



# **Concurso Público para atribuição do direito de exploração do Restaurante do Parque da Cidade de Mealhada**

**Caderno de Encargos**

## Conteúdo

1.	Objeto do direito de exploração.....	1
2.	Prazo de cedência da exploração.....	1
3.	Base de licitação.....	1
4.	Forma e prazo de pagamento.....	1
5.	Deveres do cessionário.....	2
6.	Direito de fiscalização.....	2
7.	Transmissão do direito de exploração.....	2
8.	Resolução do contrato.....	3
9.	Rescisão do contrato por parte do cessionário.....	3
10.	Responsabilidade pelos encargos da exploração.....	4
11.	Condicionantes à exploração.....	4
12.	Realização de obras.....	4
13.	Mobiliário e Equipamento.....	4
14.	Caução.....	5
15.	Seguros.....	5
16.	Devolução das instalações.....	5

## 1. Objeto do direito de exploração

O direito de exploração tem como objeto o Restaurante do Parque da Cidade, sito no Parque da Cidade de Mealhada, no concelho de Mealhada, nas condições descritas no presente Caderno de Encargos.

- 1.1. Do Anexo I constam plantas de localização e do edifício.

## 2. Prazo de cedência da exploração

- 2.1. O prazo pelo qual é cedido o direito de exploração é de **3 anos**, a contar da data da celebração do respetivo contrato, podendo ser renovado nos termos previstos nos números seguintes.
- 2.2. O contrato de cedência de exploração é suscetível de renovação por períodos sucessivos de um (1) ano, a requerimento do cessionário, apresentado com uma antecedência mínima de noventa (90) dias do termo do período inicial ou da renovação.
- 2.3. O total das renovações ocorridas ao abrigo do número anterior, não pode exceder o período de 5 anos.
- 2.4. A aceitação do pedido de renovação está dependente da ponderação das circunstâncias pela entidade cedente, na perspetiva do interesse público na manutenção do contrato com a entidade cessionária, bem como da avaliação da *performance* do explorador.

## 3. Base de licitação

- 3.1. A base de licitação para efeitos de concurso é de **500,00€+ IVA/mês**.
- 3.2. Só serão aceites propostas de **valor igual ou superior** à base de licitação.

## 4. Forma e prazo de pagamento

- 4.1. Em contrapartida da exploração do estabelecimento é devido o pagamento ao cedente do valor mensal constante da proposta vencedora do concurso.
- 4.2. Nos meses de inverno - outubro a abril - o valor mensal será reduzido em 20%.
- 4.3. As prestações mensais deverão ser liquidadas até ao dia 10 de cada mês, na Secretaria da Câmara Municipal, ou mediante transferência bancária para a conta a indicar pela entidade cedente.
- 4.4. Verificando-se mora no pagamento, o adjudicatário fica obrigado a pagar, para além do valor em dívida, juros de mora, à taxa legal (n.º 1 do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 73/99, de 16 de março, na sua redação atual), sem prejuízo do direito de resolução previsto na alínea c) do ponto 8.1. deste Caderno de Encargos.

## **5. Deveres do cessionário**

5.1. O cessionário obriga-se, em especial, a:

- a) Explorar o Restaurante em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações, bem como à qualificação do pessoal que aí preste serviço;
- b) Colaborar com a entidade cedente no exercício da atividade fiscalizadora prevista no ponto 8 deste Caderno de Encargos, disponibilizando toda a informação que lhe for solicitada;
- c) Manter em perfeito estado de conservação e funcionamento as instalações e equipamento existentes no Restaurante;
- d) Manter o Restaurante aberto ao público todos os dias da semana, num período nunca inferior a 8 horas, podendo fixar um dia de encerramento para descanso semanal.
- e) Encerrar o estabelecimento, para um período de férias, nunca superior a 15 dias.

## **6. Direito de fiscalização**

6.1. A Câmara reserva-se o direito de fiscalizar o modo de execução do contrato, nomeadamente no que diz respeito:

- 6.1.1. Ao cumprimento das obrigações impostas no Contrato e no presente Caderno de Encargos;
- 6.1.2. Ao cumprimento das disposições legais aplicáveis ao funcionamento do estabelecimento;
- 6.1.3. À qualidade do serviço prestado no Restaurante.

6.2. No exercício do seu poder de fiscalização, a Câmara pode notificar o cessionário para corrigir as deficiências detetadas no que diz respeito à conservação e segurança das instalações e à qualidade dos serviços prestados.

## **7. Transmissão do direito de exploração**

7.1. O direito de exploração não pode ser trespassado, transmitido ou cedido, seja a que título for sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário em infração ao disposto neste ponto.

7.2. Da mesma forma, não é permitida a utilização por outrem, ainda que accidental ou temporária.

## **8. Resolução do contrato**

- 8.1. Constituem causas legítimas de resolução de contrato pela entidade cedente:
- a) O incumprimento reiterado, pelo cessionário, dos deveres impostos no ponto 5 deste Caderno de Encargos;
  - b) A desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas pela entidade cedente relativamente à conservação e segurança das instalações e à qualidade dos serviços prestados;
  - c) A mora no pagamento da retribuição devida à entidade cedente, por um período superior a 30 dias;
  - d) Não dar início à exploração do espaço, no prazo máximo de 45 dias, a contar da data da assinatura do contrato;
  - e) O abandono ou a não exploração do estabelecimento, por um período superior a 30 dias;
  - f) O incumprimento das condicionantes previstas no ponto 11 deste Caderno de Encargos;
  - g) Falecimento do cessionário;
  - h) Declaração de falência ou insolvência do cessionário.
- 8.2. A resolução do contrato nos termos previstos no número anterior não confere ao adjudicatário o direito a qualquer indemnização, ficando este responsável pelos prejuízos que tenha causado, nas situações previstas nas alíneas a), b), c) e d) do ponto anterior, podendo a Câmara Municipal recorrer à caução prestada em conformidade com o previsto no artigo seguinte para ressarcimento desses prejuízos.

## **9. Rescisão do contrato por parte do cessionário**

- 9.1. O cessionário pode rescindir o contrato desde que comunique essa intenção por meio de carta registada com aviso de receção à Câmara Municipal com a antecedência de 120 dias, sem obrigação de indemnizar.
- 9.2. No caso de incumprimento do prazo previsto no número anterior, o cessionário fica obrigado ao pagamento de uma indemnização de valor igual às prestações mensais correspondentes ao período de aviso prévio em falta, sem prejuízo da responsabilidade pelos danos eventualmente causados à entidade cedente em virtude da inobservância do prazo de aviso prévio.

## **10. Responsabilidade pelos encargos da exploração**

- 10.1. Constitui responsabilidade do cessionário a apresentação da comunicação prévia necessária à abertura ao público do espaço a explorar, bem como a obtenção de todas as autorizações, licenças ou outros, inerentes ou relacionados com o objeto da exploração.
- 10.2. São também da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:
  - a) Taxas, licenças, impostos, despesas de telefone, eletricidade, água e gás, ou outros encargos que forem devidos pela exploração;
  - b) A conservação dos equipamentos móveis existentes no Restaurante;
  - c) Quaisquer obras que se revelem ser necessárias para utilização do espaço cedido.

## **11. Condicionantes à exploração**

- 11.1. O adjudicatário não poderá instalar máquinas de jogos de qualquer tipo, bem como máquinas de *vending*, ou similares.
- 11.2. A eventual exploração através de franchising ou outro modelo de exploração similar está sujeita à prévia autorização da Câmara Municipal.

## **12. Realização de obras**

- 12.1. O adjudicatário terá de realizar todas as obras que se revelem ser necessárias para utilização do espaço cedido, sem, contudo, alterar a estrutura do edifício e arquitetura do mesmo.
- 12.2. No caso de serem realizadas obras e/ou benfeitorias durante o período de exploração, as mesmas reverterão para a entidade cedente da exploração, no final do contrato, sem direito a qualquer indemnização por parte do cessionário, que não pode exercer ou invocar eventual direito de retenção.

## **13. Mobiliário e Equipamento**

- 13.1. O adjudicatário fica obrigado a instalar o mobiliário e equipamento necessários ao funcionamento do estabelecimento, para além do que já se encontra instalado e que é disponibilizado nas condições atuais, cuja verificação cabe ao adjudicatário.
- 13.2. O mobiliário e equipamento a instalar devem adequar-se à estética do edifício, não sendo permitida a instalação de quaisquer elementos suscetíveis de desvirtuar o conceito arquitetónico.

#### **14. Caução**

- 14.1. O cessionário garantirá, por caução, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, cujo valor corresponderá ao dobro do valor da proposta apresentada.
- 14.2. A caução será prestada pelo cessionário por depósito em dinheiro, conforme modelo anexo (Anexo II), ou através de garantia bancária, devendo neste caso apresentar documento pelo qual um estabelecimento bancário legalmente autorizado assegure, até ao limite do valor da caução, o imediato pagamento de quaisquer importâncias exigidas pela Câmara Municipal em virtude do incumprimento das obrigações a que a garantia respeita, conforme modelo anexo (Anexo III).
- 14.3. O cessionário deverá reconstituir integralmente a caução nos 10 dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

#### **15. Seguros**

- 15.1. O cessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:
  - a) Acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
  - b) Responsabilidade civil exploração;
- 15.2. Os comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados aquando da celebração do contrato.

#### **16. Devolução das instalações**

Findo o prazo pelo qual foi adjudicado o Direito de Exploração ou antes, em caso de resolução de contrato, o cessionário obriga-se a devolver as instalações em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato.