

# **REGULAMENTO PARA A ATRIBUIÇÃO DO DIREITO DE LOCAÇÃO DE ESTABELECIMENTO DA PISCINA MUNICIPAL DE OVAR**

## **Introdução**

A Piscina Municipal de Ovar é um equipamento desportivo que reúne espaços e valências diversificadas, sendo especialmente apto à prática desportiva de natação, no concelho de Ovar.

A Piscina Municipal de Ovar encontra-se dotada de um espaço destinado a cafetaria, pretendendo-se que este local possa ser (também) usufruído pelos utentes da Piscina e pela comunidade em geral. Assim, considerando que a Câmara Municipal não possui vocação directa, nem dispõe de recursos humanos com formação adequada, para assegurar e garantir o funcionamento deste espaço, de acordo com a legislação em vigor, entende-se que a exploração do referido estabelecimento deverá ser efectuada por entidade externa à Câmara Municipal, mediante a adopção de procedimento que garanta a ampla participação e a abertura à concorrência dos interessados, pugnando-se pela efectivação da adjudicação, de acordo com os critérios definidos, à melhor proposta para a satisfação dos interesses em apreço.

Nestes termos, é aprovado o presente Regulamento que define as condições gerais para a locação do estabelecimento de bebidas inserido na Piscina Municipal de Ovar, nos termos do disposto nos arts. 1108º e seguintes do Código Civil e 64º, 2, f) e 7 da Lei 169/99, de 18 de Setembro, com a redacção dada pela Lei 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

## **I. DO PROCEDIMENTO**

### **1. Objecto**

O presente Regulamento define as condições gerais de atribuição do direito de locação de um espaço localizado no edificio destinado à Piscina Municipal de Ovar, em conjunto com a exploração do estabelecimento de bebidas nele instalado, adiante designado Estabelecimento, sito na Zona Escolar de Ovar, freguesia e concelho de Ovar.

### **2. Estabelecimento**

2.1. O Estabelecimento compreende:

- a) Um espaço destinado a cafetaria, com a área de 76m<sup>2</sup>, cozinha, com a área de 6,20m<sup>2</sup>, arrumos (r/c), com a área de 12,50m<sup>2</sup>;
- b) O equipamento e utensílios discriminados na relação anexa ao presente Regulamento, que constitui o Anexo I;

**2.2.** O estabelecimento de bebidas, destinado a “cafetaria”, será titulado pelo alvará de autorização de utilização em nome do adjudicatário, a emitir nos termos do Decreto-lei 234/2007, de 19 de Junho.

### **3. Forma de adjudicação**

**3.1.** A adjudicação do direito de locação será efectuada por concurso, mediante a apresentação de propostas em carta fechada, de acordo com o modelo previsto no Anexo II do presente Regulamento.

**3.2.** Na falta de apresentação de propostas no âmbito do concurso, de não concretização da adjudicação ou de não celebração do contrato de locação do estabelecimento que formaliza o negócio jurídico, a Câmara Municipal poderá proceder

ao ajuste directo da locação do Estabelecimento, com respeito pelas condições fixadas no presente Regulamento.

#### **4. Concorrentes**

Serão admitidas a concurso as pessoas singulares ou colectivas, os consórcios e as pessoas colectivas legalmente constituídas que sejam titulares de estabelecimento de restauração e/ ou bebidas ou com experiência comprovada neste ramo de actividade, sem prejuízo de poderem ser admitidas outras pessoas singulares ou colectivas com reconhecida solvabilidade e idoneidade assim considerada pela Câmara Municipal de Ovar.

#### **5. Concurso**

**5.1.** O concurso será aberto por aviso a publicar em Jornal Local.

**5.2.** Durante o prazo de concurso, o processo poderá ser consultado na Divisão Financeira da Câmara Municipal de Ovar, sita na Praça da República, 3880-141 Ovar, durante o horário de expediente, entre as 9.00 e as 17.00 horas, encontrando-se também disponível na página da internet da Câmara Municipal ([www.cm-ovar.pt](http://www.cm-ovar.pt)).

**5.3.** Os interessados poderão obter cópia do processo, até ao último dia do prazo fixado para a apresentação de propostas em carta fechada.

**5.4.** Os interessados, dentro do primeiro terço do prazo para a apresentação de propostas, poderão solicitar, por escrito, esclarecimentos sobre quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças patenteadas a concurso, devendo os mesmos ser prestados pelo Júri do Procedimento até ao termo do segundo terço do prazo para a apresentação de propostas.

**5.5.** Durante o prazo de concurso - e desde que o requeiram com a antecedência mínima de dois dias úteis - os interessados poderão visitar o local, do Estabelecimento, nos termos que entenderem indispensáveis à elaboração das respectivas propostas.

**5.6. As propostas deverão ser entregues até às 17 horas do 10º dia útil posterior ao da data da publicação nos jornais** referidos no número 5.1., pelos concorrentes ou seus representantes, na Divisão Financeira da Câmara Municipal, por mão própria, contra recibo, ou por via postal, sob registo com aviso de recepção.

**5.7.** No caso da publicação a que alude o número 5.1. não ser feita simultaneamente o prazo é contado a partir da data da última publicação.

**5.8.** A abertura das propostas processar-se-á em acto público, que terá lugar no edifício dos Paços do Concelho, sito na Praça da República, em Ovar, pelas 15.00 horas do primeiro dia útil posterior ao termo do prazo de apresentação das propostas, ou em data posterior, se o acto não puder realizar-se no dia marcado, sendo que, neste caso, a alteração da data do acto público será comunicada aos interessados.

**5.9.** Poderão intervir no acto público do concurso os concorrentes ou as pessoas que, para o efeito, estiverem por eles devidamente credenciadas.

#### **6. Propostas**

**6.1.** As propostas, redigidas em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, elaboradas de acordo com o modelo constante do Anexo III do presente Regulamento, deverão ser dirigidas ao Presidente da Câmara Municipal e encerradas em invólucro opaco e fechado, devidamente identificado com a designação do procedimento "*Atribuição do direito de locação de estabelecimento de bebidas integrado na Piscina Municipal de Ovar*".

**6.2.** O prazo de validade da proposta é de 66 (sessenta e seis) dias úteis, a contar da data do acto público do concurso.

**6.3.** A proposta será instruída, sob pena de exclusão, com os seguintes documentos:

a) Declaração, com assinatura reconhecida, na qual os concorrentes indiquem o seu nome, número fiscal de contribuinte, número de bilhete de identidade, estado civil e domicílio ou, no caso de se tratar de uma pessoa colectiva, a denominação social,

número de pessoa colectiva, sede, filiais que interessem à execução do contrato, objecto social, nomes dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, conservatória do registo comercial onde se encontre matriculada e o seu número de matrícula;

### **7. Critério de adjudicação**

**7.1.** O critério de adjudicação será o da proposta de valor mais elevado relativamente ao preço mínimo de €1.500,00 ano.

### **8. Apreciação das propostas e audiência prévia**

**8.1.** As propostas serão apreciadas por um Júri constituído por técnicos municipais.

**8.2.** O Júri procederá à apreciação e análise das propostas e elaborará um relatório fundamentado sobre o respectivo mérito das propostas, procedendo, de seguida, à audiência prévia escrita dos interessados.

**8.3.** Os concorrentes têm cinco dias para se pronunciarem.

### **9. Adjudicação**

**9.1.** O Júri pondera as observações dos concorrentes e elabora um relatório final fundamentado, com vista a adjudicação.

**9.2.** A Câmara Municipal reserva o direito de não proceder à adjudicação da locação do Estabelecimento a qualquer dos concorrentes, no caso de, fundamentadamente, considerar inaceitáveis as condições por eles apresentadas, sendo o presente concurso considerado sem efeito.

**9.3.** Com a decisão de adjudicação, a Câmara Municipal notificará o adjudicatário para apresentar, no prazo de 10 (dez) dias certificado de registo criminal e documentos comprovativos da regularidade da situação contributiva e tributária, bem como para prestar caução.

### **10. Caução**

**10.1.** Para garantida do exacto e pontual cumprimento das obrigações contratuais, o adjudicatário prestará caução, por qualquer uma das formas legalmente previstas, conforme Anexo IV do presente Regulamento, correspondente a 5% do valor da locação do Estabelecimento.

**10.2.** No caso de incumprimento de algumas das obrigações contratuais, a Câmara Municipal poderá considerar a caução perdida a seu favor, independentemente de decisão judicial.

**10.3.** Sem prejuízo do disposto no número anterior, a caução será libertada decorridos 30 (trinta) dias sobre a cessação do contrato.

### **11. Contrato**

O contrato de locação do Estabelecimento será celebrado por escrito, e outorgado na Câmara Municipal, na data e hora que o seu Presidente designar, devendo, para o efeito, ser notificado o adjudicatário, com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias em relação à data designada.

### **12. Encargos**

Constituem encargos do concorrente adjudicatário os inerentes à elaboração de proposta, à celebração do contrato e à prestação de caução.

## **II. DA EXECUÇÃO DO CONTRATO**

### **1. Prazo**

**1.1.** O prazo da locação do Estabelecimento é de 1 (um) ano, contadas a partir do dia 1 (um) do mês seguinte àquele em que for outorgado o contrato.

**1.2.** O prazo referido no número anterior poderá ser renovado, por iguais períodos, até ao máximo de 3 (três) anos, mediante acordo entre as partes até 30 (trinta) dias antes do termo do prazo ou da renovação.

## **2. Preço**

**2.1.** O preço pela locação do Estabelecimento é o proposto pelo locatário, não podendo ser inferior a € 1.500,00, e será pago sob a forma de renda, nos termos prescritos no Código Civil para os arrendamentos para fins não habitacionais, em prestações mensais mínimas do seguinte montante, no primeiro ano da vigência do contrato:

- a) Primeiro trimestre - € 80,00;
- b) Segundo trimestre - € 120,00€;
- c) Terceiro trimestre - € 150,00€;
- c) Quarto trimestre - € 150,00€.

**2.2.** No caso de haver renovação, no segundo e terceiro ano de vigência do contrato, a renda mensal, mínima será de € 150,00.

**2.3.** Salvo convenção em contrário, os pagamentos da renda serão efectuados até ao dia 8 (oito) do mês imediatamente anterior àquele a que disserem respeito, na Tesouraria da Câmara Municipal ou mediante transferência bancária.

## **3. Equipamentos, Utensílios e materiais**

**3.1.** O equipamento e utensílios identificados no Anexo II do presente Regulamento estão incluídos na locação do Estabelecimento e são propriedade da Câmara Municipal de Ovar.

**3.2.** O locatário deverá proceder à aquisição de outro equipamento e utensílios que considere necessários à execução do contrato nas adequadas e melhores condições de qualidade, conforto e segurança para os utilizadores e de acordo com a proposta apresentada.

**3.3.** O equipamento e os utensílios referidos no número anterior são propriedade do locatário, podendo ser retirados no termo do contrato.

**3.4.** Todos os equipamentos e materiais a utilizar nas instalações devem previamente ser aprovados pela Câmara Municipal de Ovar, nomeadamente, no que se refere às suas características técnicas, de segurança, e adequação ao espaço e fins de utilização.

**3.5.** O locatário obriga-se a manter todo o equipamento e material em boas condições de funcionamento e utilização, procedendo à sua substituição ou reparação por elementos novos, sempre que se verifique essa necessidade ou para tal seja comunicado pela Câmara Municipal de Ovar.

**3.6.** A manutenção dos equipamentos e utensílios supracitados é da responsabilidade do locatário.

**3.7.** A Câmara Municipal desencadeará todos os processos necessários para a rápida resolução de problemas com equipamentos abrangidos por garantias resultantes de processos de aquisição que não sejam da responsabilidade do locatário.

**3.8.** A Câmara Municipal procederá à reparação ou substituição dos equipamentos de que é proprietária, em caso de avaria não imputável ao locatário.

## **4. Obras e Benfeitorias**

**4.1.** São da responsabilidade do locatário todas as obras de reparação e conservação ordinária e extraordinária do Estabelecimento, bem como das benfeitorias que foram determinadas pelas entidades administrativas competentes.

**4.2.** A Câmara Municipal poderá autorizar a realização de benfeitorias úteis no Estabelecimento, mediante pedido escrito do locatário, acompanhado das peças escritas e/ou desenhadas suficientes para as definir.

**4.3.** Quaisquer outras benfeitorias ou obras, designadamente as que, pela sua natureza, passem a fazer parte integrante do edifício, alterem a sua estrutura, aspecto

arquitectónico ou as condições naturais exteriores, só poderão ser levadas a efeito mediante prévia e expressa autorização da Câmara Municipal.

**4.4.** No termo do contrato, o locatário é obrigado a restituir o Estabelecimento no estado em que o recebeu, com as alterações decorrentes de obras ou benfeitorias eventualmente realizadas, ressalvando as deteriorações inerentes a uma prudente utilização.

**4.5.** No termo do contrato todas as benfeitorias ficam integradas no Estabelecimento, sem direito a qualquer indemnização ao locatário.

## **5. Qualidade do Serviço e Pessoal**

**5.1.** O cessionário obriga-se a prestar um serviço de qualidade, designadamente no que diz respeito ao pessoal, às condições de higiene, segurança ou outras, de acordo com a legislação em vigor e com o horário de funcionamento estabelecido.

**5.2.** O locatário compromete-se a não confeccionar comida no local, apenas podendo ser admitidas snacks.

**5.3.** O locatário compromete-se a garantir a idoneidade profissional do pessoal, devendo estar dotado de um responsável qualificado, sendo o restante pessoal em número e categoria correspondentes às características do contrato.

**5.4.** A Câmara Municipal de Ovar não assume, em momento algum, designadamente após o termo do contrato de locação do Estabelecimento, quaisquer obrigações em relação ao pessoal e à actividade do locatário.

## **6. Horário e Período de Funcionamento**

**6.1.** O locatário obriga-se a manter o funcionamento contínuo do Estabelecimento, de acordo com a proposta apresentada.

**6.2.** O horário de funcionamento do Estabelecimento deverá coincidir com o horário de funcionamento da Piscina Municipal de Ovar.

**6.3.** As instalações poderão encerrar para férias no mês de Agosto.

**6.4.** O horário de funcionamento e o encerramento, nomeadamente para férias, do Estabelecimento será previamente aprovado pela Câmara Municipal, só podendo ser alterado, mediante prévia autorização desta.

**6.5.** O locatário obriga-se a conservar e manter em funcionamento o Estabelecimento, só procedendo ao eventual encerramento por curtos períodos de tempo, com expressa concordância e autorização da Câmara Municipal de Ovar.

## **7. Despesas de funcionamento**

A Câmara Municipal de Ovar assume o fornecimento de água e de electricidade, associados ao funcionamento do Estabelecimento.

## **8. Responsabilidade do locatário e Seguros**

**8.1.** O locatário responderá, nos termos da lei aplicável, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício da actividade que constitui o objecto do contrato, emergentes de culpa ou risco, incluindo ainda a responsabilidade por prejuízos causados por qualquer pessoa ou entidade por si subcontratada ou cuja colaboração recorrer.

**8.2.** O locatário é responsável, em especial, pelos danos causados na realização das suas prestações, nomeadamente pelas perdas, danos materiais ou corporais ocasionados a terceiros em geral, em consequência da actividade, bem como da acção ou omissão dos seus agentes e colaboradores, subcontratados ou tafeiros.

**8.3.** O locatário, antes do início de actividade, deverá contratar os seguros destinados a assegurar a efectiva garantia e cobertura de todos os prejuízos seguráveis, causados à cedente, utilizadores, ou quaisquer outros terceiros, compreendendo, nomeadamente:

- a) Multiriscos, abrangendo as instalações locadas, incluindo incêndio, roubo ou destruição de bens;
- b) Responsabilidade civil de exploração, contratual e extra-contratual, garantindo danos patrimoniais e não patrimoniais, danos emergentes e lucros cessantes, causados à locadora e terceiros.
- c) Acidentes pessoais, decorrentes de actividades da responsabilidade do locatário.

**8.4.** O locatário obriga-se a entregar à cedente cópia da apólice contratada e respectivas actualizações, bem como a comprovar perante a locadora, sempre que este o solicite, a sua vigência.

**8.5.** A contratação dos seguros referidos não exonera ou diminui a responsabilidade do locatário decorrente do contrato ou da lei.

### **9. Sublocação e Cessão da Posição Contratual**

**9.1.** A transferência temporária e onerosa do estabelecimento não carece de autorização da Câmara Municipal, mas deve ser-lhe ser comunicada no prazo de 1 (um) mês, ficando o sublocatário obrigado ao cumprimento integral das obrigações constantes do contrato.

**9.2.** A cessão de posição contratual ou de qualquer dos direitos e obrigações emergentes do contrato carece de autorização da Câmara Municipal de Ovar.

### **10. Fiscalização e Vigilância**

A Câmara Municipal de Ovar exercerá um poder de fiscalização e vigilância sobre o funcionamento do Estabelecimento, reconhecendo o cessionário o direito de intervenção da Autarquia sempre que considere que o funcionamento não se adequa aos fins a que se destina.

### **11. Cessação do Contrato**

O contrato cessará os seus efeitos por caducidade, resolução, denúncia ou revogação por mútuo acordo, nos termos gerais de direito.

### **12. Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Ovar.

### **13. Legislação aplicável e dúvidas de interpretação**

13.1. Em tudo quanto estiver omissa no presente Regulamento aplicar-se-ão as disposições da legislação em vigor, nomeadamente do Código Civil.

13.2. As dúvidas que se suscitarem na interpretação do presente Regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Ovar.

## Anexo I

### Equipamento existente no Estabelecimento

Mesas rectangulares – 12  
Cadeiras – 36  
Máquina café – 1  
Torradeira – 1  
Moinho de moer café – 1  
Balcão frigorífico c/ vitrine – 1  
Balcão frigorífico c/ porta – 1  
Balcão grande s/ prateleira – 1  
Balcão grande c/ prateleiras e depósito para excedente de café – 1  
Balcão grande c/pia – 1  
Balcão grande s/ prateleira – 1  
Balcões pequenos c/ prateleiras – 2  
Torradeira – 1  
Moinho de café – 1  
Ar condicionado – 1  
Máquina de cortar fiambre/queijo – 1  
Máquina espremedor/liquidificador – 1  
Máquina de lavar louça – 1  
Exaustor – 1  
Televisão – 1  
Balcão de cozinha c/ pia + 2 bancadas (1 c/ prateleira/1 s/ prateleira) – 1  
Extintores – 2  
Telefone – 1  
Arca frigorífica Olá – 1  
Armário c/ 5 prateleiras – 1  
Prateleiras grandes em vidro – 7  
Prateleiras pequenas em vidro – 7  
Baldes do lixo pequenos – 2  
Baldes do lixo grandes – 3  
Cafeteiras/bules de chá pequenas – 4  
Cafeteiras/bules de chá grandes – 6  
Cafeteiras grandes – 2  
Pratos pequenos café – 89

Pratos grandes (chá/leite) – 17  
Pratos sobremesa – 7  
Chávenas de café – 25  
Chávenas de chá – 6  
Copos – 6  
Copos sortidos – 51  
Colheres grandes – 26  
Garfos – 4  
Garfos de sobremesa – 5  
Facas de sobremesa – 6  
Colheres de café – 25  
Colheres de chá – 10  
Tesoura – 1  
Porta guardanapos – 50  
Tenazes – 5  
Bandejas – 2  
Travessas – 7  
Porta talheres – 1  
Porta rebuçados – 7  
Espátula - 1  
Pincéis p/ manteiga – 2  
Pinça – 1  
Manteigueira – 1  
Jarro plástico – 1  
Terrina em vidro - 1

## Anexo II

F... (indicar o nome, estado civil, profissão, número fiscal de contribuinte, número, data e arquivo do bilhete de identidade e residência ou, tratando-se de pessoa colectiva, a denominação, o número de identificação de pessoa colectiva, o número de matrícula e a Conservatória do Registo Comercial respectiva e a sede social), depois de ter conhecimento do objecto de concurso para atribuição do *Direito de locação do Estabelecimento da Piscina Municipal de Ovar*, a que se refere o aviso publicado no jornal ....., em \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, propõe-se locar e explorar este estabelecimento, de acordo com o estabelecido no Regulamento do concurso, mediante o valor de € .....

O pagamento do preço será efectuado em prestações mensais, mínimas do seguinte montante, no primeiro ano da vigência do contrato:

- a) Primeiro trimestre - € .....
- b) Segundo trimestre - € .....
- c) Terceiro trimestre - € .....
- c) Quarto trimestre - € .....

No segundo e terceiro ano de vigência do contrato, a renda mensal será de € ....., nos termos no número 2 da Parte II - Execução do Contrato, do Regulamento do concurso.

A tipologia do projecto a desenvolver é a seguinte: .....

Data: .....

O (A) Proponente .....

### **Anexo III**

#### **Modelo de garantia bancária / seguro de caução**

##### **Garantia bancária/seguro de caução n.º.....**

Em nome e a pedido de .....<sup>1</sup>, vem o(a) .....<sup>2</sup>, pelo presente documento, prestar, a favor de .....<sup>3</sup>, uma garantia bancária/seguro-caução<sup>4</sup>, até ao montante de .....<sup>5</sup>, destinada(o) a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) garantido(s) no âmbito do processo relativo à adjudicação de .....<sup>6</sup>, nos termos e para os efeitos previstos no número 10 da Parte I do Regulamento de Atribuição do Direito de Locação de Estabelecimento da Piscina Municipal de Ovar.

A presente garantia corresponde a 5% do valor total do contrato acima mencionado e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros<sup>7</sup> garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objecções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A presente garantia permanece válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela entidade beneficiária, não podendo ser anulada ou alterada sem esse mesmo consentimento e independentemente da liquidação de quaisquer prémios que sejam devidos.

..... ( data )

..... ( assinatura )

---

<sup>1</sup> Identificação completa do adjudicatário.

<sup>2</sup> Identificação completa da instituição garante.

<sup>3</sup> Identificação completa da entidade beneficiária.

<sup>4</sup> Eliminar o que não interessar.

<sup>5</sup> Indicar o valor por extenso.

<sup>6</sup> Indicar o objecto da adjudicação. Se se tratar do fornecimento de diversos bens ou serviços, indicar os de maior valor, aditado da expressão « e outros ».

<sup>7</sup> Eliminar o que não interessar.

## **Modelo de caução por depósito em dinheiro**

### **Guia de depósito para prestação de caução**

Vai ....<sup>1</sup>, contribuinte n.º ..., com residência / sede em ...<sup>2</sup>, depositar na conta do Município de Ovar n.º 0573.050362.030, da Caixa Geral de Depósitos, a quantia de ...<sup>3</sup> (extenso), referente a caução de 5% do montante da adjudicação para garantia do contrato de ...<sup>4</sup>, destinada(o) a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) garantido(s) no âmbito do processo relativo à adjudicação, nos termos e para os efeitos previstos no número 10 da Parte I do Regulamento de Atribuição do Direito de Locação de Estabelecimento de bebidas integrado na Piscina Municipal de Ovar.

..... (data)  
..... (assinatura)

---

<sup>1</sup> Identificação completa do adjudicatário.

<sup>2</sup> Identificação da residência / sede do adjudicatário.

<sup>3</sup> Quantia por extenso

<sup>4</sup> Identificação do contrato.