



# CONCURSO PARA A CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE-BAR DA PRAIA FLUVIAL DO VIMIEIRO

## CADERNO DE ENCARGOS

### CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

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

- 1 - Na concessão de exploração abrangida pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo 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 no presente caderno de encargos.

#### **Artigo 2.º | Entidade adjudicante**

A entidade adjudicante é a União das Freguesias de S. Pedro de Alva e S. Paio de Mondego, (adiante designada por União das Freguesias), NIPC 510839959, com sede na Av. 16 de Agosto, nº 10, em S. Pedro de Alva, 3360-258 S. Pedro de Alva, e com o número de telefone 239 456824.

#### **Artigo 3.º | Objeto**

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a concessão temporária da exploração do Restaurante-Bar da Praia Fluvial do Vimieiro, da União das Freguesias de S. Pedro de Alva e S. Paio de Mondego, concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos.
- 2 - Para efeitos do número anterior, a União das Freguesias cede ao concessionário, o uso e a fruição, pelo prazo da exploração, as instalações do restaurante-bar, incluindo esplanadas, e diz respeito única e exclusivamente ao edifício, sem qualquer equipamento ou mobiliário para o exercício da atividade a que se destina.



3 - O edifício destina-se exclusivamente à atividade de restauração e bebidas, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução da exploração.

4- A concessão inclui a obrigação de limpeza, higienização, manutenção e fornecimento de consumíveis das casas de banho destinadas ao uso dos utentes da Praia Fluvial do Vimieiro.

#### **Artigo 4.º | Início, prazo, renovação e termo da cedência**

1 - A exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de 5 (cinco) anos, considerando-se automaticamente renovado por períodos sucessivos de 12 meses, até ao limite máximo de 10 (dez) anos.

2 - O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 12 (doze) meses se não for comunicada, por qualquer uma das partes, com uma 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, a vontade de o fazer cessar.

3 - O contrato considera-se cessado, por caducidade, findo o prazo máximo de duração previsto no número um, sem necessidade de aviso prévio.

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

1 - Pela concessão, será devido o valor anual que vier a resultar da adjudicação;

2 - O valor mínimo anual a pagar pela concessão do Restaurante-Bar da Praia Fluvial do Vimieiro é de 2.400,00 € (dois mil e quatrocentos euros)

3 – O pagamento do valor a pagar pela concessão será efetuado em frações mensais iguais ou superiores e sucessivas de 200,00€ (duzentos euros), junto da União das Freguesias de S. Pedro de Alva e S. Paio de Mondego, sendo o primeiro pagamento correspondente a 2 (dois) meses de concessão, realizado no ato de assinatura do contrato e os restantes até ao dia oito do segundo mês imediatamente anterior àquele a que respeita.



4 – Se o pagamento não for efetuado até ao dia oito do segundo mês imediatamente anterior àquele a que respeita, a União das Freguesias reserva-se o direito de exigir os respetivos juros de mora no pagamento de acordo com a taxa de mora legal em vigor à data do incumprimento.

## **CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO**

### **Artigo 6.º | Horário de funcionamento**

1 – Durante os meses de outubro, novembro, dezembro, janeiro, fevereiro, março, abril e maio o concessionário deverá garantir o funcionamento do estabelecimento, pelo menos, entre as 10:00h e as 21:00h e aos fins-de-semana e sempre que se realizem na Praia Fluvial do Vimieiro eventos desportivos, culturais, artísticos, ou outros de relevante interesse para a comunidade, promovidos ou apoiados pela União das Freguesias ou por outras entidades.

2 – Durante os meses de junho, julho, agosto e setembro o estabelecimento deverá funcionar todos os dias, pelo menos, entre as 10:00h e as 23:00h.

3 – O espaço concessionado não deverá encerrar mais do que um dia por semana para descanso do pessoal, devendo este ser um dia fixo, devidamente anunciado no horário de funcionamento.

4 – O horário de funcionamento do Restaurante-Bar da Praia Fluvial do Vimieiro respeitará o disposto no Regulamento Municipal dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais de Penacova em vigor e demais legislação aplicável, sem prejuízo do estipulado nos números anteriores.

### **Artigo 7.º | Pessoal**

1 – É da responsabilidade do concessionário a contratação do pessoal necessário à exploração e funcionamento do Restaurante-Bar da Praia Fluvial do Vimieiro.

2 – Cabe ao concessionário o cumprimento de todas as obrigações contratuais de trabalho para com o pessoal contratado para os efeitos do número anterior, ficando responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção,



higiene e segurança no trabalho, e em geral de todas as condições de trabalho exigidas por lei, por contrato ou por instrumentos de regulação coletiva.

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 concessionário 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 concessionário 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 União das Freguesias, excetuando as deteriorações ou danos causados pelo concessionário, seus empregados ou utentes.

2 – O concessionário poderá executar obras de manutenção, beneficiação ou adaptação do interior do edifício concessionado, desde que autorizadas, por escrito, pela União das Freguesias.

3 – Os encargos com as obras realizadas no edifício concessionado, nos termos do número anterior são por conta do concessionário, o qual é o responsável pelo seu pagamento, correta execução e manutenção.

4 - As obras ou benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do edifício, abstendo-se o concessionário de reclamar qualquer pagamento, seja a que título for, designadamente indemnização ou compensação.

### **Artigo 10.º | Condições especiais da concessão**

1 - No exercício da exploração o concessionário obriga-se a:



- a) Efetuar o pagamento pela exploração do Restaurante-Bar da Praia Fluvial do Vimieiro, nos termos do artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Complementar o apetrechamento e manter o estabelecimento com todos os utensílios, artigos, produtos e géneros necessários à perfeita exploração e funcionamento da concessão;
- 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 espaço concessionado em bom estado de limpeza, asseio, aspeto e funcionalidade, incluindo os espaços exteriores e zonas contíguas.
- 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, salvo os que forem autorizados pela União das Freguesias;
- h) Garantir um serviço de qualidade aos clientes no estabelecimento;
- i) Manter o espaço explorado aberto, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pela União das Freguesias, e cumprir os horários de funcionamento fixados;
- j) Manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços e o horário de funcionamento;
- 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 União das Freguesias;
- q)* Respeitar instruções e recomendações emanadas da União das Freguesias relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
- r)* Facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado às entidades legais competentes;
- s)* Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável ao espaço a concessionar.
- t)* Manter em excelentes condições de limpeza, higienização, manutenção as casas de banho destinadas ao uso dos utentes da Praia Fluvial do Vimieiro, dotando-as de todos os consumíveis necessários à sua utilização, como sejam papel higiénico, papeis de limpeza de mãos, sabonetes e ambientadores.

2 - Fica expressamente vedado ao cessionário ceder a sua posição contratual ou subarrendar o espaço, no todo ou em parte.

### **Artigo 11.º | Fiscalização da exploração**

1 - A União das Freguesias de S. Pedro de Alva e S. Paio de Mondego reserva-se o direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do concessionário 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 condições gerais das instalações objeto de exploração;
- d) Às relações do concessionário e do seu pessoal com o público;
- e) Ao cumprimento dos padrões de qualidade no serviço aos clientes, subjacentes à concessão;

2 - No âmbito dos seus poderes de fiscalização, a União das Freguesias notificará o concessionário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para correção de desconformidades, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução unilateral do contrato de concessão pela União de Freguesias.

#### **Artigo 12.º | Cessação do contrato e entrega do bem**

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

- a) Decorrido o prazo de caducidade;
- b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 90 (noventa) 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 concessionário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à União das Freguesias a qual será apreciada pelo seu Executivo, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 60 (sessenta) dias após a assinatura do aviso e poderá dar lugar a indemnização nos termos do artigo 14.º;
- d) Por vontade e acordo expreso das partes;
- e) Por resolução, devido a incumprimento do seu clausulado, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.

2 - Findo o contrato, o concessionário dispõe do prazo de 5 (cinco) dias úteis 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 razões que as determinaram.

3 - Findo o contrato, o concessionário dispõe do prazo de 10 (dez) dias úteis 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 concessionário, a quem cabe 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 exploração, o incumprimento pelo concessionário, de forma reiterada e grave, de qualquer obrigação prevista no contrato de exploração.

2 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização, seja a que título for, designadamente por eventuais benfeitorias realizadas no espaço concessionado.

3 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número um, o concessionário constitui-se na obrigação de indemnizar a entidade adjudicante pelos prejuízos e danos causados, nos termos gerais de direito, podendo ser acionada a caução a que se refere o artigo 15.º do presente caderno de encargos.

3 - São fundamentos da rescisão, nomeadamente:





- a) A falta de pagamento do valor da concessão, por mais de 180 (cento e oitenta) dias (consecutivos ou não), sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) A falta de reposição da caução, no prazo de 30 (trinta) dias, após aviso da União das Freguesias 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;
- 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 concessionário, 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.

4 - No caso de rescisão nos termos das alíneas anteriores, excepto da alínea i) o concessionário ficará futuramente impedido de apresentar nova proposta para a concessão de exploração do Restaurante-Bar da Praia Fluvial do Vimieiro.

#### **Artigo 14.º | Cláusula de Indemnização**

A desistência ou saída do concessionário do Restaurante-Bar antes do final do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior ou por facto que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento à União das Freguesias de uma



indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta até ao final do contrato, inicial ou renovação.

### **Artigo 15.º | Caução contratual**

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o concessionário deve prestar uma caução no valor equivalente ao valor anual da concessão, através de garantia bancária ou conta caução a favor da União das Freguesias de S. Pedro de Alva e S. Paio de Mondego.

2 - O concessionário prestará a caução até ao dia anterior ao da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante considerar sem efeito a adjudicação.

3 - O concessionário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 30 (trinta) 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 União das Freguesias poderá declarar o sequestro e intervir na exploração se o concessionário abandonar, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem justificação atendível, a exploração dos serviços e equipamentos que integram a presente concessão.

2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do concessionário faltoso.

3 - Se o concessionário 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, caso o concedente assim o entenda.

4 - A União das Freguesias poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstando-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.