

CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE PANORÂMICO

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º | Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

- 1 - Na concessão de exploração abrangida pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
- 2 - Consideram-se integrados no contrato, o programa do concurso, o caderno de encargos, a proposta do concorrente, bem como todos os documentos que sejam referidos no título contratual ou no presente caderno de encargos.

Artigo 2.º | Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é a “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.” (adiante designada “Penaparque 2, E.M.”), NIPC 506 963 802, com sede no Edifício Administrativo do Parque Industrial da Espinheira, Sala 8, 3360-287 Sazes de Lorvão, e com o número de telefone 911 007 481.

Artigo 3.º | Objeto

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a cedência temporária do gozo e exploração do Restaurante Panorâmico, sito no Largo Alberto Leitão, n.º 7, freguesia e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos e conforme planta das instalações constante do anexo I.
- 2 - Para efeitos do número anterior, a Penaparque 2, E.M. cede ao adjudicatário, o uso e o direito de exploração, pelo prazo da exploração temporária, das instalações, equipamentos e mobiliário do restaurante, conforme anexo II do presente caderno de encargos.
- 3 - O edifício destina-se exclusivamente à atividade de restauração e bebidas, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução da exploração.

Artigo 4.º | Início, prazo, renovação e termo da cedência

1 - A concessão de exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar daquela data, eventualmente renovável, nos termos do número seguinte, sem limite máximo.

2 - O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 2 (dois) anos se não for denunciado, por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 60 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção.

Artigo 5.º | Preço da cedência e modo de pagamento

1 - Pela concessão, será devido o valor que vier a resultar da adjudicação, correspondente a uma renda anual a vigorar a partir do segundo ano do contrato, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a qual será fracionada em 12 prestações mensais.

2 – Estabelece-se para o primeiro ano de vigência do contrato a celebrar, uma renda anual bonificada de 1.800,00€, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a pagar em 12 prestações mensais de 150,00€ cada uma.

3 - O vencimento do valor referido nos números anteriores ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago por transferência bancária para o IBAN a indicar pela “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”, entre os dias 1 e 8 de cada mês.

4 - Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, e todas as despesas necessárias à cobrança, designadamente custas e honorários respeitantes a eventual cobrança coerciva dos valores em dívida.

5 - O valor mensal será atualizado anualmente em conformidade com os critérios pressupostos legais de atualização, arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

6 – Com a assinatura do contrato, o concessionário obriga-se ao pagamento do valor correspondente a 6 rendas estabelecidas para o segundo ano de contrato, a título de caução, ou a apresentar garantia bancária de igual valor.

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Horário de funcionamento

O horário de funcionamento do Restaurante Panorâmico respeitará o disposto no *Regulamento Municipal dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais de Penacova* em vigor e demais legislação aplicável.

Artigo 7.º | Pessoal

1 - O concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do pessoal ao seu serviço, nos termos da legislação em vigor.

2 - O pessoal deverá cumprir, rigorosamente, as regras de segurança, higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo 8.º | Seguros

1 - O concessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e ainda pelos danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações concessionadas.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor todos os seguros exigíveis por lei.

Artigo 9.º | Obras

1 – As obras de manutenção exterior do edifício serão da responsabilidade da Penaparque 2, E. M., excetuando as deteriorações ou danos causados pelo cessionário, seus empregados ou utentes.

2 – As obras de manutenção, beneficiação ou alteração internas serão da responsabilidade do concessionário, estando a sua realização sujeita, no entanto, a

prévia com da Penaparque 2, E. M., com e parecer prévio dos serviços técnicos do Município de Penacova.

3 – Quaisquer encargos com projetos e com as obras mencionadas no número anterior decorrem por conta do concessionário.

Artigo 10.º | Regras a observar no exercício da atividade

No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

- a) Efetuar pontualmente o pagamento mensal pela exploração do Restaurante Panorâmico, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, conforme estabelecido no artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Complementar o apetrechamento e manter o estabelecimento com todos os utensílios, artigos, produtos e géneros necessários ao perfeito funcionamento da exploração comercial;
- c) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço concessionado e reparar ou substituir, de imediato, aqueles que se encontrem danificados, por equipamentos de características equivalentes, suportando os respetivos encargos;
- d) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene, segurança, salubridade e ambiente, relativamente à atividade de restauração e bebidas, nomeadamente no que respeita ao HACCP;
- e) Manter o bom estado de limpeza e asseio das instalações objeto da concessão, incluindo os espaços exteriores e zonas contíguas, procedendo às obras de manutenção, conservação ou reparação que se tornem necessárias, após autorização da Penaparque 2, E. M.;
- f) Armazenar material apenas nos locais destinados para o efeito;
- g) Não proceder a qualquer alteração do espaço concessionado no que respeita a aspetos de natureza estética, salvo os que forem autorizados pela Penaparque 2, E. M.;
- h) Garantir um serviço de qualidade dos serviços prestados no estabelecimento;

- i) Manter o espaço explorado aberto no mínimo 5 dias por semana, obrigatoriamente à sexta, sábado e domingo, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pela Penaparque 2, E. M. e cumprir os horários de funcionamento;
- j) Manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços;
- k) Não proceder à venda de quaisquer produtos nas situações em que a venda seja proibida ou condicionada por lei;
- l) Não afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários sem prévia autorização, à exceção dos elementos constantes nas embalagens de produtos à venda;
- m) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
- n) Pagar todas as despesas de eletricidade, água, gás e telecomunicações;
- o) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à exploração da concessão;
- p) Efetuar e pagar os seguros exigidos por lei, nomeadamente, contra acidentes de trabalho relativamente ao pessoal contratado, e de responsabilidade civil, fornecendo cópias dos respetivos contratos à Penaparque 2, E. M.;
- q) Respeitar instruções e recomendações emanadas da Penaparque 2, E. M. relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
- r) Facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado ao Município de Penacova e às entidades legais competentes;
- s) Integrar os pratos dos festivais gastronómicos promovidos pelo Município de Penacova;
- t) Facultar à Penaparque 2, E. M., sempre que lhe for solicitado, todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração;

u) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente, onerosa ou gratuita da sua posição contratual, arrendamento ou comodato, exceto com autorização escrita da Penaparque 2, E. M.;

v) Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável ao espaço a concessionar;

x) Explorar o bem concessionado empregando altos padrões de serviço e qualidade

Artigo 11.º | Fiscalização da exploração

1 - A Penaparque 2, E. M. reserva-se ao direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do cessionário previstos no presente Caderno de Encargos e no contrato a celebrar, bem como pela legislação em vigor, nomeadamente no que se refere:

a) À qualidade do serviço prestado;

b) Ao comportamento e apresentação do pessoal ao serviço da concessão;

c) Ao estado de asseio e manutenção das instalações concessionadas;

d) A qualidade do atendimento ao público;

2 - No âmbito dos seus poderes de fiscalização, a Penaparque 2, E. M. notificará o concessionário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para o seu suprimento, cujo não cumprimento constitui causa legítima de resolução da exploração temporária.

Artigo 12.º | Cessação do contrato e entrega do bem

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

a) Decorrido o prazo fixado para a sua vigência;

b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 60 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção;

c) Por denúncia do concessionário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à Penaparque 2, E. M., a qual será apreciada pelo Conselho de Administração, sendo que, no caso de ser aceite, apenas

produzirá efeitos um mês após a assinatura do aviso de recepção e poderá dar lugar a indenização nos termos do artigo 14.º;

d) Por acordo entre as partes;

e) Por resolução, com fundamento no incumprimento, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.

2 - Findo o contrato, o concessionário dispõe do prazo de 5 (cinco) dias para apresentar o inventário de todo o material e equipamento existente, onde conste 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.

3 - Findo o contrato, o cessionário dispõe do prazo de 10 (dez) dias para restituir o imóvel concessionado, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação e em condições de nele poder continuar a ser explorado um estabelecimento de restauração e bebidas.

4 - As deteriorações e prejuízos causados no espaço adjudicado, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressalvando-se as deficiências e deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

5 - Todo o equipamento entregue no início da concessão, ou eventualmente substituído no decurso da mesma, deverá ser devolvido ao adjudicante em perfeito estado de funcionamento, ressalvando-se as deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

Artigo 13.º | Resolução do contrato de exploração

1 - Constitui causa legítima de imediata resolução do contrato, o incumprimento pelo concessionário das obrigações previstas no contrato e referidas no nº 3.

2 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização ou compensação por eventuais benfeitorias realizadas pelo concessionário no bem concessionado, designadamente em termos de obras e manutenção do espaço.

ficando ainda este pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil, de qualquer natureza e em relação aos quais poderá ser acionada a caução a que se refere o artigo 15.º do presente caderno de encargos.

3 - São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

a) A falta de pagamento do valor mensal definido, por mais de 6 (seis) meses (consecutivos ou não), sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;

b) A falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso da Penaparque 2, E. M. para o efeito;

c) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;

d) A não manutenção do espaço concessionado em boas condições de conservação e asseio;

e) O desrespeito pelas normas de segurança e higiene do restaurante;

f) A afixação no interior ou exterior de qualquer publicidade não autorizada;

g) O encerramento injustificado ou o incumprimento do horário de funcionamento;

h) A transmissão da concessão para terceiros ou subconcessão, sem autorização da Penaparque 2 E.M.;

i) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do concessionário;

j) A declaração de falência ou insolvência do concessionário;

k) A oposição por parte do cessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;

l) Em geral, o incumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.

Artigo 14.º | Cláusula de Indemnização

A desistência ou saída do concessionário do restaurante antes do final do prazo do contrato, quando não ocorra motivo que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento à Penaparque 2, E. M. de uma indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta para o fim do contrato, sem prejuízo de indemnização por perdas e danos nos termos gerais de direito.

Artigo 15.º | Caução contratual

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor equivalente a seis meses do valor mensal da concessão, através de garantia bancária a favor da "Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M".

2 - O adjudicatário prestará a caução até à assinatura do contrato, sob pena da entidade adjudicante anular a adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.

3 - O adjudicatário deverá reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

4 - A caução será mantida até ao termo do contrato.

Artigo 16.º | Sequestro da exploração

1 - A Penaparque 2, E. M. poderá declarar o sequestro sempre que o adjudicatário abandonar, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem causa legítima, a exploração dos serviços que integram a presente concessão.

2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do adjudicatário faltoso.

3 - Se o adjudicatário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração dos serviços e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poderá ser-lhe restituída, caso o concedente assim o entenda.

4 - A Penaparque 2, E. M. poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstenendo-se de aplicar a sanção da rescisão, se assim o entender.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 17.º | Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.

Artigo 18.º | Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo de Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

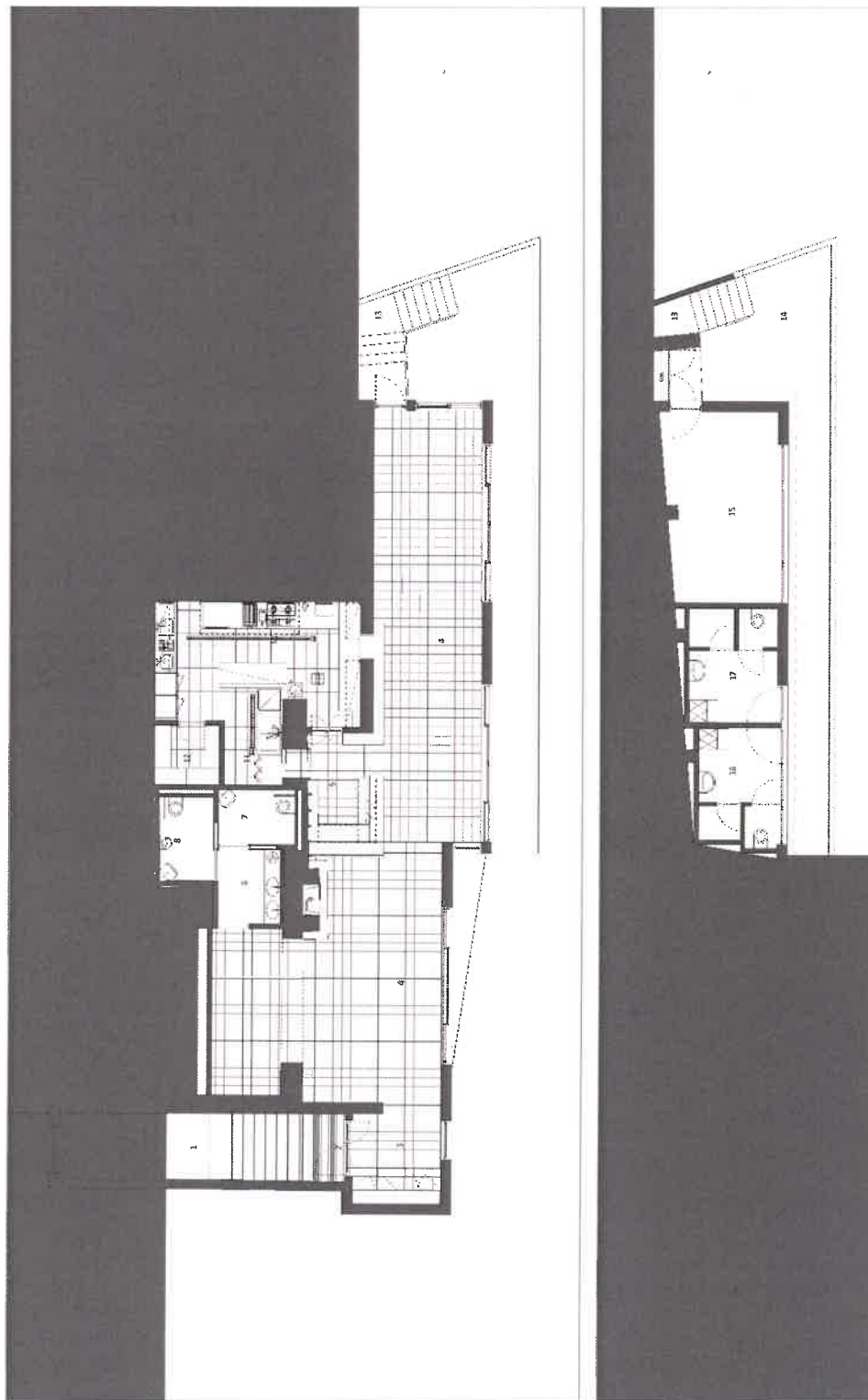
Artigo 19.º | Dúvidas e omissões

Em tudo o que for omissivo, aplicam-se à presente concessão as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria.

ANEXO I

Planta das instalações do Restaurante Panorâmico

(a que se refere o n.º 1 do artigo 3.º do Caderno de Encargos)



Legenda da planta do Restaurante panorâmico:

Piso 0

- 1 - Escada de Acesso ao Restaurante
- 2 - Entrada do Restaurante
- 3 - Vestíbulo
- 4 - Sala de Refeições
- 5 - Balcão
- 6 - Distribuição da Instalação Sanitária
- 7 - Instalação Sanitária Masculina
- 8 - Instalação Sanitária Feminina
- 9 - Lareira / Recuperador de Calor
- 10 - Cozinha / Copa Limpa

11 - Copa Suja

12 - Arrecadação

13 - Escada de Acesso ao Piso -1

Piso -1

14 - Logradouro do Piso -1

15 - Armazém

16 - Banheiro Masculino dos Funcionários

17 - Banheiro Feminino dos Funcionários

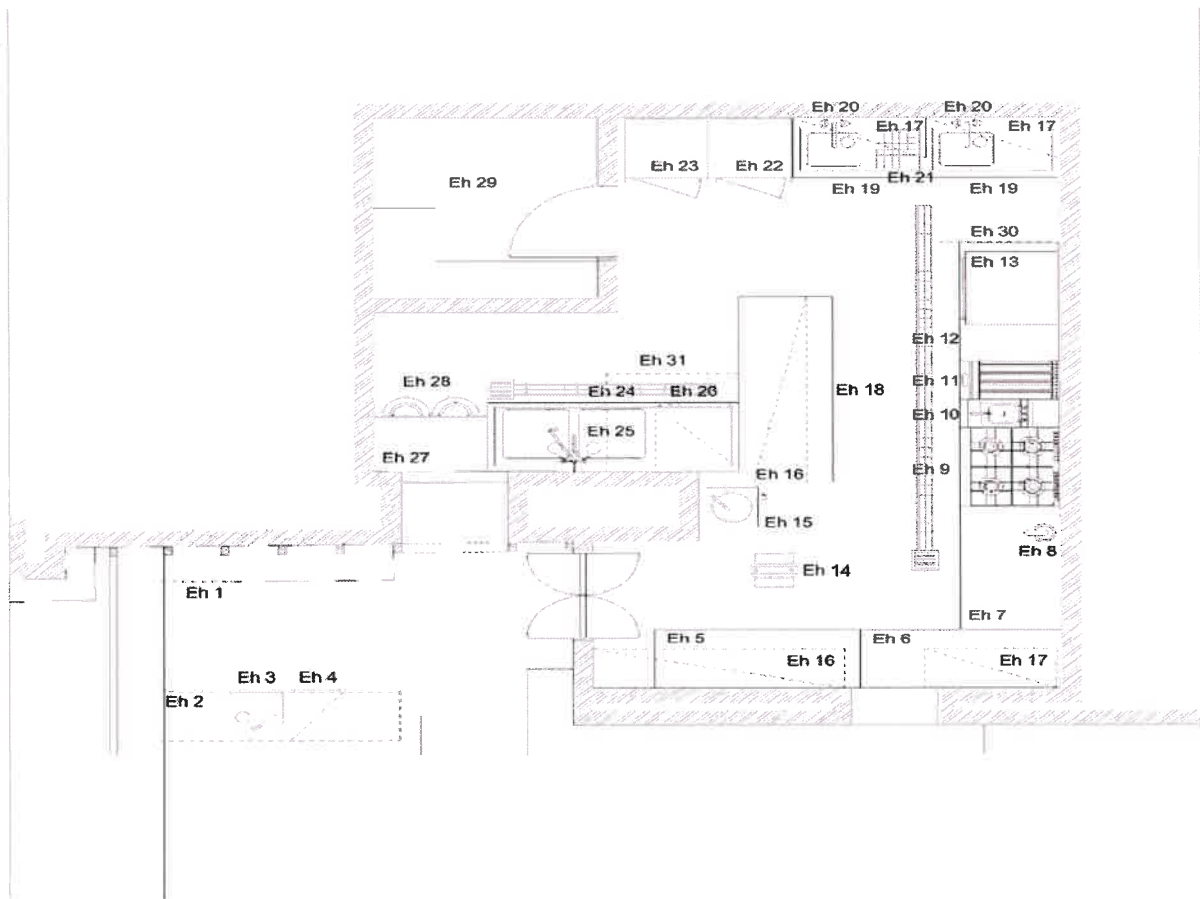
ANEXO II

Relação do mobiliário do Restaurante Panorâmico (Inventário)

(a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º do Caderno de Encargos)

I - A concessão diz respeito à exploração do Restaurante Panorâmico, sito no Largo Alberto Leitão, n.º 7, freguesia e concelho de Penacova.

II - O espaço a ceder é constituído por:



Legenda

Eh 1 - Bancada Neutra de Cafeteria 1100 x 500 x 850 mm
 Eh 2 - Bancada Neutra de Apoio 1800 x 500 x 850 mm
 Eh 3 - Cuba Industrial
 Eh 4 - Máquina de Lavar Copos e Chávenas
 Eh 5 - Bancada Frigorífica
 Eh 6 - Bancada Neutra de Apoio 1500 x 600 x 850 mm
 Eh 7 - Bancada Neutra de Apoio 1200 x 600 x 850 mm
 Eh 8 - Triturador Electroportátil
 Eh 9 - Fogão Industrial a Gás
 Eh 10 - Fritadeira Elétrica
 Eh 11 - Grelhador a Gás
 Eh 12 - Bancada Neutra de Apoio 1200 x 750 x 900 mm
 Eh 13 - Forno Convector Bêtrico
 Eh 14 - Electrocutador de Insetos
 Eh 15 - Lava Mãos

Eh 16 - Armário Parietal 1900 x 400 x 600 mm
 Eh 17 - Armário Parietal 1000 x 400 x 600 mm
 Eh 18 - Bancada Neutra de Apoio 1900 x 600 x 900 mm
 Eh 19 - Bancada Neutra de Preparação 1000 x 600 x 900 mm
 Eh 20 - Misturador Monobloco
 Eh 21 - Placa de Corte
 Eh 22 - Armário Vertical de Conservação de Frescos
 Eh 23 - Armário Vertical de Conservação de Congelados
 Eh 24 - Banca Neutra de Lavagem de loiça
 Eh 25 - Misturadora Monobloco
 Eh 26 - Máquina de Lavar Loiça
 Eh 27 - Tampo Liso
 Eh 28 - Balde de Detritos
 Eh 29 - Conjunto de Estantes
 Eh 30 - Hote de Exaustão Compensada
 Eh 31 - Hote de Exaustão Maq. Lavar Loiça



O edifício tem instaladas as necessárias infraestruturas e redes interiores de eletricidade, água, gás, e extinção de incêndio, devendo ser adaptadas pelo cessionário conforme as necessidades, cabendo ao mesmo as certificações necessárias.