



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

CONCURSO PARA A CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR DO MERCADO DO ESPINHAL

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 Junta de Freguesia do Espinhal, NIPC 508036925, com sede no Largo da Feira, Espinhal, 3230-998 Espinhal, e com o número de telefone 239 559 127 e com o endereço de correio eletrónico geral@jf-espinal.pt.

Artigo 3.º

Objeto

1. O presente procedimento tem por objeto a concessão temporária da cessão de exploração do **BAR DO MERCADO DO ESPINHAL**, com esplanada do Mercado do Espinhal, propriedade da Câmara Municipal de Penela, cuja exploração se encontra protocolada com a Junta de Freguesia do Especial, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos.
2. Para efeitos do número anterior, a Junta Freguesia cede ao concessionário, o uso e a fruição, pelo prazo da exploração, as instalações do bar, incluindo esplanada, compreendendo única e exclusivamente autonomia física e funcional



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

do edifício Mercado, com necessidade de aquisição de equipamento necessário, além do constante em anexo, para o exercício da atividade a que se destina.

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.
4. A concessão inclui a obrigação de limpeza, higienização, manutenção e fornecimento de consumíveis das casas de banho destinadas ao uso dos utentes do bar, exceto nos dias em que existam atividades festivas e/ou eventos da Junta de Freguesia.

Artigo 4.º

Início, prazo, renovação e termo da cedência

1. A exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de 2 (dois) anos, considerando-se automaticamente renovado por iguais períodos sucessivos, até ao limite máximo de 6 (seis) anos.
2. O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 2 (dois) se não for comunicada, 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 enviada à outra parte, a vontade de o fazer cessar.
3. O contrato considera-se cessado, por caducidade, findo o prazo máximo de duração previsto no número um, sem necessidade de aviso prévio.
4. A cessão pode ser prorrogada por igual período por acordo se:
 - a) For solicitada pelo cessionário até 90 dias antes do seu término;
 - b) Indicar as razões de pretensão e o valor da renda que se propõe.

Artigo 5.º

Preço da cedência e modo de pagamento

1. Pela concessão, será devido o valor anual que vier a resultar da adjudicação;
2. O valor mínimo anual a pagar pela concessão do Bar do Mercado do Espinhal é de 1.200,00 € (mil e duzentos euros).
3. O pagamento do valor a pagar pela concessão mínimo para que a oferta a concurso seja considerada é de 100,00€ e será efetuado em frações mensais iguais ou superiores e sucessivas, junto da Junta de freguesia do Espinhal,



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

realizado no ato de assinatura do contrato e os restantes até ao dia oito do segundo mês imediatamente anterior àquele a que respeita.

4. Se o pagamento não for efetuado até ao dia oito do segundo mês imediatamente anterior àquele a que respeita, a Junta de Freguesia do Espinhal, reserva-se o direito de exigir os respetivos juros de mora no pagamento de acordo com a taxa de mora legal em vigor à data do incumprimento.

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º

Horário de funcionamento

1. Durante os meses de outubro, novembro, dezembro, janeiro, fevereiro, março, abril e maio o concessionário deverá garantir o funcionamento do estabelecimento, pelo menos, entre as 10:00h e as 21:00h e aos fins-de-semana.
2. Durante os meses de junho, julho, agosto e setembro o estabelecimento deverá funcionar todos os dias, pelo menos, entre as 10:00h e as 23:00h.
3. O espaço concessionado não deverá encerrar mais do que um dia por semana para descanso do pessoal, devendo este ser um dia fixo, devidamente anunciado no horário de funcionamento.
4. O horário de funcionamento do Bar do Mercado do Espinhal, respeitará o disposto no Regulamento Municipal dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais em vigor e demais legislação aplicável, sem prejuízo do estipulado nos números anteriores.

Artigo 7.º

Pessoal

1. É da responsabilidade do concessionário a contratação do pessoal necessário à exploração e funcionamento Bar do Mercado do Espinhal.
2. Cabe ao concessionário o cumprimento de todas as obrigações contratuais de trabalho para com o pessoal contratado para os efeitos do número anterior, ficando responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção, higiene e segurança no trabalho, e em geral de todas as condições de trabalho exigidas por lei, por contrato ou por instrumentos de regulação coletiva



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

3. 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 Freguesia, excetuando as deteriorações ou danos causados pelo concessionário, seus empregados ou utentes.
2. O concessionário poderá executar obras de manutenção, beneficiação ou adaptação do interior do edifício concessionado, desde que autorizadas, por escrito, pela Junta de Freguesia do Espinhal.
3. Os encargos com as obras realizadas no edifício concessionado, nos termos do número anterior são por conta do concessionário, o qual é o responsável pelo seu pagamento, correta execução e manutenção.
4. As obras ou benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do edifício, abstendo-se o concessionário de reclamar qualquer pagamento, seja a que título for, designadamente indemnização ou compensação.

Artigo 10.º

Condições especiais da concessão

1. No exercício da exploração o concessionário obriga-se a:
 - a) Efetuar o pagamento pela exploração do Bar do Mercado do Espinhal, nos termos do artigo 5.º do presente caderno de encargos;



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

- b) Complementar o apetrechamento e manter o estabelecimento com todos os utensílios, artigos, produtos e géneros necessários à perfeita exploração e funcionamento da concessão;
- c) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido 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 espaço concessionado em bom estado de limpeza, asseio, aspeto e funcionalidade, incluindo os espaços exteriores e zonas contiguas.
- 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 Junta de Freguesia do Espinhal;
- h) Garantir um serviço de qualidade aos clientes no estabelecimento;
- i) Manter o espaço explorado aberto, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pela Junta de Freguesia do Espinhal, e cumprir os horários de funcionamento fixados;
- j) Manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços e o horário de funcionamento;
- 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 do estabelecimento;
- 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 Junta de Freguesia do Espinhal;



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

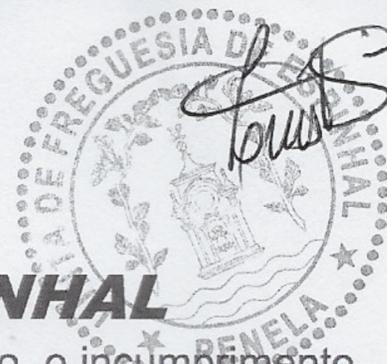
- q) Respeitar instruções e recomendações emanadas da Junta de Freguesia do Espinhal relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
 - r) Facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado às entidades legais competentes;
 - s) Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável ao espaço a concessionar.
 - t) Manter em excelentes condições de limpeza, higienização, manutenção as casas de banho destinadas ao uso dos utentes, dotando-as de todos os consumíveis necessários à sua utilização, como sejam papel higiénico, papéis de limpeza de mãos, sabonetes e ambientadores.
2. Fica expressamente vedado ao cessionário ceder a sua posição contratual ou subarrendar o espaço, no todo ou em parte.

Artigo 11.º

Fiscalização da exploração

1. A Junta de Freguesia do Espinhal reserva-se o direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do concessionário nos termos impostos pelo presente Caderno de Encargos e no contrato subsequente, bem como pela exploração e legislação aplicável em vigor, nomeadamente no que se refere:
 - a) À qualidade do serviço prestado;
 - b) Ao comportamento e apresentação do pessoal;
 - c) Ao estado de asseio e condições gerais das instalações objeto de exploração;
 - d) Às relações do concessionário e do seu pessoal com o público;
 - e) Ao cumprimento dos padrões de qualidade no serviço aos clientes, subjacentes à concessão;
2. No âmbito dos seus poderes de fiscalização, a Junta de Freguesia do Espinhal notificará o concessionário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para correção de desconformidades, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução unilateral do contrato de concessão pela Junta de Freguesia do Espinhal.

Artigo 12.º



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

1. Constitui causa legítima de imediata resolução da exploração, o incumprimento pelo concessionário, de forma reiterada e grave, de qualquer obrigação prevista no contrato de exploração.
2. Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização, seja a que título for, designadamente por eventuais benfeitorias realizadas no espaço concessionado.
3. Em caso de resolução do contrato nos termos do número um, o concessionário constitui-se na obrigação de indemnizar a entidade adjudicante pelos prejuízos e danos causados, nos termos gerais de direito, podendo ser acionada a caução a que se refere o artigo 15.º do presente caderno de encargos.
4. São fundamentos da rescisão, nomeadamente:
 - a) A falta de pagamento do valor da concessão, por mais de 180 (cento e oitenta) dias (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 30 (trinta) dias, após aviso da União das Freguesias 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;
 - 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;
 - i) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;
 - j) A declaração de falência ou insolvência do cessionário;
 - k) A oposição por parte do concessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;
 - l) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.
5. No caso de rescisão nos termos das alíneas anteriores, excepto da alínea i) o concessionário ficará futuramente impedido de apresentar nova proposta para a concessão de exploração do Bar do Mercado do Espinhal.



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

1. O contrato cessa nos seguintes casos:
 - a) Decorrido o prazo de caducidade;
 - b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte;
 - c) Por denúncia do concessionário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à União das Freguesias a qual será apreciada pelo seu Executivo, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 60 (sessenta) dias após a assinatura do aviso e poderá dar lugar a indemnização nos termos do artigo 14.º;
 - d) Por vontade e acordo expresso das partes;
 - e) Por resolução, devido a incumprimento do seu clausulado, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.
2. Findo o contrato, o concessionário dispõe do prazo de 5 (cinco) dias úteis para apresentar o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem designadamente as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido razões que as determinaram.
3. Findo o contrato, o concessionário dispõe do prazo de 10 (dez) dias úteis 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 concessionário, a quem cabe 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



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

Cláusula de Indemnização

A desistência ou saída do concessionário do Bar do Mercado do Espinhal antes do final do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior ou por facto que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento à Junta de Freguesia do Espinhal uma indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta até ao final do contrato, inicial ou renovação.

Artigo 15.º

Caução contratual

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o concessionário deve prestar uma caução no valor equivalente a 4 (quatro) rendas do valor mensal da concessão, através de garantia bancária ou conta caução a favor da Junta de Freguesia do Espinhal.
2. O concessionário prestará a caução até ao dia anterior ao da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante considerar sem efeito a adjudicação.
3. O concessionário deverá reconstituir integralmente a caução, nos 30 (trinta) 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 Junta de Freguesia do Espinhal poderá declarar o sequestro e intervir na exploração se o concessionário abandonar, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem justificação atendível, a exploração dos serviços e equipamentos que integram a presente concessão.
2. Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do concessionário faltoso.
3. Se o concessionário 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.



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

4. A Junta de Freguesia do Espinhal poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-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 respetivo natureza e conteúdo.

Artigo 18.º

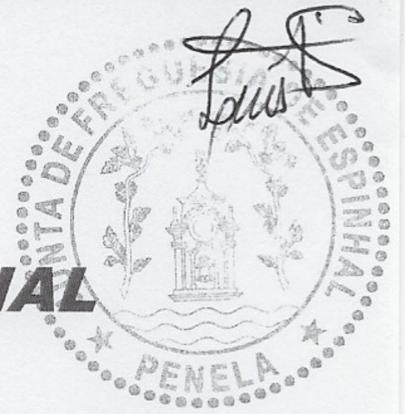
Foro competente

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

Artigo 19.º

Dúvidas e omissões

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



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

ANEXO I

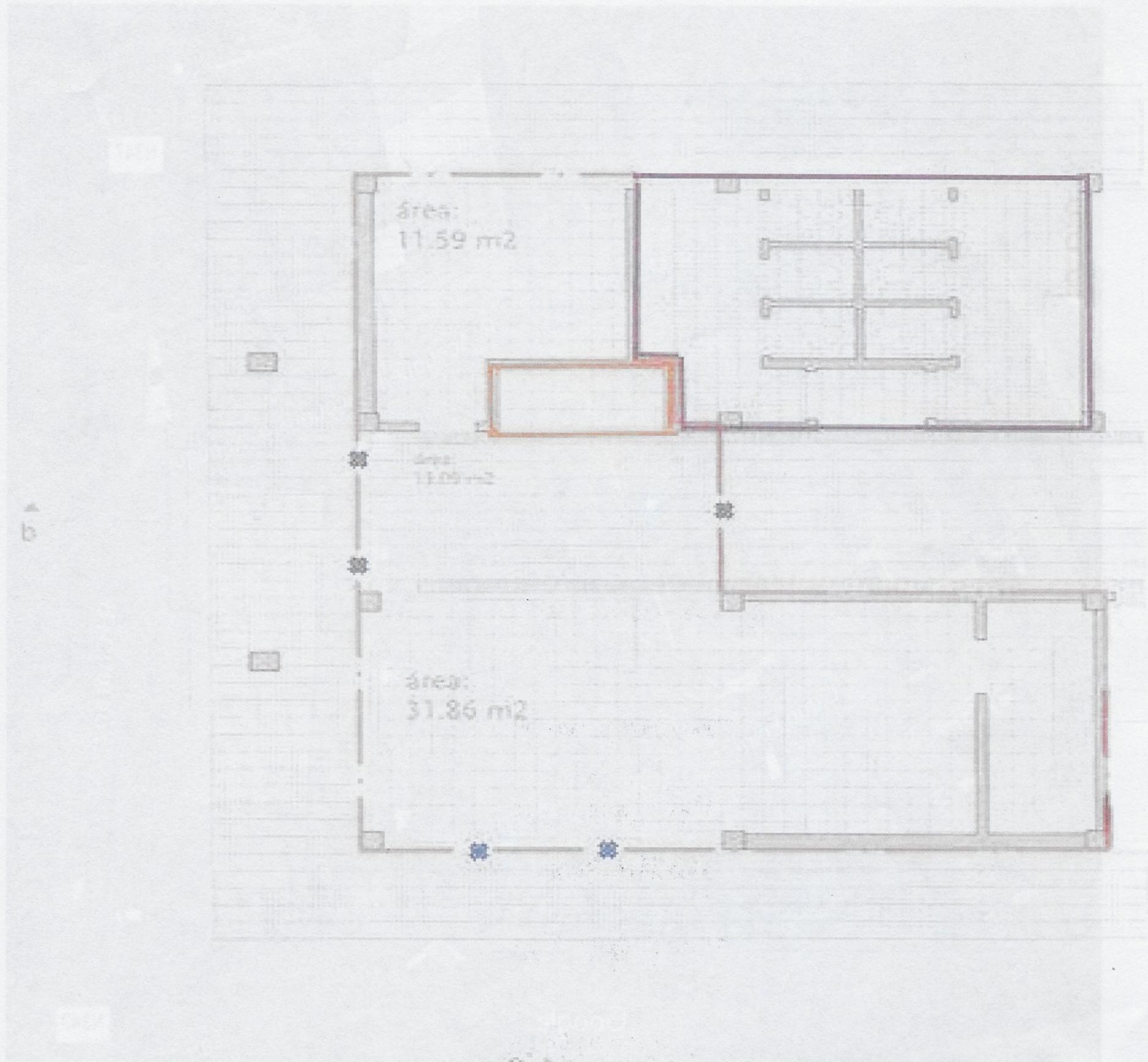
MAPA



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

ANEXO II

PLANTA



Planta R/C

- Bar
- ★ Entrada do Bar
- ★ Entrada da Area Comum do Mercado
- Quadro Elétrico Geral
- WC

ANEXO III

PROPOSTA DE PREÇO

_____ (indicar firma e sede),
depois de ter tomado conhecimento do objeto do concurso denominado
"CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO BAR DO MERCADO DO ESPINHAL", obriga-se
a executar a presente Concessão de exploração, em conformidade com o
Programa de Concurso e Caderno de Encargos, pelo valor mensal de
_____ Euros (em algarismos e por extenso).

À quantia supra acrescerá o imposto sobre o valor acrescentado à taxa legal
em vigor.

Mais declara que se submete, em tudo o que respeitar à celebração, execução
e extinção do contrato que vier a celebrar, ao que se acha prescrito na
legislação portuguesa e ao foro do Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra,
com expressa renúncia a qualquer outro.

Data _____

Assinatura _____



JUNTA DE FREGUESIA DO ESPINHAL

ANEXO III

Inventário de Bens



Exaustor parede (cozinha);

Bancada branca (cozinha);

Lava loiça inox, cinzento com 2 pias (cozinha);

Móvel de inox, cinzento, 2 portas (cozinha);

Móvel de inox, parede 2 portas (cozinha);

Móvel de inox, parede 5 portas (cozinha);

Uma estante cinzenta (cozinha Pequena)

2 Móveis de inox, no corredor (zona comum);

Lava loiça com uma pia e 1 balcão pequeno (bar)

(Todos os bens encontram-se no estado usado e a funcionar e de boa conservação)