

CADERNO DE ENCARGOS

Concessão de Snack-Bar e Café, denominado "Ronqueira Lounge Bar" na Praia Fluvial da Ronqueira

Cláusula 1.ª

Caderno de Encargos

O presente caderno de encargos contem as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do concurso público de CONCESSÃO DE CAFÉ e BAR "Lounge Bar" NA PRAIA FLUVIAL DA RONQUEIRA.

Cláusula 2.ª

Objeto e natureza da concessão

1 - A concessão tem por objeto a exploração de atividades de restauração e bebidas, e serviços, por um período de 2 anos, prorrogáveis por igual período, conforme localização e área de implantação mapeada nos Anexo I e II ao presente.

2 - A exploração do snak-bar e café, na área delimitada no polígono definido no Anexo I, capacita para estabelecimento de restauração e bebidas, nos termos e para os efeitos da alínea q) do nº1, do artigo 1.º do RJACSR - do Anexo I do Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

3 - A exploração da concessão consiste na capacitação do estabelecimento restauração e bebidas para prestar, mediante remuneração, serviços de bebidas e cafetaria no próprio estabelecimento com esplanada de apoio.

Cláusula 3.ª

Delimitação física da concessão

Os limites físicos (área) da concessão são definidos e descritos no Anexo II ao presente Caderno de Encargos.

Cláusula 4.ª

Condições gerais de exploração

1 - Na prossecução do bom funcionamento do objeto da concessão, fica a cargo do concessionário:

a) A operacionalização da concessão está sujeita aos legais procedimentos de licenciamento:

i) no âmbito do Balcão do Empreendedor, com a apresentação da mera comunicação prévia para acesso à atividade económica (artigo 4.º nº1 da alínea I do Regime Jurídico de Acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração);

ii) exploração da esplanada de apoio ao café e bar, consoante as regras definidas pelo Município de Tábua/ Câmara Municipal.

b) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, nomeadamente, **a gestão e limpeza das casas de banho de uso público**, a reparação e substituição de qualquer obra, máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento, a segurança e a salubridade do estabelecimento;

c) A limpeza do espaço objeto da concessão bem como dos espaços contíguos afetados pelo exercício da atividade, e a limpeza da área afeta à barreira (junto ao bar);

d) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à concessão, de entre as quais as inerentes a (i) abastecimento de água, de (ii) rejeição e tratamento de águas residuais, (iii) de recolha e tratamento de resíduos, (iv) de fornecimento de eletricidade, (v) de comunicações de voz e de dados, e (vi) de contratação dos seguros obrigatórios nos termos da cláusula 18ª.

3 – As casas de banho são de uso público, sendo responsabilidade do concessionário durante todo o ano, e sempre que esteja encerrado terá que comunicar o período aos serviços camarários para agilizar abertura e encerramento das casas de banho.

4 - Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço previsto no Anexo II ao presente caderno de encargos;

5 - O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão livro de reclamações, competindo-lhe enviar ao concedente, nos primeiros 15 dias de após o *terminus* de cada semestre do ano civil, cópia das reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

6 - O concessionário obriga-se a adotar horário de funcionamento conforme com o Regulamento Municipal dos períodos de abertura e funcionamento dos estabelecimentos de venda ao público e de prestação de serviços do Município de Tábua, estando obrigado aos seguintes períodos e horários mínimos:

a) Abertura de 1 de março a 31 de outubro;

b) Abertura todos os dias na época balnear, ao sábado e ao domingo;

c) Abertura mínima entre as 10 e as 19 horas de cada dia, na época balnear.

Cláusula 5.ª

Responsabilidade do concessionário pela exploração

1 - O concessionário garante ao concedente a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da concessão.

Cláusula 6.ª

Regime do risco

1 - O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes a concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do presente C.E. ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas, e das eventuais alterações da lei geral.

2 - Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 7.ª

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 8ª

Financiamento

1 - O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.

2 - Com vista a obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3 - Não são oponíveis ao concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos do número anterior.

Cláusula 9.ª

Sede, forma e capital social

1 - Qualquer alteração ao contrato de sociedade do concessionário, incluindo a mudança de sede ou a transmissão de qualquer participação social ou mudança dos órgãos sociais de gestão, depende de prévia autorização escrita do concedente.

2 - O concessionário remeterá ao concedente, no prazo de 30 (trinta) dias após a respetiva outorga, cópia simples das escrituras de alteração ao pacto social que tiver realizado nos termos do número anterior.

Cláusula 10.ª

Início da exploração

A exploração do estabelecimento deve iniciar-se, obrigatoriamente, até 15 (dias) dias após a assinatura do contrato de concessão, suscetíveis de prorrogação por motivo considerado atendível pelo concedente.

Cláusula 11.ª

Caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar caução no valor de 1.000,00 € (mil euros), sendo esta restituída no final do período da concessão, depois de saldadas todas as contas.

2. A caução pode ser prestada mediante qualquer das formas permitidas por lei.

3. No caso a caução pode ser prestada mediante garantia bancária, ou guia de depósito.

4. O Município pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de incumprimento pelo adjudicatário das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.

5. 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.

6. Em caso de rescisão do contrato por parte da Câmara Municipal, por qualquer motivo que seja imputável ao adjudicatário, este perderá o direito do montante da caução em vigor, que reverterá a favor da Câmara Municipal.

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

Cláusula 12.^a

Prazo e termo da concessão

A concessão vigora pelo prazo de 2 anos a contar da data da assinatura do contrato de concessão, podendo ser renovada por igual período, caso o concessionário expresse a sua vontade nesse sentido, por escrito, até 4 meses antes do *terminus* do prazo, e o concedente autorize por escrito e expressamente a mesma.

Cláusula 13.^a

Remuneração do concedente e prazo de pagamento

1 - O concessionário obriga-se a pagar ao concedente a renda mensal indicada na proposta adjudicada, junto do Balcão Único do Município de Tábua, até ao dia 8 (oito) de cada mês, imediatamente anterior àquele a que diga respeito.

2 - A primeira renda será paga na data da celebração do contrato, ainda que o período remanescente do mês em causa não perfaça 30 dias de utilização das instalações.

3 - O valor da renda mensal fica sujeito a atualização anual, de acordo com a aplicação da taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo Índice de Preços do Consumidor para a classe de Restaurantes e Hotéis.

4 - A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, obriga o concessionário ao pagamento de juros de mora à taxa legal em vigor, independentemente do direito a resolução da concessão pelo concedente (pela falta de pagamento por um período superior a três meses).

Cláusula 14.^a

Cedência, oneração e alienação

1 - É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2 - Os negócios jurídicos referidos no número anterior são Inoponíveis ao concedente.

Cláusula 15.ª

Anulação da concessão/adjudicação

Em caso de anulação da concessão por falta de celebração do contrato por causa imputável ao concessionário o Município de Tábua pode decidir adjudicar/conceder a exploração a outro concorrente, seguindo para tanto a ordem da respetiva lista de classificação.

Cláusula 16.ª

Cessão da posição contratual pelo concessionário

Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o concessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, ficando a mesma dependente de autorização expressa e escrita do concedente e condicionada a apresentação pelo potencial concessionário ao concedente dos documentos de habilitação exigidos ao cedente.

Cláusula 17.ª

Subcontratação pelo concessionário

Não é permitida a subcontratação.

Cláusula 18.ª

Cobertura por seguros

1 - É da responsabilidade do concessionário a assunção dum sistema de seguros eficaz de cobertura de danos de responsabilidade civil, devendo assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e extensiva cobertura dos riscos da concessão, estando obrigado a proceder a entrega de uma cópia da apólice de seguro de responsabilidade civil e de acidentes de trabalho, bem como, do recibo comprovativo do respetivo pagamento, devidamente atualizado, na data de início da exploração da concessão.

2 - A exploração da concessão não pode desenvolver-se sem que a concessionária assegure a validade plena do referido sistema de seguros e os demais que a legislação

lhe impuser para o exercício da sua atividade, nomeadamente acidentes de trabalho, cobrindo o pessoal ao seu serviço, acidentes pessoais, seguro multiriscos (para cobrir atos de vandalismo, incêndio, raio, tempestades, furto ou roubo).

Cláusula 19.ª

Poderes do concedente

1 – O Município de Tábua, na qualidade de concedente, tem o poder:

- a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário impostos pelo presente, pelo programa de concurso e pelo contrato;
- b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
- c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.

2 - Durante o período de vivência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos as instalações e atividades objeto da concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.

Cláusula 20.ª

Rescisão do Contrato

- 1. No caso de não celebração do contrato nas condições referidos 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 três meses, concede o direito à Câmara Municipal de rescindir o contrato.

Cláusula 21.ª

Caducidade

1 - O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado, e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade da concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além dela.

2 - No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas.

Cláusula 22.ª

Comunicações e notificações

1 - Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito, através de correio eletrónico ou telefax.

2 - Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicadas a outra parte.

Cláusula 23ª

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.

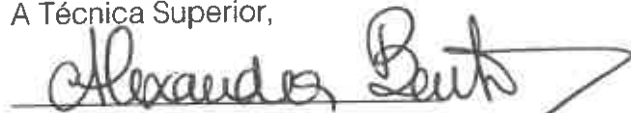
Cláusula 24.^a

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato é competente o Tribunal Judicial de Tábua, com expressa renúncia a qualquer outro.

Tábua, 14 abril 2025

A Técnica Superior,



Alexandra Bento (jurista)

ANEXO I - LOCALIZAÇÃO DO OBJETO DA CONCESSÃO

ANEXO II - IMPLANTAÇÃO DO OBJETO DA CONCESSÃO

Legenda:
 Cobertura de granito
 Cobos de granito
 Pavimento em laje betão
 Terreno natural
 Lajei (pedra) em laje
 Lajei (pedra) em laje
 Lajei (pedra) em laje



CARLOS SANTOS
 ARQUITECTURA E
 URBANISMO LDA

Rua da Liberdade, 100 - 1.º andar
 4700-109 Beja - Portugal
 Tel: +351 254 200 000
 Email: info@carlossantos.pt

Este projeto foi elaborado para o
 empreendimento de construção de um
 complexo habitacional, situado no
 lote 10 da parcela 1000, da freguesia de
 São João do Sul, concelho de Beja, distrito
 de Beja.

EQUIPA PROJETISTA
 DE ARQUITECTURA

Carlos Santos, Arquitecto
 Pedro Santos, Arquitecto
 António Santos, Arquitecto
 António Santos, Arquitecto

RESPONSÁVEL
 Carlos Santos, Arquitecto

8866 - Licenciado em Engenharia
 PIAIA FULVA
 DA PONTEIRA

FASE
 PROJECTO DE
 EXECUÇÃO

REQUERENTE
 CÂMARA MUNICIPAL DE
 TABUA

LOCAL
 TABUA

LOCAL
 RONQUEIRA - TABUA

CO-
 PROPOSTA
 DE IMPLANTACÃO

ESCALA
 1:200

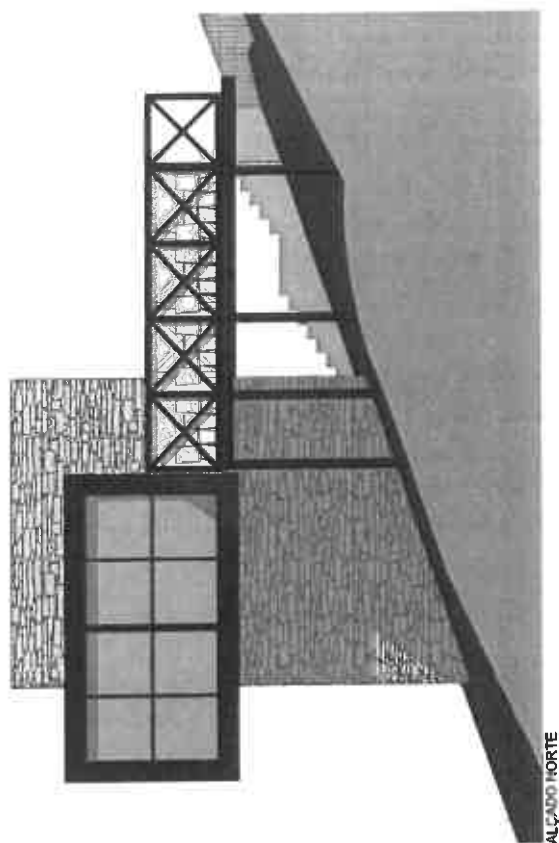
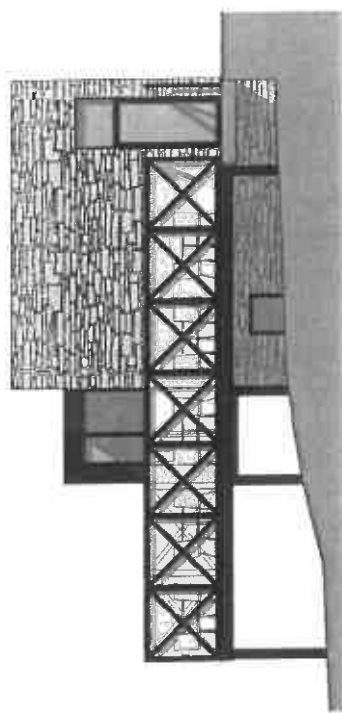
DATA
 JUNHO 2017

BS

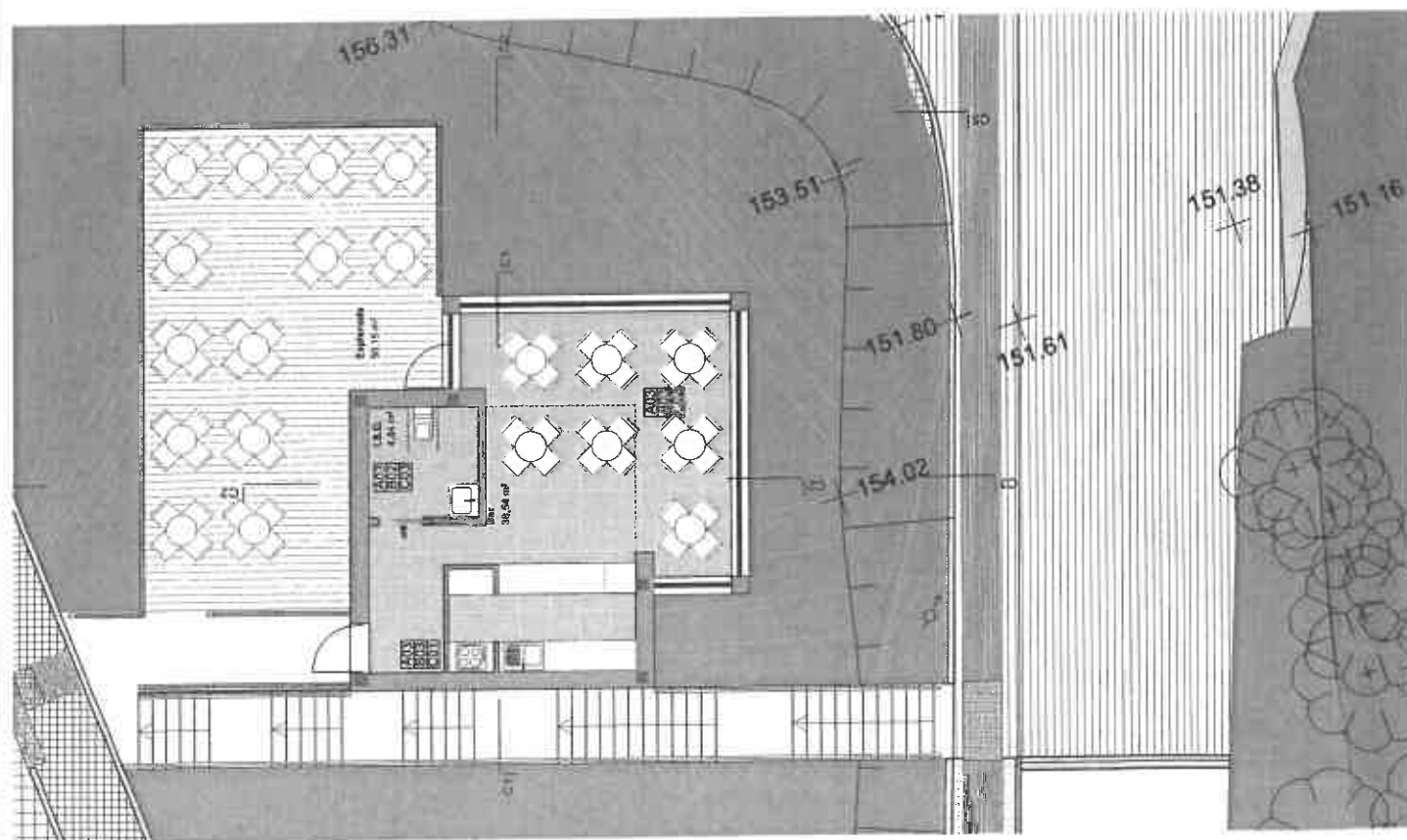
04

PROJECTO Nº
 15/17

VERSÃO
 V1



David Lin





Av. Dr. José Cardoso, Nº114 - Itaqu - 2550-374 Londr
 Telefone - 328 806 3064m Fax - 328 808 00 5
 celso@banco@ig.com.br - celso@banco.com
 Cont. nº 602 797 290 Cap. Social: R\$ 1.000.000,00
 CNPJ: 06.908.000/0001-01

Este projecto é propriedade dos seus autores e não pode ser utilizado, reproduzido, integralmente ou em parte, sem autorização dos mesmos, ao longo do Código de Direito de Autor e dos Direitos Conexos (aprovado pela Dec. Lei n.º 35866, de 24 de Março).

EQUIPA PROJECTISTA
DE ARQUITECTURA

Carlos Santos, Arquitecto
Pedro Santos, Arquitecto
Anônio Torres, Arquitecto
Edilson Semeão, Arg. Estúdio

RESPONSÁVEL

Carlos Santos, Arquitecto Prof. PhD

FEPA - University of Technology
PRAIA FLUVIAL
DA RONDONQUEIRA

FASE	PROJECTO DE EXECUÇÃO
------	-------------------------

REQUERENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE
TÁBUA

LOCAL

RONQUEIRA - TÁBUA

CONTÉM

PROPOSTA - BAR
PLANTA PISO -1, PISO 0 E
COBERTURA

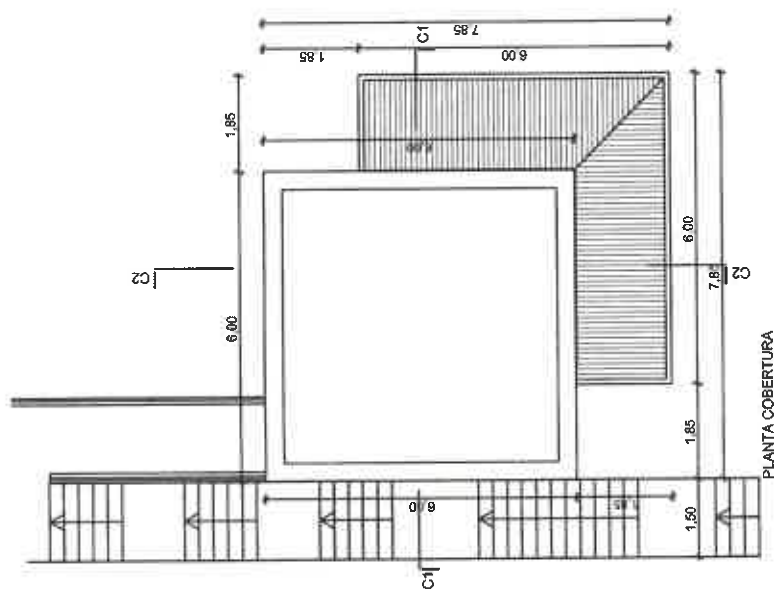
ESCA/A

1/100

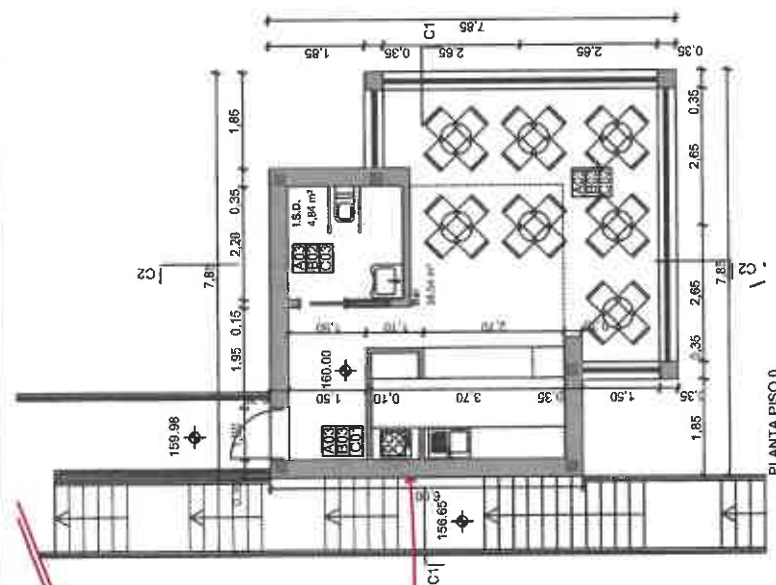
DATA 11113 6647

obs.

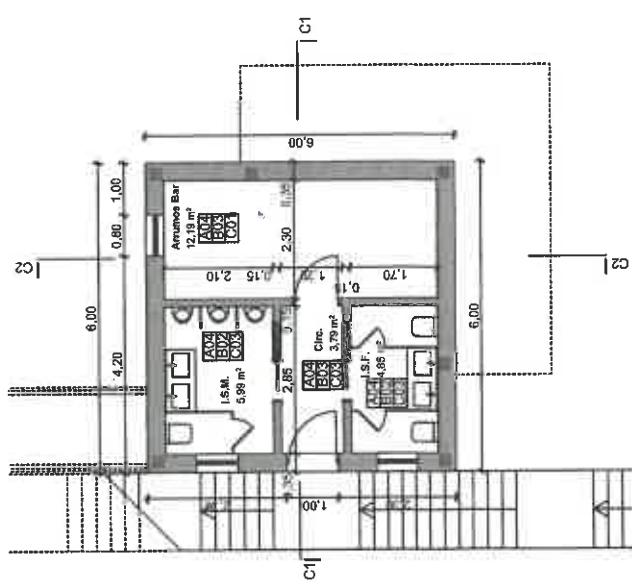
PROJECTO N° 16/17



PLANTA COBERTURA



PLANTA PISO 0



PLANTA PISO -1

PAVIMENTOS:

A01 - Grés Porcelânico tipo "Margres", ref: Tecnica Anti-Slip Granit cinza 36 AS, 30x30, ou equivalente
A02 - Grés Porcelânico tipo "Margres", ref: Tecnica Cinza escuro 13 N, 30x30, ou equivalente
A03 - Grés Porcelânico tipo "Margres", ref: Time 2.0 Black T29 P, 60x60, ou equivalente
A04 - Grés Porcelânico tipo "Margres", ref: Time 2.0 Black T28 NP, 60x60, ou equivalente

PAREDES:

B801 - Grés Porcelânico tipo "Margres", ref: Técnica
clínica clara 45 N, 30x30, ou equivalente
B802 - Grés Porcelânico tipo "Margres", ref: Tíme 2.0
Silver T26 NF, 30x60, ou equivalente
B803 - Pintura a linha tipo "Solínco - Super Mate", ou
equivalente, cor branco

TÉCTOS:

C01 - Pintura com tinta tipo "Solínco - Tectos", ou equivalente, cor branco