



Oliveira do Bairro câmara municipal

PROCEDIMENTO EM REGIME DE CONCURSO PÚBLICO PARA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE DO “ESPAÇO INOVAÇÃO” EM VILA VERDE

CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETO DO CONCURSO

A Câmara Municipal de Oliveira do Bairro atribui por concurso público a cessão de exploração do restaurante do “Espaço Inovação”, em Vila Verde, Oliveira do Bairro, no ramo de estabelecimento de restauração e bebidas.

2. PRAZO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

A cessão de exploração terá início a partir da data da celebração do respetivo contrato, vigorando pelo período de 3 (três) anos, renováveis por iguais e sucessivos períodos, podendo o contrato ser rescindido unilateralmente 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 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 de 2 (duas) rendas mensais pelo mesmo período da renovação.



Oliveira do Bairro câmara municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

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 objeto 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 das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para o Município em posse e propriedade, quer a caução quer as benfeitorias realizadas, se as houver;

7.2 São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

- a) Falta de reposição da caução nos termos do disposto no ponto 12.1 deste caderno de encargos
- b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pela Câmara Municipal de Oliveira do Bairro;
- c) Encerramento dos serviços por mais de vinte dias seguidos ou interpolados por ano;
- d) Transmissão da cessão para terceiros ou subcessão da exploração;
- e) Não cumprimento repetido do disposto nos pontos 14, 15, 17 e 18 do presente



Oliveira do Bairro câmara municipal

caderno de encargos;

- f) Fornecimento de dados falseados no que respeita ao disposto no ponto 5 do presente caderno de encargos;
- g) Falecimento do cessionário;
- h) Declaração de extinção, falência ou insolvência do cessionário;
- i) 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 receção, 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 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 o cedente assim o entenda.

10.4 O Município de Oliveira do Bairro poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar



Oliveira do Bairro câmara municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a series of loops and a horizontal line.

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 O preço base mínimo mensal da cessão é de € 200,00 (duzentos euros). O valor mensal que vier a ser proposto como contrapartida pela cessão, a pagar até ao dia 8 de cada mês, não inclui o Imposto sobre o Valor Acrescentado.

11.2 A exploração considerar-se-á iniciada, para efeito de pagamento de valor devido, na data do 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 até 10 (dez) dias após a notificação da adjudicação da mesma, uma caução no valor de duas rendas mensais, dentro de uma das seguintes modalidades e manterá essa caução até ao fim da cessão de exploração, devendo a mesma ser renovada no caso de renovação da cessão de exploração:

Garantia bancária, ou

Seguro-caução, ou

Depósito em dinheiro, ou

Títulos emitidos ou garantidos pelo Estado,

12.2 Caso a modalidade escolhida para a prestação de caução seja o depósito em dinheiro ou títulos, deverá proceder em conformidade com o modelo guia que constitui o **Anexo IV** 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 considerada justificação bastante;



Oliveira do Bairro câmara municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters and a long horizontal stroke.

- 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 considerada justificação bastante.

13. SEGUROS

O cessionário efetuará, antes do início da exploração, por sua conta, todos seguros exigidos pela legislação em vigor à data do contrato para o exercício da atividade de restauração que pretende exercer, designadamente, entre outros, seguro de incêndio, seguro de furto ou roubo, 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 está localizado no Edifício “Espaço Inovação”, Freguesia e Concelho de Oliveira do Bairro, e compõe-se de uma zona de refeições, uma zona de serviço (cozinha, copa de sujos, área de frios e despensa diária, armazém, instalações técnicas, instalações sanitárias e balneários) e bar.

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** a este caderno de encargos (lista de bens que são propriedade do Município de Oliveira do Bairro).

14.3 Equipamentos – O adjudicatário 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 proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em



Oliveira do Bairro câmara municipal
vigor.

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

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 ATIVIDADE

17.1 No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

- a) Garantir um serviço de boa qualidade e requinte;
- b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres, à exceção da possibilidade de fixação de uma "diária" mais económica para habituais consumidores;
- c) Manter o espaço cedido em boas condições de asseio e segurança, sem descurar o aspeto 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 Oliveira do Bairro;
- d) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido e reparar ou substituir aqueles 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 e dos espaços de acesso, 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;
- 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 respetivas substituições, caso tenham ocorrido e razões que as determinaram.



Oliveira do Bairro câmara municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.

- i) Ceder o espaço cessionado (e equipamento propriedade da Câmara Municipal) a entidades promotoras de cursos na área da hotelaria/restauração, pelo período máximo diário de 4 horas seguidas em horário a acordar entre as partes, desde que solicitado pela Câmara Municipal, com a antecedência mínima de 5 dias úteis.

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

17.3 O cessionário deverá manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços aprovados.

17.4 As licenças, vistos e outros encargos devidos ao Estado ou ao Município referentes às atividades a exercer serão da conta direta e imediata do cessionário.

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

17.6 O pagamento do fornecimento de água e de energia elétrica das instalações cessionadas serão da exclusiva responsabilidade do cessionário, sendo que, a energia elétrica, dado existir um único contador para todo o edifício, será proporcionalmente paga pela Câmara Municipal e por aquele consoante o tipo de utilização que cada um faça mensalmente das respetivas instalações (a Câmara Municipal no que diz respeito ao auditório e restante área do Espaço Inovação, exceto o restaurante, e o adjudicatário no que diz respeito ao espaço restaurante).

17.7 Em contrapartida da obrigação prevista na alínea i) do ponto 17.1, proceder-se-á à redução do valor mensal da renda no montante correspondente a um quarto da renda.

18. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

18.1 O restaurante poderá encerrar um dia por semana para efeitos de descanso semanal, exceto se estiver a decorrer um evento, caso em que o encerramento será adiado para outro dia da semana, bem como durante o decurso da EXPOBAIRRADA em que não haverá encerramento semanal.



Oliveira do Bairro câmara municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' and 'B'.

19. CLÁUSULAS PENAIS

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, 15.1, 17.1 e 17.2 deste caderno de encargos: 10% do valor da caução;
- b) Incumprimento ou cumprimento defeituoso do disposto no ponto 18.1 deste caderno de encargos: 10% do valor da caução;

19.2 No caso de reincidência, os valores referidos no número anterior serão agravados em mais 10%, ou seja, passarão a ser indemnizados em 20% 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 ao da data da situação de incumprimento.

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



Oliveira do Bairro câmara municipal

ANEXO

(ao caderno de encargos)

LISTA DE BENS FIXOS E MÓVEIS PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO/CÂMARA MUNICIPAL DE OLIVEIRA DO BAIRRO QUE INTEGRAM O RESTAURANTE DO ESPAÇO INOVAÇÃO

1. 48 Cadeiras adquiridas ao fornecedor *LEVIRA II-COMERCIO DE MOBILIARIO* (estas cadeiras constam no inventário municipal);
2. 12 Mesas de refeitório mod. Lev. 1 adquiridas ao fornecedor *LEVIRA II-COMERCIO DE MOBILIARIO* (estas mesas constam no inventário municipal);
3. 3 Contentores em Polietileno de cor verde adquiridos ao fornecedor *SOPINAL - FABRICA DE EQUIPAMENTOS URBANO* (estes contentores constam no inventário municipal).
4. Equipamento de cozinha em aço inox tipo "Aveirotel", constituído por cavalete para peladora, peladora de batatas, bancada com pia incluída e torneira misturadora e 2 gavetas, bancada com pia incluindo torneira misturadora, pia lava-mãos misturadora com pedal, 2 conjuntos de exaustão, forno convectiva gás mais suporte, 2 bancadas com prateleira interior, grelhador fry-top a gás, fritadeira mergulhante a gás, banho-maria eléctrico, fogão a gás 6Q+1 F, bancada com cuba evier, arca frigorífica de conservação e arca frigorífica de congelação.
5. Equipamento de copa de sujos em aço inox tipo "Aveirotel" constituído por balde de detritos com pedal, bancada com 2 pias, escorredor e chuveiro de pressão, bancada com prateleira interior, máquina de lavar louça mod. Tipo AP 45.30.
6. Equipamento de bar em aço inox tipo "Aveirotel" máquina de café de 2 grupos, moinho de café, bancada frigorífica de 4 portas, balcão com prateleira interior, bancada com pia incluindo misturadora e prateleira, máquina de tirar cerveja.



Oliveira do Bairro câmara municipal

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

7. Balcão de bar constituído por murete de alvenaria de tijolo rebocado e pintado, sanca em pladur, incluindo estrutura em aço galvanizado e placa de gesso em ambas as faces com 13mm, painel frontal em painéis de polycarbonato com 12mm incluindo estrutura de suporte, consola saliente incluindo estrutura de suporte, madeira com 4cm de espessura em tampo revestido a chapa de aço inox lisa escovada com 2mm, peças de madeira com 4cm de espessura revestido a chapa de aço estampada tipo "Performetal" ou equivalente em definição de avental, revestimento de murete em placas de polycarbonato.