Câmara Municipal

CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA LOJA SITA NO LARGO ALBERTO LEITÃO (ANTIGO QUIOSQUE)

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.° | 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.° | Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Penacova, NIPC 506 657 957, com sede no Largo Alberto Leitão, n.º 5, 3360-341 Penacova, e com o número de telefone 239 470 300, fax 239 478 098 e correio eletrónico: geral@cm-penacova.pt.

Artigo 3.° | Objeto

1 – O presente procedimento tem por objeto a concessão temporária do gozo e exploração da Loja (antigo Quiosque), sita no Largo Alberto Leitão, freguesia e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos.

2 - Para efeitos do número anterior, o Município de Penacova cede ao adjudicatário, o uso e a fruição, pelo prazo da exploração temporária.

3 - O edifício destina-se exclusivamente às atividades de comércio e serviços, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina.

Artigo 4.° | Início, prazo, renovação e termo da cedência

1 - A cessão de exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de 1 (um) ano, a contar daquela data, eventualmente renovável por iguais períodos, com o limite máximo de 5 (cinco) anos.

2 - O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 1 (um) ano se não for denunciado, por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 30 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção, enviada à outra parte.

3 - Findo o prazo do contrato de concessão ou da sua renovação, considera-se o mesmo automaticamente denunciado no final do período da cessão, sem necessidade de aviso prévio.

Artigo 5.° | Preço da cedência e modo de pagamento

1 - Pela concessão, será devido o valor mensal que vier a resultar da adjudicação.

2 - O valor mínimo mensal a pagar pela concessão da Loja é de 50,00€ (cinquenta euros).

3 – O valor a pagar pela concessão pode ser pago em numerário, cheque ou transferência bancária.

4 - O vencimento do valor referido no n.º 1 ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago na Tesouraria da Câmara Municipal durante o horário de funcionamento (9:00 e as 17:00h), entre os dias 1 e 8 de cada mês. Porém, se o último dia coincidir com um sábado, domingo ou feriado, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

5 - Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo do direito de instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida ou de rescisão do contrato.

6 - O valor mensal será atualizado anualmente em conformidade com os coeficientes legais, sendo arredondada para a unidade euro imediatamente superior.

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Horário de funcionamento

O horário de funcionamento da Loja respeitará o disposto no *Regulamento Municipal dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais de Penacova* em vigor e demais legislação aplicável.

Artigo 7.º | Pessoal

1 - O cessionário 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.

2 - 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 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 pelos danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações concessionadas.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o cessionário 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 do Município de Penacova, excetuando as deteriorações ou danos causados pelo cessionário, seus empregados ou utentes.

2 – As obras de manutenção, beneficiação ou alteração internas serão da responsabilidade do cessionário, só podendo ser efetuadas com autorização do Município de Penacova e parecer favorável dos serviços técnicos do Município de Penacova.

3 – Quaisquer encargos com projetos e com as obras mencionadas no número anterior decorrem por conta do cessionário.

Artigo 10.º | Regras a observar no exercício da atividade

No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

a) Efetuar o pagamento mensal pela exploração da Loja, nos termos do artigo 5.º do presente caderno de encargos;

b) Complementar o apetrechamento e manter o estabelecimento com todos os utensílios, artigos, produtos e géneros necessários ao perfeito funcionamento da exploração comercial;

c) Assegurar a conservação do mobiliário afeto ao funcionamento do espaço cedido e reparar ou substituir, de imediato, aquele que se encontre danificado, por mobiliário de características equivalentes, suportando os respetivos encargos;

d) Cumprir todas as normas legais em termos de higiene e segurança;

e) Manter o bom estado de limpeza, asseio e arranjo das instalações objeto de exploração temporária, incluindo os espaços exteriores e zonas contíguas, procedendo às obras de manutenção, conservação ou reparação que se tornem necessárias, após autorização do Município de Penacova;

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 pelo Município de Penacova;

h) Garantir um serviço de qualidade dos serviços prestados no estabelecimento;

i) Manter o espaço explorado aberto, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pelo Município de Penacova e cumprir os horários de funcionamento;

j) Não proceder à venda de quaisquer produtos nas situações em que a venda seja proibida ou condicionada por lei;

k) 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;

l) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;

m) Pagar todas as despesas de eletricidade, água e telecomunicações;

n) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à exploração do estabelecimento;

o) 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 ao Município de Penacova;

p) Respeitar instruções e recomendações emanadas do Município de Penacova relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;

q) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, arrendamento ou comodato, exceto se o Município de Penacova o autorizar por escrito;

r) Cumprir toda a legislação em vigor, aplicável ao espaço a concessionar.

Artigo 11.º | Fiscalização da exploração

1 – O Município de Penacova reserva-se ao direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do cessionário nos termos impostos pelo presente Caderno de Encargos e no contrato subsequente, bem como pela exploração e legislação aplicável em vigor.

2 - No âmbito dos seus poderes de fiscalização, o Município de Penacova notificará o cessionário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para atuação em conformidade, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução da exploração temporária.

Artigo 12.º | Cessação do contrato e entrega do imóvel

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

a) Decorrido o prazo fixado para a sua vigência;

b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 30 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 cessionário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Município de Penacova, a qual será apreciada sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos um mês após a assinatura do aviso e poderá dar lugar a indeminização 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 cessionário dispõe do prazo de 10 (dez) dias para restituir o imóvel concessionado, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação.

3 - As deteriorações e prejuízos causados no espaço adjudicado, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do cessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressalvando-se as deficiências e deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

4 - Todo o mobiliário entregue no início da concessão, ou eventualmente substituído no decurso da mesma, deverá ser devolvido ao adjudicante em perfeito estado, ressalvando-se as deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

Artigo 13.º | Resolução do contrato de exploração

1 - Constitui causa legítima de imediata resolução da exploração, o incumprimento pelo cessionário de qualquer dever decorrente do respetivo contrato de exploração.

2 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização por eventuais benfeitorias realizadas pelo cessionário, ficando ainda este responsável pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil, de qualquer natureza e em relação aos quais poderá ser acionada a caução a que se refere o artigo 15.º do presente caderno de encargos.

3 - São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

a) A falta de pagamento do valor mensal definido, por mais de 6 (seis) meses (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 20 dias, após aviso do Município de Penacova 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) A afixação no interior ou exterior de qualquer publicidade não autorizada;

f) O encerramento injustificado ou o incumprimento do horário de funcionamento;

g) A transmissão da concessão para terceiros ou subconcessão;

h) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;

i) A declaração de falência ou insolvência do cessionário;

j) A oposição por parte do cessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;

k) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.

Artigo 14.º | Cláusula de Indemnização

A desistência ou saída do cessionário da Loja antes do final do prazo do contrato, e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento ao Município de Penacova de uma indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta para o fim do contrato.

Artigo 15.º | Caução contratual

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor equivalente a 3 (três) meses do valor mensal da concessão, através de garantia bancária a favor do Município de Penacova ou depósito em dinheiro na tesouraria do Município de Penacova.

2 - O adjudicatário prestará a caução até ao dia anterior ao da celebração do contrato, sob pena da entidade adjudicante anular a adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.

3 - O adjudicatário deverá reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) 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 – O Município de Penacova poderá declarar o sequestro sempre que o adjudicatário abandonar, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem causa legítima, a exploração dos serviços que integram a presente concessão.

2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do adjudicatário faltoso.

3 - Se o adjudicatário 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.

4 – O Município de Penacova 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 respetiva natureza e conteúdo.

Artigo 18.º | Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial de Penacova, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 19.º | Dúvidas e omissões

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