



MUNICÍPIO DE CAMINHA

CADERNO DE ENCARGOS

“CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE 1 (UM) ESPAÇO DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE SNACK BAR, DESIGNADO BAR DOS PESCADORES, SITO NO CAIS DE SÃO SEBASTIÃO - SEIXAS”

ARTIGO 1.º

Pela Câmara Municipal de Caminha é aberto concurso para arrendamento pelo prazo de 8 anos, de 1 espaço destinado a estabelecimento de snack bar, mediante proposta a ser apresentada pelo concorrente, sito nos “apoios /barracas dos pescadores”, no cais de São Sebastião, freguesia de Seixas, concelho de Caminha.

ARTIGO 2.º

Ao concurso poderá ser admitida qualquer entidade singular ou coletiva, desde que satisfaça as condições de admissão.

ARTIGO 3.º

1. Ficam a cargo do arrendatário:

a) A manutenção, conservação e limpeza do espaço destinado ao snack bar, bem como a limpeza das casas de banho que servem de apoio ao mesmo.

b) O pagamento da eletricidade, água e todas as demais despesas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;

c) O apetrechamento dos equipamentos sanitários, nomeadamente a colocação de papel higiénico, toalhetes, sabão líquido, e demais detergentes;

d) Obras de melhoramento e beneficiação necessárias ao normal funcionamento, sob prévia autorização, por escrito, da Câmara Municipal de Caminha (conforme determina o artigo 15.º);

e) Cumprimento integral das normas previstas no DL n. º259/2007, de 17/07, e demais legislação em vigor.

2. Fica ainda a cargo do arrendatário dotar o espaço e esplanada com mesas e cadeiras, as quais devem ser de material idêntico.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

ARTIGO 4.º

1. São condições de admissão:

- a) Encontrar-se a entidade concorrente devidamente legalizada quanto à sua constituição, no caso de se tratar de uma sociedade;
- b) Encontrar-se a entidade concorrente com as tributações em dia quer para com o Estado, quer para com qualquer outra entidade com capacidade tributária;
- c) Sujeitar-se a entidade concorrente não só ao cumprimento das obrigações constantes neste Caderno de Encargos, mas também à responsabilidade pelas obrigações fiscais referentes às diversas modalidades de exploração que forem praticadas;
- d) Apenas serão admitidos os concorrentes que apresentarem proposta de valor de renda mensal igual ou superior a 120€ (cento e vinte euros).

2. Para o efeito de prova das condições de admissão ao concurso, de que trata este artigo, cada concorrente deverá juntar à sua proposta os seguintes documentos:

- a) Certidão do registo comercial devidamente atualizada, na hipótese de se tratar de sociedade ou se for empresário em nome individual, fotocópia, do início de atividade;
- b) Código da certidão comprovativa de não estar em dívida ao Estado por contribuições ou impostos liquidados nos últimos três anos;
- c) Certidão comprovativa de ter a situação regularizada perante a Segurança Social;
- d) Declaração de que o concorrente se sujeita inteiramente às condições descritas neste Caderno de Encargos e de que assume responsabilidade financeira pelas tributações que forem devidas pelo arrendamento e pelo cumprimento de todas as disposições legais respeitantes quer ao concorrente, quer ao arrendamento do estabelecimento comercial.

ARTIGO 5.º

1. As propostas dos concorrentes serão dactilografadas ou manuscritas (neste último caso, com letra bem legível) delas devendo constar o nome do concorrente, sede ou morada, importância oferecida para o arrendamento e projeto de funcionalização/exploração, do snack bar, incluindo o espaço destinado a esplanada.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

2. A proposta e os documentos que a acompanham (referidos no **número 2, do artigo 4.º**) serão entregues no *Front-Office* do Município de Caminha, até às 16 horas do dia **10 (dez) de julho de 2024**, encerrados em envelope fechado e lacrado, com a indicação do nome do concorrente e com a designação do concurso: **“CONCURSO PARA ARRENDAMENTO DE 1 (UM) ESPAÇO DESTINADO À INSTALAÇÃO DE UM ESTABELECIMENTO DE SNACK BAR, DESIGNADO BAR DOS PESCADORES, SITO NO CAIS DE SÃO SEBASTIÃO - SEIXAS”**.

3. No momento de entrega do envelope nas condições do número anterior, o *Front-Office* fornecerá ao apresentante um recibo dessa apresentação e, no envelope, aporá a data e hora de entrega.

ARTIGO 6.º

Com a proposta devem ser apresentados os meios humanos que o concorrente se propõe empregar.

ARTIGO 7.º

1. Todos os envelopes recebidos num balcão de atendimento do Município, com destino ao concurso serão abertos no dia **11 (onze) de julho de 2025**, pelas **11 horas**, perante o Júri do Concurso constituído por: Luís Araújo, Técnico Superior, Marlene Silva, Técnica Superior, Joana Campos, Técnica Superior e Pedro Fernandes, Técnico superior, designado como substituto na falta ou impedimento de qualquer um dos elementos supra mencionados ou quem os substituir, podendo a este ato assistir quaisquer interessados.

2. O referido Júri, examinados os documentos apresentados com a proposta, por cada concorrente, anexá-los-á à proposta respetiva e, lavrando auto que será assinado por todos os membros do Júri, indicará nele quais os concorrentes que serão admitidos ao concurso e as razões pelas quais os excluídos o foram.

ARTIGO 8.º

Na reunião do executivo municipal após a abertura das propostas, a Câmara Municipal depois da apreciação do relatório sobre o mérito das propostas, a elaborar pelo Júri mencionado no artigo anterior, decidirá se faz, ou não, o respetivo arrendamento e, em caso afirmativo, deliberará sobre o correspondente projeto de decisão.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

ARTIGO 9.º

1. A Câmara Municipal de Caminha, reserva-se o direito de não fazer a adjudicação, no caso de entender que nenhuma das propostas é aceitável, tendo em conta a defesa dos interesses da Autarquia.
2. A Adjudicação levará em conta a ponderação do seguinte critério e fator de ponderação:
 - Preço mais alto oferecido pela renda - 40 %;
 - Projeto de funcionalização mais conveniente aos interesses da autarquia - 30%;
 - Experiência do concorrente e garantia da boa prestação dos serviços inerentes à exploração do snack bar- 30%.

ARTIGO 10.º

No caso da proposta vier a ser aceite pela Câmara Municipal, o concorrente que a tiver apresentado será de tal notificado por meio de carta enviada pelo correio, sob registo e com aviso de receção, na qual lhe será designado dia e hora para comparecer a fim de ser assinado o competente contrato, cujas despesas, incluindo a do imposto de selo devido, correrão por conta do adjudicatário. A falta de comparência no dia e hora designados ou de cumprimento de qualquer obrigação que impossibilite a sua realização, quando imputáveis ao arrendatário, serão consideradas como desinteresse pela adjudicação e desistência dela, ficando a Câmara Municipal, desde logo desembaraçada de quaisquer obrigações para com o adjudicatário, para efeitos de poder fazer a adjudicação a outro concorrente que haja apresentado proposta que a Câmara Municipal considere digna de ser aceite, ou para proceder à abertura de novo concurso, se nisto vir conveniente.

ARTIGO 11.º

1. A renda, proposta pelo adjudicatário e aceite, será paga em 96 prestações mensais e iguais. A primeira prestação será paga até ao primeiro dia útil após a assinatura do contrato de arrendamento e as restantes até ao dia 8 (oito) de cada mês, a qual será atualizada, a partir de 2026, em 1 de janeiro de cada ano, de acordo com os coeficientes fixados anualmente através de aviso do Governo publicado no ano imediatamente anterior em sede de Diário da República, operando-se o aumento no 1.º dia útil do ano ao que respeitar, salvo se, nesse dia, os correspondentes Serviços Administrativos da Câmara Municipal estiverem encerrados, caso em que o pagamento será efetuado no primeiro dia em que tais serviços estiverem abertos ao público.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

2. Qualquer pagamento que não for efetuado no prazo previsto no número anterior, poderá ser ainda realizado nos 8 dias seguintes ao prazo acima referido.
3. Na falta de pagamento da renda no prazo estabelecido no número anterior, poderá a Câmara Municipal resolver o contrato de arrendamento, sem direito a qualquer indemnização, de acordo com as regras previstas na Lei n.º 6/2006, na redação dada pela Lei n.º 31/2012, de 14/08, bem como do Código Civil.

ARTIGO 12.º

1. O arrendatário fica obrigado a dotar o snack bar de todo o equipamento necessário ao funcionamento do mesmo, com a maquinaria e utensílios necessários ao seu adequado funcionamento, devendo renová-los ou substituí-los, quando tal se mostre necessário ou conveniente, os quais ficarão a pertencer-lhe no fim do prazo do arrendamento ou em qualquer dos casos de rescisão do contrato previstos no presente Caderno de Encargos.
2. Fica a cargo do arrendatário a instalação dos contadores de energia elétrica e água, bem como a liquidação das contas relativas aos respetivos consumos.
3. O arrendatário fica obrigado a manter em funcionamento o estabelecimento durante todo o ano, com a obrigatoriedade de cumprir o horário de funcionamento previsto na Lei, devendo os períodos de eventual encerramento ser submetidos a prévia aprovação da Câmara Municipal.

ARTIGO 13.º

1. Ficam a cargo do arrendatário as obras de conservação e limpeza de que o espaço careça ou lhe venham a ser impostas oficialmente.
2. O arrendatário não pode fazer obras no espaço arrendado que alterem substancialmente a sua estrutura externa ou a disposição interna das suas divisões, sem consentimento escrito dada pela Câmara Municipal.
3. Todas as benfeitorias que o arrendatário fizer no espaço arrendado passarão a ser pertença do senhorio, não podendo aquele arrogar-se a qualquer indemnização ou alegar direito de retenção.

ARTIGO 14.º

1. Na eventualidade do arrendatário manter o espaço encerrado pelo período de trinta dias consecutivos ou 60 dias interpolados, tem a Câmara Municipal a possibilidade de rescindir o contrato de arrendamento, não tendo o arrendatário direito a qualquer indemnização.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

2. Excetua-se do disposto no número anterior os meses de novembro, dezembro, janeiro e fevereiro, sem que haja lugar à supramencionada rescisão.

ARTIGO 15.º

Fica proibido ao arrendatário o exercício, no espaço arrendado, de qualquer outra atividade para além das previstas neste caderno de encargos.

ARTIGO 16.º

1. O espaço arrendado deverá estar sempre limpo, asseado e em perfeito estado de conservação até ao termo do prazo do arrendamento.
2. O arrendatário obrigará-se também, sob pena de indemnização, a conservar em bom estado as instalações e a manter em boas condições de higiene o espaço arrendado.

ARTIGO 17.º

O arrendamento é celebrado por 8 anos renováveis automaticamente por sucessivos períodos, até ao prazo máximo de 20 anos, se não for denunciado, com a antecedência mínima de 1 mês, sob pena do arrendatário ter que pagar, até ao final do ano, o valor correspondente às rendas em falta.

ARTIGO 18.º

A falta de cumprimento do disposto no artigo 16.º ou de quaisquer disposições do presente caderno de encargos, para as quais não esteja prevista outra penalidade, implicará:

- a) Advertência pela Câmara Municipal que dará um prazo para as necessárias correções;
- b) Multa até € 2.500,00 (dois mil e quinhentos euros) se não for observada a advertência referida na alínea a), sendo, neste caso, concedido novo prazo;
- c) A faculdade de a Câmara Municipal rescindir contrato, sem direito a qualquer indemnização, no caso do arrendatário não fazer, dentro do novo prazo previsto na alínea b), as correções devidas.

ARTIGO 19.º

Fica proibida ao arrendatário a cessão, total ou parcial, da exploração a outrem.



MUNICÍPIO DE CAMINHA

ARTIGO 20.º

Em qualquer dos casos de rescisão do contrato, passará imediatamente a Câmara Municipal a dispor livremente do espaço arrendado, podendo, se assim o entender, proceder à abertura de concurso para novo arrendamento, não podendo ser admitido a este concurso o arrendatário que deu lugar a tal rescisão.

ARTIGO 21.º

O arrendatário não terá direito a qualquer indemnização após o decurso do prazo do arrendamento.

ARTIGO 22.º

As obrigações contratuais assumidas pelo arrendatário, serão garantidas por caução de montante equivalente a dois meses de renda, a favor da Câmara Municipal de Caminha.

ARTIGO 23.º

Não haverá lugar a qualquer indemnização pelo encerramento temporário do estabelecimento em causa, nomeadamente em consequência de ocorrências resultantes de fenómenos meteorológicos ou casos de força maior.

ARTIGO 24.º

A todos os casos omissos não previstos neste Caderno de Encargos, serão aplicáveis as disposições legais vigentes sobre a matéria, sendo as dúvidas esclarecidas por deliberação da Câmara Municipal.

Caminha, 26 de junho de 2025

O Presidente da Câmara,



(Rui Lages, Dr.)

