arouca
câmara
municipal

CONCURSO PÚBLICO

CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO EQUIPAMENTO DE APOIO DA ZONA BALNEAR DA PARADINHA

abril 2024

CADERNO DE ENCARGOS

PARTE I
CLÁUSULAS JURÍDICAS

Cláusula 1.ª

Objeto

1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a cessão de exploração do equipamento de apoio à área de recreio e lazer da Paradinha e respetiva esplanada, sita na freguesia de Alvarenga e conforme planta anexa A e ainda especificações deste mesmo Caderno de Encargos.

2 - A cessão tem por objeto a exploração de um equipamento classificado como um estabelecimento de bebidas, nos termos do decreto-lei nº10/2015 de 16 de janeiro, na redação atual.

3 – O espaço a cessionar abrange ainda as instalações sanitárias públicas e a responsabilidade de zelar pela limpeza da envolvente ao edifício, nomeadamente, o parque de estacionamento e a zona de areal da praia, conforme limites constantes da planta anexa B.

4 - O cessionário, só poderá exercer as atividades previstas no contrato, podendo desenvolver atividades que não estejam previstas naquele, desde que sejam complementares ou acessórias das que constituam o objeto do contrato e que tal exercício seja expressamente autorizado pelo Município de Arouca.

5 – Para além das atividades a que se refere o número anterior, o cessionário poderá promover/organizar eventos que dinamizem todo o espaço cessionado, nomeadamente exposições, concertos, workshops, devendo todos eles ser sempre sujeitos à aprovação e autorização do Município de Arouca.

6 – Sempre que solicitado pelo Município de Arouca e com a devida antecedência, deverá o cessionário cooperar aquando da realização de eventos nos espaços da zona balnear.

7 – O funcionamento do estabelecimento depende de mera comunicação prévia, nos termos do regime jurídico aplicável, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 10 dias contados da celebração do contrato.

8 – É da responsabilidade do cessionário a diligência a que se refere o número anterior.

Cláusula 2.ª

Contrato

1 — O contrato de cessão de exploração é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2 — O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;

b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;

c) O presente Caderno de Encargos;

d) A proposta adjudicada;

e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3 — Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4 — Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3.ª

Preço base mensal da cessão

1 - O preço mínimo mensal a pagar ao Município de Arouca pela cessão de exploração é de **50,00€,** com exclusão do IVA, não se aceitando propostas de valor inferior.

2 – O preço mensal devido pela concessão será atualizado, anualmente, de acordo com a taxa de inflação indicada pelo INE.

3 - Salvo convenção em contrário, o pagamento da importância devida nos termos do n.º 1 deste artigo será feito mensalmente, até ao dia 8 do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito.

4 - No caso de se verificar mora no pagamento daquelas contrapartidas, superior a 8 dias, o cessionário fica obrigado ao pagamento dos valores em dívida, acrescidos de 20% e ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor contados dia a dia.

Cláusula 4.ª

Prazo

1 - O prazo da cessão de exploração é **de 1 ano** contado da data da celebração do respetivo contrato.

2 - O prazo consignado no número anterior considerar-se-á prorrogado por períodos sucessivos de 1 ano, até ao **limite máximo de 10 anos**, enquanto não for denunciado por qualquer das partes, nos termos do artigo seguinte.

Cláusula 5.ª

Denuncia

1 - O contrato poderá ser denunciado por qualquer das partes, desde que a parte interessada comunique tal vontade à outra, por via postal sob registo com aviso de receção, com a antecedência mínima de 6 meses em relação ao termo do prazo inicial ou de 3 meses em relação ao termo de cada uma das suas prorrogações.

2 - No caso de denúncia nos termos do disposto no número anterior, o cessionário terá direito a levantar as benfeitorias que haja feito, desde que o possa fazer sem detrimento do mesmo, revertendo todas as demais para a Município de Arouca, sem qualquer indemnização a favor daquele.

Cláusula 6.ª

Transmissibilidade de exploração

Não é permitido ao cessionário ceder, a qualquer título, total ou parcialmente, os espaços cessionados.

Cláusula 7.ª

Horário

1 - O espaço cessionado funcionará diariamente no horário legalmente fixado para os estabelecimentos de bebidas, ficando o cessionário obrigado a manter o equipamento aberto e acessível ao público, nos seguintes termos:

a) Entre os meses de **maio e outubro**: **todos os dias, das 10h00 às 22h00**;
b) Nos restantes **meses: todos os dias das 14 às 17h00**

c) Por acordo entre as partes, poderão os horários a que se referem as alíneas anteriores, ser alterados.

2 - Qualquer alteração que implique a modificação dos horários estabelecidos no número anterior, depende de autorização prévia e expressa do Município de Arouca.

Cláusula 8.ª

Funcionamento

1 – O equipamento funcionará como estabelecimento de bebidas e pode servir produtos confecionados, pré-confecionados ou pré-preparados que necessitem apenas de aquecimento ou conclusão de confeção, tal como disposto no nº3, art. 127 no decreto de lei 10/2015 de 16 de janeiro.

2 - Não é permitida a utilização de produtos de plástico de utilização única ou descartável. Entende-se por "produto de plástico de utilização única ou descartável", um produto fabricado total ou parcialmente a partir de plástico de origem fóssil e que não é concebido, projetado ou colocado no mercado para ter mais do que uma utilização, nomeadamente copos para café, água ou outras bebidas, pratos e taças, talheres, palhinhas e palhetas de plástico.

3 – O cessionário obriga-se a desempenhar a atividade cessionada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

4 - O funcionamento da área de esplanada é indissociável do funcionamento do equipamento, não podendo em caso algum funcionar independentemente desta.

5 - Qualquer alteração à atividade, depende da prévia e expressa autorização emitida pelo Município de Arouca.

6 – Salvo o encerramento de um dia por semana, para descanso do pessoal, se assim for entendido, o cessionário deve garantir o funcionamento contínuo do equipamento, conforme horários estabelecidos da cláusula anterior.

7 - O cessionário deve garantir o funcionamento contínuo das áreas de esplanada, exceto quando as condições climatéricas o não permitam.

8 - As instalações sanitárias existentes são públicas, sendo que, para o efeito, o cessionário está obrigado a permitir o livre acesso às mesmas, não podendo em caso algum, impor qualquer tipo de restrições, nomeadamente condicionando-o ao consumo de quaisquer produtos.

Cláusula 9.ª

Limpeza e utilização das instalações

1 - É da estrita responsabilidade do cessionário:

a) A segurança, limpeza e conservação de todo o espaço explorado.

b) Proceder à limpeza diária ou sempre que necessária, do bar e das áreas de esplanada, bem como nas áreas adjacentes, nomeadamente, o parque de estacionamento e a zona de areal da praia (incluindo vegetação), conforme limites constantes da planta anexa B;

c) Assegurar a manutenção do edifício de apoio, nomeadamente, quanto à substituição de lâmpadas, reparação de avarias, desentupimentos nos equipamentos das instalações sanitárias, entre outros;

d) Assegurar a permanente limpeza das instalações sanitárias públicas, incluindo o fornecimento de todos os acessórios e consumíveis necessários ao seu bom funcionamento;

e) Recolher o lixo dos equipamentos instalados para o efeito na zona da esplanada e áreas adjacentes;

f) Recolher todos os resíduos e encaminhar os mesmos, ou para reciclagem ou para os contentores de indiferenciados existentes na “Estrada de Alvarenga”.

2 - Não poderão ser instalados equipamentos que de algum modo danifiquem, degradem ou adulterem os espaços.

Cláusula 10.ª

Poderes e deveres do cessionário

1 – No ato da entrega dos espaços a ceder, será feito um inventário de todo o património existente, ficando cessionário responsável pela sua conservação e como fiel depositário do mesmo.

2 - O cessionário obriga-se a proceder à manutenção dos espaços, por forma a subsistirem as condições em que o mesmo lhe foi entregue, bem como a cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao tipo de comércio que integra a área explorada.

3 - O cessionário obriga-se ao pagamento de todas as despesas, relativas ao funcionamento dos serviços, tais como licenças, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros, sendo que antes da celebração do contrato deverá fazer prova de que se encontra coletado para a atividade respetiva.

4 - Obriga-se de igual forma ao pagamento de todas as despesas relativas aos consumos de água, gás, telecomunicações e energia elétrica.

5 - O cessionário obriga-se a contratar e manter atualizado, durante todo o período da vigência do contrato, um sistema de seguros eficaz de cobertura de danos de responsabilidade civil, devendo assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e extensiva cobertura dos riscos da cessão, estando obrigado a proceder à entrega de uma cópia da apólice de seguro de responsabilidade civil e de acidentes de trabalho, bem como, do recibo comprovativo do respetivo pagamento, devidamente atualizado, na data de início da exploração.

6 – O cessionário não poderá responsabilizar o Município de Arouca ou exigir-lhe qualquer espécie de indemnização por eventuais danos causados por acidentes de carater natural ou outros.

7 - O cessionário obriga-se a efetuar a comunicação prévia a que se refere o n.º 6 da cláusula 1.ª no prazo máximo de 8 dias contados da data da celebração do contrato

8 – As despesas com eventuais vistorias que resultem de reclamações apresentadas por terceiros serão suportadas pelo cessionário.

Cláusula 11.ª

Obras

1 - São da responsabilidade do cessionário e correm por sua conta, todas as obras de reparação, beneficiação e conservação ordinária ou extraordinária nos espaços cessionados, carecendo sempre de autorização expressa e prévia do Município de Arouca.

2 – Não obstante o disposto do número anterior o Município de Arouca poderá ordenar, precedendo vistoria técnica, as obras que forem consideradas necessárias à boa conservação das instalações.

3 - A Município de Arouca poderá autorizar a realização de benfeitorias úteis, mediante pedido escrito do cessionário acompanhado das peças escritas e ou desenhadas suficientes para as definir.

4 - No termo do contrato, o cessionário é obrigado a restituir os espaços no estado que os recebeu, ressalvando as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o fim do contrato.

Cláusula 12.ª

Publicidade

1 –A eventual instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do Município de Arouca.

2 – Exceto no que se refere à informação do horário de funcionamento, não é permitida a afixação de qualquer cartaz ou outra forma de publicidade nas paredes do edifício.

Cláusula 13.ª

Fiscalização da exploração

1 - A Município de Arouca tem o direito de exercer inspeções ao estado de conservação da cafetaria e equipamentos a ela afetos, bem como fiscalizar a exploração e o cumprimento dos deveres do cessionário nos termos impostos por este Caderno de Encargos, cláusulas contratuais e a legislação aplicável em vigor e, nomeadamente no que se refere:

a) À qualidade do serviço prestado;
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.

2 - A Município de Arouca notificará o cessionário das deficiências verificadas, devendo aquele promover a sua rápida correção.

Cláusula 14.ª

Revogação da cessão

1 – Constituem causas de revogação da cessão de exploração:

a) Transmissão da exploração para terceiros;
b) Utilização das instalações para uso diferente do constante do contrato;
c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas do Município de Arouca relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou das indicações da fiscalização;
d) Falta de pagamento da contrapartida mensal da cessão, por período superior a 1 mês;
e) O encerramento da cafetaria por mais de 15 dias seguidos, ou 30 interpolados, sem justificação dada por escrito e aceite pelo Município de Arouca;
f) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo cessionário das atividades cedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
g) Violação reiterada do horário de funcionamento do estabelecimento;

h) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento de estabelecimentos desta natureza, incluindo as atinentes a saúde e higiene;

i) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do Município de Arouca;

j) Violação reiterada do prazo de início da exploração.

2 – O cessionário será então notificado para retirar os bens móveis que lhe pertençam no máximo de 30 dias, a contar da data da notificação.

3 - As instalações, deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.

4 - O cessionário pode renunciar à cessão, por motivos ponderosos e devidamente justificados, mediante pré-aviso efetuado por escrito, com a antecedência mínima de 3 meses, sob pena de, não o fazendo, ficar obrigado ao pagamento de uma indemnização.

5 - Não é devida, pelo Município de Arouca, qualquer indemnização por motivo da revogação da cessão nos termos do n.º 1, ficando ainda cessionário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

Cláusula 15.ª

Caducidade da cessão

1 – A cessão de exploração caduca com a falência ou insolvência do cessionário.

2 - Em caso de caducidade, o cessionário não tem direito a qualquer indemnização nem à devolução da caução, nem o Município de Arouca assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do cessionário.

Cláusula 16.ª

Termo da cessão

1 – A cessão de exploração termina findo o seu prazo, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização em relação a obras ou benfeitorias que tenha realizado ou alegar o direito de retenção.

2 - As instalações, deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão da inteira

responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.

Cláusula 17.ª

Sanções pecuniárias

1 - Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou de resolução do contrato, o Município de Arouca pode aplicar multas em caso de incumprimento pelo cessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Município de Arouca emitidas nos termos da lei ou do contrato.

2 - O montante das multas vária, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre os limites mínimo de 100,00 euros e máximo de 5.000,00 euros.

3 - A aplicação das multas contratuais é precedida de audiência escrita ao cessionário, para se pronunciar no prazo de 10 dias a contar da notificação.

Cláusula 18.ª

Legislação aplicável

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente caderno de encargos aplica-se o regime previsto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro, com as alterações que entretanto lhe foram introduzidas, designadamente pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017 de 31 de agosto que o republicou e demais legislação aplicável.

PARTE II
CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 19.ª

Caraterização dos espaços

1 – A cessão destina-se à exploração do equipamento e das respetivas áreas de esplanada adjacentes à Zona Balnear da Paradinha sita na Freguesia de Canelas e Espiunca, Município de Arouca.

2 – O equipamento é constituído pelas diferentes áreas descriminadas na planta 2 em anexo.

4 – Independentemente das informações fornecidas neste Caderno de Encargos e seus anexos, entende-se que o concorrente se inteirou localmente das características e condições do edifício e espaços adjacentes.

5 – A falta de informações relativas à cozinha/bar e espaços adjacentes, ou a sua inexatidão, só poderá servir de fundamento para reclamações quando não estejam previstas nestas condições gerais nem sejam notoriamente identificáveis na inspeção local realizada na fase de concurso.

Cláusula 20.ª

Mobiliário e equipamento

1 – Na área de cozinha e bar, o Município de Arouca disponibilizará os seguintes equipamentos:

a) Bancada refrigerada com 4 portas de vidro com 2500x600x900 (mm);
b) Escaparate em inox com 2 prateleiras e espaço para máquina de cerveja com 3580x600x850+40 (mm) com alçado dividido em 2 partes;
c) Lava mãos em inox com pedal e mist., com torneira, de dimensões 400x400x850 (mm);
d) Banca em inox com 1700x600x850 +40 (mm) alçado, com 2 pios de 450x450x300 (mm);
e) Escaparate em inox com 1480x600x850+40 (mm) alçado, com 2 prateleiras e portas de correr;
f) Máquina de lavar loiça com 465x510x645 (mm), com cesto de 400x400(mm);
g) Infra com prensa e placa lisa com 560x320x290 (mm);
h) Arca de congelação doméstica de 275L;
i) Fogão a gás de 4 queimadores com 800x900x+60 (mm), com forno e válvula termostática;
j) Fry top a gás com placa lisa e com móvel com 400x730x900 (mm);

k) Armário de refrigeração com porta opaca com 590x645x1680 (mm) e chapa pintada skinplate.

2 - Na área de esplanada, o Município de Arouca disponibilizará, 6 mesas de madeira e respetivos bancos corridos.

3 – O Município de Arouca não disponibiliza qualquer outro equipamento para além do referido nos números anteriores, sendo que a responsabilidade e o encargo com a aquisição de equipamentos que venham a ser considerados, pelo cessionário, como adequados e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, ficam por conta do mesmo, permanecendo propriedade deste.

4 - Os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

5 - A instalação dos equipamentos referidos nos números 3 e 4, carece de prévia aprovação do Município de Arouca.

6 – No que respeita á esplanada, não é permitida a colocação de outro mobiliário para além do fornecido.

Cláusula 21.ª

Pessoal

O Cessionário é responsável por todas as obrigações relativas ao seu pessoal, pela disciplina e aptidão do mesmo, bem como pela reparação de quaisquer danos ou deteriorações de equipamentos, materiais, instalações e a terceiros, bem como de roubos que se prove serem por eles praticados.

Cláusula 22.ª

Reconhecimento do local

Independentemente das informações fornecidas neste Caderno de Encargos e seus anexos, entende-se que o cessionário se inteirou localmente das características e condições do edifício e espaços adjacentes.

Arouca, abril de 2024

MARIA ISABEL NUNES BESSA

Assinado de forma digital por MARIA ISABEL NUNES BESSA
Dados: 2024.04.26 14:49:28 +01'00'