



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

Câmara Municipal de Vila Flor

CADERNO DE ENCARGOS

**Cedência temporária da exploração do Bar de Apoio ao Centro Cultural -
Vila Flor
2023**

Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

HASTA PÚBLICA ____/2023 - PARA A CEDÊNCIA TEMPORÁRIA DA EXPLORAÇÃO DO BAR DE APOIO AO CENTRO CULTURAL - VILA FLOR

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

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 cedência de exploração do Espaço Destinado a Exploração do Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor.
- 2 - Toda a correspondência deverá ter referência expressa ao convite para apresentação de proposta e ser dirigida a: Câmara Municipal de Vila Flor sede na Avenida Marechal Carmona, Edifício dos Paços do Concelho, 5360-303 Vila Flor, tel. 278510100 e com endereço eletrónico: geral@cm-vilaflor.pt.
- 3 - A decisão de contratar foi tomada pela Câmara Municipal de Vila Flor por deliberação de 17 de Abril de 2023, ao abrigo da alínea b) do nº1 do artigo 20º do Código dos Contratos Públicos, e com vista à celebração de um contrato de cedência de exploração descrito no presente caderno de Encargos.
- 4 - A exploração compreende a prestação de um serviço de qualidade.

Artigo 2.º

Equipamento e Obras

- 1 - A presente cedência de exploração inclui os equipamentos fixos, equipamentos móveis e utensílios, propriedade da Câmara Municipal de Vila Flor, elencados no Anexo I deste Caderno de Encargos.
- 2 - A aquisição de equipamentos e utensílios necessários à exploração, para além dos previstos no Anexo I, é da responsabilidade do cessionário.
- 3 - As obras de melhoria do espaço serão da responsabilidade do cessionário e realizadas na denominada “época baixa – entre Outubro e Maio”.
- 4 - Tendo como finalidade a salvaguarda do nível de qualidade do serviço e das instalações, a aquisição prevista no número anterior carece de prévia autorização da Câmara Municipal de Vila Flor.



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

5 - A responsabilidade pela manutenção do equipamento existente, constante no Anexo I, é da responsabilidade do cessionário, obrigando-se este a restituí-los em bom estado de conservação, salvo depreciações normais de utilização, no final do prazo da Concessão de exploração.

6 - O cessionário fica, ainda, obrigado a substituir os que inutilizou ou perdeu, por outros de qualidade equivalente, previamente aprovados pela Câmara Municipal de Vila Flor.

7 - Durante o prazo de concessão de exploração quaisquer obras que o cessionário pretenda realizar, carecem de prévio consentimento escrito da Câmara Municipal de Vila Flor.

8 - As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena do cessionário indemnizar a Câmara Municipal de Vila Flor, no valor que esta terá de suportar para as terminar ou destruir.

9 - As obras realizadas pelo Cessionário fazem parte integrante da Concessão, não existindo qualquer ónus ou dever de indemnizar por parte da Câmara Municipal de Vila Flor.

Artigo 3.º

Vigência do Contrato

1 - A Concessão de exploração vigora pelo prazo de 8 (oito) anos, a contar da data de outorga do contrato no ano de 2023 e fim no ano de 2031.

2 - A Concessão pode ser prorrogada por mais 2 anos de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:

a) Ser solicitada pelo cessionário até ao 90º dia imediatamente anterior ao final do contrato, através de documento escrito;

b) Indicar as razões da pretensão e o valor da renda que se propõe pagar que não poderá ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respetivo ano.

3 - A Concessão pode ser prorrogada pela Câmara Municipal por mais 6 meses, caso o fim do contrato ocorra próximo do início da época balnear e que não se preveja que os serviços tenham tempo para abrir um novo procedimento concursal.

4 - A Câmara Municipal de Vila Flor, após deliberação, reserva-se no direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da cedência.

5 - A não formalização do pedido previsto na alínea a) do número 2 do presente artigo será considerada pela Câmara Municipal de Vila Flor como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de Concessão.

6 - Verificando-se o previsto no número anterior, a Câmara Municipal de Vila Flor promoverá, de imediato, a realização do procedimento adequado a novo concurso de Concessão da exploração.



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

Artigo 4º

Funcionamento do Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor

- 1 - O estabelecimento funciona exclusivamente como estabelecimento de café, bar, com uma área coberta próxima de 110 m², definida na planta em Anexo III.
- 2 - A utilização da esplanada está sujeita às disposições aplicáveis a todos os estabelecimentos comerciais.
- 3 - Não é permitida alteração à atividade concessionada.
- 4 - O mobiliário, os equipamentos os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

Artigo 5º

Horário de Funcionamento

- 1 - O horário normal de funcionamento do Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor será o horário habitual de outros estabelecimentos similares, acrescido do que resultar para apoio noturno em dias de realização de atividades.
- 2 - Para efeitos do número anterior, estabelece-se como horário normal a abertura às 07:00 horas e encerramento às 02:00 horas.
- 3 - O Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor poderá encerrar para férias, até um máximo de 22 dias úteis, para descanso pessoal, mediante acordo entre as partes contraentes.
- 4 - O encerramento para férias previsto no n.º anterior não pode ser exercido durante os meses de Junho, Julho, Agosto e Setembro.
- 5 - Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário mínimo estabelecido no número 1 do presente artigo depende de autorização prévia e expressa da Câmara Municipal de Vila Flor.

Artigo 6º

Acesso ao Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor

- 1 - O acesso externo será para o público em geral.
- 2 - O acesso interno será para os utentes exclusivamente do Auditório Municipal.
- 3 - Para efeitos no n.º anterior, só é permitido o acesso interno sempre que as instalações municipais estejam a ser utilizadas e abertas ao público, nomeadamente nas horas de cinema, dias de feiras, exposições, conferências, ficando expressamente proibido o acesso interno nos dias e horas que não



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

exista utilização dos auditórios ou da galeria de exposições, devendo para o efeito a porta/passagem estar devidamente fechada.

4 – Em dias de eventos promovidos pelo Município, este último e com uma antecedência mínima de 8 (oito) dias, comunicará ao cessionário o facto de que o espaço cedido será para uso exclusivo do cedente, sem qualquer contrapartida.

Artigo 7º

Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Câmara Municipal de Vila Flor e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 8.º

Obrigações do cessionário

1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o cessionário, as seguintes obrigações principais:

- a) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
- b) Manter o Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor, a casa de banho anexas à esplanada (wc), as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene;
- c) Não depositar vasilhame no espaço público;
- d) Proceder à reparação ou substituição, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;
- e) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária (ASAE/GNR/Autoridades de Saúde);
- f) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
- g) Quando solicitado, por direito, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da utilização.
- h) Manter limpa e em perfeitas condições a WC da esplanada, localizada no inteiro da piscina
- i) O cumprimento das condições de Acesso ao Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor, estabelecidas no artigo 6.º.



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

- 2 - O cessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
- 3 - O cessionário obriga-se a pagar na Tesouraria da Câmara Municipal de Vila Flor entre o dia um e o dia oito, do mês a que se refere, a mensalidade do espaço cedido. A esta mensalidade acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado – I.V.A., à taxa legal em vigor, nos termos da alínea c) do n.º 29 do artigo 9.º do Código do I.V.A.
- 4 - O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o cessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
- 5 - O valor da mensalidade devida pela Concessão da exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.
- 6 – A atualização do valor da mensalidade, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de Novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de Janeiro do ano seguinte.
- 7 - São, ainda, da responsabilidade do cessionário as despesas do consumo de água, de eletricidade, de gás, de telefone, Tv cabo, Internet, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar.
- 8 – Para efeitos do n.º anterior, o cessionário tem **15 dias**, após celebração do contrato, para registo em seu nome das despesas descritas no número anterior, sob pena de incumprimento do contrato e reversão da caução a favor do Município.
- 9 - O cessionário não pode ceder (incluindo cônjuge, filhos e restantes familiares ou não familiares), por qualquer forma, os direitos e o objeto decorrentes da presente cedência, sem o prévio consentimento escrito da Câmara Municipal de Vila Flor, o qual será tomado através de deliberação municipal.
- 10 – A cedência descrita no ponto anterior não pode ultrapassar o prazo global da presente concessão.
- 11 – Entregar o local cedido livre de ónus ou encargos, 30 dias após notificação, da cessação/não renovação do contrato, sob pena de indemnização por parte do adjudicatário, em montante correspondente ao de duas propostas mínimas a título da cedência.
- 12 – O cessionário 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 danos que os fornecedores provoquem nas instalações cedidas.
- 13 – O cessionário é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações relativas ao estabelecimento e ao seu pessoal, bem como, pela reparação de prejuízos por eles causados nas instalações, equipamento e terceiros.



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

14 – O cessionário deve assegurar a exploração contínua do estabelecimento, no decorrer do prazo estipulado para a concessão, salvo caso de força maior ou fortuito, e desde que aceite pelo município.

15 – Nas instalações objeto do presente contrato não pode o cessionário colocar quaisquer símbolos, anúncios ou publicidade sem prévia autorização da Câmara Municipal.

16 – No termo da vigência do contrato, deve o cessionário apresentar o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde conste a indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e razões que as determinaram.

17 – A exploração da cedência não pode interferir com o funcionamento do espaço em que se insere.

Artigo 9.º

Obrigações do cedente

1 - A Câmara Municipal de Vila Flor, como entidade concedente, entregará ao Concessionário, as instalações do estabelecimento Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor, com os seguintes equipamentos constantes no Anexo I.

2 - A Câmara Municipal de Vila Flor obriga-se a:

a) Verificar o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão com a periodicidade anual, através de vistoria a realizar ao imóvel, por comissão constituída, no mínimo, por cinco técnicos com competência nas seguintes áreas:

- Arquitetura;
- Engenharia Civil;
- Engenharia Eletrotécnica;
- Saúde Ambiental;
- Saúde pública.

b) Proceder a todas as correções que, ao nível do edificado, sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento do Bar de Apoio ao Centro Cultural - Vila Flor, apenas e só, na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente.

c) Assumir o pagamento de todas as despesas devidas por multas, coimas e outras penalidades decorrentes de irregularidades imputadas às instalações e aos equipamentos objeto da concessão, desde que não decorrentes de atos direta ou indiretamente praticados pelo cessionário sobre as instalações e equipamentos em causa.



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

Artigo 10.º

Caução

- 1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume é exigida ao cessionário, a prestação de caução de montante correspondente ao da proposta pela cedência, com exclusão de IVA.
- 2 - A caução deve ser prestada no prazo de 5 dias úteis após a notificação da adjudicação da concessão da exploração (Através de cheque, Seguro, ou Garantia Bancária a favor do município, conforme exemplos do anexo II).
- 3 - No caso de não ser efetuada a prestação da caução, a concessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.
- 4 - A caução prestada pode ser executada pela Câmara Municipal de Vila Flor, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo cessionário, das obrigações contratuais ou legais.
- 5 - A resolução do contrato pela Câmara Municipal de Vila Flor não impede a execução da caução, contanto que para isso haja motivo.
- 6 - A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o cessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da Câmara Municipal de Vila Flor para esse efeito.
- 7 - A caução prestada será libertada pela Câmara Municipal de Vila Flor, no prazo máximo de 10 dias contados da data de cessação do contrato.

Artigo 11.º

Seguros e encargos sociais

- 1 - O cessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos direta ou indiretamente emergentes da sua atuação no valor mínimo de 30% do valor anual do contrato.
- 2 - O cessionário é obrigado a contratar um seguro multirriscos, com cobertura de riscos elétricos sobre os equipamentos municipais, a favor da Câmara Municipal de Vila Flor.
- 3 - O Adjudicatário obriga-se a efetuar o seguro de pessoal afeto à prestação de serviços, em conformidade com o disposto nos números seguintes.
- 4 - As apólices de seguro cobrirão acidentes de trabalho e doenças profissionais constando delas uma cláusula pela qual a entidade seguradora se compromete a mantê-las válidas até à conclusão do contrato.



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

5 - As condições estabelecidas no número anterior abrangem igualmente o pessoal dos subcontratados que eventualmente trabalhe na prestação de serviço, respondendo o Adjudicatário pela observância de tais condições perante a Câmara Municipal de Vila Flor.

6 - Os encargos referentes aos seguros impostos por este Caderno de Encargos, bem como qualquer dedução efetuada pela Seguradora a título de franquia, em caso de sinistro indemnizável, serão por conta do cessionário.

7 - O cessionário, após celebração do contrato, dispõe de 15 dias para fornecer prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores.

8 - A violação do disposto no presente artigo pelo cessionário origina a violação das obrigações a que estava afeto, e conseqüentemente a resolução com justa causa do contrato.

Artigo 12.º

Patentes, licenças e marcas registadas

1 - São da responsabilidade do cessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.

2 - Caso a Câmara Municipal de Vila Flor venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o cessionário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, hajam de fazer e de todas as quantias que tenham de pagar seja por que título for.

Artigo 13.º

Cessaçãõ do Contrato

1 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato de concessão de exploração, desde que a comunique por escrito à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 90 (noventa dias) em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.

2 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no presente Caderno de Encargos e na lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato de Concessão de exploração pela Câmara Municipal de Vila Flor a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

- a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;
- b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do local cedido;



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

- c) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente Caderno de Encargos e do Programa do Procedimento;
 - d) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas;
 - e) A falta de pagamento de 2 (duas) mensalidades seguidas dentro do prazo estabelecido;
 - f) O incumprimento reiterado de qualquer uma das obrigações constantes do presente caderno de encargos.
 - g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial (sendo essenciais todas as cláusulas estabelecidas no presente caderno de encargos);
 - h) Falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;
 - i) Não manutenção do espaço cedido em perfeitas condições de utilização;
- 3 - O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário através de carta registada e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Câmara Municipal de Vila Flor.
- 4 – O cessionário pode denunciar a presente Concessão de exploração a todo o tempo, decorrido que seja dois anos sobre a data do seu início, mediante carta registada com aviso de receção enviada à Câmara Municipal de Vila Flor, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias sobre a data em que se operam os efeitos.
- 5 – O não cumprimento do decurso do prazo mínimo de 2 (dois) anos sobre a data do início da cedência, estabelecido no número anterior, origina a reversão da caução prestada a favor do Município.
- 6 - A falta do pré-aviso referido no número anterior obriga o cessionário a indemnizar a Câmara Municipal de Vila Flor de valor correspondente a 40% da anuidade em vigor à data da resolução.
- 7 – A Câmara Municipal poderá rescindir o contrato de cedência em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para o Município a caução prestada bem como as benfeitorias realizadas, sem direito a qualquer indemnização.

Artigo 14.º

Encargos e Benfeitorias

- 1 - O cessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do local cedido, sem prévio consentimento expresso da Câmara Municipal de Vila Flor.
- 2 - O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o cessionário.



MUNICÍPIO DE VILA FLOR

3 - As obras de melhoria do espaço solicitadas à Câmara Municipal pelo cessionário, sendo deferidas, só serão realizadas na época baixa, e sem direito a qualquer tipo de isenção de renda e/ou indemnização.

4 - São da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:

- a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
- b) Contratação de água, energia elétrica, telefone, gás e outras;
- c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

Artigo 15º

Omissões

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos por acordo entre o cedente e o cessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 16.º

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.