



CARREGAL DO SAL
Câmara Municipal

**BAR DO PARQUE ALZIRA CLÁUDIO
EM CARREGAL DO SAL**

CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

CADERNO DE ENCARGOS

Janeiro de 2018



CAPÍTULO I

CLÁUSULAS GERAIS

Artigo 1º

Definições

- a) **Entidade Cedente ou Entidade Ajudicante** – Câmara Municipal de Carregal do Sal.
- b) **Entidade Cessionária ou Entidade Adjudicatária** – pessoa singular, coletiva ou equiparada e à qual será adjudicado o presente contrato de cessão.
- c) **Cessão** – conjunto de direitos e obrigações que para as partes emergem do presente contrato.
- d) **Concurso** – Cessão de exploração do Bar do Parque Alzira Cláudio, nesta Vila de Carregal do Sal.
- e) **Processo de Concurso** – Peças processuais patenteadas, nomeadamente o Programa de Concurso e o presente Caderno de Encargos, seus anexos e esclarecimentos.
- f) **Período de funcionamento normal** – O tempo a partir do qual o Bar está apto a prestar os serviços ou a realizar a venda dos bens para os quais foi concebido.
- g) **Horário de funcionamento do Parque Alzira Cláudio** – O período em que o Parque vai estar aberto ao público, nos seguintes termos: De 1/11 a 31/03 – das 10 às 21 horas; de 01/04 a 31/10 – das 09 às 24 horas.
- h) **Horário de funcionamento do Bar** – O horário de funcionamento do Bar encontra-se inserido no horário de funcionamento do Parque e a entidade cessionária terá de garantir, no mínimo, uma plataforma de 8 horas, a incidir nas manhãs e tardes, durante sete dias por semana.

Artigo 2.º

Disposições e Cláusulas por que se rege a cessão

1. A cessão de exploração regular-se-á:
 - a) Pelas cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) Pelas disposições legais e regulamentares em vigor.
2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do número anterior, consideram-se como parte integrante do contrato, o caderno de encargos, os restantes elementos patenteados, a proposta do adjudicatário e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no título contratual ou neste caderno de encargos.
3. Os diplomas legais e regulamentares a que se refere a alínea b) do número 1. serão observados em todas as disposições imperativas e nas demais, cujo regime e aplicação não haja sido alterado pelo contrato ou documentos que dele fazem parte integrante.

Artigo 3.º

Regulamentos e outros documentos normativos

O adjudicatário fica obrigado ao cumprimento escrupuloso de todas as normas deste caderno de encargos e bem assim das demais, que tenham aplicação direta ou subsidiária.

Artigo 4.º

Regras de interpretação dos documentos que regem a cessão

As divergências que porventura existam entre os vários documentos que se consideram integrados no contrato, se não puderem solucionar-se pelos critérios legais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com as seguintes regras:

- a) O estabelecido no próprio título contratual, que prevalecerá sobre o que constar de todos os demais documentos;
- b) O estabelecido na proposta prevalecerá sobre todos os restantes documentos, salvo naquilo em tiver sido alterado no título contratual;
- c) O programa de concurso só será atendido em último lugar.

Artigo 5.º

Foro competente

Todas as questões que suscitarem litígio entre a entidade cedente e a entidade cessionária sobre interpretação e execução do contrato de cessão serão resolvidas por recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, com renúncia expressa a outro foro.

CAPÍTULO II

OBJECTO DO CONTRATO

Artigo 6.º

Objeto do concurso

1. O concurso tem por objeto a cessão de exploração do Bar do Parque Alzira Cláudio, nesta Vila de Carregal do Sal, para a venda de cafetaria, bebidas, bolos, sandes, petiscos e outros produtos embalados associados.
2. Corre por conta da entidade adjudicatária a aquisição, instalação e manutenção dos equipamentos necessários à exploração e manutenção do serviço.
3. Corre, ainda, por conta da entidade adjudicatária os contratos necessários à exploração e manutenção do Bar, de que se destacam o da eletricidade, água e comunicações.
- 4 – A entidade adjudicatária terá de apresentar os respetivos documentos referentes aos custos de aquisição e instalação referidas no número 2, que serão analisados e validados pelos serviços, tendo em vista a definição e aprovação do montante a que se refere o artigo 10.º deste caderno de encargos.

Artigo 7.º

Prazos

1. A cessão será por um prazo de cinco anos, prorrogável por iguais períodos, sem prejuízo do direito de resgate, a todo o tempo, havendo motivo justificado, por parte da entidade cedente, Câmara Municipal de Carregal do Sal.
2. A sua contagem inicia-se a partir do início do “período de funcionamento normal” tal como se encontra definido no artigo 1.º.
3. O não cumprimento do prazo referido no nº 1 anterior implica a rescisão do contrato nos termos previstos no artigo 16.º.

Artigo 8.º

Preço base e renda

1. O preço base global deste concurso/procedimento, referente aos cinco anos de cessão, é de €9 000,00 (nove mil euros).
2. A adjudicação será feita à proposta de mais alto valor, que será dividido pelo número de meses em causa, para encontrar a renda mensal, cujo pagamento deverá ocorrer até ao dia 8 de cada mês.
3. O pagamento da renda só será devido a partir do início do “período de funcionamento normal”, tal como se encontra definido no artigo 1.º.
4. Na falta de pagamento da renda na data referida no número anterior, serão devidos, para além das rendas em falta, juros de mora à taxa legal em vigor aplicáveis às dívidas ao Estado e outras entidades públicas.
5. A renda será atualizada em janeiro de cada ano com base na variação do índice de preços ao consumidor (sem habitação), verificada desde janeiro do ano anterior.

Artigo 9.º

Caução

1. Aquando da outorga do contrato, a entidade cessionária prestará caução de 5 % do valor total da renda dos cinco anos de cessão.
2. A caução prestada será extinta em caso de resgate ou de caducidade do contrato de cessão de exploração.
3. A caução será prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou seguro-caução, conforme escolha da entidade cessionária e de acordo com os procedimentos e condições expressas na legislação.

Artigo 10.º

Período de carência

1. Com a assinatura do contrato e início do pagamento da renda, os valores a liquidar serão contabilizados e abatidos à conta a que se refere o n.º 2 do artigo 6.º deste caderno de encargos, até ao seu integral pagamento.

2. Com o pagamento integral, será retomado o pagamento das rendas propriamente ditas.

CAPÍTULO III

RELAÇÕES ENTRE AS PARTES

Artigo 11.º

Obrigações gerais da entidade cessionária

São obrigações gerais da entidade cessionária:

1. Pagar pontualmente a renda.
2. Desenvolver todas as atividades necessárias e convenientes a assegurar o melhor serviço na exploração do Bar, em cumprimento das normas legais que regem a atividade desenvolvida.
3. Equipar e licenciar os espaços do Bar.
4. Obter todas as licenças, seguros, certificações e autorizações necessárias a atividade.
5. Manter o local apazível em termos de limpeza, higiene e segurança.
6. Cumprir o horário de funcionamento.

Artigo 12.º

Reversão

No termo do presente contrato, todas as infraestruturas e equipamento que, nessa data, façam parte do conjunto de meios necessários à gestão e exploração do Bar, reverterem para a entidade cedente sem qualquer encargo.

Artigo 13.º

Resgate

1. A entidade cedente poderá, por justificado interesse público e decorrido metade do prazo da cessão, resgatar a mesma, mediante aviso prévio à entidade cessionária com, pelo menos, 6 meses de antecedência.
2. Em caso de resgate, todas as infraestruturas e equipamentos que façam parte do Bar, na data em que ocorra, reverterão para a entidade cedente, em perfeito estado de funcionamento e manutenção, tendo embora em consideração os anos de serviço efetuado.

Artigo 14.º

Sequestro

1. Em caso de falta grave da entidade cessionária, designadamente quando a saúde pública ou um qualquer interesse público manifesto e patente poderem ser comprometidos, a entidade cedente poderá declarar o sequestro e tomar todas e quaisquer medidas que considere necessárias para a normalização da situação.
2. Em caso de sequestro, os custos e os riscos manter-se-ão da responsabilidade da entidade cessionária.

Artigo 15.º

Denúncia do contrato

1. O contrato poderá ser denunciado, a todo o tempo, por qualquer dos outorgantes, mediante aviso prévio com a antecedência mínima de 90 dias.

2. Se as causas da denúncia forem imputadas à entidade cedente, a entidade cessionária terá direito à libertação da caução prestada.

3. Se as causas da denúncia forem imputadas à entidade cessionária, esta perde o direito à caução.

Artigo 16.º

Casos de força maior

1. Cessa a responsabilidade da entidade cessionária, por falta ou deficiência na execução do contrato, quando o incumprimento resulte de caso de força maior devidamente comprovado.

2. Considera-se caso de força maior uma ocorrência pela qual a entidade cessionária não seja responsável na medida em que, para o qual não haja contribuído e, bem assim, qualquer outro factor natural ou situação imprevisível, cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou circunstâncias pessoais da entidade cessionária, tais como atos de guerra ou subversão, epidemias, ciclones, tremores de terra, raio, inundações, ou qualquer outro evento que afete o normal cumprimento do objeto da cessão, desde que se verifique que não poderem ser evitados por cuidados normais de diligência ou de prevenção por parte desta.

Artigo 17.º

Rescisão

1. Para além do previsto expressamente em artigos anteriores, a entidade cedente poderá rescindir o contrato:

a) Quando a cessionária, sem cumprimento dos procedimentos contratualmente estipulados, trespasse ou subcontrate direitos e obrigações emergentes do contrato de cessão sem o prévio consentimento da entidade cedente;

b) No caso de sequestro;

c) No caso de não cumprimento, por parte da entidade cessionária, das obrigações a que se encontra sujeita, pondo em causa ou prejudicando o objeto do contrato de cessão;

d) No caso de não cumprimento das condições e especificações técnicas contidas na proposta e neste caderno de encargos.

e) No caso de utilização do Bar objeto do presente contrato e descrito no artigo 6.º supra, para fim ou utilidade diferente.

2. Para os termos e efeitos do previsto nas alíneas anteriores, a entidade cessionária será notificada da intenção do exercício da facultade de rescisão e dos fundamentos do mesmo para, em prazo nunca inferior a quinze dias úteis, contestar as razões apresentadas, salvo em caso de

sequestro.

3. Decidida a rescisão, a entidade cedente tomará posse das instalações, com a assistência da entidade cessionária, sendo esta notificada para o efeito.

4. No caso de rescisão, a entidade cessionária será responsável por danos emergentes e lucros cessantes.

5. A rescisão motivará, ainda, a perda da caução prestada.

CAPÍTULO IV EXECUÇÃO E EXPLORAÇÃO

Artigo 18.º

Elementos a fornecer aos concorrentes

A entidade cedente fornecerá aos concorrentes, juntamente com os restantes elementos do processo, planta do Bar.

Artigo 19.º

Resíduos e lixos

1. A entidade cessionária terá de cumprir com o disposto na legislação em vigor, no que se refere aos diferentes tipos de resíduos e de lixos que venha a produzir.

2. Os resíduos e lixos deverão ser depositados em recipientes adequados e selecionados de acordo com o seu tipo.

3. Os custos de tratamento de lixos e resíduos serão da responsabilidade da entidade cessionária.

Artigo 20.º

Omissões

A todas as omissões que eventualmente se verificarem nos elementos integrantes do processo, será aplicado o disposto na legislação em vigor.

Paços do Município de Carregal do Sal, 29 de janeiro de 2018.

O Presidente da Câmara,

Rogério Mota Abrantes.