



Oliveira do Bairro câmara municipal

CONCURSO PÚBLICO PARA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO ESPAÇO DE CAFETARIA/BAR INTEGRADO NO EDIFÍCIO “QUARTEL DAS ARTES” SITO NA PRAÇA DO MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJECTO DO CONCURSO

O Município de Oliveira do Bairro atribui por concurso público a cessão de exploração do espaço de Cafeteria/Bar integrado no edifício do “Quartel das Artes”, sito na Praça do Município de Oliveira do Bairro.

2. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

A cessão de exploração terá início a partir da data da celebração do respectivo contrato, vigorando pelo período de 3 (três) anos, renováveis por iguais e sucessivos períodos, podendo o contrato ser rescindido unilateral e livremente pela cessionária para o termo de cada período de 12 (doze) meses, desde que dessa intenção notifique por carta registada o Município de Oliveira do Bairro (entidade cedente) com aviso prévio de rescisão de 90 dias.

3. RENOVAÇÃO DO PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

- 3.1 Findo o prazo inicial de 3 (três) anos da cessão de exploração, poderá o mesmo ser renovado, por iguais períodos sucessivos de 3 (três) anos, desde que requerido pelo cessionário com a antecedência mínima de 90 dias do termo daquele período inicial ou da(s) anterior(es) renovação(ões);
- 3.2 A renovação do prazo da cessão de exploração ficará sempre dependente da aceitação da entidade cedente, não havendo lugar a qualquer indemnização por eventual não-aceitação da renovação por parte desta;
- 3.3 Com a eventual renovação deverá ser também renovada a caução em valor equivalente a 2 (duas) rendas mensais pelo mesmo período da renovação.

4. DIREITOS DO CEDENTE

É reservado à Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, 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. DEVERES DO CESSIONÁRIO

Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará aos serviços da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro e sempre que esta lho solicitar, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas do período de exploração.



6. TRESPASSE DA CESSÃO E SUBCESSÃO

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

7. RESCISÃO DO CONTRATO DE CESSÃO

- 7.1 O Município de Oliveira do Bairro, poderá rescindir o contrato de cessão, no caso de não cumprimento por parte do cessionário, quer das obrigações contratuais quer das exigências consubstanciadas no Anexo IV ao programa de concurso, anexo aquele cujas obrigações lá impostas fazem parte integrante deste caderno de encargos, revertendo para o Município em posse e propriedade, quer a caução quer as benfeitorias realizadas se as houver;
- 7.2 São fundamentos da rescisão sem direito a qualquer indemnização, nomeadamente:
- a) Falta de reposição da caução, nos termos do disposto no ponto 12.1 *in fine* deste caderno de encargos;
 - b) Não cumprimento das obrigações e normas consubstanciadas no Anexo IV
 - c) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pela Câmara Municipal;
 - d) Encerramento dos serviços por mais de vinte dias seguidos ou interpolados por ano;
 - e) Transmissão da cessão para terceiros ou subcessão da exploração;
 - f) Não cumprimento do disposto nos pontos 14, 15, 17 e 18 do presente caderno de encargos;
 - g) Fornecimento de dados falseados no que respeita ao disposto no ponto 5 do presente caderno de encargos;
 - h) Falecimento do cessionário;
 - i) Declaração de extinção, falência ou insolvência do cessionário;
 - j) Abandono, sem causa legítima, da exploração dos serviços que integram a cessão.

8. RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO

O cessionário 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 Oliveira do Bairro e que apenas produzirá efeitos 30 dias após a sua comunicação.

9. EXTINÇÃO DA CESSÃO

- 9.1 A cessão extingue-se após o decurso do prazo estipulado sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.
- 9.2 As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação.
- 9.3 Os bens móveis propriedade do cessionário deverão ser retirados do imóvel nos 30 dias seguidos subsequentes ao termo da cessão.

10. SEQUESTRO DA CESSÃO

- 10.1 O Município de Oliveira do Bairro/Câmara Municipal de Oliveira do Bairro 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 e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de cessão aquela poderá ser-lhe restituída, caso a entidade cedente assim o entenda.
- 10.4 O Município de Oliveira do Bairro/Câmara Municipal de Oliveira do Bairro poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão, se assim o entender.

11. PREÇO BASE DA CESSÃO, MODALIDADE DE PAGAMENTO E ACTUALIZAÇÃO

11.1 A renda anual mínima de base para a cessão de exploração a concurso, é de € **3.000,00/Ano** (três mil euros) a que acresce o IVA (imposto sobre o valor acrescentado) à taxa legal em vigor aplicável se dele não estiver isento o cessionário, e será liquidada em doze duodécimos mensais acrescido de Iva entre o dia 1 e o dia 8 do mês a que diz respeito, sendo este valor actualizado a 1 de Janeiro de cada ano que durar a Cessão, pelo valor anual do aumento estipulado para o arrendamento urbano.

11.2 A exploração considerar-se-á iniciada, para efeito de pagamento de valor devido, no dia seguinte ao da celebração do contrato de cessão da exploração, contando-se o decurso do prazo da cessão a partir dessa data.

12. CAUÇÃO

12.1 O concorrente a quem for adjudicado a cessão de exploração, prestará no prazo de 10 (dez) dias úteis após a notificação da adjudicação da mesma, uma Caução no valor equivalente a dois duodécimos da renda anual, sob a forma de **garantia bancária**, ou **seguro-caução**, ou **depósito em dinheiro** ou **títulos emitidos ou garantidos pelo Estado** e manterá essa caução até ao fim da cessão de exploração, devendo a mesma ser renovada no caso de renovação da cessão de exploração.

12.2 Caso a modalidade escolhida para a prestação da caução seja o depósito em dinheiro ou títulos, deverá proceder em conformidade com o modelo guia que constitui o **Anexo V** do programa de concurso.

12.3 A caução deverá ser integralmente reconstituída nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

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

13. SEGUROS

O cessionário efectuará, antes do início da exploração, por sua conta, todos os seguros exigidos pela legislação em vigor à data do contrato para o exercício da actividade que pretende exercer, designadamente entre outros, seguro de acidentes pessoais e seguro de trabalho, etc.

14. ESPAÇO A CESSIONAR

14.1 Descrição sumária: O estabelecimento a cessionar ao abrigo deste concurso é o espaço de Cafeteria/Bar e está localizado no Edifício "Quartel das Artes", sito na Praça do Município de Oliveira do Bairro.

14.2 Instalações – O espaço a cessionar será entregue com todos os acabamentos executados e dispondo de equipamentos e mobiliários fixos e móveis, conforme o **Anexo I** junto a este caderno de encargos (lista de bens que são propriedade do Município de Oliveira do Bairro).

14.3 Equipamentos – O cessionário deverá obter a prévia autorização da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro antes de proceder à instalação de qualquer equipamento próprio (quando aplicável).

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

15. PESSOAL

15.1 O cessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à protecção 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 com qualificações e experiência profissional.

16 PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS ESPECIAIS

O cessionário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações da Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, mediante condições a acordar caso a caso.

17 REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE

17.1...No exercício da exploração, além do estipulado no Anexo IV, o cessionário obriga-se ainda:

- a) Garantir um serviço de boa qualidade e requinte;
- b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
- c) Manter o espaço cedido em boas condições de asseio, higiene, limpeza 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 Oliveira Bairro;
- d) Assegurar a manutenção dos equipamentos afectos ao funcionamento do espaço cedido e reparar ou substituir os que se encontrem danificados suportando as despesas;
- e) Manter as instalações, equipamentos, alimentos e outros nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias;
- f) Assegurar a limpeza do espaço da Cafeteria/Bar, suportando as despesas;
- 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 Oliveira do Bairro e designadamente o previsto no ponto 18 seguinte.
- 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 com indicação das respectivas substituições, caso tenham ocorrido e razões que as determinaram.
- i) O cessionário obriga-se ainda a facultar a inspecção sanitária do espaço cessionado e a visita das entidades legais competentes.
- j) O cessionário deverá manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços aprovados.

17.2 As licenças, vistos e outros encargos devidos ao Estado ou ao Município referentes às actividades a exercer serão da exclusiva responsabilidade do cessionário

17.3 O cessionário obriga-se a manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor.

17.4 O pagamento do fornecimento de água e de energia eléctrica das instalações cessionadas serão da exclusiva responsabilidade do cessionário, com base em leituras efetuadas pelos serviços Camarários aos contadores parciais.

18. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

18.1 O estabelecimento deverá manter-se em funcionamento diariamente nos termos previstos no Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos de Comércio e de Prestação de Serviços, sem prejuízo do referido no Anexo IV.

18.2 A Cafeteria/Bar poderá encerrar um dia por semana para efeitos de descanso semanal, excepto se estiver a decorrer um evento nos termos do indicado no ponto seguinte, caso em que o encerramento será adiado para outro dia da semana.

- 18.3 O cessionário assegurará o funcionamento do estabelecimento sempre que haja eventos a decorrer no Quartel das Artes, ainda que os mesmos se prolonguem para além das 24 horas, solicitando, se for o caso, o alargamento do horário de funcionamento atribuído pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro, nos termos previstos no Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos de Comércio e de Prestação de Serviços;
- 18.4 O cessionário compromete-se a utilizar, na circulação dos produtos e matérias-primas do exterior para o interior da cafeteria e desta para o exterior, apenas a porta de acesso reservada para esse efeito;
- 18.5 Nos períodos em que não estiverem a ocorrer eventos ou espectáculos no edifício Quartel das Artes, a entrada e saída do público/clientes à cafeteria dentro do horário de funcionamento da mesma, deve ser exclusivamente feita pela porta de entrada identificada pelo nº 34, porta esta que dá acesso às escadas e elevador para acesso exclusivo ao espaço da cafeteria, sendo da exclusiva responsabilidade do cessionário a abertura e encerramento da referida porta, bem como proceder antes do encerramento, a uma última vistoria à cafeteria, anexos da mesma e WCs, com vista a verificar a completa ausência de pessoas no seu interior.
- 18.6 Nos períodos em que não estiverem a ocorrer eventos ou espectáculos no edifício Quartel das Artes, o público/clientes só pode ter acesso aos WC sites no piso e espaço da cafeteria

19. CLÁUSULAS PENALIS/INDEMNIZAÇÕES

- 19.1 No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste caderno de encargos, independentemente da possibilidade da rescisão do contrato, o cessionário constitui-se na obrigação de indemnizar a Câmara Municipal de Oliveira do Bairro com os seguintes valores:
- a) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto nos pontos 14.3, 15.3, 17.1 e 17.2 deste caderno de encargos: 30% do valor da caução;
 - b) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto no ponto 18.1 e 18.2 deste caderno de encargos: 30% do valor da caução;
- 19.2 No caso de reincidência, os valores referidos no número anterior serão agravados em mais 30% por cento, passando a ser indemnizados em 60% do valor da caução.
- 19.3 Para efeitos do número anterior considera-se reincidente a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período de 180 dias seguidos contados do dia seguinte da data da situação de incumprimento.
- 19.4 Não cumprimento do estipulado no ANEXO IV que faz parte integrante do presente caderno de encargos, perda de 100% do valor da caução, sem prejuízo do direito à rescisão por parte do município de Oliveira do Bairro.
- 19.4 O pagamento da indemnização será efectuado uma vez comprovada a violação culposa com prévia audiência do cessionário e por Despacho do Presidente da Câmara, por dedução na caução prestada.

20. INÍCIO DO PRAZO DA EXPLORAÇÃO

O prazo máximo para início da exploração será de quinze dias após celebração do contrato, podendo desde logo iniciar-se no dia seguinte ao da celebração e outorga do contrato.

ANEXO I

(ao Caderno de Encargos)



LISTA DE BENS FIXOS E MÓVEIS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO/CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO QUE INTEGRAM O ESPAÇO DE CAFETARIA/BAR INTEGRADO NO EDIFÍCIO "QUARTEL DAS ARTES" SITO NA PRAÇA DO MUNICÍPIO DE OLIVEIRA DO BAIRRO

Na Cafeteria:

Balcão snack; tulha borra de café; balcão frigorífico; máquina de lavar louça de cafeteria; bancada de apoio em inox; lava louça de um pio e um escorredor; máquina de café.

Na Sala:

4 sofás de 3 lugares; 1 sofá de 2 lugares; 4 sofás de 1 lugar; 3 sofás compridos sem encosto; 4 mesas pequenas; 2 mesas médias; 14 mesas castanhas de cafeteria e 56 cadeiras de conjunto; 8 mesas brancas de esplanada e 32 cadeiras brancas de conjunto; 3 bancos de balcão; 5 candeeiros de teto; 5 candeeiros com pé; 2 ecrãs de parede; 3 papeleiras.