

## CADERNO DE ENCARGOS

### CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DO BAR E ESPLANADA DO PARQUE DE LAZER DE BEIRE

#### Cláusula 1<sup>a</sup>

##### Princípio geral

O presente Caderno de Encargos comprehende as cláusulas a incluir no Contrato a celebrar no âmbito do concurso para a celebração do contrato de concessão do direito de exploração do bar e esplanada do Parque de Lazer de Beire.

#### Cláusula 2<sup>a</sup>

##### Objeto da exploração

1. A exploração tem por objeto, a exploração do Bar e esplanada do Parque de Lazer de Beire, com acesso pela Rua Outeiro do Moinho.
2. A Unidade de Utilização é destinada a estabelecimento de serviços – restauração e bebidas, ocupando a área de 150,90m<sup>2</sup>. A unidade de utilização é composta pela sala de estar dos clientes, área de balcão, cozinha, despensa, e instalações sanitárias separadas por sexo.

#### Cláusula 3<sup>a</sup>

##### Identificação da entidade adjudicante

A entidade adjudicante é a Junta de Freguesia de Beire, com sede no Rua da Boavista nº26, código de postal 4580-282 Beire, Paredes, pessoa coletiva nº 507 550 820 com o telefone n.º 255912405.

#### Cláusula 4<sup>a</sup>

##### Peças do procedimento

As peças que instruem o presente procedimento são o programa do concurso, caderno de encargos, assim como anexos respetivos, que podem ser objeto de consulta conforme disposto na cláusula 4<sup>a</sup> do programa do procedimento.

#### Cláusula 5<sup>a</sup>

##### Prazo da exploração

A exploração vigora pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da assinatura do contrato de exploração, revertendo para o Freguesia de Beire, após esse prazo, todas as alterações fixas do bar e esplanada, nos termos da cláusula 7<sup>a</sup>.

#### Cláusula 6<sup>a</sup>

##### Regime do risco

O adjudicatário assume expressa, integral e exclusivamente responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração.

#### Cláusula 7<sup>a</sup>

##### Preço base de licitação

1. A base de licitação para a retribuição mensal a pagar pelo adjudicatário da exploração do Bar e Esplanada do Parque de Lazer de Beire é de 750,00€ (setecentos e cinquenta euros).

2. No ato da assinatura do contrato, o adjudicatário entrega a quantia referente às duas rendas ao adjudicante, dando este último a respetiva quitação após boa cobrança, para garantia do bom e pontual cumprimento das obrigações assinaladas.
3. O adjudicatário será obrigado a pagar 5 000,00 (cinco mil euros), a título de caução.

### **Cláusula 8<sup>a</sup>**

#### **Condições de pagamento**

1. O preço da concessão poderá ser pago mensalmente ou anualmente.
2. O adjudicatário, poderá escolher a forma de pagamento do preço, de acordo com as referidas no ponto anterior, sendo que esta deverá constar do contrato de concessão.
3. Caso a escolha seja o pagamento anual, o valor total deverá ser pago no dia da celebração do contrato de concessão ou se for o do pagamento mensal, deverá ocorrer até ao dia 30 de cada mês, sendo que a primeira prestação, deverá coincidir com a data do início da laboração.

### **Cláusula 9<sup>a</sup>**

#### **Início de laboração**

1. O concorrente a quem for efetuada a adjudicação obriga-se a proceder ao início da laboração no prazo de um mês após a celebração do contrato de concessão, devendo o espaço estar pronto a laborar, salvo motivo devidamente justificado e aceite pela Junta de Freguesia.
2. Na data da assinatura do contrato, a Junta de Freguesia de Beire entregará ao adjudicatário as instalações afetas à exploração.

### **Cláusula 10<sup>a</sup>**

#### **Horário de Funcionamento**

1. O horário de funcionamento do Bar terá como limites de horário de abertura a partir das 07h00 e encerramento no máximo às 24h00.
2. O adjudicatário obriga-se a manter aberto o espaço objeto da exploração todos os dias da semana, com a possibilidade de encerramento de um dia por semana, que não poderá coincidir com fins de semana e quinze dias de férias, fora da época alta.
3. Se o bar em causa estiver encerrado, trinta dias seguidos ou interpolados, sem motivos de força maior, implica a reversão da concessão, sem direito a qualquer indemnização.

### **Cláusula 11<sup>a</sup>**

#### **Direitos da entidade adjudicante**

1. É reservado à entidade adjudicante o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do adjudicatário, designadamente as condições de limpeza e higiene.
2. Sempre que lhe seja solicitado, o adjudicatário facultará à entidade adjudicante todos os elementos necessários a formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas, económicas e de higiene no período da exploração.
3. Qualquer tipo de intervenção que seja feita pelo adjudicatário no espaço estará sujeita a autorização expressa e escrita da Junta de Freguesia de Beire, ficando desde já excluída a possibilidade de cobertura da esplanada.

### **Cláusula 12<sup>a</sup>**

#### **Equipamento de espaço**

1. A aquisição de novos equipamentos e materiais necessários ao funcionamento do espaço será da responsabilidade exclusiva do adjudicatário.

2. O adjudicatário obriga-se a efetuar a reparação e manutenção de todos os equipamentos existentes no bar.

### **Cláusula 13<sup>a</sup>**

#### **Casos fortuitos ou de força maior**

1. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

### **Cláusula 14<sup>a</sup>**

#### **Patentes, licenças e marcas registadas**

1. São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas, patentes registadas ou licenças durante o período da concessão.
2. Caso a entidade adjudicante venha a ser demandada por ter infringido, no decurso do prazo de exploração, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o adjudicatário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.

### **Cláusula 15<sup>a</sup>**

#### **Transmissão da exploração**

1. Poderá a entidade adjudicante autorizar a transmissão da exploração em casos excepcionais, designadamente quando ocorra um dos seguintes factos relativamente ao titular:
  - a) Invalidez;
  - b) Redução a menos de 50% da capacidade física normal;
  - c) Outros motivos ponderosos e justificados, verificados caso a caso, pelo executivo junta de freguesia.

### **Cláusula 16<sup>a</sup>**

#### **Resgate da exploração**

1. A Junta de Freguesia de Beire reserva-se, mediante aviso prévio adequado às circunstâncias, no direito de resgatar a exploração antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. O preço do resgate terá em consideração o investimento efetuado pelo adjudicatário aferido pela taxa média de amortização legal para o tipo de equipamentos considerados, e o ano do resgate face ao tempo em falta para o final da exploração.

### **Cláusula 17<sup>a</sup>**

#### **Rescisão do contrato**

1. O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte, o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se incumprimento definitivo, por facto imputável ao adjudicatário, os seguintes casos:
  - a) Falta de manutenção e de perfeitas condições higiene-sanitárias dos espaços;
  - b) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em tempo devido;
  - c) Utilização das instalações para uso diverso dos especificamente indicados no programa;
  - d) Trespasse do espaço a outrem;
  - e) Se for deliberada a dissolução da empresa do adjudicatário ou declarada judicialmente a sua insolvência;
  - f) Alteração das condições da exploração;
  - g) Instalação de equipamentos ou realização de quaisquer obras, sem prévia autorização escrita da Junta de Freguesia de Beire.

- h) Incumprimento dos horários de funcionamento a definir entre ambas as partes na assinatura do contrato.
3. A entidade adjudicante poderá, ainda, rescindir o contrato de exploração se se verificarem problemas de segurança, designadamente desacatos, da responsabilidade direta ou indireta do adjudicatário, no espaço objeto de exploração e nos espaços adjacentes.
  4. Em caso de rescisão do contrato por fato imputável ao adjudicatário, a Junta de Freguesia de Beire reserva-se no direito de adjudicar a exploração ao candidato a seguir posicionado.
  5. Não será autorizada a cessão da posição contratual.

### **Cláusula 18<sup>a</sup>**

#### **Caducidade da exploração**

1. A exploração caduca automaticamente:
  - a) Com o decurso do prazo da exploração;
  - b) Com a insolvência ou morte do adjudicatário.
2. O espaço objeto de exploração deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

### **Cláusula 19<sup>a</sup>**

#### **Desocupação do espaço**

Finda a exploração, o adjudicatário obriga-se a retirar todos os equipamentos, por si instalados no espaço objeto de exploração e previstos no nº 1 da cláusula 12<sup>a</sup>, no prazo máximo de quinze dias seguidos, a contar do término do contrato, sem qualquer direito a indemnização.

### **Cláusula 20<sup>a</sup>**

#### **Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial da Comarca do Porto Este.

### **Cláusula 21<sup>a</sup>**

#### **Prevalência**

Em caso de dúvidas relativamente aos documentos que servem de base ao concurso, prevalece, em primeiro lugar, o texto do contrato; seguidamente, o aviso do concurso; depois o caderno de encargos e o programa do concurso e, em último lugar, a proposta do adjudicatário.

### **Cláusula 22<sup>a</sup>**

#### **Omissões e dúvidas**

Em tudo o que for omissa ou dúvida, a Junta de Freguesia de Beire decidirá definitivamente, sendo certo que os erros e omissões ou dúvidas na interpretação dos diferentes documentos do processo pendentes ao concurso deverão ser assinalados pelo adjudicatário antes do início da exploração que com ela interfiram, não sendo, posteriormente, admitida qualquer reclamação com aquele fundamento.