

CADERNO DE ENCARGOS

CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DO BAR E ESPLANADA DA PISCINA AO AR LIVRE DE PAREDES

Cláusula 1ª

Princípio geral

O presente Caderno de Encargos compreende 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 da Piscina ao Ar Livre de Paredes.

Cláusula 2ª

Objeto da concessão

- 1 . A concessão tem por objeto, a exploração do Bar e esplanada da Piscina ao Ar Livre de Paredes, com acesso pela Avenida Granja da Fonseca.
- 2 - A Unidade de utilização não poderá ser destinada a restaurante, apenas a bar e snack bar.
- 3 – Será objeto da concessão apenas a Unidade de Utilização B, parte do imóvel do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Paredes sob o n.º 1382, da freguesia de Paredes e Inscrito na Matriz Predial Urbana sob o artigo nº P 10740, da freguesia de Paredes” – Esta Unidade de Utilização Independente, com acesso pelo Nº 50 da Avenida Granja da Fonseca, é constituída pelas seguintes áreas ou compartimentos:

Piso 0

- a) Bar coberto junto às piscinas designado em planta anexa por B1 com a área de 32,0m2.
- b) Esplanada do Bar junto às piscinas, designada em planta anexa por B2 com a área de 72,50m2.
- c) Vestiários e instalações sanitárias, de apoio ao bar designada em planta anexa por B3, com a área de 20,0m2.
- d) Arrecadação de apoio ao bar, designada em planta anexa por B4, com a área de 24,50m2

Piso 1

- a) Bar coberto, designado em planta anexa por B5, com a área de 223,0m2.
- b) Esplanada, designada em planta anexa por B6, com a área de 270,0m2, conforme planta anexa (ANEXO 4).

Cláusula 3ª

Identificação da entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Paredes, com sede no Parque José Guilherme, com o telefone n.º 255788800.

Cláusula 4ª

Peças do procedimento

As peças que instruem o presente procedimento são o programa do concurso, caderno de encargos, partes escritas e desenhadas, assim como anexos respetivos, que podem ser objeto de consulta conforme disposto na cláusula 4ª do programa do procedimento.

Cláusula 5ª

Prazo da exploração

A exploração vigora pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da data da assinatura do contrato de concessão da exploração, revertendo para o Município de Paredes, após esse prazo, todas as obras realizadas no interior e exterior do bar e esplanada, nos termos da cláusula 7ª.

Cláusula 6ª

Regime do risco

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

Cláusula 7ª

Preço base de licitação e realização de obras de acabamento

1. A base de licitação para a retribuição mensal a pagar pelo adjudicatário da exploração do Bar/Esplanada da Piscina ao Ar Livre de Paredes é de 1500,00€ (mil e quinhentos euros), sendo a concessão adjudicada ao candidato que apresentar a proposta de valor mais elevado.
2. O adjudicatário será obrigado a realizar as obras de acabamento, no interior e no exterior do bar de acordo com as peças escritas e desenhadas, constantes do processo.
3. As obras referidas, terão de ser realizadas no prazo máximo de 4 meses a contar da data da celebração do contrato de concessão, para o bar e esplanada localizado no piso 1 e 2 meses para a realização das obras do bar e esplanada do piso 0, sendo que ao fim do prazo da concessão, reverterão todas as obras a favor do Município de Paredes, sem direito a qualquer indemnização.
4. O adjudicatário será ainda obrigado a cumprir a planta de mobiliário interno incluída nas partes desenhadas e o mobiliário deverá respeitar as linhas de desenho da arquitetura e ser de classe nobre tanto a nível de madeiras como estufados.
5. A quantidade, o tipo e características do mobiliário interno e externo constam e estão previamente definidas, nas partes escritas e partes desenhadas, nas quais contém a estimativa orçamental e as características desses mobiliários, sendo obrigatório o cumprimento das mesmas.
6. Findo o prazo da concessão, o mobiliário interno e externo continuará a ser propriedade do adjudicatário.
7. As obras de acabamento interior e exterior, assim como as características do mobiliário externo e interno constam das partes escritas e desenhadas, que ficarão a fazer parte do processo e que são de cumprimento obrigatório, sob pena de incumprimento do contrato.

Cláusula 8ª

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 do início da laboração ou se for o do pagamento mensal, deverá ocorrer até ao dia 30 de cada mês.
4. A primeira prestação, deverá coincidir com a data do início da laboração, ou seja, após 2 meses de obras para o bar e esplanada do piso 0, havendo lugar ao pagamento de 1/3 do valor da adjudicação.
5. Findo o prazo dos 4 meses para a realização das obras do bar e esplanada do piso 1, haverá lugar ao pagamento integral do valor da adjudicação.
6. O prazo para a realização das obras será contado a partir do dia da celebração do contrato de concessão da exploração.

Cláusula 9ª

Início de laboração

1. O concorrente a quem for efetuada a adjudicação obriga-se a proceder ao início da laboração no prazo de dois meses após a celebração do contrato de concessão para o bar e esplanada do piso 0 e quatro meses para o bar e esplanada do piso 1, devendo o espaço estar pronto a laborar, salvo motivo devidamente justificado e aceite pelo Município.
2. Na data da assinatura do contrato, o Município de Paredes entregará ao adjudicatário as instalações afetas à exploração.

Cláusula 10ª

Horário de Funcionamento

1. 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 15 dias de férias, fora da época alta.
2. Se o bar em causa estiver encerrado, 30 dias seguidos ou interpolados, sem motivos de força maior, implica a reversão da concessão, sem direito a qualquer indemnização.
3. O bar e esplanada do piso 0, funcionará no período de abertura da piscina ao Ar Livre, ou seja, de Junho a Setembro.

Cláusula 11ª

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 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 Câmara Municipal de Paredes, ficando desde já excluída a possibilidade de cobertura da Esplanada.

Cláusula 12ª

Equipamento de espaço e realização de obras

1. A aquisição de equipamentos, materiais e mobiliário interno e externo, necessários ao funcionamento do espaço será da responsabilidade exclusiva do adjudicatário.
2. O adjudicatário obriga-se a executar as obras de acabamento e a aquisição do mobiliário, no prazo anteriormente estipulado, tendo o consentimento expresso da Câmara Municipal de Paredes para o efeito, sendo que o incumprimento do prazo de execução, implicará a reversão da concessão, sem direito a qualquer indemnização, revertendo igualmente a favor do Município as obras, entretanto efetivadas.
3. O mobiliário interno e externo permanecerá a ser propriedade do adjudicatário.

Cláusula 13ª

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 14ª

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 15ª

Transmissão da exploração

1. Poderá a entidade adjudicante autorizar a transmissão da exploração em casos excecionais, 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 municipal.

Cláusula 16ª

Resgate da exploração

1. O Município de Paredes 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 17ª

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 higieno-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 do Município de Paredes.
 - h) Incumprimento das partes escritas e desenhadas, quer quanto às obras quer quanto ao mobiliário a instalar, assim como o incumprimento dos prazos estipulados.
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, o Município de Paredes reserva-se no direito de adjudicar a exploração ao candidato a seguir posicionado.
5. Não será autorizada a cessão da posição contratual, mas poderá o candidato vencedor, que concorra em nome individual, constituir empresa Unipessoal ou por Quotas, na qual aquele seja sócio.

Cláusula 18ª

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 19ª

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 12ª, no prazo máximo de 15 dias seguidos, a contar do término do contrato, sem qualquer direito a indemnização.

Cláusula 20ª

Foro competente

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

Cláusula 21ª

Prevalência

Em caso de dúvidas relativamente às peças 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, peças escritas e desenhadas e, em último lugar, a proposta do adjudicatário.

Cláusula 22ª

Omissões e dúvidas

Em tudo o que for omissivo ou dúbio, o Município de Paredes decidirá irrevogavelmente, sendo certo que os erros e omissões ou dúvidas na interpretação das diferentes peças do processo pendentes ao concurso deverão ser assinaladas pelo adjudicatário antes do início da exploração que com ela interfiram, não sendo, posteriormente, admitida qualquer reclamação com aquele fundamento.