

Caderno de Encargos

Cessão de exploração do bar/restaurante das Piscinas Municipais Victor Martelo,
em Reguengos de Monsaraz

Caderno de Encargos

Índice

Cessão de exploração do bar/restaurante das Piscinas Municipais Victor Martelo, em Reguengos de Monsaraz	1
Caderno de Encargos	2
CAPÍTULO I Disposições gerais	4
Artigo 1.º Objeto	4
Artigo 2.º Identificação do objeto	4
Artigo 3.º Equipamentos	4
Artigo 4.º Duração da exploração	5
Artigo 5.º Celebração de contrato escrito	5
Artigo 6.º Início da exploração	5
Artigo 7.º Valor base da renda	5
Artigo 8.º Renda da exploração	6
CAPÍTULO II Condições e período de funcionamento	6
Artigo 9.º Condições gerais de exploração	6
Artigo 10.º Período de funcionamento	7
Artigo 11.º Horário de funcionamento	7
CAPÍTULO III Obrigações do cessionário	8
Artigo 12.º Realização de obras	8
Artigo 13.º Obtenção de licenças	8
Artigo 14.º Publicidade	8
Artigo 15.º Seguros	9
Artigo 16.º Responsabilidade por prejuízos causados	9
Artigo 18.º Obrigações gerais do cessionário	9
CAPÍTULO IV Caução	11
Artigo 20.º Prestação de caução	11
CAPÍTULO V Cessação do contrato	11
Artigo 21.º Resgate da exploração	11
Artigo 22.º Resolução	12
Artigo 23.º Caducidade	12

Artigo 24.º Sequestro da exploração	12
Artigo 25.º Termo da exploração	13
CAPÍTULO VI Disposições Finais	13
Artigo 26.º. Cedência da Posição Contratual e trespasse.....	13
Artigo 27.º Fiscalização.....	13
Artigo 28.º Direito de reversão	14
Artigo 29.º Encargos do contrato.....	14
Artigo 30.º Comunicações e notificações	14
Artigo 31.º Contencioso.....	14

CAPÍTULO I Disposições gerais

Artigo 1.º Objeto

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da oferta pública que tem por objeto principal a cessão da Exploração do Bar/ Restaurante das Piscinas Municipais Victor Martelo, na cidade de Reguengos de Monsaraz, freguesia e concelho de Reguengos de Monsaraz.

Artigo 2.º Identificação do objeto

1. O contrato é para a exploração do Bar/Restaurante das Piscinas Municipais Victor Martelo, em Reguengos de Monsaraz.
2. O espaço a ceder para funcionamento do Bar/Restaurante das Piscinas Municipais Victor Martelo tem uma área de 119 m², composto por cozinha, instalações sanitárias, zona de serviço, zona de estar e arrecadação.
3. O Município disponibilizará ao cessionário uma área, por si determinada, para funcionamento de esplanada de apoio ao Bar/Restaurante.
4. É da responsabilidade do cessionário equipar e funcionalizar, condigna e devidamente, as instalações objeto de exploração.
5. Eventuais custos com obras de adaptação do espaço serão da responsabilidade do cessionário.

Artigo 3.º Equipamentos

1. O Bar/Restaurante encontra-se apetrechado com o seguinte equipamento, que faz parte da cessão:
 - a) Móvel/bancada inox para colocação de máquina gelo (não incluída), 0,80m X 0,55m X 0,85m
 - b) Bancada Inox com lava-loiça (1 bacia) 1,50m
 - c) Bancada Inox colocação de máquina café (não incluída) 1,50m
 - d) Bancada com lava-loiça (2 bacias) 2,00m

e) Exaustor

2. O Município não disponibilizará qualquer equipamento e ou mobiliário para além do que está no estabelecimento à data da cedência, sendo o encargo da aquisição do restante equipamento, mobiliário e utensílios necessários à exploração da total responsabilidade do cessionário.

Artigo 4.º **Duração da exploração**

A exploração terá a duração de 3 (três) anos, a contar da data da assinatura do contrato, podendo ser renovado por períodos sucessivos de 1 (um) ano, se nenhuma das partes se opuser à renovação, mediante comunicação escrita à outra parte, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias sobre o término do prazo inicial ou das renovações.

Artigo 5.º **Celebração de contrato escrito**

O contrato a celebrar será reduzido a escrito e assumirá a forma de contrato de cessão de exploração, de acordo com a minuta a fornecer pelo Município de Reguengos de Monsaraz.

Artigo 6.º **Início da exploração**

O início da exploração deverá no prazo máximo de 15 dias após a assinatura do contrato de cessão de exploração.

Artigo 7.º **Valor base da renda**

1. O valor mínimo para a renda mensal, é a seguinte, consoante os períodos do ano:

Meses	Valor mínimo mensal
abril a setembro (Época alta)	€ 600,00
outubro a março (Época baixa)	€ 200,00

2. Aos valores constantes da tabela acima mencionada acresce IVA à taxa legal em vigor.
3. A adjudicação será efetuada, ao candidato que apresentar a melhor proposta, ponderados os critérios de adjudicação definidos no programa de concurso.

Artigo 8.º **Renda da exploração**

1. O cessionário obriga-se a pagar ao Município o valor mensal indicado na proposta adjudicada, até ao oitavo dia do mês a que se refere, ou no primeiro dia útil seguinte, no caso de aquele recair em dia em que os serviços do Município de Reguengos de Monsaraz estejam encerrados.
2. O valor mensal devido pela exploração será atualizado anualmente de acordo com o último valor conhecido para a taxa de inflação anual.
3. A falta de pagamento no prazo estipulado faz incorrer o cessionário em mora, ficando obrigado ao pagamento de juros de mora contados diariamente à taxa legal.

CAPÍTULO II **Condições e período de funcionamento**

Artigo 9.º **Condições gerais de exploração**

1. O cessionário é responsável pela manutenção do espaço nas devidas condições de funcionamento e pelo bom ambiente e segurança do estabelecimento, podendo contratar a expensas suas, um serviço de videovigilância para maior segurança do espaço.
2. O cessionário é responsável por adquirir o mobiliário que se coadune com o espaço interior e exterior, os utensílios e o equipamento que ainda considere necessário ao funcionamento do estabelecimento.
3. Os fornecimentos necessários ao bom funcionamento do estabelecimento serão sempre efetuados em nome do cessionário, sendo da sua inteira responsabilidade os respetivos pagamentos.
4. É da responsabilidade do cessionário o pagamento dos consumos de eletricidade, água, gás e telecomunicações.
5. O cessionário é o único responsável pelo cumprimento de todas as normas referentes a higiene e segurança alimentar e demais legislações aplicáveis.

6. O cessionário deve desempenhar a atividade objeto da cessão de exploração, de acordo com as exigências de um modo regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade, podendo o cedente intervir, exigindo as devidas correções, caso verifique que os padrões de qualidade não estão a ser assegurados.

7. A revisão e política de preços a praticar no estabelecimento é da inteira responsabilidade do cessionário.

8. O funcionamento da esplanada é indissociável do Bar/Restaurante, não podendo, em caso algum, funcionar independentemente deste.

Artigo 10.º

Período de funcionamento

1. O cessionário tem a obrigatoriedade de, no mínimo, assegurar o funcionamento do Bar/Restaurante cedido durante o período de funcionamento das Piscinas Descobertas, a determinar em cada ano pelo Município de Reguengos de Monsaraz.

2. O período de funcionamento da Piscinas Descobertas é fixado anualmente pelo Município de Reguengos de Monsaraz, por norma entre o início do mês de junho e meados do mês de setembro, podendo, no entanto, ser definido outro período.

Artigo 11.º

Horário de funcionamento

1. O horário de funcionamento do espaço a explorar deverá respeitar o definido do Regulamento Municipal dos Períodos de Abertura e Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público, de Prestação de Serviços e de Bebidas do Município de Reguengos de Monsaraz e demais legislação aplicável.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, durante o período de funcionamento das Piscinas Descobertas, o horário de funcionamento do Bar/Restaurante tem que, pelo menos, coincidir com o horário de funcionamento das Piscinas Descobertas, ou seja, das 10h00 às 20h00, podendo ir além do mesmo e o dia de descanso semanal, caso seja proposto, tem que coincidir obrigatoriamente com o dia de encerramento ao público das Piscinas Descobertas.

3. No caso de realização de provas desportivas ou outras atividades de interesse público, o horário de abertura e fecho do espaço deve obrigatoriamente ajustar-se à necessidade das provas e atividades referidas.
4. O funcionamento da esplanada, sendo indissociável do Bar/Restaurante tem o mesmo horário estabelecido para aquele.

CAPÍTULO III

Obrigações do cessionário

Artigo 12.º

Realização de obras

Quaisquer obras de reparação, conservação e manutenção a efetuar carecem de autorização expressa do Município e serão executadas por conta do cessionário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade do Município, sem que assista ao cessionário qualquer direito de retenção.

Artigo 13.º

Obtenção de licenças

1. Será da exclusiva responsabilidade do cessionário a obtenção de licenças necessárias ao funcionamento do estabelecimento.
2. Atenta a qualidade e natureza jurídica do Município, o espaço a ceder encontra-se dispensado de licença de utilização para bar restaurante e serviços.
3. O cessionário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade que exerce.

Artigo 14.º

Publicidade

1. A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município e está sujeita a licenciamento municipal nos termos legalmente aplicáveis.

2. Ao cessionário está proibido atribuir ao Bar/Restaurante qualquer outro nome ou designação de estabelecimento para além daquele que é utilizado no presente caderno de encargos e restantes peças do procedimento.

Artigo 15.º

Seguros

Para além de outros seguros obrigatórios ou que o cessionário queira contratar, o cessionário obrigarse-á a celebrar antes do início da exploração e manter em vigor durante todo o período de vigência do contrato:

- a) um seguro de responsabilidade civil de exploração, que garanta as coberturas de danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
- b) um seguro contra acidentes de trabalho de todo o pessoal.

Artigo 16.º

Responsabilidade por prejuízos causados

1. O cessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem objeto da exploração, pela culpa ou pelo risco.
2. O cessionário responde ainda, nos termos gerais, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na exploração.

Artigo 18.º

Obrigações gerais do cessionário

Sem prejuízo de outras previstas no Caderno de Encargos e documentação anexa, são obrigações do cessionário:

- a) Efetuar os contratos necessários, designadamente de eletricidade, água e telecomunicações e suportar os custos inerentes;
- b) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço do espaço cedido e na esplanada;
- c) Assegurar a manutenção, limpeza e higiene do espaço cedido, bem como do recheio cedido;

- d) Assegurar um atendimento ao público de elevada correção, trato e de acordo com as boas práticas da atividade hoteleira;
- e) Zelar pela defesa e conservação das instalações e ainda fiscalizar a sua correta utilização;
- f) Permitir e colaborar na realização de eventos promovidos e ou autorizados pelo Município de Reguengos de Monsaraz, desde que não colidam com os interesses da exploração;
- g) Pagar o valor mensal da contrapartida da exploração;
- h) Praticar uma política de preços de acordo com o praticado em estabelecimentos congéneres;
- i) Manter o bar/restaurante aberto, durante todo o período da época balnear das piscinas descobertas, que será definido todos os anos pelo Município de Reguengos de Monsaraz;
- j) Cumprir o período e horário de funcionamento proposto;
- k) Facultar ao Município o exame das instalações cedidas;
- l) Não aplicar as instalações cedidas a fim diverso daquele a que ela se destina;
- m) Não fazer das instalações cedidas uma utilização imprudente;
- n) Tolerar as reparações urgentes bem como quaisquer outras que o Município entenda por convenientes;
- o) A manutenção das papeleiras existentes em toda a área a ceder, nomeadamente, a sua limpeza, despejo e higiene;
- p) Avisar imediatamente o Município, sempre que tenha conhecimento de vícios no espaço cedido, ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiros se arrogam direitos em relação a ele, desde que o facto seja ignorado pelo Município;
- q) Comunicar ao cedente, sempre que tenha conhecimento de anomalias em todo o espaço exterior envolvente;
- r) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas Autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
- s) Restituir o estabelecimento em boas condições, findo o contrato;
- t) Cumprir as regras do presente documento e as decorrentes da legislação aplicável;
- u) Manter as propostas que apresentou quando concorreu à cessão de exploração.

CAPÍTULO IV

Caução

Artigo 20.º

Prestação de caução

1. Para garantia do exato e pontual cumprimento das obrigações do cessionário, será por este prestada uma caução, através de depósito em dinheiro, ou mediante garantia bancária ou seguro caução, conforme sua escolha, no valor equivalente a duas rendas mensais (de valor mais elevado – época de abril a setembro), até à data da celebração do contrato, que será liberada até 30 (trinta) dias findo o prazo do contrato.
2. No caso da prestação da caução não ser efetuada, a cessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.
3. A caução será de imediato acionada e declarada perdida a favor do Município em caso de incumprimento de qualquer obrigação por parte do cessionário, designadamente mora no pagamento da renda mensal.
4. A execução parcial ou total da caução constitui o concessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 dias a contar da data da notificação pelo Município de Reguengos de Monsaraz para esse efeito.
5. A perda da caução não prejudica uma eventual ação de indemnização, por perdas e danos sofridos.

CAPÍTULO V

Cessação do contrato

Artigo 21.º

Resgate da exploração

O Município de Reguengos de Monsaraz reserva-se o direito de resgatar a todo o tempo a exploração sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem.

Artigo 22.º **Resolução**

1. O Município reserva-se o direito de, a todo o momento e se julgar violadas quaisquer obrigações decorrentes do presente documento, resolver o contrato, não assistindo ao cessionário qualquer direito de indemnização.
2. No caso previsto no número anterior, não poderá o cessionário apresentar-se na oferta pública seguinte que o Município venha a publicitar.
3. Não é devida pelo Município qualquer indemnização por motivo de resolução nos termos do número um do presente artigo, ficando ainda o cessionário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza pelos quais responderá também a caução prevista no artigo 20.º, n.º 1.

Artigo 23.º **Caducidade**

1. A exploração caduca com a insolvência ou morte do cessionário.
2. Em caso de caducidade, o cessionário ou seus herdeiros, consoante o caso, não têm direito a qualquer indemnização ou devolução da caução, nem o Município de Reguengos de Monsaraz assume qualquer responsabilidade por eventuais débitos e obrigações do cessionário no âmbito da presente exploração.

Artigo 24.º **Sequestro da exploração**

1. A Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz poderá declarar o sequestro da exploração sempre que o cessionário abandone, sem causa legítima, a exploração das instalações.
2. Todas as despesas de exploração ficarão, no caso previsto no número anterior, a cargo do cessionário faltoso.
3. Se o cessionário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e der garantias de a conduzir nos termos da exploração, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz.
4. O Município poderá prolongar o sequestro pelo tempo de que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de rescindir o contrato se assim o entender.

Artigo 25.º **Termo da exploração**

1. A exploração termina caso alguma das partes se opuser à renovação, mediante comunicação escrita à outra parte, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias sobre o término do prazo inicial ou das renovações.
2. Se não se verificar o disposto no número anterior, o contrato é renovado por períodos sucessivos de um ano.
3. A falta do pré-aviso da denúncia do obriga o infrator a indemnizar a outra parte pelos meses que faltar para o fim do período do contrato.
4. As instalações deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou clientes, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.

CAPÍTULO VI **Disposições Finais**

Artigo 26.º **Cedência da Posição Contratual e trespasse**

É expressamente proibida a transmissão da posição de cessionário, em qualquer circunstância, bem como o trespasse, ou qualquer forma de cessão da posição contratual, sem o prévio consentimento escrito do Município de Reguengos de Monsaraz.

Artigo 27.º **Fiscalização**

O Município reserva-se o direito de praticar, a todo o tempo e quando julgar conveniente, todo e qualquer ato de fiscalização atinente à verificação do cumprimento das regras patentes no presente caderno de encargos, nomeadamente no que se refere:

- a) A qualidade do serviço prestado na área explorada;
- b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;

- c) Às relações do cessionário e do seu pessoal com o público, que devem ser corretas, atenciosas e delicadas.

Artigo 28.º
Direito de reversão

Findo o contrato, reverterem a favor do Município todas as obras e benfeitorias realizadas e que não possam ser levantadas sem deterioração do estabelecimento da cessão, sem direito a qualquer indemnização.

Artigo 29.º
Encargos do contrato

As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato, são por conta do cessionário.

Artigo 30.º
Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contato constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Artigo 31.º
Contencioso

Qualquer litígio que surja entre as partes relativo à interpretação, integração, execução ou rescisão do contrato e que não seja resolvido por acordo será resolvido com recurso aos tribunais administrativos competentes.