



CONCURSO PÚBLICO PARA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA DO ESPELHO DE ÁGUA DA PORTAGEM

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS JURÍDICAS E TÉCNICAS GERAIS E ESPECIAIS

ÍNDICE

- 1. OBJECTO DO CONCURSO**
- 2. PRAZO DE CESSÃO**
- 3. DIREITOS DO CEDENTE**
- 4. DEVERES DO CESSIONÁRIO**
- 5. TRESPASSE DA CESSÃO E SUBCESSÃO**
- 6. RESCISÃO DO CONTRATO DE CESSÃO**
- 7. RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO**
- 8. EXTINÇÃO DA CESSÃO**
- 9. ENTREGA DAS INSTALAÇÕES**
- 10. SEQUESTRO DA CESSÃO**
- 11. MODALIDADE DE PAGAMENTO DA CESSÃO E SUA ACTUALIZAÇÃO**
- 12. CAUÇÃO**
- 13. SEGUROS**
- 14. ESPAÇO A CESSIONAR**
- 15. PESSOAL**
- 16. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE**
- 17. CALENDÁRIO E HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO**
- 18. CLÁUSULAS PENAS**
- 19. INÍCIO DO PRAZO DA EXPLORAÇÃO**

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS JURÍDICAS E TÉCNICAS GERAIS E ESPECIAIS

1. OBJECTO DO CONCURSO

A Câmara Municipal de Marvão, atribui por concurso público a cessão de exploração da cafetaria do Espelho de Água da Portagem. As atividades permitidas são as enquadradas em um dos seguintes CAE (Classificação Atividade Económica); 56301 Cafés; 56302 Bares.

2. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

A cessão de exploração será pelo prazo de dois anos, contados a partir da data da celebração do contrato, com a possibilidade de eventual renovação anual até ao limite máximo de cinco anos.

3. DIREITOS DO CEDENTE

3.1 É reservado à Câmara Municipal de Marvão, o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do cessionário, nos termos impostos pelo programa do concurso e caderno de encargos e legislação em vigor aplicável.

3.2 Para tanto será assegurada liberdade de circulação e de inspecção a funcionários da cedente devidamente credenciada.

4. DEVERES DO CESSIONÁRIO

4.1 Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará à Câmara Municipal de Marvão todos os elementos necessários á formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas do período de exploração.

4.2 O cessionário fica obrigado ao cumprimento do disposto no ponto 14, deste caderno de encargos.

4.3 O cessionário fica obrigado, salvo caso de força maior, a cumprir o calendário e o horário de funcionamento definidos no ponto 17, deste caderno de encargos

5. TRESPASSE DA CESSÃO E SUBCESSÃO

O cessionário não poderá transmitir ou subcessionar a exploração dos serviços que constituem objecto da presente cessão

6. RESCISÃO DO CONTRATO DE CESSÃO

6.1 A Câmara Municipal de Marvão, poderá rescindir o contrato de cessão, no caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para a Câmara Municipal de Marvão em posse e propriedade, quer a caução quer as benfeitorias realizadas;

6.2 São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

a) Falta de reposição da caução;

- b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pela Câmara Municipal de Marvão;
- c) A afixação no interior ou exterior de publicidade, que não respeite à actividade do estabelecimento;
- d) Transmissão da cessão para terceiros ou subcessão da exploração;
- e) Não cumprimento repetido do disposto nas cláusulas 14.2, 15, 16. 18.1 do presente caderno de encargos;
- f) Não cumprimento do disposto na cláusula 12.3 deste caderno de encargos;
- g) Fornecimento de dados falseados no que respeita ao disposto no número 4. do presente caderno de encargos;
- h) Declaração de falência ou insolvência do cessionário;
- i) Falta de pagamento do valor mensal de cessão.

7. RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO

O adjudicatário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada, com aviso de recepção, dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Marvão, que apenas produzirá efeitos 30 dias após a sua aceitação.

8. EXTINÇÃO DA CESSÃO

A cessão extingue-se após o decurso do prazo estipulado sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.

9. ENTREGA DAS INSTALAÇÕES

9.1 As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e limpeza.

9.2 Em caso de incumprimento dos números anteriores procederá a Câmara Municipal à remoção dos bens e limpeza das instalações a expensas do cessionário, podendo para tanto utilizar o valor da caução.

9.3 A não entrega das instalações findo o contrato por qualquer dos meios admitidos em direito, constituirá o cessionário na obrigação de pagar, por cada mês que as detenha, a quantia correspondente ao triplo da renda vigente á data da cessação, sem prejuízo do pagamento desta, enquanto a detenção se mantiver e do dever de restituição.

10. SEQUESTRO DA CESSÃO

10.1 A Câmara Municipal de Marvão poderá declarar o sequestro, sempre que o cessionário abandone, sem causa legítima a exploração dos serviços que integram esta cessão.

10.2 Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do cessionário faltoso.

10.3 Se o cessionário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração dos serviços dando garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de cessão, aquela poderá ser-lhe restituída, caso o cedente assim o entenda.

10.4 A Câmara Municipal de Marvão, poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão, se assim o entender.

11. MODALIDADE DE PAGAMENTO E SUA ATUALIZAÇÃO

11.1 O cessionário pagará o valor mensal da sua proposta, mais IVA à taxa legal em vigor, nos meses de maio a outubro (inclusive) e pagará, nos meses de novembro a abril (inclusive) o correspondente a 50% do valor da proposta mensalmente.

11.2 O valor mensal que vier a ser proposto como contrapartida pela cessão de exploração da cafetaria, sita Espelho de Água da Portagem, será pago mensalmente, até ao dia 8 de cada mês, a que diz respeito.

11.3 O valor mensal da cessão que vier a ser proposto será atualizado anualmente em conformidade com os índices publicados para as rendas dos estabelecimentos comerciais.

11.4 A exploração considerar-se-á iniciada, para efeito de pagamento de valor devido, na data da celebração do contrato de cessão da exploração

12. CAUÇÃO

12.1 O cessionário prestará no ato da assinatura da cessão de exploração, uma caução de valor igual a três vezes o valor mensal proposto (acrescido de IVA), pela sua totalidade. A referida caução servirá para pagamento dos últimos três meses do contrato, se não houver qualquer incumprimento às condições a este caderno de encargos, de acordo com as clausulas enumeradas no nº 18.

12.2 O cessionário deverá reconstituir integralmente a caução nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

12.3 A adjudicação ficará sem efeito nos seguintes casos:

- a) Quando o concorrente cuja proposta foi preferida, não preste caução salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.
- b) Quando o concorrente, depois de notificado para outorgar o contrato, não compareça no dia, hora e local fixados para o efeito, perdendo a caução já prestada, salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e seja considerado justificação bastante.

13. SEGUROS

O cessionário efetuará, antes do início da exploração, os seguros exigidos pela lei, em vigor à data do contrato, designadamente:

- a) Seguros de trabalho
- b) Multi-riscos do recheio
- c) Seguro do estabelecimento
- d) Responsabilidade civil da actividade.

CONDIÇÕES ESPECIAIS

14. ESPAÇO A CESSIONAR

14.1 Descrição sumária

O estabelecimento a cessionar ao abrigo deste concurso está localizado no Espelho de Água da Portagem (Margem Direita do Rio Sever), compõem-se de uma Cafeteria, esplanada e respetivos sanitários, que deverá ser mantida em funcionamento.

14.2 Instalações e equipamento

14.2.1 Instalações – os espaços serão entregues em bom estado de conservação. As obras que o cessionário pretender executar nas instalações, são da sua inteira responsabilidade, mas obrigatoriamente antecedidos de prévia autorização da Câmara Municipal de Marvão. É da responsabilidade do cessionário a conservação e manutenção das instalações que lhe são disponibilizadas.

14.2.2 Equipamentos – Os equipamentos e mobiliários fixos e móveis, constantes do Anexo A a este caderno de encargos (lista de bens móveis e fixos que são propriedade da Câmara Municipal de Marvão), ficam ao dispor do cessionário para utilização nas instalações. Os equipamentos serão entregues ao cessionário no estado em que se encontrarem, não estando a Câmara Municipal de Marvão obrigado à sua substituição em caso de avaria ou deterioração. O cessionário deverá obter a prévia autorização da Câmara Municipal de Marvão, antes de proceder à instalação de qualquer equipamento próprio. Todas as

necessidades de equipamentos para o normal funcionamento da Cafeteria, além dos existentes são da responsabilidade do cessionário.

14.2.3 É vedado ao cessionário, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Marvão retirar do estabelecimento ou transferir dos locais onde foram colocados, quaisquer equipamentos ou bens móveis propriedade da Câmara Municipal de Marvão.

14.2.4 Em todos os casos em que finde a cessão, os bens do cessionário que se encontrem por qualquer forma fixados na cafeteria e cuja remoção possa causar prejuízos ao local, consideram-se pertença da Câmara Municipal de Marvão pelo que não poderão ser retirados pelo cessionário.

15. PESSOAL

15.1 O adjudicatário 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.

15.2 O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua actividade.

15.3 O cessionário compromete-se a manter ao serviço uma equipa de funcionários com qualificações profissionais e experiência pelo menos equivalentes aos da equipe referida na sua proposta.

16. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE

16.1 No exercício da exploração o cessionário obriga-se;

- a) Garantir um serviço de qualidade;
- b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
- c) A manter o espaço cedido em boas condições de asseio e segurança, sem descurar o aspecto estético e a integração no meio cultural e de lazer, procedendo às obras de manutenção que se tornarem necessárias, após autorização da Câmara Municipal de Marvão;
- d) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afectos ao funcionamento do espaço cedido e reparar ou substituir aqueles que se encontrem danificados, suportando os respectivos encargos;
- e) Manter as instalações, equipamentos, alimentos e outros nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias;
- f) Assegurar a limpeza do espaço e dos espaços de acesso, inclusivamente a esplanada, suportando os respetivos encargos;
- g) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações, em conformidade com as instruções definidas pela Câmara Municipal de Marvão;
- h) Apresentar no termo de 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 (Anexo A) com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido e razões que as determinaram;

16.2 O cessionário obriga-se a facultar a inspecção sanitária do espaço cessionado e a visita das entidades legais competentes.

16.3 Não é permitido afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objectivos publicitários. Exceptuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos à venda, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, litografadas ou fotografadas dos produtos expostos.

16.4 Os custos do fornecimento de energia eléctrica, gás e água às instalações cessionadas serão da responsabilidade direta do cessionário.

17. CALENDÁRIO E HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

O estabelecimento deverá manter-se em funcionamento todos os dias, nos meses de junho, julho, agosto, setembro e outubro, podendo no entanto encerrar para descanso do pessoal no dia que designar. Durante os meses de novembro, dezembro, janeiro, fevereiro, março e abril, poderá praticar o horário que lhe aprouver.

18. CLÁUSULAS PENAS

18.1 No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste caderno de encargos, independentemente da possibilidade de rescisão do contrato, o cessionário constitui-se na obrigação de indemnizar a Câmara Municipal de Marvão, com os seguintes valores:

a) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto no n.º 14, n.º 17 deste caderno de encargos: 50% do valor da caução;

b) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto no ponto n.º 16 deste caderno de encargos: 10% do valor da caução;

18.2 No caso de reincidência, os valores referidos no número anterior serão agravados em mais de 10%.

18.3 Para efeitos de número anterior considera-se reincidente a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período de um ano.

18.4 O pagamento desta indemnização será efectuado, uma vez comprovada a violação culposa com prévia audiência do cessionário, e por despacho do Presidente da Câmara Municipal, por dedução da caução prestada.

20. INÍCIO DO PRAZO DE EXPLORAÇÃO

O prazo máximo para o início da exploração será de quinze dias após celebração do contrato ou, se não for possível, mediante prévio acordo com a Câmara Municipal de Marvão.

Marvão, 4 de março de 2024

O Presidente da Câmara Municipal de Marvão

(Luis António Abelho Sobreira Vitorino)

Anexo A

Nº Inventário	Descrição	Qtde.
5372	Bancada em aço inox com cuba espaço máquina de gelo e copos com laterais fechadas e 2 portas com 1600x600	1
5373	Bancada 2000x600 de apoio às máquinas e arrumação em aço inox com 2 prateleiras, costas e laterais fechadas com portas	1
5375	Vitrina refrigerada de vidros direitos, decoração em madeira e com 2 metros	1
5376	Balcão neutro com tampo de granito recortado, decoração em madeira e com 1200x850	1
5377	Hote em aço inox com motor 3 velocidades marca Balay com 900x500x850	1
5431	Chaminé em inox redondo com 150MM com chapéu e fixação à parede	1