

**CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO
DO BAR DE APOIO À PRAIA FLUVIAL DAS CANAVEIAS
VILA NOVA DO CEIRA**



CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA – Objeto do procedimento	3
CLÁUSULA SEGUNDA – Valor do procedimento	4
CLÁUSULA TERCEIRA – Destinatários e proposta	4
CLÁUSULA QUARTA – Critérios de adjudicação	5
CLÁUSULA QUINTA – Contrato	6
CLÁUSULA SEXTA – Prazo da concessão	7
CLÁUSULA SÉTIMA – Contraprestação	7
CLÁUSULA OITAVA – Horário de funcionamento	8
CLÁUSULA NONA – Entrada em funcionamento	9
CLÁUSULA DÉCIMA – Direitos e deveres do adjudicatário	9
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Caução	10
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Obrigações do Município	10
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Transmissão do direito	10
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Financiamento	11
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Resgate	11
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – Extinção da cessação de exploração	12
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - Resolução do direito de ocupação	12
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - Denúncia	13
CLÁUSULA DÉCIMA NONA – Autorização para obras	13
CLÁUSULA VIGÉSIMA – Responsabilidade por furtos e seguros	14
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – Interpretação	14

CLÁUSULA PRIMEIRA
OBJECTO DO PROCEDIMENTO

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas de cumprimento obrigatório para ambas as partes na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a **“Concessão do direito de exploração do bar de apoio à Praia Fluvial das Canaveias, em Vila Nova do Ceira”**.
2. O presente concurso compreende a cessão das seguintes áreas:
 - a. Bar e áreas conexas do prédio inscrito na matriz urbana de Vila Nova do Ceira sob o nº 1566 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Góis sob o nº 4631/20131009, composto por um edifício de rés-do-chão e logradouro destinado a serviços, constituído por:
 - i. Área total 1 232 m²;
 - ii. Área coberta: Bar e esplanada - 73 m²;
3. As demais zonas demarcadas como pertencentes ao Bar e áreas conexas, apenas poderão ser utilizadas pelo cessionário mediante autorização prévia do adjudicante, sem prejuízo da obrigação de manutenção, limpeza e vigilância que incumbe ao adjudicatário relativamente a estas zonas.
4. Constitui encargo do titular do direito de exploração, a elaboração de eventuais projetos e demais procedimentos relativos ao licenciamento, de acordo com a legislação aplicável à atividade, bem como a decoração, adaptação e apetrechamento do local, em conformidade com os requisitos deste concurso e com o tema que o Município de Góis, adiante designado de Município, pretende ver implementado naquele estabelecimento.
5. O local será entregue no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.

6. Os projetos não podem alterar o limite físico exterior dos edifícios nem as suas fachadas e qualquer alteração dos materiais existentes no interior deverá merecer a aprovação prévia do Município.
7. Ao adjudicatário competirá elaborar e submeter às entidades competentes, de acordo com a legislação aplicável, o projeto definitivo bem como os restantes projetos de especialidade, cabendo-lhe ainda requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade relacionadas com o objeto do contrato.
8. Ao adjudicatário competirá ainda requerer e ser o titular de todos os serviços necessários ao funcionamento do bar, nomeadamente, eletricidade, água e gás, entre outros que queira instalar.

CLÁUSULA SEGUNDA

VALOR DO PROCEDIMENTO

1. O valor base do procedimento é de **€500,00 (quinhentos)** Euros/mês, acrescidos de IVA à taxa legal em vigor, nos meses de junho, julho e agosto, sendo que nos restantes meses terá uma redução de 80%.
2. O valor base indicado é o valor mínimo da proposta. Em caso de o valor proposto ser inferior a proposta apresentada é excluída.

CLÁUSULA TERCEIRA

DESTINATÁRIOS E PROPOSTA

1. Podem apresentar propostas as entidades que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no artigo 55º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, com as alterações supervenientes, bem como não se encontrem em dívida perante o Município de Góis, no tocante a quaisquer taxas, preços ou rendas.
2. As propostas devem dar entrada na Câmara Municipal de Góis dentro do horário de funcionamento (9:00 horas até às 17:00 horas), até ao 10º dia útil

após a publicitação do Edital, em carta fechada, com a menção “**CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPORAÇÃO DO BAR DE APOIO À PRAIA FLUVIAL DAS CANAVEIAS, EM VILA NOVA DO CEIRA**”, sendo excluídas as propostas apresentadas fora deste prazo.

3. As propostas devem conter, sob pena de exclusão:
 - a. *Curriculum vitae* do concorrente;
 - b. Projeto das atividades a desenvolver durante o período concessionado com a respetiva calendarização;
 - c. Medidas de atuação para a sua manutenção e conservação (inclui investimentos a realizar);
 - d. Indicação do número de trabalhadores a afetar ao funcionamento do bar;
 - e. Declaração de não dívida à Segurança Social (ou, em alternativa autorização para a sua consulta);
 - f. Declaração de não dívida à Fazenda Pública (ou, em alternativa autorização para a sua consulta).

CLÁUSULA QUARTA

CRITÉRIOS DE ADJUDICAÇÃO

1. Os critérios de adjudicação são os seguintes:
 - a. Preço (renda) mais elevado (25%);
 - b. Experiência na gestão destes equipamentos (30%);
 - c. Valor do investimento (35%);
 - d. Nº de postos de trabalho a criar (10%).
2. Os critérios anteriormente referidos serão valorados da seguinte forma:
 - a. Preço

Igual ao preço base	10 pontos
Até 15% superior ao preço base	13 pontos
Entre 15% e 25% superior ao preço base	17 pontos

CADERNO DE ENCARGOS

Mais de 25% superior ao preço base	20 pontos
------------------------------------	-----------

b. Experiência na gestão destes equipamentos

Até 4 anos de experiência	10 pontos
Entre 4 e 8 anos de experiência	15 pontos
Mais de 8 anos de experiência	20 pontos

c. Valor do investimento

Até 2.000 €	10 pontos
Entre 2.000 € e 5.000 €	15 pontos
Mais de 5.000 €	20 pontos

d. Nº de postos de trabalho a criar

Até 3 postos de trabalho	10 pontos
Entre 3 e 6 postos de trabalho	15 pontos
Mais de 6 postos de trabalho	20 pontos

(Por cada posto de trabalho ocupado por pessoa não residente no Concelho de Góis, à pontuação atribuída, é reduzido em 1 ponto).

- Em caso de empate, prevalece a proposta com maior preço. Mantendo-se o empate prevalece a proposta com mais experiência na gestão destes equipamentos, seguido do nº de postos de trabalho e finalmente do valor do investimento.
- O Município reserva-se no direito de não proceder à adjudicação, se verificar existir conluio entre os concorrentes e/ou prejuízo para o Município ou considerar que as propostas apresentadas não preenchem os requisitos subjacentes ao procedimento.
- O cumprimento dos critérios de adjudicação será comprovado e demonstrado sempre que o Município o solicitar.

CLÁUSULA QUINTA
CONTRATO

1. O contrato é composto pelo respectivo clausulado contratual.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a. Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b. Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c. O presente Caderno de Encargos;
 - d. A proposta adjudicada;
 - e. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no nº 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101º desse mesmo diploma legal.

CLÁUSULA SEXTA
PRAZO DA CONCESSÃO

1. O direito de ocupação perdurará pelo período de 1 (um) ano, a contar da data de celebração do respetivo contrato, renovando-se por iguais períodos, até ao limite de 4 renovações.
2. O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas ao resgate, extinção, resolução e denúncia.

CLÁUSULA SÉTIMA
CONTRAPRESTAÇÃO

1. O adjudicatário pagará mensalmente ao Município, até ao dia 8, o montante correspondente ao valor da renda por si proposto respeitante ao mês seguinte, com as especificidades previstas no nº 2.
2. No ato da assinatura do contrato serão pagas as rendas correspondentes ao primeiro ano de contrato.
3. O valor proposto será atualizado anualmente, sendo indexado ao coeficiente de atualização das rendas dos arrendamentos para comércio, de acordo com o regime vigente à data do pagamento. Esta atualização aplicar-se-á às rendas pagas nos termos do número anterior, respeitantes ao ano de 2021, sendo para o efeito emitido, assim que for conhecido o coeficiente de atualização para aquele ano, uma nota de liquidação adicional.
4. O não pagamento no prazo estabelecido implica as seguintes sanções:
 - a. Agravamento de 15% fora do prazo fixado, mas dentro dos quinze dias seguintes;
 - b. Agravamento de 50% para além dos quinze dias imediatos, até 30 dias;
 - c. Agravamento de 75% para além dos 30 dias (inclusive), até 90 dias;
 - d. Para além dos noventa dias, agravamento de 100%, e perda do direito de ocupação com a retoma imediata do espaço pelo Município de Góis, arrogando-se o Município a usar do direito da resolução nos termos previstos na cláusula décima sétima.
5. Aos valores referidos no número anterior são ainda devidos juros de mora de acordo com o previsto na legislação em vigor.
6. Aos valores referidos na presente cláusula acresce IVA à taxa em vigor, quando devidos.

CLÁUSULA OITAVA
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

O estabelecimento pode funcionar durante todo o ano, no horário proposto pelo adjudicatário, desde que aceite pelo Município, de acordo com a legislação aplicável aos estabelecimentos do género.

CLÁUSULA NONA
ENTRADA EM FUNCIONAMENTO

O início da ocupação só poderá verificar-se após a outorga do contrato que titule o direito, devendo o início da atividade a que se refere o presente Caderno de Encargos, ocorrer no prazo máximo de 60 dias a contar da data da adjudicação.

CLÁUSULA DÉCIMA
DIREITOS E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO

1. A situação jurídica do adjudicatário é a definida no presente Caderno de Encargos e em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
2. Sempre que lhe seja solicitado, o adjudicatário apresentará ao Município, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas no período de ocupação.
3. O adjudicatário está ainda obrigado para com o Município a:
 - a. Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo a autoridade policial sempre que se mostre necessário;
 - b. Dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa nomeadamente:
 - i. Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;
 - ii. Seguros;
 - iii. Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
 - iv. Regulamento do ruído.

- c. Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução;
 - d. Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaço;
 - e. Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações;
 - f. Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.
4. É ainda da responsabilidade do adjudicatário todos os encargos associados ao funcionamento do bar/restaurante, designadamente o consumo de água, eletricidade, gás, televisão, telefone e Internet.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

CAUÇÃO

1. Haverá lugar à prestação de caução no valor de 30% do valor da renda proposto pagar correspondente a um ano de contrato (base: 12 (doze) meses de janeiro a dezembro) prestado por meio de garantia bancária, seguro caução, depósito obrigatório ou mero depósito, no dia da assinatura do contrato.
2. Todas as despesas derivadas da prestação da caução serão da responsabilidade do adjudicatário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA
OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

A disponibilização do espaço a concurso, no estado em que se encontra no momento da abertura do procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA
TRANSMISSÃO DO DIREITO

1. Não é permitida alienação nem transmissão sob qualquer forma, dos bens e direitos afetos diretamente ao presente procedimento, por qualquer título ou prazo no todo ou em parte sem autorização expressa do Município, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis ao Município, os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham o contrário.
2. Não é permitida durante o prazo de vigência do direito de ocupação, cessão da posição contratual, a não ser que se trate de cessão entre cônjuges, ascendentes, descendentes ou entre sócios ou transmissão por morte, sendo nulo e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponha o contrário.
3. A violação do disposto nos números anteriores implica a caducidade do direito de ocupação e a reversão, para o Município, do espaço objeto do presente procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA
FINANCIAMENTO

1. O adjudicatário assume na totalidade o financiamento para a aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento necessários ao perfeito desenvolvimento da sua atividade.
2. O Município não participará no investimento, nem será avalista de empréstimos de qualquer natureza.

3. Não serão oponíveis ao Município quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo adjudicatário com terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

RESGATE

1. O Município poderá exercer o direito de resgate a partir do primeiro ano a contar da data da assinatura do contrato.
2. Caso o Município exerça o direito de resgate indemnizará o adjudicatário pelo valor correspondente a uma mensalidade (em vigor no momento do resgate) proporcional ao número de meses em falta até à data da eventual renovação ou termo do prazo contratual, contudo, nas renovações não há direito a indemnização.
3. Em caso de resgate o adjudicatário retirará todo o equipamento de que seja proprietário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

EXTINÇÃO DA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO

A cessão de exploração extinguir-se-á:

- a. Por caducidade, findo o prazo contratual inicial estipulado ou das suas renovações;
- b. Por acordo entre as partes que podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo escrito;
- c. Por resgate, conforme o estipulado na cláusula décima quinta;
- d. Por denúncia, conforme o estipulado na cláusula décima oitava;
- e. Por incumprimento e violação de qualquer obrigação por parte do adjudicatário, assumida aquando da apresentação da sua proposta, designadamente e de entre outros, os relacionados com os critérios de adjudicação definidos para o procedimento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA
RESOLUÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO

1. Constituem causas legítimas de resolução do direito de ocupação a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do adjudicatário nomeadamente:
 - a. Utilização das instalações para uso distinto e fora do objeto do presente procedimento;
 - b. Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa do Município;
 - c. Desobediência reiterada a instruções legítimas do Município relativamente a conservação das instalações e a eficiência do serviço;
 - d. Qualquer atividade fraudulenta;
 - e. Não pagamento da mensalidade devida ao Município por período superior a 90 dias (3 meses);
 - f. Insolvência ou falência do adjudicatário;
 - g. Abandono pelo concessionário da exploração do estabelecimento, entendendo-se como tal a suspensão da atividade, sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados.
2. Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo adjudicatário que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, o Município notificará o adjudicatário para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
3. Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo adjudicatário nos termos previstos no número anterior, o Município poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao adjudicatário.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA
DENÚNCIA

1. O direito de ocupação poderá ser denunciado a partir do primeiro ano a contar da data da assinatura do contrato.
2. A denúncia deverá ser comunicada por carta registrada com aviso de receção com antecedência de 90 dias do termo do prazo das sucessivas renovações.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA
AUTORIZAÇÃO PARA OBRAS

1. Todas e quaisquer obras de reparação, alteração ou beneficiação que o adjudicatário pretenda efetuar deverão ser sujeitas a autorização prévia e escrita do Município de Góis.
2. O adjudicatário não poderá realizar quaisquer obras ou benfeitorias no local objeto de exploração, sem prévia autorização do Município de Góis. Em caso de autorização, todas e quaisquer benfeitorias efetuadas pelo adjudicatário, passam a fazer parte das instalações propriedade do Município, sem que este esteja obrigada a prestar qualquer pagamento, indemnização ou compensação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA
RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS

1. O Município fica isento de toda e qualquer responsabilidade em caso de furto ou roubo.
2. O adjudicatário fica obrigado, durante o prazo de vigência do direito atribuído, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço atribuído.
3. O adjudicatário suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse vir a ter contra o Município, os prejuízos que possam

sobrevir do exercício da ocupação em toda a área abrangida pela mesma, quer a ele próprio quer ao seu pessoal, terceiros agindo por sua conta, clientes e fornecedores.

4. O adjudicatário será também responsável civilmente, dentro da área a que respeita a atribuição do direito de ocupação, por todos os prejuízos causados por ele próprio, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta e pelos seus fornecedores, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudessem ter contra o Município.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

INTERPRETAÇÃO

Os litígios emergentes da atribuição do direito a concurso, quando não dirimidos pelos meios gratuitos, serão regulados pela legislação portuguesa e submetidos ao Foro da Comarca de Coimbra – Instância Local de Arganil ou Instância Central, conforme o valor do processo -, com renúncia a qualquer outro.

Paços do Município de Góis, 20 de fevereiro de 2023

O Presidente da Câmara Municipal

**Antonio Rui de
Sousa Godinho
Sampaio**

Digitally signed by Antonio Rui
de Sousa Godinho Sampaio
Date: 2023.02.20 17:01:00
+00:00

(António Rui de Sousa Godinho Sampaio)