

## **Caderno de Encargos**

Cessão de Exploração do Espaço Destinado ao Bar, Restaurante e Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas, localizado junto da Albufeira de Fontelonga, concelho de Carrazeda de Ansiães

Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto

Com as alterações introduzidas pela:

Lei n.º 55-A/2010, de 31 de dezembro, pela Lei n.º 64-B/2011 de 30 de dezembro, pela Lei n.º 66-B/2012, de 31 de dezembro, pelo Decreto-Lei n.º 36/2013, de 11 de março, pela Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro, e pela Lei n.º 82-B/2014, de 31 de dezembro.

Rua Jerónimo Barbosa, n.º 118  
5140 – 077 Carrazeda de Ansiães  
Tel. 278 610 200  
Correio eletrónico: geral@cmca.pt

Abril de 2024



## ÍNDICE

- Artigo 1.º - Objeto
- Artigo 2.º - Duração da exploração
- Artigo 3.º - Transmissão da concessão
- Artigo 4.º - Horário de funcionamento
- Artigo 5.º - Base de licitação
- Artigo 6.º - Limpeza e utilização das instalações
- Artigo 7.º - Poderes e deveres do explorador
- Artigo 8.º - Contrapartida mensal / renda de exploração
- Artigo 9.º - Fiscalização da exploração
- Artigo 10.º - Rescisão da exploração
- Artigo 11.º - Resolução da concessão
- Artigo 12.º - Cessão da posição contratual
- Artigo 13.º - Direito de reversão
- Artigo 14.º - Caducidade da exploração
- Artigo 15.º - Termo da exploração
- Artigo 16.º - Caução
- Artigo 17.º- Responsabilidade Civil – Seguros
- Artigo 18.º - Encargos e benfeitorias
- Artigo 19.º - Direito subsidiário
- Artigo 20.º - Interpretação do contrato

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **Artigo 1.º**

(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 Espaço Destinado ao Bar, Restaurante e Esplanada das Piscinas Municipais Descobertas"**, localizado junto da Albufeira de Fontelonga, concelho de Carrazeda de Ansiães.
2. O Município de Carrazeda de Ansiães disponibiliza equipamento, conforme anexo I ao presente caderno de encargos, sendo que o encargo com a manutenção e funcionamento do mesmo é da responsabilidade do cessionário.

### **Artigo 2.º**

(Duração da exploração)

1. A exploração terá início no mês de junho e o término durante o mês de setembro, **em datas a definir pelo contraente público.**

### **Artigo 3.º**

(Transmissão da Cessão de Exploração)

1. A concessão de exploração não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por arrendamento, sem prévia autorização da entidade concedente, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário com infração do disposto neste preceito.
2. Poderá ser autorizada a transmissão da exploração de concessão de exploração do espaço nos seguintes casos:
  - a) Transformação do titular em sociedade unipessoal, da qual o titular seja o único sócio.
  - b) Por morte do titular, transmitindo-se aos herdeiros.
3. A transmissão só poderá ocorrer até ao termo do prazo da concessão.

### **Artigo 4.º**

(Horário de funcionamento)

9

1. As instalações deverão funcionar todos os dias da semana, de acordo com o horário de funcionamento que lhe venha a ser aprovado.
2. O horário mínimo de funcionamento é obrigatoriamente das (10h00 às 20h00), de segunda – feira a domingo, no período de funcionamento das Piscinas Municipais.
3. O não cumprimento do horário mínimo referido no ponto anterior, é justificação suficiente para a rescisão unilateral do contrato após primeiro aviso.

#### **Artigo 5.º**

(Base de licitação)

1. O valor mínimo mensal / renda de exploração é de € **990,00 (novecentos e noventa euros)**.
2. A adjudicação recairá sobre a proposta que apresente o valor mensal / renda de exploração mais elevado.
3. Ao valor da renda acresce IVA à taxa legal em vigor.

#### **Artigo 6.º**

(Limpeza e utilização das instalações)

1. É da restrita responsabilidade do cessionário, a limpeza de todos os espaços referidos no n.º 1 do artigo 1.º.
2. Não poderão ser instalados equipamentos que danifiquem, degradem ou adulterem as instalações sem prévia autorização do Município de Carrazeda de Ansiães.

#### **Artigo 7.º**

(Poderes e deveres do cessionário)

1. A situação jurídica do cessionário acha-se definida nas disposições constantes deste caderno de encargos.
2. No ato da entrega será feita uma vistoria das instalações, ficando o cessionário responsável pela sua conservação.
3. O cessionário obriga-se a pagar, as contrapartidas de acordo com o artigo 8.º do presente caderno de encargos.

4. O cessionário obriga-se a proceder à manutenção das instalações, de forma a subsistirem as condições em que as mesmas lhe foram entregues, bem como a cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao tipo de comércio que integra a área explorada.
5. O cessionário obriga-se ao pagamento de todas as despesas de natureza fiscal e policial, relativas ao funcionamento dos serviços, tais como licenças, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes, sendo que na fase de apresentação de proposta, deverá fazer prova de que se encontra coletado para a atividade respetiva.
6. O cessionário obriga-se ao pagamento de todas as despesas de gás, energia elétrica, água e telecomunicações, devendo ser feito nos contratos de fornecimento celebrados o averbamento do nome do cessionário.
7. O cessionário obriga-se a manter o estabelecimento em serviço durante todo o período da concessão de exploração do espaço destinado ao bar, restaurante e esplanada das piscinas municipais descobertas.

### **Artigo 8.º**

(Contrapartida mensal / renda de exploração)

1. O cessionário obriga-se ao pagamento de uma contrapartida mensal / renda da exploração, cujo valor base será o que resultar da adjudicação.
  - a) Nos meses de julho, agosto e setembro a renda mensal, terá de ser liquidada até ao dia 8.
  - b) Nos meses de junho e setembro, a renda será calculada mediante a seguinte fórmula -  $RM:30=RD$  e  $RD \times NDF=$ , em que: RM (Renda Mensal), RD (Renda Dia) e NDF (Número de dias funcionamento).
  - c) A liquidação da renda do mês de junho, ocorrerá até ao terceiro dia após abertura.
2. No caso de se verificar mora superior a 15 dias no pagamento das contrapartidas, o cessionário fica obrigado, para além do valor das contrapartidas em dívida, ao pagamento de um valor correspondente a 50% do valor da contrapartida mensal da concessão e, ainda, de juros moratórios à taxa legal em vigor.

### **Artigo 9.º**

(Fiscalização da exploração)

1. É reservado ao Município de Carrazeda de Ansiães o direito de exercer inspeções ao estado de conservação das instalações, 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, nomeadamente no que se refere:
  - a) À qualidade do serviço prestado na área explorada;
  - b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações;
  - c) Às relações do cessionário e do seu pessoal com o público que devem ser corretas, atenciosas e delicadas;
2. O Município de Carrazeda de Ansiães notificará o cessionário das deficiências verificadas, devendo aquele promover a sua rápida correção.
3. A Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães reserva-se o direito de praticar, a todo o tempo e quando o julgar conveniente, todos e quaisquer atos de fiscalização atinentes à valoração e à apreciação do mérito da execução da exploração em apreço.

### **Artigo 10.º**

(Rescisão da exploração)

1. O Município de Carrazeda de Ansiães reserva-se o direito de rescindir o contrato de exploração antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem, nos pressupostos normativos previstos na legislação aplicável ao presente procedimento.
2. O cessionário será notificado para retirar os bens móveis que lhe pertençam no máximo de 5 dias úteis, a contar da data da notificação.

### **Artigo 11.º**

(Resolução da cessão de exploração)

1. Constituem causas legítimas de resolução da cessão de exploração:
  - a) Transmissão da exploração para terceiros, sem autorização do Município de Carrazeda de Ansiães;

- b) Utilização das instalações para uso diferente da constante no contrato;
  - c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas do Município de Carrazeda de Ansiães, relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou das indicações da fiscalização.
  - d) Falta de pagamento da contrapartida mensal da concessão por período superior a 1 (um) mês;
  - e) Caso mantenha as instalações encerradas por 2 (dois) dias seguidos, sem motivos de força maior.
2. Não é devida pelo concedente qualquer indemnização por motivo da resolução nos termos dos números anteriores, ficando ainda o cessionário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza, pelos quais responderá após avaliação e notificação efetuada pelo concedente.

#### **Artigo 12.º**

(Cessão da posição contratual)

O cessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização da concedente.

#### **Artigo 13.º**

(Direito de reversão)

1. Percorrido o prazo da cessão de exploração outorgada, revertem a favor da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães, todas as componentes, partes integrantes, obras e benfeitorias úteis, necessárias ou voluntárias realizadas no espaço concessionado, com exceção dos equipamentos a instalar pelo concedente.
2. Exercido o direito de reversão, não poderá a cessionária alegar qualquer retenção, direito de indemnização ou enriquecimento sem causa.

#### **Artigo 14.º**

(Caducidade da exploração)

1. A concessão caduca com a falência ou insolvência do cessionário;
2. Em caso de caducidade, o cessionário não tem direito a qualquer indemnização, nem a devolução da caução, nem o Município de Carrazeda de Ansiães assume



qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do cessionário no âmbito da concessão do bar, restaurante e esplanada da piscina municipal descoberta.

### **Artigo 15.º**

(Termo da exploração)

1. A concessão termina findo o prazo do contrato.
2. A exploração termina sem encargos para o cessionário em caso de força maior, nomeadamente falta de recursos hídricos, que obrigue o concedente e encerrar as instalações.
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.

### **Artigo 16.º**

(Caução)

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o cessionário deve prestar uma caução no valor equivalente a um mês da renda proposta.
2. A caução pode ser prestada por depósito em dinheiro ou garantia bancária ou seguro – caução, sendo efetuada obrigatoriamente antes da outorga contratual.
3. O concedente pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo cessionário.

### **Artigo 17.º**

(Responsabilidade Civil - Seguros)

O explorador efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

- a) Seguro contra acidentes de trabalho de todo o pessoal;
- b) Correm por conta do cessionário todos os danos, prejuízos e/ou lucros cessantes, verificados na decorrência de factos ocorridos no espaço público concessionado, por via de responsabilidade civil contratual, extracontratual, subjetiva ou objetiva.

### **Artigo 18.º**





(Encargos e benfeitorias)

1. As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato são por conta do cessionário.
2. O cessionário não poderá proceder a quaisquer obras ou benfeitorias sem prévia autorização da Câmara Municipal de Carrazeda de Ansiães.
3. O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o cessionário.
4. São da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:
  - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
  - b) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do espaço concedido.

**Artigo 19.º**

(Direito subsidiário)

Em tudo o que não esteja especialmente previsto nas presentes cláusulas jurídicas e administrativas, recorrer-se-á às leis e regulamentos administrativos em vigor, aos princípios gerais de direito administrativo, e na sua falta ou insuficiência, às disposições do direito civil.

**Artigo 20.º**

(Interpretação do contrato)

Os litígios emergentes da execução do contrato de concessão serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do Tribunal Administrativo de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

Carrazeda de Ansiães, Paços do Município, 15 de abril de 2024.

O Presidente da Câmara Municipal,



João Manuel dos Santos Lopes Gonçalves

## **Anexo I Equipamento Instalado**

### **Cozinha:**

- **Armário frigorífico**, c/compartimento para congelados, em chapa de aço inox, c/zona de refrigeração c/temperaturas de -2º C a 8º C, c/capacidade de 350 litros c/ 1 porta pequena c/3 prateleiras amovíveis, c/zona de congelação e/ temperaturas de -18QC a -22QC, c/ capacidade de 350 litros, e/ 1 porta pequena, c /3 gavetas em PVC sanitário, com dimensão de 693 x 826 x 2008 mm.
- **Lava - mãos em aço inox**, c/pio semiesférico, c/torneira misturadora, c/ dispositivo de acionamento por pedal inferior, com dimensão de 400 x 400 x 850mm.
- **Bancada de apoio**, c/ 4 gavetas na vertical, c/ prateleira inferior, c/porta de abrir, aço inox, com dimensão de 1000 x 600 x 870 mm.
- **Placa de corte em rilene de cor branca**, com dimensão de 400 x 400 x 20 mm.
- **Bancada de apoio**, c/ cuba 400 x 400 x 250 mm, e/torneira misturadora, c/prateleira inferior, e portas de abrir, aço inox, com dimensão de 1000 x 600 x 870mm.
- **Bancada de apoio**, c/ cuba 400 x 400 x 250mm, e/torneira misturadora, c/prateleira inferior, c/local balde de detritos, c/ 1 lateral, c/ portas de abrir, aço inox, com dimensão de 1300 c 600 x 870 mm.
- **Carro** c/balde de detritos c/pedal, c/capacidade 55 litros, aço inox, com dimensão de Ø380 x 620 mm.
- **Apanha - fumos de tipo parietal**, c/ 4 filtros de gorduras 500 x 500 x 50 mm, aço inox com dimensão de 2300 x 1000 x 600 mm.
- **Sistema de extração composto por:** Ventilador de cobertura VC 400-4T 1V, Kit de descarga vertical, quando conversos de frequência DF 51-340-0,75, 9 metros de condita Ø400, 2 curvas Ø400 90o, 2 curvas Ø400 45o, 2 golas Ø400, 2 rolos de fita de alumínio e restantes acessórios de ligação.

- **Fogão industrial a gás**, c/ 4 queimadores (4 de 7 KW), c/ um forno a gás GN 2/1 isolado a lã mineral e com porta basculante, de construção em aço inox.
- **Grelhador de água de funcionamento elétrico**, c/ grelha em ferro fundido, de construção em aço inox, com dimensão de 400 x 730 x 870 mm.
- **Fritadeira mergulhante elétrica**, dupla, c/capacidade de 8 + 8 litros, c/cesto de fritura por cuba, c/torneira de esgoto nas cubas, de construção em aço inox com dimensão de 525 x 475 x 375 mm.
- **Bancada totalmente fechada**, c/prateleira intermédia e inferior, c/portas de abrir, aço inox, com dimensão de 1790 x 700 x 870 mm.
- **Bancada de apoio**, e/tampo de apoio ao passa-pratos, c/prateleira inferior, c/ local balde de detritos isolado, aço inox com dimensão de 1315 x 700 + 350 x 870 mm.
- **Separador vertical em aço inox**, com dimensão de 40 x 350 x 700 mm.
- **Carro** c/ balde de detritos c/pedal, c/capacidade de 55 litros, aço inox, com dimensão de Ø380 x 620 mm.
- **Máquina de lavar louça de carregamento frontal**, c/ capacidade de 30 cestos/h, de construção em aço inox, c/ cesto quadrado de 500 x 500 mm. Dotada de um cesto p/ pratos de 1 cesto p/ copos e 2 godés p/ talhares, com dimensão de 585 x 680 x 805 mm.
- **Bancada totalmente fechada**, c/ prateleira intermédia e inferior, c/portas de abrir aço inox, com dimensão de 1000 x 700 x 870 mm.

**Bar:**

- **Bancada neutra com prateleira intermédia e inferior**, com dimensão de 2000 x 600 x 870 mm.
- **Apanha – fumos de tipo parietal**, c/ 2 filtros de gorduras 500 x 500 x 50 mm, aço inox, com dimensão de 1200 x 600 x 600 mm.
- **Sistema de extração composto por:** unidade de extração com motor diretamente acoplado DD7-7, controlador eletrónico de velocidade de ventilador STL – 010 0-AT, 9 metros de conduta spiro Ø 200, 2 rolos de fita de alumínio, 1 bico de pato com rede e restantes acessórios de ligação.



- **Bancada de apoio, c/ 4 gavetas na vertical, c/ prateleira intermédia e inferior, c/ portas de abrir aço inox, com dimensão de 1370 x 600 x 870 mm.**
- **Bancada de apoio, c/ tulha p/ borras de café, c/ prateleira intermédia e inferior, c/ portas de abrir, aço inox, com dimensão de 1395 x 600 x 870 mm.**
- **Máquina de lavar pires e chávenas de carregamento frontal, c/capacidade de 30 cestos/h, de construção em aço inox c/ cesto quadrado de 350 x 350 mm. Dotada de 2 cestos p/ copos, 1 cesto quadrado p/ talhares e 1 porta – pires, com dimensão de 406 x 435 x 600 mm.**
- **Bancada de apoio, c/ lava – louça de encastrar c/pio 340 x 400 x 180 mm, c/torneira misturadora, c/ prateleira inferior, c/ local máquina de lavar pires e chávenas, c/ local máquina de cubos de gelo, aço inox, com dimensão de 1300 x 600 x 900 mm.**
- **Máquina produtora de cubos de gelo, de construção em aço inox, c/produção de 22Kg/24h, c/ depósito de 6 kg, com dimensão de 350 x 475 x 590 mm.**
- **Bancada de apoio, c/ travamento inferior, aço inox com dimensão de 1100 x 600 x 900 mm.**
- **Bancada de encosto refrigerada em aço inox, c/ câmara de frio c/ 2 portas, c/ capacidade p/ 181 litros, c/ temperaturas de 0º C a 2º C, com dimensão de 1560 x 600 x 900 mm.**