**CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A**

**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA LOJA B DO EDIFÍCIO DO PARQUE DE**

**ESTACIONAMENTO DE**

**PENACOVA**

**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.º | Entidade adjudicante**

A entidade adjudicante é a “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.” (adiante designada “Penaparque 2, E.M.), NIPC 506 963 802, com sede no Edifício Administrativo do Parque Industrial da Espinheira, Sala 8, 3360-287 Sazes de Lorvão, e com o número de telefone 239 160 692.

**Artigo 3.° | Objeto**

1 – O presente procedimento tem por objeto a concessão temporária do gozo e exploração da Loja B do Parque de Estacionamento de Penacova, sito na Rua da Eirinha, freguesia e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos e conforme planta constante do anexo I.

3 - O edifício destina-se exclusivamente a comércio e serviços, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução da exploração.

**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 um (um) ano, a contar daquela data, eventualmente renovável por iguais períodos.

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.

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

1 - Pela concessão, será devido o valor mensal que vier a resultar da adjudicação, ao qual acrescerá o IVA à taxa legal em vigor;

2 - O valor mínimo mensal a pagar pela concessão da Loja B do Parque de Estacionamento de Penacova é de 70,00€ (setenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor.

3 - O vencimento do valor referido no número anterior ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago por transferência bancária ou cheque a favor da “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”, 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.

4 - 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 divida ou de rescisão do contrato.

5 - 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 B do Parque de Estacionamento de Penacova 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 da Penaparque 2, E. M., 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 da Penaparque 2, E. M. 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 B do Parque de Estacionamento de Penacova, acrescido do IVA à taxa legal em vigor, nos termos do artigo 5.º do presente caderno de encargos;

*b)* Manter o bom estado de limpeza, asseio e arranjo das instalações objeto de exploração temporária, incluindo os espaços exteriores e zonas contiguas, procedendo às obras de manutenção, conservação ou reparação que se tornem necessárias, após autorização da Penaparque 2, E. M.;

*c)* Não proceder a qualquer alteração do espaço concessionado no que respeita a aspetos de natureza estética, salvo os que forem autorizados pela Penaparque 2, E. M.;

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

*e)* Manter o espaço explorado aberto, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pela Penaparque 2, E. M. e cumprir os horários de funcionamento;

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

*g)* 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;

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

*i)* Pagar todas as despesas de eletricidade, água, gás e telecomunicações;

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

*k)* 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 Penaparque 2, E. M.;

*l)* Respeitar instruções e recomendações emanadas da Penaparque 2, E. M. relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;

*m)* Facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado ao Município de Penacova e às entidades legais competentes;

*n)* 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 a Penaparque 2, E. M. o autorizar por escrito;

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

**Artigo 11.º | Cessação do contrato e entrega do bem**

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

*a)* 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;

*b)* Por denúncia do cessionário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à Penaparque 2, E. M., a qual será apreciada pelo Conselho de Administração, 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;

*c)* 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 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 12.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 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 da Penaparque 2, E. M. 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 10.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 13.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 à Penaparque 2, E. M. de uma indemnização correspondente ao valor mensal da concessão multiplicada pelos meses em falta para o fim do contrato.

**Artigo 14.º | Caução contratual e fiador**

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor equivalente a 6 (seis) meses do valor mensal da concessão, através de garantia bancária a favor da “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”.

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.

5 – O adjudicatário deverá ainda apresentar um fiador que será solidariamente responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações constantes no presente caderno de encargos e contrato que deverá ser assinado por ambos.

**Artigo 15.º | Sequestro da exploração**

1 - A Penaparque 2, E. M. 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 - A Penaparque 2, E. M. 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 16.º | Notificações, informações e comunicações**

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, de forma a que o destinatário fique ciente da respetivo natureza e conteúdo.

**Artigo 17.º | Foro competente**

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

**Artigo 18.º | Dúvidas e omissões**

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

**Anexo I**

**Planta**