

**Concurso Público**  
**CADERNO DE ENCARGOS**

**PG/66/2022**

**Concessão para a Exploração do Restaurante, Bar e Loja de Conveniência da  
unidade de apoio ao Parque Municipal de Campismo do Sarzedo**



## ÍNDICE

Objecto do concurso.....	3
Instalações, equipamento e pessoal.....	3
Prazo para a exploração.....	4
Caução.....	4
Obrigações Gerais do Adjudicatário .....	5
Seguros.....	7
Anulação da Adjudicação .....	7
Cessão da Posição Contratual .....	7
Rescisão do Contrato .....	8
Casos Omissos .....	8
Prevalência.....	8
Fiscalização.....	9
Foro competente .....	9
ANEXO I.....	9

## **Capítulo I**

### **Disposições Gerais**

#### **Cláusula 1.<sup>a</sup>**

##### **Objecto do concurso**

1. O objecto do contrato consiste, de acordo com as cláusulas do Programa de Concurso, na cessão de exploração do Restaurante, Bar e Loja de Conveniência da unidade de apoio ao Parque Municipal de Campismo do Sarzedo, localizado no Sarzedo, concelho de Arganil, propriedade do Município de Arganil, constituído por áreas autónomas destinadas aos serviços de restauração e bebidas e loja de conveniência.
2. Entende-se por exploração a prestação de um serviço de qualidade diferenciada na área da Restauração e bebidas bem como na loja de conveniência, com especial incidência na gastronomia tradicional à base dos produtos da região e na divulgação do património natural e histórico do concelho de Arganil.
3. A exploração destina-se, exclusivamente, ao exercício das actividades acima referidas.
4. O adjudicatário obriga-se a respeitar os horários de acordo com as normas de definidas no presente caderno de encargos, sem prejuízo de horários especiais, devidamente autorizados ou licenciados para épocas ou eventos determinados.
5. Em caso de eventos a realizar nas instalações cedidas, deverá o adjudicatário cumprir as normas em vigor em matéria de ruído, de forma a não perturbar a boa estadia dos utentes que se encontrem no parque de campismo.

#### **Cláusula 2.<sup>a</sup>**

##### **Instalações, equipamento e pessoal**

1. As instalações e equipamentos que fazem parte do presente contrato, são propriedade do Município de Arganil, transferindo-se para o adjudicatário apenas o direito de usar e fruir das instalações a que se refere a presente exploração e pelo prazo da mesma.
2. A garantia do estado de conservação do espaço adjudicado, quanto ao edifício, é da responsabilidade do adjudicatário. No caso de degradação do edifício por causas imputáveis ao adjudicatário, poderá o Município de Arganil proceder às devidas obras, sendo o adjudicatário responsável pelo reembolso das correspondentes despesas, podendo para isso acionar a respetiva caução.

3. A cessão da exploração do Restaurante, Bar e Loja de Conveniência da unidade de apoio ao Parque Municipal de Campismo do Sarzedo abrange apenas o edifício.
4. Incumbe ao adjudicatário a gestão e superintendência do pessoal ao seu serviço que, desta forma, nenhum vínculo adquire em relação ao Município de Arganil, nomeadamente após o termo do contrato.
5. O adjudicatário fica obrigado a prestar um serviço de qualidade diferenciada na área da Restauração e bebidas bem como na loja de conveniência, com especial incidência na gastronomia tradicional à base dos produtos da região e na divulgação do património natural e histórico do concelho de Arganil.

### **Cláusula 3.ª**

#### **Prazo para a exploração**

A exploração do Restaurante, Bar e Loja de Conveniência da unidade de apoio ao Parque Municipal de Campismo do Sarzedo é cedida pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da data da outorga do contrato.

### **Cláusula 4.ª**

#### **Caução**

1. Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar caução de montante correspondente a 1.000,00€ (mil euros) sendo esta liberada, no final da concessão.
2. A caução pode ser prestada mediante qualquer das formas permitidas por lei. No caso de a caução ser prestada mediante garantia bancária, deverá a mesma respeitar o modelo anexo (Anexo I).
3. O Município de Arganil pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de incumprimento pelo adjudicatário das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.
4. Esta caução, caso venha a ser utilizada no todo ou em parte, deverá no prazo de 30 (trinta) dias ser reposta no mesmo quantitativo pelo adjudicatário.
5. Em caso de rescisão do contrato por parte do Município de Arganil, por qualquer motivo que seja imputável ao adjudicatário, este perderá o direito do montante da caução em vigor, que reverterá a favor do Município.

6. O restante montante da caução, caso não venha a ser utilizada pelo Município de Arganil, será restituído no final do contrato, após a recepção das instalações cedidas.

## Cláusula 5.<sup>a</sup>

### Obrigações Gerais do Adjudicatário

São obrigações do adjudicatário:

- a) O Adjudicatário obriga-se apresentar uma memória descritiva, e justificativa com uma descrição detalhada dos investimentos em equipamento diverso, com valores demonstrados com comprovativos que se propõe afetar à utilização e exploração do Bar, assegurando, um serviço público de Boa qualidade; conjuntamente com um cronograma de instalação do referido equipamento que deverá ocorrer num prazo máximo de 60 (sessenta) dias após outorga do contrato.
- b) No caso de o adjudicatário não conseguir cumprir o prazo de instalação referido no número anterior deverá fazer uma a exposição dos motivos, com indicação de nova data sujeita a autorização da Entidade adjudicante.
- c) A não Instalação pelo adjudicatário do equipamento que se propôs a afetar à utilização e exploração do Bar, assegurando, um serviço público de Boa qualidade; determinará a imediata resolução contratual, declarando desde já, o adjudicatário prescindir de audiência e sem prejuízo de todas as cominações previstas na lei.
- d) Manter em boas condições o equipamento afeto ao restaurante, bar e loja de conveniência.
- e) Abrir o espaço ao público, em pleno funcionamento, impreterivelmente até ao 60.º dia após a data da celebração do contrato ou em outra data autorizada pela entidade adjudicante ;
- f) Requerer, junto do Município, as respetivas licenças de funcionamento, quer para o restaurante e bar quer para a loja de conveniência;
- g) Respeitar os horários de funcionamento definidos para as atividades em causa;
- h) Respeitar os níveis de ruído de forma a não prejudicar os utentes que se encontrem no parque de campismo;
- l) Manter o espaço aberto ao público obrigatoriamente todos os dias no período de 15 de junho a 15 de setembro e no resto do ano, aos fins-de-semana e feriados;

- j) Manter o funcionamento da loja de conveniência no período de funcionamento do Parque de Campismo. O serviço pode ser assegurado através de máquinas de dispensa de bens básicos (pão, leite, etc)
- l) Os bens essenciais devem ser de boa qualidade e disponíveis diariamente, das 9h00 às 11:00h e das 16:00h às 18:00h;
- m) Efetuar os pagamentos de acordo com as condições estabelecidas no ponto 5 da cláusula 6.<sup>a</sup> do programa de concurso. No caso de se verificar mora no pagamento das rendas, o adjudicatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de um acréscimo de 25% se o pagamento for efectuado dentro do mês a que diz respeito, e de um acréscimo de 50% se o pagamento for efectuado para além desse prazo, acrescido ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia;
- n) Garantir as melhores condições sanitárias de exploração, obrigando-se ainda a cuidar sempre com o maior zelo da apresentação, do asseio e da decoração das instalações, da boa ordem dos serviços, da disciplina do pessoal e do ambiente de cordial hospitalidade que deve envolver os clientes;
- o) Suportar os encargos com a celebração dos contratos de utilização e manutenção de todas as infra-estruturas necessárias ao funcionamento das instalações, nomeadamente de água, electricidade, telefone, gás, esgotos e outras que venham a mostrar-se necessárias, bem como os encargos com os respetivos consumos;
- p) Na data da celebração do contrato para a presente concessão, o adjudicatário tem de celebrar contrato para abastecimento de água e electricidade;
- q) Executar as obras de conservação necessárias ao bom funcionamento do Restaurante, Bar e loja de conveniência. Quaisquer obras ou alterações da área a explorar, carece de prévia autorização do Município de Arganil, e se autorizadas algumas fizer, tais obras ficarão a fazer parte integrante do imóvel, sem que por elas possa o adjudicatário exigir qualquer indemnização ou alegar direito a retenção. Clarifica-se que estão consideradas também, todas as reparações necessárias ao adequado funcionamento do complexo, nomeadamente deck de madeira das esplanadas, saneamento, etc. O Município de Arganil não se responsabiliza por quaisquer intervenções que se revelem necessárias ao funcionamento do complexo.
- r) Não instalar quaisquer reclusos (luminosos ou outros) de identificação do local objecto do presente contrato, sem prévia autorização do Município de Arganil, e eventual licenciamento.

s) A instalação de equipamento e mobiliário necessários ao funcionamento do restaurante, sendo que no caso do mobiliário o mesmo deve ser objeto de aprovação prévia do Município de Arganil.

t) O adjudicatário não poderá ter dívidas ao Município de Arganil;

u) Na data da celebração do contrato o adjudicatário e o contraente público devem assinar documento com levantamento de bens móveis propriedade do contraente público que ficarão afetos à concessão em apreço.

v) Respeitar a legislação em vigor aplicável ao objeto do presente contrato

### **Cláusula 6.ª**

#### **Seguros**

O Município é responsável pela contratação de um seguro de multirrisco para o edifício, sendo da responsabilidade do adjudicatário a contratação de um seguro de recheio, um seguro de acidentes de trabalho para todo seu pessoal e pela contratação de um seguro de responsabilidade civil, incluindo os prejuízos que derivem de ações ou omissões praticadas com intenção de os causar ou do incumprimento, também intencional de normas legais e regulamentares.

### **Cláusula 7.ª**

#### **Anulação da Adjudicação**

Em caso de anulação da adjudicação por falta de celebração do contrato por causa imputável ao adjudicatário, o Município de Arganil pode decidir adjudicar a exploração a outro concorrente, seguindo para tanto a ordem da respectiva lista de classificação.

### **Cláusula 8.ª**

#### **Cessão da Posição Contratual**

O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos seus direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização do Município, sendo nulos e de nenhum efeito os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário com infração ao aqui disposto.

## **Cláusula 9.<sup>a</sup>**

### **Rescisão do Contrato**

1. No caso de não celebração do contrato nas condições referidas no programa do concurso, por causa imputável ao adjudicatário, considerar-se-á verificada a caducidade da adjudicação, sem prejuízo das responsabilidades que ao caso couberem.
2. O incumprimento, por qualquer 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.
3. A falta, por parte do adjudicatário, do pagamento das rendas mensais, por período superior a seis meses, concede o direito ao Município de Arganil de rescindir o contrato, sem prejuízo todavia do direito ao valor em dívida, acrescido dos respetivos valores previstos na cláusula 5.<sup>a</sup> do presente caderno de encargos.
4. A falta por parte do adjudicatário da Instalação do equipamento que se propôs a afetar à utilização e exploração do Bar, apresentado na sua proposta; determinará a imediata resolução contratual.
5. Em caso de resolução do contrato pelo incumprimento da obrigação anteriormente referido pode o Município adjudicar a utilização e exploração do Bar ao concorrente ordenado sequencialmente no procedimento.

## **Cláusula 10.<sup>a</sup>**

### **Casos Omissos**

Em tudo o omissos no presente Caderno de Encargos, observar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

## **Cláusula 11.<sup>a</sup>**

### **Prevalência**

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa do Concurso e a Proposta do adjudicatário.



2. Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e o programa do concurso, e em último lugar a proposta do adjudicatário.

### **Cláusula 12.<sup>a</sup>**

#### **Fiscalização**

O funcionamento do Bar, bem como a qualidade do serviço prestado e a competência do pessoal será objecto de fiscalização pelo Município de Arganil, ficando o adjudicatário obrigado a facultar a entrada dos funcionários em inspeção e a proporcionar-lhes todos os elementos solicitados.

### **Cláusula 13.<sup>a</sup>**

#### **Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Arganil.

Arganil, maio de 2022,

## **ANEXO I**

### **MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA AUTÓNOMA**

O Banco ..., com sede em ..., matriculado na Conservatória do Registo Comercial de ..., com o capital social de ..., presta a favor de ..., garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de ..., correspondente a ... (percentagem), destinado a garantir o bom e integral cumprimento das

obrigações que ... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com o ... (dono da obra) vai outorgar e que tem por objeto ... (designação), regulado nos termos da legislação aplicável.

O Banco obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação do ... (dono da obra) sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que ... (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato.

O Banco deve pagar aquela quantia no dia seguinte ao do pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo Banco para as operações ativas, sem prejuízo de execução imediata da dívida assumida por este. A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção, nos termos previstos na legislação aplicável.

Data. Assinaturas.