



CONCURSO PÚBLICO PARA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO
DO CAFÉ CONCERTO DO CENTRO CULTURAL DE REDONDO
CADERNO DE ENCARGOS





CONDIÇÕES GERAIS

1. OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

1.1 Desempenho da Atividade

O cessionário deverá fazer prova que providenciou junto dos serviços competentes, que reúne as condições necessárias para o desempenho da atividade.

1.2 Responsabilidade

1.2.1 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, danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações cedidas.

1.2.2 O cessionário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:

- a) Seguros de trabalho de todo o pessoal afeto à exploração;
- b) Seguro de responsabilidade que cubra danos até ao montante de 150.000 Euros;
- c) Seguro multi-riscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor do município de Redondo;
- d) Seguro de responsabilidade civil profissional.

1.3 Uso Efetivo

- a) O cessionário deve usar efetivamente a coisa para o fim contratado, ou seja, estabelecimento comercial de restauração e bebidas.
- b) Mediante autorização da Câmara Municipal, o arrendatário pode exercer atividades não previstas no contrato desde que complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do mesmo.
- c) O cessionário obriga-se a promover no espaço atividades de índole cultural, que garantam a dinamização do café, não se pretendendo que essas atividades sejam direcionadas única e exclusivamente para uma vertente de espetáculo e animação noturna.
- d) O cessionário deve assegurar que não aconteçam interferências, a nível de sons de qualquer natureza e produzidos por qualquer forma, que possam afetar e perturbar o normal funcionamento das atividades a decorrer no Auditório do Centro Cultural.





e) O encerramento semanal do café não poderá coincidir com os dias de exibição de espetáculos relevantes da Agenda Cultural, devendo ser acordado com a Câmara Municipal.

1.4 Equipamento dos estabelecimentos

Compete, ainda, ao cessionário efetuar a adaptação e apetrechamento do espaço à atividade a desenvolver, sem prejuízo do disposto na cláusula 14.

1.5 Prestação de Serviços Especiais

O adjudicatário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações da Câmara Municipal de Redondo, mediante condições a acordar caso a caso.

2. PREÇO DA CEDÊNCIA E MODO DE PAGAMENTO

2.1 Pela cedência será devido o preço anual do proposto na cláusula 2.3 do programa de concurso.

2.2 O pagamento do preço será efetuado em prestações mensais, a partir da data de celebração do contrato, entre os dias 1 e 8 de cada mês, entendendo-se que se o último dia for um Sábado, Domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.

2.3 Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros à taxa prevista na Lei, sem prejuízo de se instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida.

2.4 O preço da cedência será atualizado anualmente, em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, ocorrendo a primeira atualização um ano após a data de celebração do contrato.

3. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO

O prazo máximo para o início da exploração será de 30 dias contados da data da assinatura do contrato de concessão. Por cada dia que exceda o prazo estabelecido no artigo anterior será aplicada multa de 10,00 € cobrada por dedução no depósito de garantia.

4. PRAZO DA EXPLORAÇÃO

A cedência é efetuada pelo prazo de três anos, contados a partir da data de celebração do contrato.





5. RENOVAÇÃO DO PRAZO DA CEDÊNCIA

5.1 Findo o prazo inicial da cedência, poderá o mesmo ser renovado, por períodos sucessivos de um ano, desde que requerido pelo cessionário com a antecedência de três meses, relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação.

5.2 A renovação do prazo de cedência ficará sempre dependente da aceitação do Município de Redondo, podendo haver lugar a revisão do preço e das condições de ocupação.

6. TRANSMISSÃO DA EXPLORAÇÃO

O cessionário não poderá transmitir, total ou parcialmente, a terceiros, seja a que título for, a exploração do espaço que constituem objeto da presente cedência, sem autorização prévia e expressa do Município de Redondo.

7. PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

O período e horário de funcionamento será o coincidente com o período e horário dos estabelecimentos similares, porém, por motivos devidamente fundamentados pode a Câmara Municipal autorizar a realização de eventos com horário diferente.

8. RESCISÃO DO CONTRATO

8.1 O Município de Redondo poderá rescindir o contrato de cedência em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do cessionário, revertendo para o Município a caução prestada.

8.2 São fundamentos de rescisão, nomeadamente:

- a) Falta de pagamento do preço definido por mais de dois meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pelo Município do Redondo;
- c) Não manutenção do espaço cedido em perfeitas condições de conservação;
- d) Afixação de qualquer publicidade não autorizada pelo Município de Redondo;
- e) Encerramento prolongado do estabelecimento, por motivos imputáveis ao cessionário;
- f) Transmissão da exploração para terceiros, sem a necessária autorização do Município de Redondo;
- g) Falta de reposição da caução, no prazo de 10 dias, após aviso do Município de Redondo para o efeito;





- h) Falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;
- i) Declaração de falência ou insolvência do cessionário;
- j) Oposição reiterada por parte do cessionário ao exercício dos poderes de fiscalização e controle, referidos na cláusula 11 deste Caderno de Encargos;
- k) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

8.3 O contrato de cedência poderá, ainda, ser rescindido, no caso de o Município de Redondo necessitar do espaço cedido por razões de interesse público, devidamente fundamentados, sendo o cessionário notificado com a antecedência mínima de três meses.

9. RESCISÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO

O cessionário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Redondo, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos três meses após a sua receção.

10. EXTINÇÃO DO CONTRATO

10.1 Findo o contrato, por qualquer das formas supra mencionadas, o espaço cedido bem como as benfeitorias neles realizadas, constituirão pertença do Município de Redondo, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.

10.2 O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

10.3 Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão sê-lo nos 15 dias subsequentes ao termo do contrato.

10.4 Os bens do cessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, tetos ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao local, não poderão ser retirados, considerando-se propriedade do Município de Redondo.

11. FISCALIZAÇÃO





11.1 É reservado ao Município de Redondo o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do cessionário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

11.2 Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará ao Município de Redondo todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração.

11.3 O cessionário obriga-se a facultar a inspeção sanitária ao local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes, aos espaços cedidos.

12. DISPOSIÇÕES FINAIS

Caso o cessionário venha a desistir da exploração ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar do início do prazo de exploração, perderá a favor do Município de Redondo a caução a que diz respeito a cláusula 10 do Programa de Concurso, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados, a apresentar formalmente pelo cessionário, sejam atendidos pelo Município de Redondo.

CONDIÇÕES ESPECIAIS

13. DESCRIÇÃO DO OBJECTO DE CEDÊNCIA

A cedência do gozo e exploração temporária efetuada ao abrigo deste concurso abrange o seguinte espaço:

Café Concerto, edifício do Centro Cultural de Redondo.

14. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

14.1 O espaço a explorar será entregue com todos os acabamentos executados e infraestruturas (elétricas, abastecimento de águas, saneamento, informática e deteção de incêndios), bem como com diverso equipamento mobiliário, que será devidamente identificado em inventário a subscrever por ambas as partes, e que fará parte integrante do contrato celebrado, conforme anexo I.

14.2 Será da responsabilidade do Município de Redondo o pagamento do consumo da energia elétrica e consumo de água.





14.3 Compete à Câmara Municipal de Redondo a manutenção exterior do edifício bem como das instalações fixas de água, esgotos e eletricidade.

14.4 O cessionário fica proibido de proceder a quaisquer obras no edifício ou equipamento sem o consentimento escrito do Município de Redondo, podendo a violação implicar indemnização ao Município de Redondo no valor do prejuízo causado.

14.5 A Conservação e manutenção do equipamento instalado pelo Município de Redondo é da responsabilidade exclusiva do cessionário, e qualquer estrago proveniente da má utilização do material será da sua inteira responsabilidade.

14.6 Todo o mobiliário de restauração a utilizar terá que ser de qualidade, estar em boas condições e apresentar segurança ao seu uso por parte dos utentes;

14.7 O cessionário fica, ainda, obrigado a proceder à limpeza e manter em estado de asseio o espaço do café, espaços de circulação e instalações sanitárias.

14.8 A possibilidade de o cessionário ter uma esplanada fica dependente de autorização pelo Município de Redondo.

14.9 É vedado ao cessionário, sem prévia autorização do Município de Redondo, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas e equipamentos instalados.

14.10 Todos os utensílios necessários à exploração dos estabelecimentos, designadamente: os serviços de louça, de copos e de talheres, serão adquiridos pelo cessionário.

15. PESSOAL

15.1 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.

15.2 O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e segurança no trabalho, no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.





16. REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ACTIVIDADE

16.1 No exercício da exploração o cessionário obriga-se a:

- a) Assegurar a exploração contínua do estabelecimento, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pelo Município de Redondo;
- b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
- c) Manter as instalações com dignidade e em perfeito estado de asseio e segurança, procedendo às obras de conservação ou reparação que se verifiquem necessárias, com a devida autorização do Município de Redondo ou quando sejam indicadas por este;
- d) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido, reparando e substituindo aqueles que se encontrem danificados, suportando os respetivos encargos;
- e) Manter as instalações, equipamentos e alimentos nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias.
- f) Utilizar adequadamente o sistema de eliminação de cheiros instalado, evitando a propagação destes à área de funcionamento do Café e, ainda, a suportar as respetivas despesas de manutenção e reparação, se for caso disso;
- g) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações cedidas;
- h) Apresentar, no termo de vigência do contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e razões que as determinaram.
- i) Cumprir e garantir o cumprimento de toda a legislação aplicável à atividade a exercer.

16.2 O cessionário deverá manter de forma bem visível a tabela de preços.

16.3 O cessionário deverá manter à disposição dos utentes o livro de reclamações.

16.4 Não é permitido afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários, sem prévia autorização do Município de Redondo.

Excetuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, ou fotografadas dos produtos expostos.





17. CLÁUSULA PENAL

17.1 No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, independentemente da possibilidade da rescisão do contrato, o cessionário constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de Redondo no valor correspondente a 5% do valor da caução contratual.

17.2 No caso de reincidência, o valor de indemnização será o correspondente a 10% do valor da caução contratual.

17.3 Para efeitos do número anterior, considera-se como reincidente quando se verifique a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período de um ano.

17.4 O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução prestada, uma vez comprovada a violação culposa e após audiência do cessionário.

Paços do Concelho, aos 24 dias do mês de maio de 2023

O Presidente da Câmara Municipal





Anexo I

Descrição	QT
SUPORTE TV	1
CADEIRAS VÉRGES CASCO MADEIRA CASTANHO REF. 125	40
CADEIRAS DE ALUMÍNIO	20
MESA VÉRGES BÁSICA REF. 506	17
MESAS DE ALUMÍNIO	6
SISTEMA DE DESENFUMAGEM E VENTILAÇÃO NATURAL	1
MÁQUINA DE LAVAR LOIÇA J. BRAVO ML 1100 INOX	1
MAQUINA DE CUBOS DE GELO AQUARIUS EM INOX	1
LAVADOURO EM INOX C/ 1 CUBA 1400X600X850	1
REFRIGERADORA CR 602 EM INOX	2
BANCADA DE APOIO EM INOX 1850X600X850	1
BANCADA C/ TULHA P/ PÃO, EM INOX 550X600X850	1
BANCADA DE CAFETARIA 1900X600X850	1
BANCADA C/ 1700X600X850 C/ PRATELEIRA INTERMEDIA E 2 PORTAS DE CORRER	1
EXTINTOR DE PÓ QUIMICO	2
ESTANTE DE BIBLIOTECA	1
INDESIT ARCA VERTICAL UFA N 400	1
TEFAL GRELHADOR EB 501022	1
J.BRAVO MAQUINA DE LAVAR LOIÇA ML 490 EM INOX	1
CORTADORA DE CARNES FRIAS TGL-250	1
TORRADEIRA EM INOX	1
FRICOSMOS ELECTROCUTOR DE INSECTOS EUROZAP 16 W	1
MESA DE APOIO EM INOX 1530X600X550	1
APANHA FUMOS EM INOX 1100X750X750	1
MESA DE APOIO EM INOX 1500X600X850	1
BANCADA REFRIGERADORA CR 602 EM INOX	1
MESA DE APOIO EM INOX 800X600X850	1
LAVADOURO EM INOX 1850X600X850 C/ 2 CUBA	1
ARMARIO EM INOX 1500X400X620	1
EXTINTOR DE ANIDRICO CARBONICO	2
CONTENTOR DO LIXO 60 L C/RODAS – SULO MODELO 6B	1
FORNO ELETTRICO –MARCA UNOX (PROPRIEDADE DA FRIDA)	1
ESPELHO DE PAREDE 1200X800	1
ESPELHO DE PAREDE 1000X800	1
ESPELHO DE PAREDE 1300X1200	1
ESPELHO DE PAREDE 1400X600	1
ESPELHO DE PAREDE 1070X800	1
PAPELEIRA EM INOX (DE PAREDE)	3
BALDE DO LIXO EM INOX, COM PEDAL	7
DISPENSADOR DE TOALHAD DE PAPEL PARA AS MÃOS, EM INOX	3





PORTEIRA PIAÇABA EM INOX	8
DISPENSADOR DE PAPEL HIGIÉNICO, EM INOX	7
DISPENSADOR DE SABÃO, EM INOX	6
ESTANTE METÁLICA CINZENTA MECALUX 900X400X250	1
TERMOACUMULADOR EDESA TRE 150, FOI SUBSTITUIDO POR UM DE 50 L	1
LOTE DE 3 CACIFOS LAMINADOS BRANCOS	2
SECADOR DE MÃOS ELECTRICO EM INOX	3
MÓDULOS ESTRADOS DE PLÁSTICO CINZA (INTEIROS)	8
MÓDULOS ESTRADOS DE PLÁSTICO CINZA (CORTADOS)	5



