações

As eventuais omissões ou alterações serão resolvidas por deliberação da Câmara Municipal.