

Município de Portimão

**HASTA PUBLICA PARA A ATRIBUIÇÃO TEMPORÁRIA DA
EXPLORAÇÃO DO SNACK BAR DA ANTIGA LOTA DE
PORTIMÃO**

II – CADERNO E ENCARGOS

INDICE

Condições Gerais.....	2
Objeto	2
Entidade adjudicante	2
Enquadramento da exploração	2
Objetivos da exploração	2
Condicionantes da exploração	3
Deveres do adjudicatário	3
Direitos da entidade Adjudicante	3
Início da exploração.....	3
Valor base da atribuição da exploração e modo de pagamento	3
Rendas e atualização.....	3
Cessão da posição contratual	4
Obrigações do adjudicatário	4
Restrições.....	5
Horários de funcionamento.....	5
Fiscalização da exploração	5
Resolução da exploração	5
Termo da atribuição da exploração	6
Não atribuição da exploração	6
Seguros	6
Outros encargos	7
Prevalência	7
Legislação aplicável.....	7
Casos omissos	7
Condições Especiais	7
Espaço e equipamentos a atribuir	7
Pessoal	8
Prestação de serviços especiais	8
Regras a observar no exercício da atividade	8
Calendário e horário de funcionamento.....	9
Serviços especiais fora do horário de funcionamento por iniciativa do adjudicatário.....	9
Cláusula penal	9
Duração	9
ANEXO I.....	10
Áreas a ceder	
ANEXO II	
Relação dos equipamentos e espaços.....	11

CADERNO DE ENCARGOS

Condições Gerais

Artigo 1.º

Objeto

1. O objeto do presente concurso consiste na atribuição temporária da exploração do Snack-bar localizado no denominado edifício da Antiga Lota de Portimão;
2. Para efeitos do número anterior, o Município de Portimão cede ao adjudicatário, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a exploração temporária das instalações e mobiliário do snack-bar da Antiga Lota de Portimão;
3. A atribuição da exploração temporária do snack-bar da Antiga Lota de Portimão compreende a cedência dos seguintes espaços:
 - a. Uma sala destinada a refeições com **67,15m²**;
 - b. Uma copa com **17,31m²**;
 - c. Despensa com **2,85m²**;
 - d. Arrumos com **1,20m²**;
 - e. Instalações sanitárias para senhoras com **13,65m²**;
 - f. Instalações sanitárias para homens com **13,65m²**;
 - g. Instalações sanitárias para pessoas com mobilidade condicionada com **5m²**;
 - h. Instalações sanitárias para pessoal com **3,96m²**;
4. Os espaços, os equipamentos e o mobiliário englobados no objeto da exploração e discriminados no anexo II destinam-se, exclusivamente, à confeção e comercialização de produtos e serviços de snack-bar no espaço cedido, sendo vedado qualquer outro uso não previamente autorizado.

Artigo 2.º

Entidade adjudicante

A entidade pública adjudicante é o Município de Portimão, com sede na Praça 1º de maio, 8500-543 Portimão, com o telefone nº 282 470 700, endereço de correio eletrónico geral@cm-portimao.pt e sítio na internet: www.cm-portimao.pt.

Artigo 3º

Enquadramento da exploração

O serviço a prestar deverá ter em conta a especificidade da zona em que se encontra localizado e no espaço em que se encontra inserido devendo o seu funcionamento representar uma mais-valia para o equipamento em que se insere e para a zona envolvente.

Artigo 4º

Objetivos da exploração

1. O serviço destina-se à população em geral e em particular, aos visitantes e transeuntes desta zona privilegiada da cidade de Portimão, podendo, contudo, apresentar respostas diferenciadas a grupos específicos, tais como: crianças, seniores, turistas, funcionários autárquicos, participantes em atividades de eventos que se desenvolvam no espaço da antiga Lota e sua envolvente;
2. São objetivos deste serviço:
 - a. Potenciar a fruição da envolvente da antiga lota por parte do visitante e do munícipe;
 - b. Contribuir para o incremento de visitantes na zona, prolongando a sua experiência;
 - c. Promover e divulgar o património gastronómico da região e a sua ligação com a dieta e cultura mediterrânicas junto dos residentes e turistas;
 - d. Divulgar a identidade gastronómica e a excelência dos produtos locais e regionais;
 - e. Contribuir, de forma inovadora, para a qualidade da oferta gastronómica da cidade de Portimão.;

Artigo 5º

Condicionantes-da exploração

1. Deve o mesmo complementar e diferenciar-se da oferta existente no ramo na zona envolvente;
2. A utilização das instalações é restrita ao contemplado neste Caderno de Encargos;
3. É vedada a utilização de grelhadores exteriores ou outros equipamentos que produzam fumos ou gases não conduzidos pelo sistema de exaustão instalado.

Artigo 6º Deveres do adjudicatário

1. Sempre que lhe for solicitado o adjudicatário facultará ao Município de Portimão todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração.
2. O projeto de decoração, sinalética, iluminação exterior, a instalação e manutenção dos equipamentos de segurança exigidos por lei, as propostas a alterações ao existente a implementar nas instalações, é da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 7º Direitos da entidade Adjudicante

É reservado ao Município de Portimão o direito de fiscalizar o cumprimento dos objetivos, condicionantes e deveres do adjudicatário, nos termos impostos pelo Programa do Concurso, Caderno de Encargos e legislação em vigor aplicável.

Artigo 8.º Início da exploração

A exploração a realizar no âmbito do disposto no artigo 1.º deverá ser iniciada no prazo máximo de sessenta (60) dias a contar da data da celebração do contrato.

Artigo 9.º Valor base da atribuição da exploração e modo de pagamento

1. Pela atribuição do direito de exploração, será devido o valor que vier a resultar da licitação, ao qual acrescerá o IVA à taxa legal em vigor.
2. O valor base a oferecer pelos concorrentes como contrapartida pela atribuição do direito de exploração é de 5000 euros.
3. O valor que resultar da licitação deverá estar totalmente pago ao Município até à data da outorga do contrato de cedência temporária do direito de exploração.
4. O pagamento deverá ser efetuado na Tesouraria do Município de Portimão ou no Balcão Único Municipal de acordo com o definido no Programa da Hasta Pública.

Artigo 10º Rendas e atualização

1. Pelo direito de exploração do Snack-bar localizado no denominado edifício da Antiga Lota de Portimão será devida ao Município de Portimão uma renda mensal no valor de 1000,00 € (mil euros), a que acresce o valor do IVA à taxa legal em vigor.
2. O valor da renda mensal será atualizável de acordo com os coeficientes legais de atualização de rendas vigentes, ocorrendo a primeira atualização um ano após a data da celebração do contrato.
3. O pagamento das rendas deverá ser efetuado na Tesouraria do Município de Portimão ou no Balcão Único Municipal, entre os dias 1 a 8 de cada mês, porém, se o último dia coincidir com um dia feriado, festivo ou fim de semana, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.
4. A falta do pagamento total ou parcial da renda nos termos e prazos estabelecidos faz incorrer o adjudicatário em mora, sendo exigida uma indemnização igual a 20% do que for devido, nos termos previstos no art.º1041 do Código

Civil e, persistindo a falta de pagamento poderá ser rescindido o contrato de exploração, procedendo-se à cobrança das importâncias em dívida pela forma legalmente prevista.

5. A exploração considerar-se-á iniciada, para efeito de pagamento da renda, na data da celebração do contrato de atribuição da exploração.
6. Relativamente à esplanada, o adjudicatário terá ainda que pagar as respetivas taxas de ocupação da via pública com o equipamento que vier a utilizar na mesma, conforme e nos termos do previsto no Regulamento de Ocupação da Via Pública em vigor no Município de Portimão.
7. Na falta de pagamento das taxas referidas no número anterior no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo do direito de instaurar o procedimento para a cobrança coerciva dos valores em dívida ou de rescisão do contrato.

Artigo 11.º

Cessão da posição contratual

1. O adjudicatário não poderá, em caso algum, ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes da exploração, sem prévia autorização expressa da Câmara Municipal, mediante a comunicação das razões e das condições da cedência.
2. Para efeitos do disposto nesta cláusula considera-se haver cessão da posição contratual a alienação de mais de 50% do capital social no caso de pessoa coletiva, ou da totalidade da quota no caso de sociedade unipessoal por quotas.
3. A cedência do direito de exploração não autorizada por escrito pela Câmara Municipal será nula para todos os efeitos.

Artigo 12.º

Obrigações do adjudicatário

1. Constituem obrigações do adjudicatário:
 - a. cumprir com todos os pagamentos devidos dentro dos respetivos prazos;
 - b. havendo colocação no estabelecimento de mobiliário movei, acautelar que o mesmo tem cor neutra e está em articulação harmoniosa com o resto do edifício;
 - c. complementar o apetrechamento dos espaços com todos os utensílios, artigos, produtos e géneros necessários ao funcionamento da exploração comercial;
 - d. manter um bom nível de qualidade dos serviços prestados no estabelecimento;
 - e. não proceder à venda de quaisquer produtos nas situações em que a venda seja proibida ou condicionada por lei;
 - f. ter afixada em lugar bem visível a tabela de preços de todos os artigos, géneros e produtos fornecidos ou vendidos no estabelecimento;
 - g. pagar todas as despesas de natureza fiscal relativas ao funcionamento dos serviços, tais como contribuições e impostos, taxas e outros idênticos ou inerentes;
 - h. pagar todas as despesas de eletricidade, gás, de água e de telecomunicações;
 - i. efetuar e pagar os seguros exigidos no artigo 19º deste caderno de encargos fornecendo cópias dos respetivos contratos ao Município de Portimão;
 - j. garantir o funcionamento, higiene e segurança de todos os WCs que servem o edifício “A Lota” durante o horário de funcionamento dos serviços instalados neste edifício;
 - k. manter o bom estado de limpeza, asseio e arranjo as instalações objeto de exploração temporária;
 - l. cumprir o horário de funcionamento estabelecido, de acordo com o artigo 14.º;
 - m. respeitar instruções e recomendações emanadas do Município de Portimão, relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
 - n. manter em perfeito estado de funcionamento o equipamento de segurança e climatização instalado;
 - o. cumprir com o estipulado no Regulamento Municipal de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços em vigor no concelho de Portimão;
 - p. cumprir toda a legislação e regulamentos em vigor aplicáveis aos espaços e à atividade a desenvolver.

Artigo 13.º
Restrições

1-É vedado ao adjudicatário o acesso com viaturas às instalações, com exceção da carga e descarga nas zonas autorizadas e apenas durante o tempo necessário e indispensável para o efeito.

2-O adjudicatário encontra-se impedido de armazenar material fora dos locais destinados para o efeito.

Artigo 14.º
Horários de funcionamento

- 1-O horário de funcionamento do snack-bar da antiga lota de Portimão deverá ser estipulado pelo adjudicatário de acordo com o previsto no Regulamento Municipal de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços em vigor no concelho de Portimão, não podendo ser inferior a 12 horas diárias, 6 dias por semana, durante pelo menos 11 meses por ano, devendo ser adaptado para dar resposta aos eventos programados na zona Ribeirinha.
2. O horário de funcionamento e qualquer alteração ao horário está sujeito à aprovação dos serviços municipais devendo para o efeito comunicar a alteração pretendida com a antecedência mínima de 72 horas para o seguinte endereço de e-mail: geral@cm-portimao.pt

Artigo 15º
Fiscalização da exploração

1. É conferida à entidade adjudicante, através dos serviços da Unidade de Turismo, o direito de fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do adjudicatário nos termos impostos por este Caderno de Encargos, pelo contrato subsequente, bem como pela-legislação aplicável, nomeadamente no que se refere:
 - a. à qualidade do serviço prestado;
 - b. ao comportamento e apresentação do pessoal;
 - c. ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações objeto de exploração temporária;
 - d. às relações do adjudicatário e do seu pessoal com o público, que devem ser corretas, atenciosas e delicadas;
 - e. ao cumprimento das características do serviço apresentadas a concurso.
2. No âmbito dos seus poderes de fiscalização, o Município de Portimão notificará o adjudicatário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para atuação em conformidade, sob pena de, não o fazendo, tal omissão constituir causa legítima de resolução da exploração temporária.

Artigo 16.º
Resolução da exploração

1. Constitui causa legítima de imediata resolução da exploração, o incumprimento, pelo adjudicatário de qualquer dever decorrente do respetivo contrato de exploração.
- 2- Não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização por resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o adjudicatário responsável pelos prejuízos causados nos termos gerais de responsabilidade civil.
3. O Município de Portimão poderá rescindir o contrato, no caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do adjudicatário, revertendo para o Município de Portimão a posse dos espaços cedidos, bem como as benfeitorias realizadas.
4. Em caso de resolução da cedência da exploração por qualquer dos fundamentos elencados no número seguinte, importará a perda da caução prestada ao Município.
5. São fundamentos da rescisão, nomeadamente:
 - a. falta de pagamento da renda mensal no prazo previsto, por mais de 3 meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
 - b. falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso do Município de Portimão para o efeito;
 - c. utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;

- d. não manutenção do espaço concessionado em boas condições de conservação;
- e. desrespeito pelas normas de segurança da antiga lota de Portimão;
- f. afixação no interior ou exterior de qualquer publicidade não autorizada pelo Município de Portimão;
- g. encerramento injustificado dos serviços no horário de funcionamento apresentado por mais de 30 dias seguidos.
- h. incumprimento reiterado do horário de funcionamento estabelecido;
- i. transmissão não autorizada da exploração para terceiros ou subexploração;
- j. não cumprimento ou cumprimento defeituoso reiterado do disposto em qualquer das cláusulas deste Cadernos de Encargos.
- k. falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do adjudicatário;
- l. declaração de falência ou insolvência do adjudicatário;
- m. o encerramento do estabelecimento, sem causa legítima, por um período superior a 3 meses seguidos ou interpolados;
- n. oposição por parte do adjudicatário, ao exercício dos poderes de fiscalização e controle, referidos no artigo 15.º do presente Caderno de encargos;
- o. a falta de cumprimento reiterado de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais.

Artigo 17.º

Termo da atribuição da exploração

1. A atribuição da exploração termina decorrido o prazo fixado no contrato ou nas suas prorrogações.
2. As instalações deverão ser devolvidas em bom estado de conservação e limpeza.
3. As deteriorações e prejuízos causados na área e instalação do snack-bar, incluindo os WCs, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do adjudicatário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressalvando-se as deficiências e deteriorações resultantes de uma utilização prudente.
4. Todo o equipamento entregue no início da exploração deverá ser devolvido ao adjudicante em perfeito estado de funcionamento, ressalvando-se as deteriorações resultantes de uma utilização prudente.
5. No caso de equipamento substituto do original aplica-se o disposto no nº anterior.

Artigo 18º

Não atribuição da exploração

1. O Município de Portimão reserva-se o direito de não atribuir a exploração temporária do snack-bar da antiga lota de Portimão.
 - a. Quando o concorrente cuja proposta foi selecionada não preste caução no prazo estabelecido na notificação da adjudicação, salvo justo impedimento por facto que não lhe seja imputável
 - b. Quando o concorrente adjudicatário, depois de notificado para outorgar o contrato, não compareça no dia e local fixados para o efeito, perderá a caução já prestada, salvo se provar que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e seja considerado justificação bastante.

Artigo 19º

Seguros

1. O adjudicatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e ainda pelos danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações concessionadas.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o adjudicatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:
 - a. Seguros de trabalho de todo o pessoal afeto à exploração;
 - b. Seguro de responsabilidade que cubra danos até ao montante de 150.000 Euros;
 - c. Seguro multiriscos do estabelecimento;
 - d. Seguro de responsabilidade civil profissional.

Artigo 20.º

Caução

Por forma a garantir o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais, será exigida a prestação de uma caução no valor correspondente a 10% do montante total das rendas mensais (60) a pagar ao Município sem IVA, considerando o prazo de cinco anos da exploração.

Artigo 21.º

Outros encargos

As despesas e encargos da exploração, da prestação de caução, da celebração do contrato e dos prémios de seguros relacionados com a exploração são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 22.º

Prevalência

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa de Concurso e a proposta do adjudicatário.
2. Em caso de dúvidas, prevalece, em primeiro lugar, o contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa de Concurso e em último lugar a proposta do adjudicatário.

Artigo 23.º

Legislação aplicável

Em tudo quanto omissos no presente Caderno de Encargos e para resolução de litígios aplica-se o Código do Procedimento Administrativo e, supletivamente, o Código dos Contratos Públicos.

Artigo 24.º

Casos omissos

Os casos omissos serão regulados pelas disposições legais aplicáveis ou por deliberação da Câmara Municipal de Portimão.

Artigo 25.º

Foro Competente

O Tribunal competente para julgar eventuais litígios é o Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé.

Condições Especiais

Artigo 26.º

Espaço e equipamentos a atribuir

1-Os espaços a atribuir ao abrigo deste concurso estão localizados no denominado edifício “A Lota” de Portimão, sito na Zona Ribeirinha, mas situado em edifício autónomo com características de snack-bar.

2-Nos espaços a ceder estão incluídos os Wcs que serão de uso comum ao estabelecimento e aos demais serviços públicos instalados no edifício “A Lota”.

3-Os espaços a atribuir serão entregues com todos os acabamentos executados e dispor de equipamentos e mobiliários fixos e móveis, conforme relação anexa a este caderno de encargos e que fará parte integrante do contrato a celebrar.

4-As instalações, mobiliário e equipamento serão entregues nas condições atuais.

5-É vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de Portimão, colocar ou retirar do estabelecimento ou transferir dos locais onde foram colocados, quaisquer equipamentos ou mobiliário fixo.

6-Em todos os casos em que finde a atribuição da exploração, os bens adquiridos pelo adjudicatário que se encontrem por qualquer forma fixados ao pavimento, paredes, tetos ou outras partes do edifício e cuja remoção possa causar prejuízos ao local, poderão ser retirados pelo adjudicatário, obrigando-se o mesmo a suportar os custos inerentes à reparação dos danos.

7-O adjudicatário obriga-se, após aprovação prévia do Município de Portimão, a adquirir os serviços de louça, copos, talheres, toalhas, bem como a criar uma linha gráfica, e assegurar a respetiva produção, que inclua marcadores, saquetas para talheres e guardanapos, bem como o trem de cozinha e outros equipamentos que considerar necessário.

8-Os elementos gráficos, visuais e decorativos, bem como a designação comercial do espaço serão acordados com a Câmara Municipal de Portimão

Artigo 27.º **Pessoal**

1-O adjudicatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.

2-O pessoal deverá cumprir, rigorosamente, as regras de segurança, higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo 28.º **Prestação de serviços especiais**

O adjudicatário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações do Município de Portimão, mediante condições a acordar caso a caso.

Artigo 29.º **Regras a observar no exercício da atividade**

1-No exercício da exploração o adjudicatário obriga-se a:

- a. manter o espaço explorado aberto, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pelo Município de Portimão;
- b. garantir um serviço de qualidade;
- c. utilizar preferencialmente produtos nacionais, de objetiva e reconhecida qualidade, da região do Algarve designadamente, conservas, frutos secos, pão, queijo, azeite e vinho, bem como a ter disponíveis produtos nacionais de qualidade, com especial destaque para os produtos locais e regionais;
- d. dar preferência aos produtos locais, como o figo a amêndoa e a alfarroba, assim como os sabores deverão estar ligados à paisagem envolvente (mariscos, petiscos, conservas e peixe entre outros) ligados à qualidade e tradição algarvias;
- e. havendo aquisição de mobiliário movel, assegurar que o mesmo tem uma cor neutra e se enquadra esteticamente com resto do edifício;
- f. manter permanentemente o espaço atribuído em excelentes condições de asseio e de segurança, procedendo às obras de manutenção, conservação ou reparação que se tornem necessárias, após autorização do Município de Portimão;
- g. não proceder a qualquer alteração dos espaços atribuídos no que respeita a aspetos de natureza estética, salvo os que forem autorizados pelo Município de Portimão;
- h. no caso de existência de explanada, acautelar que a decoração da mesma é feita em cores neutras, assegurando a sua articulação harmoniosa com o resto do edifício e com os espaços confinantes;
- i. assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido e reparar ou substituir, de imediato, aqueles que se encontrem danificados, por equipamentos de características equivalentes, suportando os respetivos encargos;

- j. manter as instalações, equipamentos, alimentos e outros nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias;
- k. utilizar e manter adequadamente o sistema de eliminação de cheiros instalado, evitando a propagação destes fora da área de funcionamento do estabelecimento e suportando as respectivas despesas de manutenção e reparação, se for caso disso;
- l. assegurar a limpeza do espaço, dos espaços de acesso e WCs;
- m. cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação;
- n. apresentar no termo de vigência do contrato o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem designadamente as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição, com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido e razões que as determinaram;
- o. assegurar que a exploração comercial do espaço a atribuir não perturba, de forma alguma, o normal funcionamento dos demais serviços envolventes;
- p. facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado ao Município de Portimão e às entidades legalmente competentes;
- q. não afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários sem prévia autorização do Município de Portimão. Excetua-se os elementos constantes nas embalagens de produtos à venda;
- r. manter afixada, de forma bem visível, a tabela de preços.
- s. manter em dia o pagamento de licenças, serviços e outros encargos devidos ao Estado ou ao Município referentes às atividades a exercer que serão da conta direta e imediata do adjudicatário;
- t. manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;

Artigo 30.º

Calendário e horário de funcionamento

Sempre que as atividades da antiga Lota de Portimão se prolonguem para além dos horários normais, o adjudicatário obriga-se a manter o snack-bar aberto ao público, devendo o Município de Portimão informar, por qualquer meio escrito ou *e-mail* o adjudicatário com 72 horas de antecedência.

Artigo 31.º

Serviços especiais fora do horário de funcionamento por iniciativa do adjudicatário

Quando o adjudicatário pretender prolongar o horário de funcionamento do estabelecimento para serviços da sua iniciativa terá de obter autorização do Município, por escrito, com antecedência de 72 horas, não podendo em caso algum prejudicar ou interferir negativamente com qualquer outra atividade da antiga Lota de Portimão.

Artigo 32.º

Cláusula penal

1. No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, independentemente da possibilidade da rescisão do contrato, o adjudicatário constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de Portimão no valor correspondente a 5% do valor da caução;
2. No caso de reincidência, o valor referido no número anterior será agravado em mais 10%.

Artigo 33.º

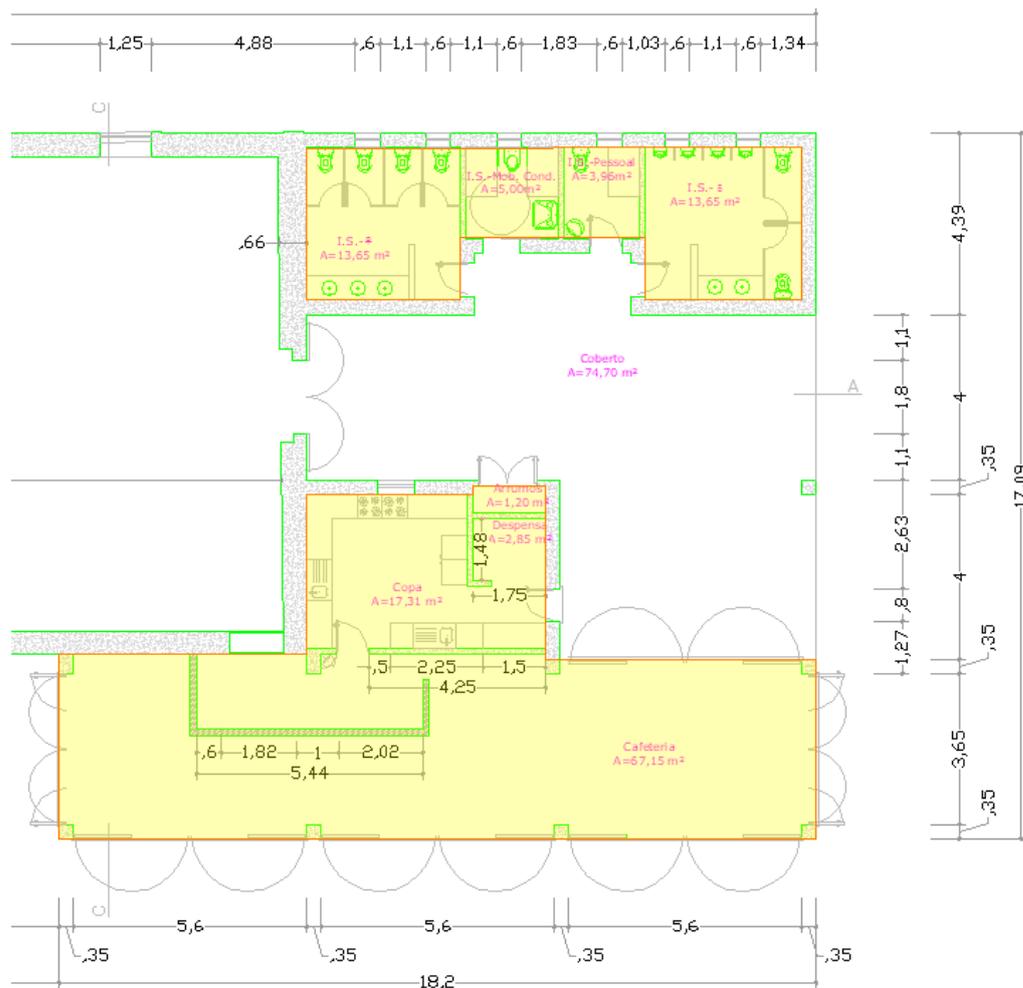
Duração

A atribuição da exploração temporária será efetuada pelo prazo de cinco (5) anos a contar da data da celebração do contrato, podendo o mesmo ser prorrogado por períodos de um ano, até ao máximo de 10 anos.

ANEXO I

Áreas a adjudicar

PISO 0



ANEXO II
Relação dos equipamentos e espaços

A cedência diz respeito a exploração do Snack-bar da antiga lota de Portimão, sito na Zona Ribeirinha de Portimão.

O espaço a ceder é constituído por:

- a. Uma sala destinada a refeições com **67,15m²**;
- b. Uma copa com **17,31m²**;
- c. Despensa com **2,85m²**;
- d. Arrumos com **1,20m²**;
- e. Instalações sanitárias para senhoras com **13,65m²**;
- f. Instalações sanitárias para homens com **13,65m²**;
- g. Instalações sanitárias para pessoas com mobilidade condicionada com **5m²**;
- h. Instalações sanitárias para pessoal com **3,96m²**;

O edifício tem instaladas as necessárias infraestruturas e redes interiores de eletricidade, água, e extinção de incêndio, devendo ser adaptadas pelo cessionário conforme as necessidades, cabendo ao mesmo as certificações necessárias.

Possui instalado o seguinte mobiliário:

<i>Hotte mural para extração de fumos na copa</i>
<i>Bancadas neutra em inox na copa</i>
<i>Bancada de preparações na copa</i>
<i>Bancada lava-loiças na copa</i>

Estão instaladas 7 sanitas com tanque e tampo, 4 mictórios, 6 lavatórios, 1 base de duche e respetivas torneiras. Tem também instalado uma bomba de calor de 120 litros (ref.^a Energie Aquapura Monobloc 120L). Tem no total 12 luminárias com respetivas lâmpadas (sala de refeições e copa) e 11 luminárias com respetivas lâmpadas (instalações sanitárias e arrumos).

Possui também sistema de ventilação de ar dos espaços e 1 sistema de exaustão de fumos através da hotte da copa.

O sistema de Segurança Contra Incêndios é constituído por 1 repetidor da central de incêndio, 1 detetor de fumos, 2 detetores termovelocimétricos na copa, 2 botoneiras de alarme, 5 armaduras de emergência, 1 avisador luminoso e sonoro de alarme de incêndio, 1 extintor de pó químico CO₂, 1 extintor ABC, 1 corte local de eletricidade, e todas as respetivas sinaléticas e cablagens de acordo com o respetivo projeto. Caberá ao cessionário a instalação e licenciamento de adequada central repetidora de deteção de incêndio, e ligação à central de deteção de incêndio CDI do edifício da antiga lota, permitindo assim a separação das centrais.

NOTAS:

1. A deteção de incêndio é comum à sala de refeições e ao edifício da Antiga Lota, existindo um repedidor da central de incêndio na sala de refeições.
2. O espaço coberto (Área 74,70m²), identificado no anexo III, sendo inevitavelmente, devido à arquitetura do edifício, uma zona de passagem para acesso aos WC, não faz parte das áreas a adjudicar, sendo a sua gestão, manutenção e limpeza responsabilidade da Camara Municipal de Portimão.