



CONCURSO PÚBLICO PARA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE /BAR, SITO NO CENTRO DE LAZER, NA PORTAGEM

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS JURIDICAS E TÉCNICAS GERAIS E ESPECIAIS ÍNDICE

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

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS JURIDICAS E TÉCNICAS GERAIS E ESPECIAIS

1. OBJECTO DO CONCURSO

O Município de Marvão, atribui por concurso público a cessão de exploração do Restaurante/Bar, sito no Centro de Lazer, na Portagem.

2. ÂMBITO DA EXPLORAÇÃO

2.1 A referida cessão tem por objeto o exercício da atividade de restauração e similares no restaurante /bar.

3. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

A cessão de exploração será pelo prazo de 5 anos, contados a partir da data da celebração do contrato, com a possibilidade de eventual renovação anual até ao limite máximo de seis anos.

4. RENOVAÇÃO DO PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

4.1 Findo o prazo inicial da cessão de exploração, poderá o mesmo ser renovado, por períodos sucessivos de um ano, até ao limite máximo de seis anos, desde que requerido pelo cessionário com a antecedência mínima de 90 dias do termo do período inicial ou da renovação.

4.2 A renovação do prazo da cessão de exploração ficará sempre dependente da aceitação da entidade cedente.

5. DIREITOS DO CEDENTE

5.1 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.

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

6. DEVERES DO CESSIONÁRIO

6.1 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.

6.2 O cessionário fica obrigado, salvo caso de força maior, a cumprir o calendário e o horário de funcionamento definidos no ponto 18, deste caderno de encargos

7. TRESPASSE DA CESSÃO E SUBCESSÃO

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

8. RESCISÃO DO CONTRATO DE CESSÃO

8.1 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 o Município em posse e propriedade, quer a caução quer as benfeitorias realizadas;

8.2 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 16., 17., 18. e 19. do presente caderno de encargos;
- f) Não cumprimento do disposto na cláusula 13.3 deste caderno de encargos;
- g) Fornecimento de dados falseados no que respeita ao disposto no número 6. do presente caderno de encargos;
- h) Declaração de falência ou insolvência do cessionário;
- i) Falta de pagamento do valor mensal de cessão.

9. 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.

10. EXTINÇÃO DA CESSÃO

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

11. ENTREGA DAS INSTALAÇÕES

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

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

11.3 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.

12. SEQUESTRO DA CESSÃO

12.1 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.

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

12.3 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.

13. MODALIDADE DE PAGAMENTO E SUA ACTUALIZAÇÃO

13.1 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 mensal, mais IVA à taxa legal em vigor.

13.2 O valor mensal que vier a ser proposto como contrapartida pela cessão de exploração do Restaurante/Bar, sito no Centro de Lazer na Portagem, será pago mensalmente, até ao dia 8 de cada mês, a que diz respeito.

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

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

14. CAUÇÃO

14.1 O cessionário prestará até 10 (dez) dias após a notificação da adjudicação, uma caução de valor igual a quatro vezes o valor mensal proposto, a prestar por depósito em dinheiro, ou mediante garantia bancária ou seguro caução, conforme escolha do cessionário e manterá essa caução até ao fim da cessão de exploração.

14.2 Caso a caução venha a ser prestada por depósito em dinheiro, o cessionário deverá proceder em conformidade com o modelo guia que constitui o Anexo IV do programa de concurso;

14.3 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.

14.4 A adjudicação ficará sem efeito nos seguintes casos:

- a) Quando o concorrente cuja proposta foi preferida, não preste caução no prazo estabelecido na notificação da adjudicação, 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.

15. 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 (incluindo o constante do Anexo A)
- c) Seguro do estabelecimento
- d) Responsabilidade civil da actividade.

CONDIÇÕES ESPECIAIS

16. ESPAÇO A CESSIONAR

16.1 Descrição sumária

O estabelecimento a cessionar ao abrigo deste concurso está localizado no Centro de Lazer, na Portagem, compõem-se de um Restaurante/bar, que deve ser mantido em funcionamento.

16.2 Instalações e equipamento

16.2.1 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. É da

responsabilidade do cessionário a conservação e manutenção das instalações que lhe são disponibilizadas.

16.2.2 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 do Município 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 o Município 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 do Restaurante/Bar, além dos existentes são da responsabilidade do cessionário.

16.2.3 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 do Município.

16.2.4 Em todos os casos em que finde a cessão, os bens do cessionário que se encontrem por qualquer forma fixados no restaurante/bar e cuja remoção possa causar prejuízos ao local, consideram-se pertença do Município de Marvão pelo que não poderão ser retirados pelo cessionário.

17. PESSOAL

17.1 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.

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

17.3 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.

18. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE

18.1 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 descuidar 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 respectivos 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;

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

18.3 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.

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

19. CALENDÁRIO E HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO

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

20. CLÁUSULAS PENAIIS

20.1 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 o Município de Marvão, com os seguintes valores:

a) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto nas clausulas 16.2.1, 16.2.2, 16.2.3, alínea a) a h) da clausula 18.1, clausula 18.2 deste caderno de encargos: 50% do valor da caução;

b) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto da cláusula 19 deste caderno de encargos: 10% do valor da caução;

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

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

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

21. INÍCIO DO PRAZO DE EXPLORAÇÃO

O prazo máximo para o início da exploração será de trinta dias após celebração do contrato.

Marvão, 4 de outubro de 2025

O PRESIDENTE DA CÂMARA

(Eng.º Luis António Abelho Sobreira Vitorino)