

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO DE ARRENDAMENTO DO BAR DO VOUGAPARK

Artigo 1º

Objeto, Atividade e Prazo

1. O presente documento determina as regras do concurso para a celebração do contrato de arrendamento, pelo prazo de 4 anos, da instalação devidamente identificada na planta anexa, sita no edifício denominado de Vougapark.
2. O contrato renovar-se-á automaticamente no seu termo, por igual período de 1 ano, salvo oposição manifestada por qualquer das partes, com antecedência mínima de 90 dias relativamente ao termo do contrato.

Artigo 2º

Condições de Candidatura, Seleção e Preço base

1. A candidatura a entregar em envelope fechado, deverá conter: A identificação do empresário em nome individual, sociedade ou associação, com os respetivos números de identificação fiscal.
2. As candidaturas poderão ser enviadas pelo correio, até ao termo do prazo, ou entregues em mão no Balcão de Atendimento desta entidade, em envelope fechado, contendo a seguinte menção no exterior: **“Proposta para o concurso de arrendamento do Bar do Vougapark”**.
3. A seleção orientar-se-á pelos critérios que se seguem:
 - a) A experiência do concorrente no desempenho de funções numa atividade de restauração e bebidas;
 - b) A proposta de renda mais elevada, fixando-se como preço base o valor de 200,00 euros.
4. Serão excluídas as propostas que apresentem atividades diferentes de estabelecimento de bebidas e propostas cujos valores de renda sejam inferiores ao preço base ou de valor indeterminado ou com cláusulas condicionais, restritivas, resolutórias ou excecionais.

Artigo 3º

Deveres do Adjudicatário e do Arrendatário

1. Para a celebração do contrato o adjudicatário terá de entregar a seguinte documentação:
 - a) Garantia bancária, seguro caução ou depósito bancário conforme estabelecido no art.º 12º deste documento;
 - b) Declaração do início da atividade;
 - c) Certidão da situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal;
 - d) Certidão da situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal;
 - e) Certidão da matrícula no RNPC, no caso de sociedades;
 - f) Estatutos, no caso de associações;
 - g) Certificado de registo criminal, no caso de pessoas singulares;
 - h) Certificado de registo criminal dos gestores ou diretores, com poderes para outorgar, no caso de pessoas coletivas ou associações, respetivamente;
 - i) RCBE, no caso de pessoas coletivas.
-

-
2. Para efeitos de adjudicação, deverão ser assumidas as seguintes obrigações pelos adjudicatários:
 - a) A prestação dos serviços será feita com absoluta subordinação aos princípios da ética profissional, isenção, zelo e competência, orientada pelos melhores níveis de atendimento e serviço;
 - b) O relacionamento com o público pautar-se-á pelo respeito e mútua colaboração;
 - c) Disponibilizar-se para prestar quaisquer esclarecimentos ou informações que lhe sejam previamente solicitadas pela entidade adjudicante, em assuntos relacionados com o estabelecimento, seus trabalhadores e clientela;
 - d) Contratação de seguro de responsabilidade civil que cubra toda e qualquer responsabilidade da adjudicatária, seus representantes e agentes, por danos causados nas instalações e, em geral, ao património ou interesses da autarquia;
 - e) Proceder a todos os trabalhos de conservação do espaço arrendado, incluindo mobiliário e equipamento, responsabilizando-se pelos danos e deteriorações provocados por má utilização ou por atos ou omissões culposas;
 - f) As despesas inerentes à celebração do contrato são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 4º **Cessão da Posição Contratual**

1. O arrendatário não poderá ceder a sua posição contratual ou quaisquer direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Sever do Vouga.
2. Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve:
 - a) Ser apresentada pelo cessionário toda a documentação exigida ao adjudicatário no presente concurso para a outorga do contrato;
 - b) Comprovar-se que o novo arrendatário não se encontra incumpridor perante quaisquer entidades públicas ou privadas e que tem capacidade técnica e financeira para assegurar o exato e pontual cumprimento do contrato.

Artigo 5º **Instalações, Equipamento e Material**

1. O Quiosque será cedido e entregue com o equipamento que consta da listagem em anexo e que faz parte integrante do presente caderno de encargos, correndo as obras de benfeitorias e licenciamentos por conta do adjudicatário.
 2. Quaisquer obras de manutenção ou beneficiação carecem de autorização expressa da entidade adjudicante e serão sempre executadas a expensas do adjudicatário.
 3. Todas as benfeitorias, no final da ocupação, reverterem a favor do Município de Sever do Vouga sem direito a qualquer indemnização.
 4. O adjudicatário da instalação fica responsável pela correta utilização das instalações cedidas, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência, seu ou do seu pessoal.
 5. São da responsabilidade do adjudicatário a reparação dos prejuízos causados por si ou pelo seu pessoal nas instalações arrendadas.
-

6. Será, ainda, o adjudicatário responsável por quaisquer danos causados a terceiros, enquanto responsável pela área da instalação arrendada.
7. O adjudicatário obriga-se a facultar a visita às instalações entregues, sempre que para tal seja solicitado.
8. O adjudicatário deverá celebrar contratos de fornecimento de energia elétrica e água com as respetivas entidades fornecedoras.
9. A instalação de aparelhos elétricos que excedam a capacidade máxima disponível terá de ser autorizada pela Câmara Municipal.

Artigo 6º **Resolução do contrato**

1. O direito à resolução do contrato poderá ser exercido pela entidade adjudicante, nos termos e condições previstos na Lei, e ainda nos seguintes casos:
 - a) Pela verificação da acentuada deterioração das instalações;
 - b) Pela prática de atos com dolo ou negligência que prejudiquem ou afetem a imagem ou o normal funcionamento das instalações;
 - c) Pela oposição às visitas ou operações de verificação por parte dos representantes da entidade adjudicante;
 - d) Pelo encerramento do estabelecimento, não autorizado pela entidade adjudicante, por período superior a 30 dias, seguidos ou interpolados, sendo que o adjudicatário está obrigado a comunicar tal intenção com a antecedência de, pelo menos, 10 dias úteis.
2. A cessação dos efeitos do contrato não prejudica a efetivação de responsabilidade civil ou criminal por atos ocorridos durante a execução do contrato.
3. Em caso de resolução, o adjudicatário não goza do direito de retenção ou de indemnização, devendo entregar as instalações, imediatamente, em bom estado de conservação e limpeza.

Artigo 7º **Pessoal ao Serviço**

1. O pessoal ao serviço do adjudicatário no estabelecimento deverá estar devidamente identificado e observar as regras de higiene individual no decorrer de todas as operações inerentes à sua atividade.
2. Qualquer violação de normas laborais é da exclusiva responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 8º **Notificações, Informações e Comunicações**

1. Todas as notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas, por escrito, com suficiente clareza, para que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.
 2. As comunicações referidas no número anterior deverão ser remetidas para a sede ou morada indicadas pela entidade adjudicante e adjudicatário.
-

Artigo 9º

Condições e Limitações

1. É vedado o comércio de quaisquer produtos estranhos às atividades autorizadas, devendo o adjudicatário cumprir integralmente as normas legais aplicáveis à atividade desenvolvida.
2. Qualquer intervenção de carácter técnico nas instalações, incluindo as canalizações, outras condutas e instalações elétricas, só poderá ocorrer mediante acompanhamento de técnico da Câmara Municipal de Sever do Vouga, ou com o seu parecer prévio, dado por escrito.
3. A colocação de mobiliário exterior ou de objetos decorativos, carece de aprovação prévia da entidade adjudicante.
4. A limpeza das instalações deve ser feita de acordo com as indicações da entidade adjudicante.
5. É proibida a instalação de sistema de videovigilância, exceto, quando autorizado pela entidade adjudicante e nas condições por ela fixadas.
6. O adjudicatário fica obrigado a consentir na execução de quaisquer obras que a entidade adjudicante entenda dever realizar, em prol do interesse público, ainda que as mesmas contendam diretamente com o exercício da sua atividade comercial.

Artigo 10º

Horário de Funcionamento

1. O horário de funcionamento do estabelecimento será o proposto por cada adjudicatário, com observância do que estiver legalmente estabelecido, não podendo exceder os seguintes limites:
 - a) Abertura às 09.00 horas;
 - b) Encerramento às 20:30 horas.
2. O município poderá autorizar o alargamento do horário, para além do período indicado nas alíneas do ponto anterior, desde que o arrendatário apresente contrato do prolongamento do serviço de segurança, efetuado por empresa certificada e autorizada.

Artigo 11º

Análise das Propostas e Decisão de Adjudicação

3. O ato público da abertura de propostas realizar-se-á perante uma Comissão constituída por um Presidente e dois vogais a designar pela vice-presidente da Câmara Municipal de Sever do Vouga.
4. A decisão será comunicada no prazo máximo de cinco dias úteis, após o ato público.
5. A adjudicação será comunicada por qualquer meio escrito, na qual será indicada a data, hora e local em que deverá ser celebrado o respetivo contrato de arrendamento.

Artigo 12º

Caução

1. O adjudicatário terá de apresentar garantia bancária, seguro caução ou depósito bancário emitido a favor do Município de Sever do Vouga a título de caução de valor igual ao dobro da renda proposta.
-

-
2. A caução também poderá ser feita através de entrega em dinheiro na Tesouraria do Município de Sever do Vouga, após emissão da respetiva guia.
 3. A caução terá de ser prestada antes da celebração do contrato.
 4. A garantia bancária e o seguro caução terão de ser emitidos sem qualquer validade e só poderão ser anuladas ou canceladas mediante comunicação escrita da entidade adjudicante.

Artigo 13º **Renda**

1. A renda mensal proposta será sujeita à atualização anual de acordo com a lei.
2. O pagamento da renda deverá ser efetuado nos primeiros cinco dias úteis do mês anterior àquele a que respeitar, ficando sujeita ao pagamento de Juros de Mora quando paga para além desse prazo.
3. A falta de pagamento de duas rendas seguidas ou três interpoladas, no mesmo ano, fundamenta a rescisão contratual.
4. Em tudo o que não estiver especialmente aqui regulado, aplicar-se-ão as correspondentes disposições do Código Civil e Regime do Arrendamento Urbano, relativas ao arrendamento de prédios urbanos para fins não habitacionais.

Paços do Concelho do Município de Sever do Vouga, 13 de fevereiro de 2026.
