

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.
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.
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.

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 cinco 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 três anos, desde que requerido por escrito pelo cessionário com a antecedência mínima de 60

(sessenta) dias, relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação.

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 denunciado no final do período da cedência, sem necessidade de aviso prévio.

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 cessionário 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 cessionário relativamente às atividades integradas no seu objeto.

Artigo oitavo

Início da exploração

A exploração do espaço 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 cessionário, que deverá para o efeito obter autorização prévia do Município.

Artigo nono

Transmissão da posição contratual

O cessionário 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 cessionário

1. Fica a cargo do cessionário a realização das obras necessárias ao funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas.
2. O cessionário 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 cessionário é responsável por quaisquer danos causados a 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 cessionário 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

Rescisão/denúncia do contrato

1. O Município de Alpiarça poderá rescindir o contrato de cedência em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, 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 rescisão, 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 20 dias seguidos, do estabelecimento, por motivos imputáveis ao cessionário, 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 cessionário;
 - h) Declaração de falência ou insolvência do cessionário;
 - i) Oposição reiterada por parte do cessionário 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.
3. O contrato de cedência poderá, ainda, ser denunciado, no caso do Município de Alpiarça necessitar do espaço cedido por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, sendo o cessionário notificado com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias.

4. O cessionário 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.

5. A denúncia promovida pela Câmara Municipal nos termos descritos no número 3, confere ao cessionário 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 cessionário 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 cessionário 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 cessionário 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 cessionário, nos termos impostos pelo caderno de encargos, assim como pela legislação em vigor aplicável.

2. Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará ao Município de Alpiarça todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período da cedência.

3. O cessionário 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 cessionário 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.

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 cessionário o pretenda.
3. É vedado ao cessionário, 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 cessionário.
5. O cessionário 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 cessionário 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 cessionário 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 cessionário 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 cessionário o abate de mobiliário constante do inventário da cedência, salvo por motivo de substituição devidamente justificado.

Artigo Décimo Oitavo

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 afeto à exploração deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.
3. O cessionário obriga-se a cumprir as normas gerais de funcionamento da cedência de acordo com o Regulamento das Piscinas Municipais.

Artigo Décimo Nono

Regras a observar no exercício da atividade

1. O cessionário deve assegurar a exploração contínua do estabelecimento, salvo em casos de força maior ou caso fortuito, aceites pelo Município de Alpiarça.
2. O cessionário 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 cessionário 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.
4. A exploração da cedência não pode interferir com o funcionamento do espaço em que se insere.

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

Cláusula Penal

1. No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, independentemente da possibilidade de rescisão do contrato e de instauração de processo judicial, o cessionário constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de Alpiarça no valor correspondente a 50% do valor da caução contratual prevista no Programa de

concurso.

2. O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução prestada, uma vez comprovada a violação culposa/negligente, e após audiência do concessionário.

Alpiarça, 10 de julho de 2023

ANEXO – 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;