



**ESPAÇO
MUNICIPAL**

**CADERNO DE ENCARGOS DO CONCURSO PARA A
CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE UM ESPAÇO
DE CAFETARIA NO COMPLEXO MUNICIPAL DE PISCINAS DE
FOLGOSA**

PROPRIEDADE:

Município da Maia

ENTIDADE GESTORA:

ESPAÇO MUNICIPAL

Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.



RENOVAÇÃO URBANA E GESTÃO DO PATRIMÓNIO

RUA DR. CARLOS PIRES FELGUEIRAS, N.º 181, 4470-157 MAIA, PORTUGAL
TEL. (+351) 229 438 030* · geral@espacomunicipal.pt · www.espacomunicipal.pt
** chamada para a rede fixa nacional*

Índice

INTRODUÇÃO.....	Erro! Marcador não definido.
I. CONDIÇÕES GERAIS.....	3
1. CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE ESPAÇO.....	3
2. INÍCIO DE USO, FRUIÇÃO E EXPLORAÇÃO	3
3. LICENÇAS DE UTILIZAÇÃO.....	4
4. PAGAMENTO DA RENDA E GARANTIAS.....	4
5. OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE ARRENDATÁRIA.....	4
6. PRAZO DO ARRENDAMENTO DE UTILIZAÇÃO	6
7. <i>INTUITU PERSONAE</i>	6
8. FISCALIZAÇÃO DA QUALIDADE NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	7
9. RESCISÃO DO CONTRATO.....	8
10. RESCISÃO DO CONTRATO PELA ENTIDADE ARRENDATÁRIA.....	9
11. EXTINÇÃO DO ARRENDAMENTO	9
12. SEGUROS.....	10
13. PROTEÇÃO DE DADOS.....	10
II. CONDIÇÕES ESPECIAIS	10
1. BENFEITORIAS OBRIGATÓRIAS A REALIZAR PELA ENTIDADE ARRENDATÁRIA.....	10
2. FISCALIZAÇÃO DAS BENFEITORIAS OBRIGATÓRIAS.....	11
3. RECURSOS HUMANOS.....	11
4. DEMAIS REGRAS A OBSERVAR NO EXERCÍCIO DA ATIVIDADE	12
5. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	12
6. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	13

I. CONDIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. As disposições deste Caderno de Encargos serão consideradas como parte integrante do Contrato de Concessão pelo qual a Espaço Municipal – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., em representação da Entidade Proprietária, o Município da Maia, doravante designada por ESPAÇO MUNICIPAL ou por Entidade Adjudicante, dá à respetiva Entidade Concessionária o direito a utilizar e explorar uma atividade comercial no Edifício identificado e localizado nas peças gráficas do Anexo I do presente Caderno de Encargos, sito no imóvel correspondente Complexo Desportivo de Piscinas de Folgosa, sendo que, nesse sentido, todas as condições técnicas e normas administrativas têm obrigatoriamente de ser cumpridas.
2. É da responsabilidade da Entidade Concessionária explorar e manter as instalações de acordo com o estipulado no Contrato de Concessão e nos seus anexos.
3. Nenhuma disposição deste Caderno de Encargos poderá diminuir as responsabilidades da Entidade Concessionária, previstas no Contrato.
4. É ainda da responsabilidade da Entidade Concessionária verificar a situação e condições do imóvel a explorar, de modo a evitar erros de projeto e/ou na execução de trabalhos de obra, bem como respeitantes a necessidades e trabalhos futuros de manutenção e conservação.

Cláusula 2.ª

Início de Uso, Fruição e Exploração

O adjudicatário deverá iniciar a exploração do estabelecimento 60 (sessenta) dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento, a celebrar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de comunicação da adjudicação, sob pena de resolução do contrato por incumprimento.

Cláusula 3.^a

Licenças de Utilização

1. A Concessionária deve requerer, sempre que necessário, junto da Câmara Municipal da Maia a(s) licenças de utilização devidas e aplicáveis para o funcionamento do estabelecimento, nos termos legais.
2. A obtenção de licença(s) é condição *sine qua non* para o início da exploração.

Cláusula 4.^a

Pagamento da Renda e Garantias

1. O pagamento da renda da fração será devido a partir da data de início do uso e fruição do bar/cafetaria e será efetuado em duodécimos mensais, doravante sob a referência de renda mensal, pagos até ao dia 8 (oito) de cada mês à ESPAÇO MUNICIPAL, entendendo-se que, se o último dia de pagamento for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil seguinte.
2. Constituindo-se a Concessionária em mora, a Espaço Municipal tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 10% (dez por cento) da remuneração mensal, por cada dia de atraso, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
3. O valor da renda será atualizado anualmente com base no Índice de Preços no Consumidor (IPC), sendo a primeira atualização aplicada em janeiro de 2027.
4. Na data de assinatura do Contrato, a Concessionária garantirá um depósito, em conta a determinar pela Espaço Municipal, a título de caução e no montante correspondente a 50% da renda anual referente ao primeiro ano de execução do contrato.

Cláusula 5.^a

Obrigações da Concessionária

1. A Concessionária obriga-se a instalar e operar um conceito de cafetaria/bar no espaço a explorar que garanta a sua utilização e dinamização plenas durante o

período de funcionamento, em conformidade com a proposta adjudicada e com o disposto no Contrato de Concessão.

2. A Concessionária assume a obrigatoriedade de assegurar que a exploração do espaço se realize de forma contínua, eficiente e adequada, sem interrupções injustificadas, de modo a garantir a atratividade e a funcionalidade do espaço objeto de exploração ao longo de toda a sua jornada de atividade, desde o momento de abertura até ao encerramento, respeitando as condições estabelecidas e assegurando a satisfação das expectativas comerciais e operacionais entre as partes.
3. A Concessionária obriga-se a assegurar que o espaço cumpre integralmente com todos os requisitos legais e regularmente aplicáveis, designadamente no que respeita ao HACCP (sigla do sistema de gestão da segurança alimentar “*Hazard Analysis and Critical Control Points*” – Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos), acessibilidades, licenciamento(s), bem como qualquer outra norma ou disposição legal vigente que regule a atividade do setor de restauração em território nacional.
4. A Concessionária assume ainda a responsabilidade de garantir a manutenção contínua do cumprimento das referidas obrigações durante a vigência do contrato, responsabilizando-se por qualquer infração ou sanção que possa resultar do incumprimento das mesmas.
5. Os custos do fornecimento de água, energia, telecomunicações, gás e dos sistemas de segurança (deteção de incêndio e de intrusão) relativos à Fração objeto de exploração são da responsabilidade da Concessionária, assim como é da sua responsabilidade a requisição de todos os contadores necessários e a celebração dos respetivos contratos de fornecimento e prestações de serviços.
6. Sempre que tal seja solicitado, a Concessionária facultará à ESPAÇO MUNICIPAL todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas da exploração.
7. Caso se verifiquem alterações extraordinárias e imprevisíveis que afetem a atividade de forma significativa, a Concessionária poderá requerer revisão das condições financeiras, nos termos da boa-fé contratual.

Cláusula 6.^a

Prazo da Concessão

O prazo da concessão é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data de celebração do Contrato de Arrendamento, podendo ser objeto de uma única renovação, por mais 2 (dois) anos, mediante avaliação conjunta e desde que a Entidade Arrendatária tenha cumprido as respectivas obrigações contratuais.

Cláusula 7.^a

Intuitu Personae

1. A Concessionária reconhece e concorda que o presente contrato foi celebrado tendo em conta as características específicas da própria entidade, bem como a sua estrutura e competências de gestão, pelo que, nesse sentido, a Concessionária não pode ceder a sua posição no presente contrato ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do mesmo, sob qualquer forma, incluindo no âmbito de transmissões operadas no quadro de uma fusão, cisão ou dissolução.
2. A Concessionária assume igualmente a obrigatoriedade de não alterar o conceito aprovado e objeto de adjudicação, garantindo que a atividade se mantenha em consonância com a imagem, os padrões de qualidade e o tipo de serviço que fundamentaram a concessão do direito de exploração do espaço.
3. A violação da presente disposição constitui um incumprimento contratual grave.

Cláusula 8.^a

Obras e Trabalhos a Cargo da Concessionária

1. A Fração é entregue com os acabamentos e instalações existentes e verificáveis à data da celebração do contrato, após a qual, de forma imediata, a Espaço Municipal emitirá Auto de Entrega do objeto de concessão à Concessionária.
2. É da responsabilidade da Concessionária efetuar todos os trabalhos de manutenção, reparações e obras necessárias nas instalações, de modo a manter sempre a Fração em boas condições de funcionamento, segurança e apresentação.

3. Na execução das obras, deverão ser seguidos fielmente os projetos aprovados pela Proprietária ou pela Espaço Municipal e obedecidos os prazos fixados no processo de autorização de obra.
4. Tendo a Fração sido recebida pela Concessionária, toda e qualquer obra necessária à instalação e exploração comercial será da exclusiva responsabilidade da mesma.
5. A Concessionária é a única responsável por quaisquer danos ou prejuízos causados ao espaço objeto de concessão ou a terceiros, por qualquer dos seus representantes e empreiteiros, devendo dedicar especiais cuidados na prevenção de infiltrações, curto-circuitos e acumulação de resíduos.
6. No caso de a Concessionária não cumprir o estabelecido nos pontos atrás expostos, a Proprietária ou a Espaço Municipal poderá substituir-se à Concessionária e debitar-lhe os custos e encargos correspondentes ao estabelecimento das condições adequadas e conformes do espaço objeto de concessão.
7. É da responsabilidade integral da Concessionária fazer cumprir toda a legislação relativa à proteção do ambiente, nomeadamente no que respeita à gestão dos resíduos e ao ruído.

Cláusula 9.^a

Fiscalização da Qualidade na Prestação de Serviços

A ESPAÇO MUNICIPAL fiscalizará, sempre que se justifique, a qualidade dos serviços prestados pela Concessionária na espaço objeto de exploração, bem como as condições de higiene e salubridade, podendo requerer eventual colaboração aos serviços competentes da Câmara Municipal da Maia, elaborando os respetivos e necessários relatórios, dos quais será dado conhecimento à Concessionária.

Cláusula 10.ª

Rescisão do Contrato

1. A ESPAÇO MUNICIPAL poderá rescindir o contrato no caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte da Concessionária, revertendo para a mesma a caução prestada e para o Município da Maia todas as benfeitorias realizadas.
2. São fundamentos de rescisão, nomeadamente:
 - a) Não cumprimento das obrigações referidas n Cláusula 5.ª do presente Caderno de Encargos;
 - b) Não realização das obras assumidas na proposta objeto de adjudicação e, eventualmente, referidas no presente Caderno de Encargos;
 - c) Falta de pagamento do valor da renda mensal, por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo do acionamento dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida e valores de mora aplicáveis;
 - d) Utilização das instalações para fins e usos diversos dos autorizados expressamente pela ESPAÇO MUNICIPAL e pelo Município da Maia;
 - e) Não manutenção das instalações em perfeitas condições de conservação, manutenção e funcionamento;
 - f) Afixação, no interior ou no exterior, de qualquer publicidade não autorizada prévia e expressamente pela ESPAÇO MUNICIPAL e/ou pelo Município da Maia, incluindo no âmbito da proposta adjudicada, ou de outros elementos que possam interferir ou alterar a boa imagem das instalações;
 - g) Encerramento dos serviços por mais de 5 (cinco) dias consecutivos ou 10 (dez) dias interpolados em cada ano, por motivos imputáveis à Concessionária;
 - h) Não cumprimento do estipulado nas Cláusulas 1.ª, 5.ª e 8.ª do presente Caderno de Encargos;
 - i) Oposição por parte da Concessionária ao exercício dos poderes de fiscalização referidos na Cláusula 9.ª do presente Caderno de Encargos;
 - j) 2 (dois) relatórios de fiscalização consecutivos com apreciação negativa, nos termos da Cláusula 9.ª do Caderno de Encargos. Em caso de relatório de fiscalização com apreciação negativa, a Arrendatária será notificada das desconformidades identificadas, dispondo de 5 (cinco) dias úteis para a

respetiva correção, sendo a fiscalização subsequente realizada após esse prazo;

- k) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por Lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.
3. A Espaço Municipal terá em consideração, na decisão de eventual rescisão do contrato, quaisquer situações que não sejam imputáveis à Concessionária.

Cláusula 11.ª

Rescisão do Contrato pela Concessionária

A Concessionária poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção, dirigida ao Conselho de Administração da ESPAÇO MUNICIPAL que, no caso de ser aceite, produzirá efeitos 120 (cento e vinte) dias após a sua receção.

Cláusula 12.ª

Extinção do Contrato

1. Terminado o prazo de concessão, ou da sua renovação, por qualquer das formas supramencionadas, as instalações, bem como as benfeitorias realizadas, constituirão propriedade do Município da Maia, sem que a Concessionária tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, não podendo ser invocado o direito de retenção, seja a que título for, nomeadamente por quaisquer benfeitorias.
2. As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e utilização, livres e devolutas de pessoas e bens.
3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pela Concessionária e os adornos e/ou equipamentos que possam ser retirados sem prejuízo da continuada exploração do local deverão sê-lo nos 30 (trinta) dias subsequentes ao termo do contrato, sempre sob prévia autorização e controlo da entidade gestora.

Cláusula 13.ª

Seguros

A Concessionária contratará, antes do início da exploração, os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do Contrato de Concessão e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, se aplicável, designadamente:

- a) Seguro de acidentes de trabalho;
- b) Seguro Multirriscos (incluindo bens do Proprietário);
- c) Seguro das instalações;
- d) Seguro de Responsabilidade Civil da atividade.

Cláusula 14.ª

Proteção de Dados

A Concessionária obriga-se a cumprir o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD – Regulamento EU 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril de 2016), relativo à proteção das pessoas singulares, no que diz respeito ao tratamento de dados pessoais e à livre circulação dos mesmos.

II. CONDIÇÕES ESPECIAIS

Cláusula 15.ª

Benfeitorias Obrigatórias a Realizar pela Concessionária

1. Não obstante o Edifício objeto do arrendamento já estar equipado a nível de infraestruturas, antes do início da exploração a Concessionária deverá proceder às seguintes benfeitorias:

- a) Instalação de todos os equipamentos indispensáveis ao bom funcionamento do espaço objeto de arrendamento e à prestação de serviços qualificados de restauração;
- b) Instalação de todos os equipamentos sanitários, de climatização e ventilação, se aplicável, incluindo os trabalhos indispensáveis ao bom funcionamento do espaço e exigências legais;
- c) Instalação de mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, asseio e criação de condições de bom acolhimento e conforto, para os clientes/utilizadores;
- d) Instalação e utilização de uma zona adequada e específica para a separação seletiva de resíduos, com os equipamentos exigíveis e necessários, designadamente para a deposição dos resíduos, de acordo com as exigências da legislação em vigor e do Regulamento de Serviço de Gestão de Resíduos e Limpeza Urbana do Município da Maia, na sua redação atual;
- e) Outros trabalhos e intervenções estabelecidos na proposta.

Cláusula 16.ª

Fiscalização das Benfeitorias Obrigatórias

A fiscalização das obras de instalação e das respetivas benfeitorias obrigatórias, referidas no ponto anterior, será efetuada pela ESPAÇO MUNICIPAL e o início da exploração depende da emissão de auto específico com menção expressa de autorização para o efeito.

Cláusula 17.ª

Recursos Humanos

1. A Concessionária fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção social e às condições de trabalho da sua equipa de trabalho, nos termos da legislação em vigor.

2. As empresas responsáveis pelas intervenções de obras terão de ser certificadas e habilitadas para o efeito, assim como os seus técnicos, e cumprir as normas de segurança da legislação em vigor, nomeadamente a apresentação de toda a documentação necessária, designadamente relativa à empresa, trabalhadores e seguros.

Cláusula 18.ª

Demais Regras a Observar no Exercício da Atividade

1. A Concessionária deverá proceder a obras de renovação, reabilitação, conservação e manutenção que se verifiquem necessárias ao desenvolvimento da atividade e à concretização da proposta adjudicada e do respetivo conceito, por solicitação da ESPAÇO MUNICIPAL ou com a sua prévia autorização.
2. A Concessionária deverá também manter as instalações e respetivos equipamentos nas condições de higiene e segurança exigidas pelas autoridades competentes.
3. Cumulativamente, cabem ainda à Concessionária a elaboração, a atualização e a apresentação do inventário de todo o material e equipamento existentes, onde constem, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento postos à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e as razões que as determinaram.

Cláusula 19.ª

Calendário e Horário de Funcionamento

1. A cafetaria, enquanto instalação integrada no Complexo Municipal de Piscinas de Folgosa, deverá funcionar exclusivamente nos dias e períodos em que as piscinas se encontrem em funcionamento, não sendo permitida a sua abertura em dias ou horários em que estas estejam encerradas. O horário de funcionamento da cafetaria deverá, assim, estar integralmente compreendido no horário das piscinas, correspondendo, atualmente, aos dias úteis, das **08h00 às 21h00**; aos **sábados, das 08h00 às 19h00**; e aos **domingos, das 08h00 às 12h00**, sem prejuízo

de eventuais alterações ao horário das piscinas determinadas pela entidade gestora.

2. Qualquer alteração do interesse exclusivo da Concessionária, mesmo que pontual, terá de ser submetida a aprovação prévia da ESPAÇO MUNICIPAL, designadamente a possibilidade de encerramento em feriados obrigatórios específicos.

Cláusula 20.ª

Resolução de Conflitos

Para dirimir qualquer questão emergente do contrato a celebrar, os contraentes elegem como competente o foro do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

Anexos:

Anexo I – Planta de implantação do Complexo Municipal de Piscinas de Folgosa, com a identificação e delimitação do edifício integrado na mesma a afetar à designada “Cafetaria das Piscinas de Folgosa”, incluindo espaço exterior afeto à instalação da respetiva esplanada e acessos.