

1

**Concurso para concessão/exploração do bar de apoio ao Complexo  
Desportivo Paulo Pinto – Piscina Interior/Pavilhão**

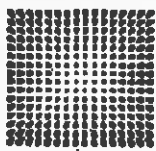
**CADERNO DE ENCARGOS**



**Piscina Interior**

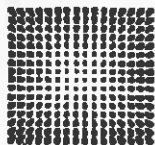


**Pavilhão**

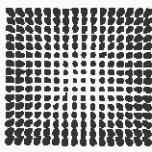


**ÍNDICE**  
**CADERNO DE ENCARGOS**

Cláusula 1ª - Ramo de atividade.....	4
Cláusula 2ª - Início da exploração.....	4
Cláusula 3ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco.....	4
Cláusula 4ª - Segurança das instalações.....	4
Cláusula 5ª - Imagem, reclamo, lettering e similares.....	5
Cláusula 6ª - Obras de manutenção e conservação.....	5
Cláusula 7ª - Remuneração ao concedente e prazo para pagamento.....	5
Cláusula 8ª - Obrigações do Concessionário.....	6
Cláusula 9ª - Obrigações do Concedente.....	7
Cláusula 10ª - Prazo da concessão.....	8
Cláusula 11ª - Poder de direção do concedente.....	8
Cláusula 12ª - Resgate da concessão.....	8
Cláusula 13ª - Sequestro da concessão.....	8
Cláusula 14ª - Transmissão da concessão e subconcessão.....	9
Cláusula 15ª - Resolução do contrato de concessão pelo concedente.....	9
Cláusula 16ª - Resolução do contrato de concessão pelo Concessionário.....	10
Cláusula 17ª - Extinção da concessão.....	11
Cláusula 18ª - Fiscalização.....	11
Cláusula 19ª - Comunicações e notificações.....	11
Cláusula 20ª - Sigilo.....	12
Cláusula 21ª - Disposições finais.....	12
Cláusula 22ª - Características do espaço a concessionar.....	13
Cláusula 23ª - Pessoal.....	13
Cláusula 24ª - Período de funcionamento.....	13
Cláusula 25ª - Prestação de serviços especiais.....	13
Cláusula 26ª - Serviços especiais fora do horário de funcionamento por iniciativa do Concessionário.....	14
Cláusula 27ª - Cláusula penal.....	14



*J.*



J.

## **Caderno de Encargos**

### **CONDIÇÕES GERAIS**

#### **Cláusula 1ª - Ramo de atividade**

1. O Concessionário prestará todos os serviços de cafetaria, pastelaria, refrigerantes, gelados e similares.
2. O Concessionário obriga-se ao cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis ao exercício da atividade.

#### **Cláusula 2ª - Início da exploração**

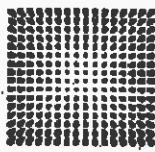
1. O prazo máximo para início de exploração será de 15 dias após a data de assinatura do contrato.
2. O contrato referido no número anterior deverá ser assinado no prazo máximo de 1 mês a contar da data de adjudicação.

#### **Cláusula 3ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

O Concessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração.

#### **Cláusula 4ª - Segurança das instalações**

1. O Concessionário é responsável pela segurança das instalações concessionadas, devendo para tal efetuar um contrato de seguro multirriscos, incluindo incêndio, inundações e vandalismo, em benefício do Município de S. João da Madeira, de montante não inferior a 24.939,89 Euros.
2. A assinatura do contrato ficará condicionado à apresentação da apólice do seguro multirriscos.
3. Não havendo apresentação da apólice de seguro no momento da assinatura do contrato, não será assinado o contrato e a concessão adjudicada ao concorrente posicionado em segundo



lugar.

### **Cláusula 5ª - Imagem, reclamo, lettering e similares**

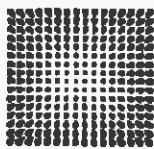
1. É da responsabilidade exclusiva do Município de S. João da Madeira a colocação de sinalética de interior ou exterior com a indicação do “bar de apoio ao Complexo Desportivo Paulo Pinto – Piscina Interior/Pavilhão”.
2. O nome comercial e a imagem de marca do bar de apoio ao Complexo Desportivo Paulo Pinto – Piscina Interior/Pavilhão, definida através do seu logótipo, será da responsabilidade do Município de S. João da Madeira podendo, se pretender, o Concessionário, apresentar uma proposta sujeita à aprovação do Município.
3. Toda e qualquer alteração no âmbito do ponto anterior será encargo exclusivo do Concessionário.
4. A imagem é transmitida através de ementas, da louça, da apresentação em mesa, do mobiliário e do fardamento do pessoal e deverá ser submetida a prévia aprovação do Município de S. João da Madeira, sendo a aquisição destes bens da responsabilidade do Concessionário.

### **Cláusula 6ª - Obras de manutenção e conservação**

1. As obras de reparação, conservação e manutenção ordinária do objeto da concessão serão efetuadas pelo Concessionário, com prévia autorização do Município de S. João da Madeira, sob pena de resolução do contrato.
2. Excluem-se do disposto no número anterior as obras de reparação, conservação ou manutenção que, em virtude de causas de força maior como fenómenos naturais, tornem estas urgentes e inadiáveis para o bom funcionamento do estabelecimento.

### **Cláusula 7ª - Remuneração ao concedente e prazo para pagamento**

1. Pela concessão será devido o valor de acordo com a proposta do adjudicatário.
2. O pagamento do valor referido no número antecedente será devido a partir da data de assinatura do contrato.

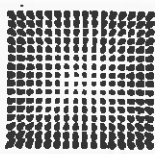


3. O valor da concessão terá de ser pago mensalmente, até ao dia 8 de cada mês, nos serviços de tesouraria da Câmara Municipal de S. João da Madeira.
4. Sempre que o Complexo Desportivo Paulo Pinto se encontre encerrado, não será devido o pagamento do valor previsto no número 1, ou será devido em proporção.
5. Para garantia do bom e pontual pagamento do valor estipulado no n.º 1, o Concessionário no ato da assinatura do contrato, deverá entregar, a título de caução, a quantia correspondente a duas vezes a proposta mensal, a qual só será restituída nos termos do contrato.
6. Na falta de pagamento no prazo definido, não será assinado o contrato e a concessão será adjudicada ao concorrente posicionado em segundo lugar.

### **Cláusula 8ª - Obrigações do Concessionário**

O Concessionário fica obrigado a:

1. Suportar todos os custos da intervenção que se mostre necessária para adaptação do espaço, aquisição de equipamentos/utensílios, aquisição de maquinaria, aquisição mobiliário e apetrechamento do espaço à atividade a desenvolver.
  2. Prestar um serviço de qualidade na atividade que vai desenvolver.
  3. Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
  4. Manter, de forma bem visível, a tabela e preços existente;
  5. Manter e assegurar com os frequentadores do Bar, e entre os mesmos, relações de bom comportamento e de maior urbanidade;
  6. Manter o Bar e todo o equipamento integrante em bom estado de conservação, limpeza e asselo;
  7. Zelar pela limpeza e asselo das zonas envolventes ao bar, pelas quais se responsabilizam;
  8. Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações;
  9. Garantir que as cargas e descargas funcionarão através de percurso a combinar com a Câmara Municipal de S. João da Madeira, e de forma a garantir a total retirada de vasilhame das áreas de utilização pública.
  10. Observar o respeito pelas normas legais em vigor para o respetivo sector de atividade, nomeadamente no que diz respeito à qualidade e à conservação dos produtos de venda ao
- Concessão exploração do bar de apoio ao Complexo Desportivo Paulo Pinto-Piscina Interior /Pavilhão Página 6 de 14

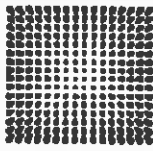


- público.
11. Garantir existência do mobiliário coerente com a imagem adotada, devendo este ser previamente autorizado pelo município.
  12. Garantir que a qualidade dos serviços de cafetaria e pastelaria.
  13. Garantir que o serviço assegura um espaço dedicado à alimentação saudável, com fruta, sumos naturais e refeições saudáveis com baixos índices calóricos.
  14. Garantir que os funcionários usam fardamento coerente com a imagem adotada.
  15. Garantir medidas sustentáveis na prestação do serviço:
    - a. Não utilizar pratos, copos, talheres, palhinhas, entre outros, de utilização única ou descartáveis;
    - b. Não utilizar garrafas de plástico de utilização única ou descartáveis, exceto para produtos comercializados somente neste formato e sem alternativa em garrafa de vidro;
  16. Garantir separação seletiva obrigatória;
  17. Garantir a não afixação de reclames ou outros escritos no interior ou exterior dos equipamentos com objetivos publicitários, sem prévia autorização do Município de S. João da Madeira. Excetuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, ou fotografadas dos produtos expostos.

## **Cláusula 9ª - Obrigações do Concedente**

São obrigações do concedente:

1. Promoção e divulgação dos espaços adjudicados e respetiva programação (a pedido do Concessionário) inseridos na estratégia de comunicação da Câmara Municipal;
2. Seguro patrimonial do edifício.
3. Definição de todo o programa de funcionamento do Complexo Desportivo Paulo Pinto – Piscina Interior/Pavilhão, inclusive os horários de funcionamento.
4. Informar o Concessionário sempre que decorram alterações aos horários de funcionamento.
5. Analisar propostas de atividades/eventos apresentadas pelo Concessionário com vista à possível integração no programa de funcionamento do Complexo Desportivo Paulo Pinto.
6. Garantir a limpeza e higienização de todos os espaços comuns não concessionados.



### **Cláusula 10ª - Prazo da concessão**

1. A concessão da exploração do estabelecimento vigora pelo prazo de 24 meses, contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Findo o prazo inicial da concessão, poderá o mesmo ser renovado sucessivamente, por períodos de 1 ano até ao limite máximo de 5 anos, exceto se alguma das partes se opuser à renovação, comunicando à outra, por escrito e com antecedência mínima de 90 (noventa) do termo do período inicial ou da renovação.

### **Cláusula 11ª - Poder de direção do concedente**

O poder de direção do concedente compreende as faculdades definidas nos artigos 302.º a 304.º do Código dos Contratos Públicos.

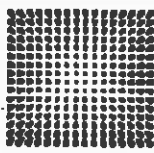
### **Cláusula 12ª - Resgate da concessão**

1. A Câmara de São João da Madeira reserva-se, mediante aviso prévio adequado às circunstâncias, no direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. O preço do resgate terá em consideração o investimento efetuado pelo Concessionário aferido pela taxa média de amortização legal para o tipo de equipamento considerado, e ao tempo em falta para o final da concessão.  
O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão.
3. As obrigações assumidas pelo Concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando este haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

### **Cláusula 13ª - Sequestro da concessão**

1. Em caso de incumprimento grave pelo Concessionário de obrigações contratuais, ou estando mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento da exploração.
  2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:
    - a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração;
- Concessão exploração do bar de apolo ao Complexo Desportivo Paulo Pinto-Piscina Interior / Pavilhão Página 8 de 14





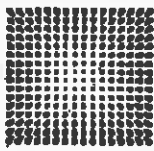
- b) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela concessão da exploração ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o Concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
4. Em caso de sequestro, o Concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração.
5. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário, com o limite de um ano, sendo o Concessionário notificado pelo concedente para retomar a exploração e/ou construção.
6. Se o Concessionário não puder ou se se opuser a retomar a exploração, ou se, tendo-o felto, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver o contrato.

#### **Cláusula 14ª - Transmissão da concessão e subconcessão**

O Concessionário não poderá transmitir ou subconcessionar a exploração dos serviços que constituem objeto da presente concessão, sem autorização prévia e expressa do Município de S. João da Madeira.

#### **Cláusula 15ª - Resolução do contrato de concessão pelo concedente**

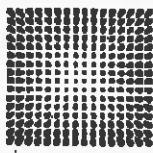
1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente pode resolver o contrato quando verifique:
- a) Incumprimento das cláusulas contratuais;
  - b) Desvio do objeto da concessão;
  - c) A extinção/falência do Concessionário;
  - d) A transmissão para terceiros de qualquer atividade, sem prévia e expressa autorização da Câmara Municipal de S. João da Madeira;
  - e) A desobediência reiterada às instruções do ponto de vista da exploração, emanadas pelo



- serviço da Câmara Municipal de S. João da Madeira, relativamente à manutenção e conservação das instalações, do equipamento e material e eficiência do serviço;
- f) Não manutenção do espaço concessionado em perfeitas condições de conservação;
  - g) Obstrução ao sequestro;
  - h) Recusa ou impossibilidade do Concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
  - i) Repetição, após retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
  - j) Sequestro pelo prazo máximo permitido pela lei;
  - k) Ocorrência de deficiência grave na gestão e exploração, em termos que possa comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei ou contrato;
  - l) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização;
  - m) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem prévia autorização escrita do concedente;
  - n) Falta de reposição da caução, no prazo de dez dias, após aviso do Município de S. João da Madeira para o efeito;
2. O contrato de concessão poderá, ainda, ser rescindido no caso de o Município de S. João da Madeira necessitar da área ocupada por razões de Interesse público, designadamente, por motivos de gestão urbanística, sendo o Concessionário notificado com a antecedência mínima de 30 dias.
  3. Em caso de resolução do contrato nos termos referidos no número anterior, o estabelecimento objeto da concessão reverterá a favor do concedente, sem que o Concessionário tenha direito a qualquer indemnização e/ou à devolução da coisa prestada.
  4. O espaço concessionado deverá ser devolvido em boas condições nos termos definidos no presente caderno de encargos à entidade concedente.

### **Cláusula 16ª - Resolução do contrato de concessão pelo Concessionário**

O Concessionário poderá pedir a resolução do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de S. João da Madeira, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 30 dias após a sua receção.



### **Cláusula 17ª - Extinção da concessão**

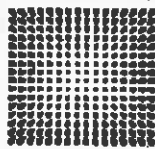
1. Terminada a concessão, por qualquer das formas supra mencionadas, o espaço concessionado bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença do Município de S. João da Madeira, sem que o Concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.
2. O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo Concessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo, nos 15 dias subseqüentes ao termo da concessão.

### **Cláusula 18ª – Fiscalização**

1. A Câmara Municipal de S. João da Madeira reserva-se no direito de exercer fiscalização da atividade do Concessionário e do cumprimento das cláusulas das condições de exploração, assim como pela legislação em vigor.
2. Sempre que lhe seja solicitado, o Concessionário facultará ao Município de S. João da Madeira todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período da exploração.
3. Quando o não cumprimento do programa apresentado pelo Concessionário se deva a motivos alheios ao mesmo e este apresente nova data para a sua realização não lhe será imputada qualquer penalização.

### **Cláusula 19ª - Comunicações e notificações**

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.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.
3. As partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato.
4. O Concessionário obriga-se a facultar a inspeção do local, bem como a permitir a visita das



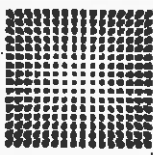
entidades legais competentes, ao espaço concessionado.

### **Cláusula 20ª - Sigilo**

1. O Concessionário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Câmara Municipal, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo fornecedor ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

### **Cláusula 21ª - Disposições finais**

Caso o adjudicatário venha a desistir da concessão ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado três meses a contar do início do prazo de exploração, perderá a favor do Município a caução a que diz respeito a cláusula 18ª do Programa do Procedimento, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo Interessado.



## **CONDIÇÕES ESPECIAIS**

### **Cláusula 22ª - Características do espaço a concessionar**

1. O equipamento a concessionar ao abrigo deste concurso está localizado no do Complexo Desportivo Paulo Pinto – Piscina Interior/Pavilhão, 10 m2, de acordo com a planta em anexo.
2. Instalações e Equipamento
  - a) O espaço a concessionar é disponibilizado no estado em que se encontra e sem equipamento instalado.
  - b) É vedado ao Concessionário, sem prévia autorização do Município de S. João da Madeira, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

### **Cláusula 23ª - Pessoal**

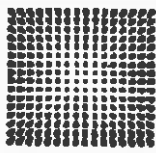
O Concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação em vigor.

### **Cláusula 24ª - Período de funcionamento**

O horário de funcionamento do bar é de segunda-feira a domingo, no horário de abertura, para treinos, jogos, ou outra atividade constante do programa do Complexo Desportivo Paulo Pinto – Piscina Interior/Pavilhão.

### **Cláusula 25ª - Prestação de serviços especiais**

O Concessionário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações do Município de S. João da Madeira, mediante condições a acordar caso a caso.



### **Cláusula 26ª - Serviços especiais fora do horário de funcionamento por iniciativa do Concessionário**

Quando o Concessionário pretender alargar o seu horário de funcionamento, fora do horário do funcionamento do Complexo Desportivo Paulo Pinto – Piscina Interior/Pavilhão para serviços da sua iniciativa terá de solicitar autorização ao Município, apresentando a justificação e o horário pretendido por escrito.

### **Cláusula 27ª- Cláusula penal .**

1. No caso de incumprimento ou cumprimento defetuoso das condições deste Caderno de Encargos e do Programa de Procedimento, independentemente da possibilidade da rescisão do contrato, o Concessionário constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de S. João da Madeira no valor correspondente a 50% do valor da caução contratual.
2. No caso de reincidência, o valor de indemnização será o correspondente a 75% do valor da caução contratual.
3. Para efeitos do número anterior, considera-se como reincidente quando se verifique a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defetuoso dentro do período do contrato.
4. O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução prestada, uma vez comprovada a violação culposa e após audiência do Concessionário.

### **Cláusula 28ª - Legislação aplicável**

A tudo o que não esteja previsto no presente caderno de encargos tanto quanto à concessão da exploração, aplica-se o Código dos Contratos Públicos e demais legislação aplicável.