



HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE ESPAÇO INTEGRADO NO DOMÍNIO PÚBLICO DO MUNICÍPIO DE LEIRIA PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE BEBIDAS

CADERNO DE ENCARGOS

Capítulo I – Disposições Gerais

Cláusula 1.ª | Objeto do contrato

O presente caderno de encargos destina-se a definir o conteúdo e os termos do contrato de concessão de utilização privativa de imóvel integrado no domínio público do Município de Leiria para instalação e exploração de estabelecimentos de bebidas, a seguir identificado:

Quiosque Café – Edifício localizado em espaço público, no Jardim da Almuinha Grande, União das Freguesias de Marrazes e Barosa, concelho de Leiria, com uma área de implantação de 16,40m² e área útil de 15,00m², destinado à instalação de estabelecimento de bebidas para apoio aos utilizadores do parque infantil do Jardim da Almuinha Grande e zona envolvente.

Valor Base de Licitação para o período da Concessão: 21.300,00 € (vinte e um mil e trezentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

Cláusula 2.ª | Contrato

- A concessão de utilização privativa do espaço identificado na cláusula anterior é titulada por contrato que se rege pelo disposto no presente caderno de encargos e pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.
- O contrato integra ainda os seguintes elementos:
 - Os suprimentos dos erros e omissões do caderno de encargos, identificados pelos interessados, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
 - O presente caderno de encargos;
 - O auto de arrematação;
 - A ata do ato público.

Cláusula 3.ª | Vigência e eficácia da concessão

- A concessão de utilização privativa tem a duração de 5 (cinco) anos, sem possibilidade de renovação.
- O contrato produzirá efeitos na data da outorga do contrato.

Capítulo II – Obrigações Contratuais

**Cláusula 4.ª | Taxa devida pela concessão**

1. Pela utilização a título privativo e exclusivo do bem dominial concedido é devido o pagamento de uma taxa cujo montante global corresponde ao valor resultante da licitação, acrescido do IVA à taxa legal em vigor.
2. O pagamento da taxa será repartido por 60 (sessenta) prestações mensais de igual valor, a pagar por referência multibanco ou em numerário, nos postos de cobrança do Município, ou através de transferência bancária.
3. No momento da outorga do contrato, o concessionário efetuará o pagamento de três prestações, devendo pagar as restantes até ao 8.º dia de cada mês.
4. Em caso de atraso no pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias seguidos, o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor das prestações em atraso, os juros de mora sobre o montante em dívida, à taxa legalmente fixada para o efeito, pelo período correspondente à mora.

Cláusula 5.ª | Obrigações gerais do concessionário

1. Constituem obrigações do concessionário:
 - a) A obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para a abertura e funcionamento do estabelecimento, bem como os encargos delas resultantes;
 - b) A obtenção de todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para realização de obras no espaço, sem prejuízo do cumprimento do previsto na clausula 7.ª;
 - c) O pagamento de multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito da exploração do espaço;
 - d) Instalar e abrir ao público o estabelecimento no prazo máximo de 60 (sessenta) dias seguidos contados da data da assinatura do contrato de concessão, salvo se se verificarem motivos de força maior devidamente fundamentados, que não lhe sejam imputáveis e que como tal sejam reconhecidos pelo Município de Leiria;
 - e) Exercer o dever de utilização regular do bem, mantendo o estabelecimento em funcionamento durante todo o ano civil, salvo dois períodos de encerramento para férias não superiores a 15 (quinze) dias seguidos;
 - f) Proceder ao pagamento das prestações mensais nas condições fixadas no presente caderno de encargos;
 - g) Não utilizar o espaço para fins diferentes do objeto da concessão;
 - h) Explorar o espaço em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança do mesmo, bem como à qualificação do pessoal que aí preste o seu trabalho;
 - i) Manter o espaço e o equipamento nele existente em perfeito estado de conservação e funcionamento;
 - j) Instalar todo o mobiliário e/ou equipamento necessário ao funcionamento do espaço objeto de concessão, bem como a prover a sua manutenção, limpeza, segurança e vigilância;
 - k) Recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento da sua atividade;
 - l) O cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre segurança, higiene e saúde no trabalho relativamente a todo o pessoal empregado, correndo por sua conta todos os encargos que daí resultarem;
 - m) Com a extinção do direito de utilização privativa, restituir o espaço objeto da concessão em perfeitas condições de conservação e limpeza, incluindo a instalação elétrica, com todas as chaves e vidros intactos, nos termos previstos na cláusula 16.ª;
 - n) Colaborar com os serviços municipais no exercício das atividades de fiscalização municipal e de acompanhamento da concessão previstas na cláusula 17.ª, permitindo o acesso ao espaço concedido e disponibilizando toda a informação que lhe seja solicitada;



- o) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam dirigidas pelo Município de Leiria ou por qualquer outra autoridade pública no exercício das suas competências;
- p) Garantir a abertura e o funcionamento das instalações sanitárias adjacentes ou contíguas ao imóvel, depois de instalado o estabelecimento, caso existam, durante o horário de funcionamento do estabelecimento, efetuando a limpeza e a manutenção nas melhores condições de higiene e salubridade, bem como garantindo uma eficiente gestão, nomeadamente pela disponibilização atempada e frequente dos bens consumíveis em quantidade e qualidade;
- q) Permitir o livre acesso às instalações sanitárias referidas na alínea anterior, caso existam, a todos os utilizadores do espaço público onde se localiza o imóvel, não podendo, em caso algum, impor qualquer tipo de restrição, designadamente pela circunstância de os utilizadores não serem clientes do estabelecimento.

2. Na situação descrita na alínea e), o concessionário deve comunicar ao Município de Leiria, através de correio eletrónico (cmleiria@cm-leiria.pt) dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Leiria, o início e o término de cada período de férias com a antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis. Na falta de comunicação, o encerramento do estabelecimento para férias será considerado, para todos os efeitos, como incumprimento do dever de utilização regular do bem.

Cláusula 6.ª | Encargos do concessionário

São da responsabilidade do concessionário todas as despesas com:

- a) Taxas, licenças ou autorizações e impostos, despesas de telecomunicações e outros encargos que forem legalmente devidos pela utilização privativa do espaço e eventual realização de obras;
- b) Tratamento de resíduos;
- c) A celebração dos contratos de fornecimento de água, eletricidade e gás, se necessário;
- d) Manutenção da rede de gás, água, esgotos e outros do espaço;
- e) Manutenção da rede de CATV no interior do espaço, caso seja aplicável;
- f) Manutenção dos sistemas de SADI e de deteção de gás do espaço, caso seja aplicável;
- g) A manutenção de sistemas e equipamentos elétricos do espaço, caso seja aplicável;
- h) Conservação de sistemas e equipamentos móveis existentes no respetivo espaço, caso seja aplicável;
- i) Os danos causados às infraestruturas e equipamentos, decorrentes da utilização do bem objeto de utilização privativa;
- j) Quaisquer obras de conservação, reparação e manutenção decorrentes da utilização do bem objeto de utilização privativa, sem direito a qualquer compensação no final da vigência do contrato;
- k) Implementação do HACCP (sistema de gestão de qualidade alimentar), de acordo com os princípios do "Codex Alimentarius", e custos associados de empresa certificada para o efeito, caso seja aplicável.

Cláusula 7.ª | Realização de obras

1. O concessionário não pode realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação do espaço, sem prévia autorização do Município de Leiria.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, compete ao concessionário realizar no espaço as obras necessárias ao normal desenvolvimento da atividade do estabelecimento, bem como obter as licenças ou autorizações exigíveis por lei.

**Cláusula 8.ª | Suspensão temporária do funcionamento do estabelecimento**

1. O concessionário apenas poderá suspender o funcionamento do estabelecimento quando tal resulte de:
 - a) ordem expressa do Município de Leiria;
 - b) ordem expressa de uma entidade pública proferida no âmbito das suas competências;
 - c) circunstâncias de força maior, devidamente fundamentadas e que como tal sejam reconhecidas pelo Município de Leiria, designadamente as que podem justificar a extinção da concessão ao abrigo da cláusula 15.ª;
 - d) ações de desinfestação e ou de higienização.
2. Ocorrida qualquer das situações previstas nas alíneas b) a d) no número anterior, o concessionário deve comunicar tal facto ao Município de Leiria, através de correio eletrónico (cmleiria@cm-leiria.pt) dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Leiria, no prazo de 8 (oito) dias úteis contados da data da ocorrência.
3. A atividade do estabelecimento deve ser reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária.
4. Nas situações previstas nas alíneas a) a c) do n.º 1, a suspensão temporária do funcionamento do estabelecimento determina a suspensão quer do prazo de vigência da concessão, quer da obrigação de pagamento da taxa devida pela concessão.
5. O encerramento do estabelecimento para descanso semanal do pessoal não é considerado incumprimento do dever de utilização regular do bem, nem suspensão temporária da atividade do estabelecimento.

Cláusula 9.ª | Cessão da posição contratual e subcontratação

Na presente concessão de uso privativo não é permitida a cessão da posição contratual nem a subcontratação.

Cláusula 10.ª | Responsabilidade do concessionário

O concessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício da atividade do estabelecimento no espaço objeto do direito de uso privativo.

Cláusula 11.ª | Obrigações gerais do Município de Leiria

1. O Município de Leiria assume a obrigação de garantir que o concessionário usufrua do bem concedido com abstenção de interferência ou perturbação de terceiros, devendo atuar, de forma adequada e suficiente, na defesa da individualidade e exclusividade do direito de uso privativo, bem como no sentido de acautelar as condições de segurança e funcionalidade do bem concedido.
2. O concessionário deve comunicar ao Município de Leiria a ocorrência de situações de atuação ilícita lesiva por parte de terceiros que perturbem ou impeçam a utilização do espaço e ou o funcionamento do estabelecimento nele instalado.
3. Em caso de destruição total ou parcial do espaço concedido por facto não imputável ao concessionário, que impeça em absoluto a continuação do exercício da atividade desenvolvida no estabelecimento e que resulte de ato ilícito de natureza criminal ou outra praticado por terceiro, ou de intempérie ou catástrofe natural imprevista, o Município de Leiria assume a obrigação de executar, a expensas suas, as obras e os trabalhos necessários à reposição do edificado e do espaço envolvente nas condições existentes antes da destruição.
4. O Município de Leiria assume a obrigação de garantir a abertura e o funcionamento das instalações sanitárias adjacentes ou contíguas ao bem concedido nos períodos de encerramento do estabelecimento para férias e nos casos de suspensão temporária da atividade previstas nas alíneas a) a c) do n.º 1 da cláusula 8.ª.
5. O Município de Leiria não responderá por quaisquer danos ou prejuízos sofridos pelo concessionário, salvo por culpa comprovada dos trabalhadores daquele Município, no exercício das respetivas funções.



Cláusula 12.ª | Fiscalização e acompanhamento da concessão

1. É reservado ao Município de Leiria o poder de fiscalizar, através dos seus órgãos no exercício das competências que lhes estão legalmente cometidas, o cumprimento das obrigações impostas ao concessionário, nos termos constantes das cláusulas do contrato e das normas legais e regulamentares aplicáveis, podendo dirigir-lhe determinações vinculativas destinadas a garantir aquele cumprimento e a prevenir desvios à finalidade da concessão.
2. O Município de Leiria dispõe da faculdade de acompanhar o exercício do direito de uso privativo do bem, podendo endereçar ao concessionário sugestões e orientações destinadas a acautelar a melhor utilização do espaço na perspetiva da prossecução do interesse público.
3. Para os efeitos do disposto na presente cláusula, o Município de Leiria está impedido de, através de quaisquer atos ou factos materiais ou jurídicos, vedar ou perturbar o gozo pelo concessionário do bem dominial concedido.

Capítulo III – Cessação da concessão

Cláusula 13.ª | Caducidade

1. A concessão de utilização privativa caduca com:
 - a) o decurso do respetivo prazo de vigência;
 - b) a desafetação do espaço objeto de utilização privativa do domínio público para o domínio privado municipal, com efeitos à data da notificação ao concessionário da deliberação da Assembleia Municipal de Leiria que determine a alteração da situação dominial do bem concedido;
 - c) a impossibilidade superveniente, absoluta e definitiva de execução do contrato por destruição ou inutilização total do espaço concedido decorrente de casos de força maior ou situações imprevisíveis não imputáveis ao Município de Leiria nem ao concessionário;
 - d) o falecimento ou a extinção da pessoa coletiva do concessionário;
 - e) a declaração de insolvência ou de falência do concessionário.
2. A caducidade da concessão não confere ao concessionário o direito a qualquer tipo de compensação ou a indemnização por danos, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
3. Nas situações previstas nas alíneas b) e c) do n.º 1, o concessionário tem direito a uma indemnização pelas perdas e danos sofridos correspondentes às despesas que ainda não estejam amortizadas e que representem investimentos em bens inseparáveis do espaço ocupado ou em bens cuja desmontagem ou separação de tal espaço implique uma deterioração desproporcionada do mesmo.

Cláusula 14.ª | Rescisão

1. O Município de Leiria pode, a todo o tempo, resolver o contrato de concessão em caso de atuação ilícita e culposa imputável ao concessionário traduzida em incumprimento contratual e que inviabilize a manutenção da relação de concessão, nos termos do disposto no número seguinte.
2. Constituem, designadamente, fundamentos para a rescisão do contrato:
 - a) O não pagamento do valor mensal da concessão por período igual ou superior a 3 meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b) A violação reiterada e grave das regras de higiene;
 - c) A utilização do espaço para fim diverso daquele a que se destina;



- d) A cessão da posição contratual e a subcontratação da concessão;
- e) A oposição reiterada por parte do concessionário ao exercício dos poderes de fiscalização pelo concedente;
- f) O abandono do espaço pelo concessionário, entendendo-se como tal a interrupção ou cessação da atividade sem causa justificada e durante um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos, quando exista forte indício de que o mesmo não voltará a retomar a atividade do estabelecimento com regularidade;
- g) O incumprimento de qualquer obrigação imposta por cláusula contratual, lei ou regulamento aplicável.

3. Em caso de rescisão da concessão ao abrigo da presente cláusula, os bens do concessionário que, por qualquer forma, se encontrem fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes do espaço, bem como as benfeitorias resultantes de obras executadas ao abrigo do disposto na cláusula 7.ª reverteram gratuitamente o para Município de Leiria, sem que o concessionário possa arrogar-se o direito a qualquer compensação ou indemnização.

Cláusula 15.ª | Denúncia

1. O concessionário pode, a todo o tempo, denunciar o contrato de concessão, invocando motivos devidamente fundamentados, mediante envio de comunicação por correio eletrónico (cmleiria@cm-leiria.pt), dirigido ao Presidente da Câmara Municipal de Leiria, com antecedência não inferior a 3 meses.
2. A denúncia do contrato produz efeitos após a aceitação pelo Município de Leiria dos motivos invocados, com a necessária salvaguarda do interesse público subjacente à concessão.

Cláusula 16.ª | Revogação por mútuo acordo

1. O Município de Leiria e o concessionário podem, a todo o tempo, revogar o contrato de concessão por mútuo acordo, no qual são fixadas as condições para a cessação da utilização privativa do espaço concessionado.
2. A revogação produz efeitos à data determinada pelas partes.
3. A revogação não pode revestir forma menos solene do que a do contrato.

Cláusula 17.ª | Resolução

1. O Município de Leiria pode, a todo o tempo, resolver unilateralmente o contrato de concessão por imperativos de interesse público devidamente fundamentados por referência aos princípios gerais por que se rege a atividade administrativa, sem prejuízo do pagamento de justa indemnização ao concessionário.
2. O valor da indemnização a atribuir ao concessionário deve ser apurado segundo critérios de razoabilidade e equidade, por forma a ressarcir as perdas e danos sofridos correspondentes às despesas que ainda não estejam amortizadas e que representem investimentos em bens inseparáveis dos espaços ocupados ou em bens cuja desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.

Cláusula 18.ª | Extinção da concessão

1. Sem prejuízo do disposto nas cláusulas anteriores, a concessão extingue-se por força de alteração anormal e imprevisível das circunstâncias em que as partes tenham fundado a decisão de contratar, desde que a exigência das obrigações por si assumidas afete gravemente os princípios da boa-fé e não esteja coberta pelos riscos próprios do contrato, havendo lugar ao pagamento de justa indemnização nos termos previstos no n.º 2 da cláusula anterior.
2. Finda a concessão por qualquer das formas previstas no contrato ou na lei, cessa a obrigação de pagamento da taxa devida pela concessão e reverteram para o Município de Leiria as benfeitorias que hajam sido realizadas no espaço objeto da concessão, designadamente as resultantes de obras executadas ao abrigo da cláusula 7.ª.



3. Salvo o regime previsto na cláusula anterior e no n.º 1 da presente cláusula, o concessionário não tem direito a qualquer indemnização ou compensação, nem poderá invocar o direito de retenção seja a que título for.

Cláusula 19.ª | Devolução do bem

1. Extinta a concessão por qualquer das formas previstas nas cláusulas anteriores, o espaço objeto de utilização privativa deve ser repostado na situação em que se encontrava à data do início da concessão e entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis.
2. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo concessionário e os adornos que possam ser retirados sem danificar o espaço devem ser removidos no prazo referido no número anterior.
3. Os bens do concessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes do espaço e cuja desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada do espaço ocupado não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para o Município de Leiria, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação.
4. A obrigação de devolução do bem nos termos estabelecidos na presente cláusula não é aplicável no caso de extinção da concessão ocorrer nas situações previstas na alínea c) do n.º 1 da cláusula 8.ª.

Capítulo IV – Disposições Finais

Cláusula 20.ª | Comunicações e notificações

1. Todas as comunicações entre as partes relativas ao contrato devem ser efetuadas, por escrito, para os respetivos endereços eletrónicos indicados, exceto se alguma das partes tiver comunicado por escrito, endereço distinto para esse fim.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deverá ser comunicada à outra parte com a maior brevidade possível.

Cláusula 21.ª | Contagem de prazos

O prazos previstos no presente caderno de encargos e no contrato de concessão contam-se nos termos do disposto no Código do Procedimento Administrativo, salvo disposição contratual específica.

Cláusula 22.ª | Legislação aplicável

Em tudo o que se revelar omissa no presente caderno de encargos, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, alterado, na parte aplicável às autarquias locais, e, subsidiariamente, o disposto no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações, se não se mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos.

Anexo I: Planta de localização do Quiosque Café



ANEXO I

Planta de localização a que se refere o n.º 2 da Cláusula 1.ª do Programa da Hasta Pública

Espaço A - Quiosque n.º 5

