

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO MUNICIPAL DESTINADO A CAFETARIA SITO NA NAVE POLIVALENTE DE ESPINHO

CONSIDERANDOS

A Nave Polivalente de Espinho, situada na Rua da Nave, Lugar de Sales, freguesia de Silvalde, concelho de Espinho, é um equipamento desportivo propriedade do Município de Espinho, encontrando-se sob a gestão da Câmara Municipal de Espinho.

No primeiro andar do edifício da Nave Polivalente de Espinho existe um espaço destinado a cafetaria, junto à sala de espera.

É do interesse municipal, e com vista à boa dinamização deste equipamento desportivo, que o espaço de cafetaria acima referenciado nele existente, esteja em funcionamento, prestando um serviço condicente à natureza do equipamento em causa.

PROGRAMA

ARTIGO 1.º - Em conformidade com o presente Programa e Condições, realizar-se-á no dia 8 de setembro de 2015, pelas 10 horas, na Sala de Reuniões da Câmara Municipal de Espinho, perante a Comissão para esse fim nomeada, a hasta pública para atribuição, a título precário da exploração económica do espaço municipal destinado a cafetaria sito no edifício da Nave Polivalente de Espinho, sito no Lugar de Sales, freguesia de Silvalde, concelho de Espinho, com as seguintes características:

1 – Áreas:

i.	Cozinha:	34 m ²
ii.	Bar:	25,81m ²
iii.	Apoio ao Bar:	71m ²
iv.	Esplanada:	250m ²

2 – Base de Licitação: 600,00 €

3 – Preço Mensal: 400,00 € (acrescido de IVA à taxa legal em vigor)

ARTIGO 2.º - Após o início da praça e depois de lidas as condições proceder-se-á à licitação verbal entre os interessados presentes.

ARTIGO 3.º - Só podem concorrer à arrematação, pessoas singulares (em nome próprio ou devidamente representado) ou pessoas coletivas através dos seus legais representantes, que exerçam qualquer das atividades incluídas na Secção I – Alojamento Restauração e Similares do Quadro de Classificação Portuguesa de Atividades Económicas CAE – REV.3, anexo ao Decreto-Lei n.º 381/2007, de 14 de novembro, e que tenham a sua situação fiscal e contributiva regularizada – devendo apresentar no ato os respetivos comprovativos.

- Se o concorrente for pessoa coletiva terá de apresentar documento comprovativo da concessão de poderes para a arrematação e para a realização do contrato que titula a atribuição, ou outro documento bastante que prove a constituição da sociedade.

ARTIGO 4.º - Por questões de imparcialidade, transparência e igualdade de oportunidades, a participação no presente procedimento encontra-se vedada a qualquer entidade (pessoa singular ou coletiva) que possua com o Município de Espinho algum vínculo jurídico ou contratual, independentemente da respetiva natureza.

ARTIGO 5.º - A licitação começa pelo preço base referido no ponto 2 do artigo 1º e os lances **não serão inferiores a 10%** dessa base de licitação.

ARTIGO 6.º - A praça estará aberto pelo menos quinze minutos e o último lance de cada licitação anunciar-se-á pelo menos três vezes.

ARTIGO 7.º - Finda a licitação, o preço máximo atingido servirá de base ao despacho de adjudicação definitiva ou de anulação da praça, a preferir pelo Presidente da Câmara.

ARTIGO 8.º - O adjudicatário provisório será, em princípio, o que oferecer maior lance.

ARTIGO 9.º - O adjudicatário pagará no ato da adjudicação provisória **50% do preço oferecido**, além das despesas determinadas por lei em atos desta natureza.

- A primeira destas importâncias será devolvida ao adjudicatário, no caso de, por motivo que não lhe seja imputável, não se efetuar a adjudicação definitiva.

ARTIGO 10.º - O pagamento dos **restantes 50% do preço oferecido** será efetuado **15 dias** após conhecimento do despacho de adjudicação definitiva.

ARTIGO 11.º - A adjudicação definitiva depende de despacho do Presidente da Câmara.

ARTIGO 12.º - A ocupação é titulado por contrato a celebrar neste Município.

ARTIGO 13.º - A adjudicação definitiva fica dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de uma **caução ou garantia bancária** no valor correspondente a seis vezes o valor da prestação mensal, a prestar no prazo de **dez dias** a contar da adjudicação provisória.

ARTIGO 14.º - A caução ou garantia bancária poderá ser acionada pela Câmara Municipal de Espinho caso o adjudicatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que ao adjudicatário não execute no prazo fixado.

ARTIGO 15.º - Na realização da hasta pública observar-se-ão subsidiariamente as disposições legais aplicáveis.

CONDIÇÕES

1 – O espaço municipal destina-se à instalação de serviço de Cafeteria e será entregue como se encontra, não aceitando a Câmara Municipal de Espinho qualquer reclamação a esse respeito.

1.1 – O adjudicatário obriga-se a assegurar uma prestação de serviço e exploração contínua e adequada do espaço de Cafeteria da Nave Polivalente de Espinho, mantendo-o aberto ao público e em funcionamento dos horários fixados pelo Município e sempre que existirem eventos na Nave (fora desse horário) que justifiquem, de acordo com o Município, que a Cafeteria se encontre em funcionamento.

2 – O adjudicatário aceita o espaço nas condições em que o mesmo se encontra, e são de sua responsabilidade e encargo quaisquer obras que entenda realizar no espaço, estando as mesmas sujeitas a prévia autorização da Câmara Municipal de Espinho.

2.1. - Mais se responsabilizando o adjudicatário pela realização dos trabalhos e obtenção dos títulos e certificações que eventualmente se afigurem como necessários para a instalação do estabelecimento e realização da atividade autorizada para o espaço e que aí pretende exercer.

3 – O adjudicatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer no espaço, bem como da Lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias para tal.

4 – O adjudicatário assume toda a responsabilidade civil, criminal e contraordenacional decorrentes da sua ocupação do espaço e da respetiva exploração económica do mesmo, bem como do seu exercício dos demais direitos decorrentes desta adjudicação.

5 – A atribuição é a título precário com início a partir da data de celebração do respetivo contrato de adjudicação e pelo prazo de dois anos, com possibilidade de uma única renovação por igual período, mediante acordo expresse e por escrito das partes.

6 – O adjudicatário obriga-se, como contrapartida da presente atribuição e durante o período da sua vigência, a realizar mensalmente o pagamento do respetivo preço devido pela ocupação do espaço, no montante de 400,00€ (acrescido de IVA à taxa legal em vigor).

7 – O adjudicatário efetuará o pagamento do preço da atribuição no primeiro dia útil de cada mês ou nos oito dias seguintes, na Tesouraria Municipal.

7.1. – O preço mensal a pagar pela exploração comercial deste espaço é devido pelo adjudicatário a partir do mês imediatamente seguinte à data de celebração do respetivo contrato.

7.2. – O não pagamento do preço mensal devido pela exploração e ocupação do espaço no prazo devido implica para o adjudicatário uma penalidade correspondente a cinquenta por cento do valor em causa, sendo que o incumprimento em dois meses consecutivos implica a resolução do contrato que titula esta exploração.

8 – O adjudicatário fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, telefone e análogos.

9 – Para efeitos do previsto no ponto anterior das presentes condições, o adjudicatário deve, antes de iniciada a exploração do espaço de cafetaria, requerer e providenciar, a suas expensas, a instalação dos respetivos contadores para o espaço em questão, junto das entidades competentes, sob pena de não o fazendo a Câmara Municipal de Espinho determinar automaticamente a resolução da atribuição e do respetivo contrato.

9.1. - Para efeitos do previsto na presente condição, o adjudicatário fica obrigado e inteiramente responsável pela realização dos trabalhos, encargos e certificações que se afigurem como necessários para a instalação e ligação às redes de abastecimento de eletricidade e gás, bem como as referentes aos demais serviços que o adjudicatário pretenda instalar.

10 – Sob pena de constituir justa causa para rescisão do contrato, o concessionário obriga-se a manter o bom nível do serviço, e sempre em estrito cumprimento das regras sanitárias aplicáveis, e ainda a dar diária e contínua assistência a exploração do estabelecimento e a manter o seu bom nome comercial no mercado através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal que contratar.

10.1 - O adjudicatário da exploração obriga-se a recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento daquele estabelecimento e dar cabal cumprimento às obrigações emergentes das regras aplicáveis à presente atribuição de exploração, devendo recrutar pessoal qualificado e competente, cumprindo as regras e obrigações que da lei resultem nessa matéria.

10.2 – Fica a cargo do adjudicatário o apetrechamento que considere indispensável no que se refere ao mobiliário, maquinaria, roupa, utensílios de cozinha e copa, e demais equipamento em geral, com vista à boa exploração deste espaço como estabelecimento de restauração e bebidas do tipo de cafetaria.

11 – A presente atribuição não está subordinada principal ou subsidiariamente às leis reguladoras do inquilinato.

12 – Quaisquer obras de conservação ou beneficiação serão sempre executadas por conta do adjudicatário, não podendo o adjudicatário realizar quaisquer obras, desta ou outra natureza, sem a prévia autorização da Câmara Municipal, estando sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis, nomeadamente do Regime Jurídico da Urbanização e Edificação (Decreto-lei n.º 555/99 de 16 de Dezembro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 26/2010 de 30 de Março).

13 – Mediante vistoria técnica municipal, a Câmara pode ordenar ao adjudicatário, sempre que o entenda necessário, durante o período desta exploração, a execução das obras e reparações que entenda como

adequadas à boa conservação do edifício e equipamento, sendo a não observação, pelo adjudicatário, dessas instruções fundamento bastante para a resolução do contrato, com efeitos imediatos.

14 – Fica proibida a transmissão total ou parcial da atribuição e do direito de ocupação e exploração do espaço, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Espinho.

14.1. - A transmissão total ou parcial da atribuição e do direito de ocupação e exploração do espaço só poderá ser autorizada em casos devidamente justificados, mediante requerimento do adjudicatário devidamente fundamentado, sendo sempre obrigatória a prévia apresentação e demonstração pelo terceiro cessionário que cumpre os requisitos e condições estipulados pelo presente procedimento, bem como que os reunia e cumpria à data da atribuição inicial.

15 – São causas de caducidade e de resolução da presente atribuição:

- a) O decurso do prazo;
- b) O incumprimento por parte do adjudicatário das obrigações constantes das presentes condições, das demais cláusulas do contrato que titula a presente atribuição e das disposições legais aplicáveis;
- c) O interesse do Município de Espinho devidamente justificado.

16 – Finda a atribuição em qualquer dos casos da condição anterior, o adjudicatário não poderá alegar o direito de retenção em relação a obras e benfeitorias que tenha executado e não terá direito a qualquer indemnização ou compensação.

17 – O adjudicatário fica obrigado ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à Câmara e ao Estado.

18 – Constituem ainda deveres especiais do adjudicatário:

- a) Não utilizar o espaço em questão para outro fim que não o da presente adjudicação e qualquer outro contrário à lei e aos bons costumes;
- b) Cumprir o horário de funcionamento que lhe seja fixado para a exploração do espaço;
- c) Assegurar o funcionamento permanente e contínuo do espaço de Cafeteria da Nave Polivalente de Espinho, durante a vigência da adjudicação, dentro dos limites do respetivo horário de funcionamento que lhe seja fixado pela Câmara e nos termos previstos pelas presentes condições;
- d) Respeitar e garantir o cumprimento de todas as normas de higiene e segurança, e demais exigências legais aplicáveis à atividade que pretende exercer;
- e) Em especial, respeitar e garantir o cumprimento da proibição de venda de bebidas alcoólicas, substâncias estupefacientes e substâncias psicotrópicas no interior do recinto da Nave Polivalente de Espinho, nos termos da legislação aplicável em vigor, nomeadamente a Lei n.º 16/2004, de 11 de maio;
- f) Fazer cumprir pelos seus clientes e consumidores a proibição de fumar nas zonas fechadas de instalações desportivas, nos termos da legislação aplicável em vigor, nomeadamente a Lei n.º 37/2007, de 14 de agosto;

- g) Prestar o serviço de cafetaria que lhe é permitido para o espaço com qualidade, asseio, higiene e em respeito dos melhores usos no ramo de hotelaria;
- h) Respeitar os direitos dos utentes da Nave Polivalente de Espinho e dos consumidores, nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- i) Não prejudicar o normal prosseguimento da atividade desenvolvimento da atividade levada a cabo pela CME no equipamento em questão, respeitando os trabalhadores, utentes e frequentadores da Nave Polivalente de Espinho e contribuindo para o seu bom funcionamento;
- j) Manter o espaço objeto da presente atribuição sempre em bom estado de limpeza, higiene, salubridade e conservação;
- k) Informar o Município de quaisquer vicissitudes ou dados relevantes para a execução da presente atribuição que ocorram no decurso da mesma;
- l) Cumprir e acatar as sugestões, notificações e ordens que lhe sejam determinadas pelo Município de Espinho, seus serviços ou outras autoridades públicas.

19 – O Município poderá, no âmbito da presente atribuição e atenta a dimensão do equipamento municipal em causa e dispersão das suas valências, mediante requerimento do interessado devidamente justificado, autorizar que o adjudicatário proceda à colocação no interior do edifício da Nave Polivalente de Espinho no máximo de três máquinas de venda direta de produtos de cafetaria, sendo que com isto não pode nunca o adjudicatário deixar de manter em continuidade a prestação do serviço no espaço de Cafetaria da Nave que se obriga a explorar no espaço objeto da atribuição.

19.1. – O adjudicatário só poderá colocar as máquinas de venda de produtos de cafetaria que sejam autorizadas por escrito pelo Município e nos locais expressamente indicados pela autarquia para o efeito.

19.2. – Caso o Município venha a verificar que o adjudicatário não cumpre com a sua obrigação de assegurar e de manter uma prestação de serviço e exploração contínua e adequada do espaço de Cafetaria da Nave Polivalente de Espinho, será determinada a caducidade da presente atribuição, com efeitos imediatos, por incumprimento grave do adjudicatário.

20 – A caução ou garantia bancária prestada pelo adjudicatário poderá ser acionada pela Câmara Municipal de Espinho caso o adjudicatário se encontre em incumprimento das suas obrigações contratuais ou no caso de ser necessária para a realização de quaisquer obras ou reparações urgentes que o adjudicatário não execute no prazo fixado, bem como para garantir eventuais prejuízos causados no imóvel e/ou seu recheio.

21 – À Câmara Municipal de Espinho e aos seus serviços municipais competentes, assiste, nomeadamente, o direito de:

- a) Fixar e alterar, a todo o tempo, o horário de funcionamento do espaço de Cafetaria da Nave Polivalente de Espinho, bem como quaisquer outras normas de funcionamento e/ou ocupação do mesmo;
- b) Acompanhar e fiscalizar o exercício da exploração e da ocupação do espaço;
- c) Endereçar ao adjudicatário sugestões e/ou ordens com vista ao bom funcionamento daquele espaço e da Nave Polivalente de Espinho e ao bom cumprimento da lei e regulamentos;

d) Decretar a caducidade da atribuição e resolver o contrato que titula a exploração do espaço, em caso de incumprimento por parte do adjudicatário das obrigações constantes das presentes condições, das demais cláusulas do contrato que titula a presente atribuição e das disposições legais aplicáveis;

22 – Finda a atribuição, o adjudicatário deverá deixar e entregar o espaço livre de quaisquer bens inteiramente desocupado num prazo de 10 dias.

23 – Se o adjudicatário não sair naquele prazo, a Câmara Municipal de Espinho procederá à desocupação do espaço, não se responsabilizando por qualquer dano que possa causar aos bens que lá se encontrem, nem pagando qualquer indemnização ou compensação por eventuais danos ou desvios de bens. Neste caso, o adjudicatário ficará ainda obrigado a indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas provocadas.

Paços do Município de Espinho, 17/08/2015; Aprovado em reunião da C.M. de 17/08/2015

O PRESIDENTE DA CÂMARA,
(Dr. Joaquim José Pinto Moreira)