



A

## CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A

### CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO

#### DA CAFETARIA SITA NO LARGO ALBERTO LEITÃO EM PENACOVA

### **CADERNO DE ENCARGOS**

#### **CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS**

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

- 1 - Na concessão da exploração a estabelecer pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo e o estabelecido em todos os documentos que dele façam 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.

##### **Artigo 3.º | Objeto**

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a concessão temporária do gozo e exploração da Cafetaria do Largo Alberto Leitão, sita no Largo Alberto Leitão, freguesia e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos – plantas anexo I e II.
- 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 da cafetaria - anexo III - do presente caderno de encargos, tudo no estado em que se encontra.
- 3 - O edifício destina-se exclusivamente à atividade de cafetaria/bar, 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 concessão da exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar daquela data, eventualmente renovável nos termos do número seguinte.

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

#### **Artigo 5.º | Preço da concessão e modo de pagamento**

1 - Pela concessão, será devido o valor que vier a resultar da adjudicação, correspondente a uma renda anual a vigorar a partir do segundo ano do contrato, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a qual será fracionada em 12 prestações mensais.

2 - Estabelece-se para o primeiro ano de vigência do contrato uma carência do pagamento de rendas.

3 - O vencimento do valor referido no número 1 ocorrerá no dia 1 do mês a que diz 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 no prazo definido, ao valor devido 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 mensal será atualizado anualmente em conformidade com os critérios pressupostos legais de atualização, arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

5 – Com a assinatura do contrato, o concessionário obriga-se ao pagamento do valor correspondente a 6 rendas estabelecidas para o segundo ano de contrato, a título de caução, 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 objeto da presente concessão 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 do interior 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 pontualmente o pagamento mensal pela exploração da Cafeteria, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, conforme estabelecido no artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Prover o apetrechamento com todo o mobiliário e equipamentos necessários 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 no interior, 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 da estrutura, 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 a doçaria conventual de Lorvão nos produtos disponíveis para venda;
- 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;
- x) Explorar o bem concessionado empregando altos padrões de serviço e qualidade.



### **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 concessão da exploração, o incumprimento pelo cessionário das obrigações previstas no contrato.

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 – O concessionário é responsável pelos prejuízos e danos eventualmente causados à entidade adjudicante, constituindo-se na obrigação de indemnizar nos termos gerais



de direito, sem prejuízo do acionamento da caução por si constituída para cumprimento do contrato de concessão.

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 do recurso aos meios legais disponíveis 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 abandono da concessão pelo concessionário antes do termo do prazo do contrato concessão, sem que ocorra motivo de força maior ou facto 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 seis 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, assegurado que seja o interesse da concessão.

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 III**  
**Relação do mobiliário da Cafeteria sita no Largo Alberto Leitão, Vila de**  
**Penacova**

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

**MOBILIÁRIO**

Quantidade Designação

1 Balcão vitrine

1 Estante com prateleiras

1 Estante

