



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABLECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS, SITO NO PIOLEDO NA CIDADE DE VILA REAL

CADERNO DE ENCARGOS CONDIÇÕES GERAIS

2024



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NA CIDADE DE VILA REAL

CADERNO DE ENCARGOS – CONDIÇÕES GERAIS

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a cessão da exploração de um estabelecimento de restauração e bebidas, sito no Pioledo na Cidade de VilaReal.

1.2. Disposições e cláusulas por que se rege a execução do contrato.

1.2.1. Na execução do contrato abrangida pelo presente concurso observar-se-ão:

- a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
- b) O Código do Contratos Públicos e a restante legislação aplicável;
- c) A legislação aplicável, nomeadamente a que respeita ao regime jurídico das atividades da cessão.

1.2.2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) da cláusula 1.2.1. consideram-se integrados no contrato: o caderno de encargos, os esclarecimentos e retificações relativos ao caderno de encargos, os restantes elementos patenteados em concurso, e a proposta do adjudicatário.

2. OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CESSIONÁRIO

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o cessionário as seguintes obrigações principais:

- a) Assegurar a gestão do estabelecimento conforme definido no caderno de encargos – condições específicas;
- b) Manter a limpeza e a segurança do espaço da exploração.

3. PRAZO, RESGATE, TRANSMISSÃO

3.1. A cessão terá o prazo de 8 (oito) anos, contados a partir da data de celebração do contrato, com a possibilidade de renovação por períodos sucessivos de cinco anos, caso o cessionário preste um serviço de qualidade e cumpra todas as obrigações decorrentes do contrato de cessão.

3.2. A partir do terceiro ano, o Município de Vila Real terá o direito de resgate contra o pagamento de indemnização ao cessionário calculada nos termos legais.



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NA CIDADE DE VILA REAL

3.3. A atribuição dos direitos de cessão não são transmissíveis, total ou parcialmente, a qualquer título, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Vila Real, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do aqui previsto.

4. INÍCIO E TERMO DA EXPLORAÇÃO

4.1. No prazo máximo de 60 dias após a celebração do contrato, o cessionário deverá dar início à exploração do bar.

4.2. O cessionário é o único responsável perante o Município de Vila Real pela preparação, planeamento e coordenação de todas as tarefas a desenvolver na exploração, incluindo as que forem realizadas por empreiteiros e/ou tarefeiros.

4.3. O município não dá quaisquer garantias dos equipamentos existentes no estabelecimento e alienados ao adjudicatário, constantes no Anexo ao Caderno de Encargos-Cláusulas Específicas.

4.4 A cessão cessa, uma vez verificadas todas as condições contratuais que presidiram à sua execução.

4.5. No termo da cessão, o cessionário poderá retirar todos os equipamentos do estabelecimento de que seja proprietário, entregando ao Município de Vila Real as instalações cessionadas, no que diz respeito às infraestruturas (vidros, portas, madeiras corrimões, pavimentos, paredes, tetos acústicos, WC's, iluminação, redes de gás, eletricidade, sistemas de: AVAC, de comunicações, de som, de segurança e risco de incêndio, etc.) e arranjos exteriores, no mínimo, nas condições em que lhe foi entregue na data da celebração do contrato escrito.

5. PAGAMENTOS

5.1. Pela exploração do estabelecimento, objeto do presente concurso, será efetuado o pagamento ao Município de Vila Real de um valor mensal a indicar na proposta.

5.2. A renda mensal, será atualizada anualmente, com efeitos a partir de janeiro, em função do valor do Índice de Preços aos Consumidor sem habitação verificado pelo INE, no ano anterior.

5.3. Os pagamentos mensais deverão ser efetuados até ao oitavo dia do mês seguinte àquele a que diz respeito.

5.4. Os pagamentos deverão ser efetuados mediante transferência bancária ou pagamento na Tesouraria da Câmara Municipal de Vila Real.

5.5. Por cada dia de atraso no pagamento da prestação mensal nos termos referidos no número supra, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora a taxa aplicável às dívidas ao Estado.

6. SEGUROS

Para o cessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Vila Real, os seguintes seguros, válidos até ao fim da cessão:



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NA CIDADE DE VILA REAL

- a) Acidentes de Trabalho - conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução da cessão;
- b) Responsabilidade Civil de exploração - cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção;
- c) Patrimonial - seguro multirriscos, incluindo incêndio, inundações, roubo, quebra de vidros, vandalismo, em benefício do Município.

7. PESSOAL

7.1. São da exclusiva responsabilidade do cessionário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.

7.2. O cessionário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.

7.3. O cessionário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.

7.4. O cessionário obriga-se a ter patente nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor.

7.5. O cessionário terá sempre nas instalações da exploração, à disposição dos interessados, o texto dos contratos coletivos de trabalho aplicáveis.

7.6. O cessionário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho.

8. ACTOS E DIREITOS DE TERCEIROS, PERDAS E DANOS

8.1. O cessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração. Estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração.

8.2. O cessionário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, até à receção da exploração, designadamente os prejuízos materiais resultantes:

- a) Da atuação do pessoal do cessionário ou dos seus subcontratados;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

8.3. O cessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis.



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NA CIDADE DE VILA REAL

9. FISCALIZAÇÃO

9.1. O Município de Vila Real tem o direito de fiscalização da exploração, nomeadamente para apurar se o adjudicatário está a cumprir as condições da cessão.

9.2. Para o efeito o Município de Vila Real dará ordens ao cessionário, far-lhe-á avisos e notificações e praticará os demais atos necessários.

9.3. A exploração e o cessionário ficam também sujeitos à fiscalização que, em virtude de legislação especial, incumba a outras entidades.

9.4. A responsabilidade de todos os trabalhos/serviços incluídos na exploração, seja qual for o agente executor, será sempre do cessionário, salvo no caso de cessão da posição contratual, devidamente autorizada pelo Município de Vila Real, não reconhecendo o Município de Vila Real, senão para os efeitos indicados expressamente na lei, a existência de quaisquer subcontratados e/ou tarefeiros que trabalhem por conta ou em combinação com o cessionário.

10. SUSPENSÃO DA EXPLORAÇÃO

10.1. O adjudicatário apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:

a) Ordem ou autorização escrita do Município de Vila Real ou dos seus agentes ou de facto que lhes seja imputável;

b) Caso de força maior, devidamente justificado, entendendo-se como tal a situação impeditiva de funcionamento, independente e alheia à vontade do cessionário, provocada por causas que não lhe podem ser imputadas.

10.2. No caso de suspensão nos termos da cláusula anterior, o cessionário deverá comunicar ao Município de Vila Real, com a devida antecedência e mediante notificação judicial ou carta registada, indicando expressamente a alínea invocada.

10.3. O Município de Vila Real poderá suspender temporariamente a exploração no todo ou em parte, sempre que circunstâncias especiais a impeçam em condições satisfatórias.

10.4. O Município de Vila Real poderá ordenar sob sua responsabilidade a imediata suspensão da exploração, sempre que houver perigo iminente ou prejuízos graves para o interesse público, mediante carta registada com aviso de receção, podendo o cessionário reclamar por escrito no prazo de oito dias.

10.5. A exploração será reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária, devendo o cessionário ser notificado por carta registada com aviso de receção.

11. PENALIDADES CONTRATUAIS

11.1 Em caso de resolução do contrato por incumprimento do cessionário, a Câmara Municipal de Vila Real pode exigir-lhe uma sanção pecuniária de até 10 % do valor das rendas mensais de um ano.

11.2 Na determinação da gravidade do incumprimento, a Câmara Municipal de Vila Real tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do cessionário e as consequências do incumprimento.

11.3 As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a Câmara



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NA CIDADE DE VILA REAL

Municipal de Vila Real exija uma indemnização pelo dano excedente.

12. FORÇA MAIOR

12.1 Não podem ser impostas penalidades ao cessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se com tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

12.2 Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

12.3 Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do cessionário, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do cessionário, ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais da natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo cessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo cessionário de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações cessionadas, cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência do cessionário ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do cessionário não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

12.4 A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

12.5 A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

13. RESOLUÇÃO POR PARTE DO CEDENTE

13.1 Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o cedente pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o cessionário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente no caso de atraso no pagamento de prestações mensais superior a 3 meses.



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS NA CIDADE DE VILA REAL

13.2 O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao cessionário, com a invocação das causas que o motivaram.

14. RESOLUÇÃO POR PARTE DO CESSIONÁRIO

14.1 Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previsto na lei, o cessionário pode resolver o contrato quando:

- a) For impedido de utilizar o espaço cessionado por causas imputáveis ao cedente e não decorrentes causas de força maior.
- b) Não tiver acesso a infraestruturas determinantes para o funcionamento da cessão, designadamente o fornecimento de água e eletricidade, por causas imputáveis ao cedente e não decorrentes de causas de força maior.

14.2 O direito de resolução é exercido mediante declaração enviada ao cedente, que produz efeitos trinta dias após a receção dessa declaração, salvo se ficar demonstrado que foram repostas as condições de funcionamento da cessão, cabendo neste caso ao cessionário o direito a ser indemnizado pelo período de inatividade, na proporção da prestação mensal, descontada do fornecimento dos serviços referidos na alínea b) do número anterior.

14.3 A resolução do contrato nos termos dos números anteriores não determina a repetição das prestações já realizadas pelo cessionário, cessando porém, todas as obrigações deste ao abrigo do contrato com exceção daquelas a que se refere o artigo 444.º do Código dos Contratos Públicos.

15. FORO COMPETENTE

Para a resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

16. SUBCONTRATAÇÃO E CESSÃO DE POSIÇÃO CONTRATUAL

A subcontratação pelo cessionário e a cessão da posição contratual, seja a que título for, depende de autorização expressa da Câmara Municipal, nos termos do Código dos Contratos Públicos.

17. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

17.1 Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

17.2 Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

18. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Em todos os aspetos não regulados, ao contrato são aplicáveis as normas do Código dos Contratos Públicos.



CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE RESTAURAÇÃO E BEBIDAS
NA CIDADE DE VILA REAL

19. ANEXOS:

Caderno de encargos – condições específicas

Lista dos Equipamentos Existentes