

PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO DA EXPLORAÇÃO ECONÓMICA DO ESPAÇO MUNICIPAL DESTINADO A CAFETARIA SITO NA PISCINA SOLÁRIO ATLÂNTICO – ÉPOCA BALNEAR 2024

CONSIDERANDOS

A Piscina Solário Atlântico, é equipamento público, instalado em edifício propriedade do município de Espinho (sito em Espinho, no quadrante da Rua 6 e Esplanada Maia Brenha, com as Ruas 13 e 9) e que se encontra sob gestão da Câmara Municipal de Espinho.

A Piscina Solário Atlântico, nos termos previstos na lei, consiste numa instalação turística, que se encontra aberta ao público durante a época balnear (no corrente ano civil, mais precisamente entre os dias 16 de junho e 15 de setembro de 2024) para ser utilizada para fins de lazer, manutenção e recreio.

No rés-do-chão das instalações da Piscina Solário Atlântico, existe um espaço destinado a exploração comercial como estabelecimento de restauração e bebidas de tipo "Cafetaria", com acesso direto pelo interior da Piscina e que se destina exclusivamente a utentes deste equipamento municipal.

É do interesse municipal, e com vista à boa dinamização desta instalação desportiva, que o espaço de cafetaria acima referenciado, se encontre em funcionamento durante a época balnear e período de abertura ao público da Piscina Solário Atlântico, prestando um serviço condicente à natureza e interesse do equipamento público em causa.

PROGRAMA

ARTIGO 1.º - Em conformidade com o presente Programa e Condições, realizar-se-á no dia 28 de maio de 2024, pelas 10h00, no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Concelho, perante a Comissão para esse fim constituída – composta pelos seguintes trabalhadores do município: Ana Margarida Faria Alves Oliveira Loureiro, Chefe da Divisão de Promoção e Eventos, Ana Cristina Ferreira Cunha Rodrigues, coordenadora técnica, a desempenhar funções nos serviços de gestão de imóveis da Divisão Económico-Financeira, e Cecília Maria Cabral Morais, assistente técnica, a desempenhar funções na Divisão Jurídica e de Apoio à Administração - , a hasta pública para atribuição, a título precário da exploração económica do espaço municipal destinado a cafetaria sito no edifício da Piscina Solário Atlântico, na freguesia e concelho de Espinho, com as seguintes características:

1 – Área: **103m²**

2 – Base de Licitação: **750,00 € (setecentos e cinquenta euros)**

3 – Preço Mensal: **600,00 € (seiscentos euros)** (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 representadas) ou pessoas coletivas através dos seus legais representantes, 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 Escritura 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 participação no presente procedimento das seguintes entidades:

- Trabalhadores em funções públicas do Município de Espinho (ou colaboradores da autarquia com outros vínculos), seus cônjuges, ascendentes e descendentes, bem como quaisquer pessoas coletivas dos quais os mesmos façam parte dos respetivos órgãos sociais;
- Pessoas singulares ou coletivas a que se encontre atribuída a exploração económica de espaços municipais destinados a estabelecimentos de restauração e bebidas, e ainda seus ascendentes e descendentes, bem como quaisquer pessoas coletivas dos quais os mesmos façam parte dos respetivos órgãos sociais;
- Fornecedores do Município de Espinho (seja de bens, serviços ou empreitadas) que exerçam atividade económica conexas com a atividade objeto do presente procedimento.

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

ARTIGO 6.º - A praça estará aberta 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 proferir 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 valor oferecido que serviu de base à arrematação**, 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 valor oferecido que serviu de base à arrematação** será efetuado **15 dias** após conhecimento do despacho de adjudicação definitiva.

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

ARTIGO 12.º - A ocupação e exploração económica do espaço é titulada 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 quatro 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 - A adjudicação definitiva fica igualmente dependente da apresentação pelo adjudicatário provisório de documento comprovativo de que exerce 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, num prazo de três dias a contar da adjudicação provisória, sob pena da sua caducidade.

ARTIGO 16.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 cafetaria interior para uso exclusivo dos utentes da Piscina Solário Atlântico e será entregue como se encontra, não aceitando a Câmara Municipal de Espinho qualquer reclamação a esse respeito.

2 – O adjudicatário fica sujeito ao cumprimento das disposições legais aplicáveis à atividade que pretende exercer, bem como da Lei em geral, sendo da sua inteira responsabilidade a obtenção de todas as licenças, autorizações ou outros títulos habilitantes previstos, necessários e/ou exigíveis para tal.

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 aceita o espaço nas condições em que o mesmo se encontra, sendo de sua responsabilidade e encargo quaisquer trabalhos de adaptação que se afigurem realizar no espaço para instalação dos meios e equipamentos de exploração económica do mesmo como cafetaria, estando aqueles trabalhos sujeitos a prévia autorização, por escrito, da Câmara Municipal de Espinho.

4 – O adjudicatário não se encontra autorizado a realizar qualquer tipo de obras ou alterações no espaço objeto da exploração que extravasem o âmbito previsto no ponto anterior.

5 – Fica a cargo do adjudicatário o apetrechamento que considere indispensável no que se refere ao mobiliário, maquinaria, rouparia, utensílios de cozinha e copa, e demais equipamento em geral, com vista à boa exploração do estabelecimento em causa e ao cumprimento de todas os requisitos e obrigações legais aplicáveis à atividade que exerça no espaço.

6 – 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.

7 – O adjudicatário só se encontra autorizado a proceder à exploração comercial do espaço objeto do presente procedimento no período compreendido entre os dias 16/06/2024 e 15/09/2024, e apenas dentro do horário de funcionamento da Piscina Solário Atlântico. Sendo-lhe, contudo, permitido ocupar o espaço no tempo que o antecede e sucede por um período de quinze dias, para efeitos de montagem e desmontagem dos materiais e equipamentos necessários à exploração comercial do mesmo.

7.1 – Neste período de 16 junho a 15 de setembro de 2024, o adjudicatário tem de cumprir o funcionamento do seu serviço no horário de funcionamento da Piscina Solário Atlântico.

8– O preço mensal a pagar pela ocupação do espaço é de 600,00 € (seiscentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

9 – Na eventualidade de a Câmara Municipal de Espinho não efetuar a abertura ao público da piscina solário atlântico a 16 de junho, será descontado ao preço mensal pela ocupação do espaço o valor de 20€/dia acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.

9.1. - No caso dos eventos, sejam eles organizados pelo Município de Espinho, em parceria ou através de cedência/aluguer de espaço, o adjudicatário fica sujeito às condições necessárias para a realização do mesmo, podendo inclusive ter de encerrar caso essas mesmas condições assim o ditem, sendo nesta situação ressarcido no valor de 20€/dia acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.

10 – O adjudicatário fica obrigado ao pagamento dos encargos resultantes do consumo de luz, água, gás, telefone e análogos, devendo, ainda, requerer e providenciar, a suas expensas, a instalação dos respetivos contadores para o espaço em questão, junto das entidades competentes.

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

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

13 – Fica proibida a transmissão total ou parcial das ocupações sem prévia autorização expressa da Câmara Municipal de Espinho, mediante requerimento do adjudicatário devidamente fundamentado.

13.1. - 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.

14 - São causas de caducidade e de resolução da presente atribuição, o decurso do prazo, o incumprimento por parte do adjudicatário das obrigações constantes das presentes condições, das demais cláusulas do contrato que titula a presente adjudicação e das disposições legais aplicáveis, e o interesse da Câmara Municipal de Espinho devidamente justificado.

15 - 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.

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

17 - 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.

17.1 - 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.

17.2 - 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.

17.3 - Fica a cargo do adjudicatário realizar dois momentos de animação na Piscina Solário Atlântico em data a acordar entre as partes. As propostas para os referidos momentos de animação devem ser apresentadas com antecedência de 8 dias em relação à data de realização das mesmas, para aprovação por parte dos serviços. Estas datas podem ser alteradas mediante condicionantes à realização das atividades, nomeadamente condições climatéricas ou outras, sempre com conhecimento e acordo das partes.

17.4 - As referidas atividades devem estar de acordo com as orientações emanadas pela direção geral de saúde, nomeadamente no âmbito da pandemia - COVID19.

18 - A utilização que pelo adjudicatário seja feita do espaço objeto do presente procedimento não pode colidir com o bom funcionamento da Piscina Solário Atlântico, nem com a atividade desenvolvida pelo Município de Espinho neste âmbito.

19 - O adjudicatário fica obrigado no âmbito de exploração económica do espaço municipal em causa, que lhe é atribuída a título precário pelo presente procedimento, a respeitar as normas legais e regulamentares aplicáveis - nomeadamente em matéria de ruído, higiene e segurança, sem prejuízo das demais - bem como ainda manter uma convivência urbana e cordial com os serviços municipais e demais pessoas com quem se possa vir a relacionar no âmbito da execução da presente atribuição.

20 - O Município de Espinho não se responsabiliza por qualquer dano ou roubo de quaisquer bens, valores, materiais ou equipamentos que sejam guardados ou mantidos pelo adjudicatário, em espaço objeto do presente procedimento, no âmbito da respetiva atribuição.

21 - O adjudicatário obriga-se ainda, no âmbito de exploração económica do espaço municipal em causa, que lhe é atribuída a título precário pelo presente procedimento, a adquirir os seguros adequados e necessários a acautelar qualquer eventualidade que possa suceder no decurso daquela utilização e da atividade aí exercida, nomeadamente contra danos, de acidentes pessoais e de responsabilidade civil extracontratual.

22 - 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 da Cafeteria da Piscina Solário Atlântico, 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 escrupulosamente 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 Piscina Municipal 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 cafeteria 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 Piscina 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 Piscina Solário Atlântico 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 pela Câmara Municipal de Espinho, seus serviços ou outras autoridades públicas.
- m) Cumprir e fazer respeitar as regras COVID19 e orientações das autoridades de saúde para o comércio, nomeadamente para o setor em questão;

23 – 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 Cafeteria da Piscina Solário Atlântico, 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 Piscina Solário Atlântico e ao bom cumprimento da lei e regulamentos;
- d) Ordenar o encerramento do espaço e suspender o exercício da exploração, sempre que o adjudicatário se encontre em incumprimento das regras de higiene e segurança e requisitos fitossanitários aplicáveis à atividade exercida, sem que assista ao adjudicatário direito a qualquer tipo de compensação;
- e) Decretar a caducidade da atribuição e resolver o contrato que titula a exploração do espaço, sem que assista ao adjudicatário direito a qualquer tipo de compensação, 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.
- f) Encerrar as instalações ao público em caso de orientações emanadas pelo estado central ou pelas autoridades de saúde, quer seja no âmbito da Pandemia COVID19 ou outra de interesse público, sem que daí decorra prejuízo para a câmara municipal de Espinho

24 – 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.

25 – Finda a atribuição, o adjudicatário deverá deixar o espaço livre e desocupado no prazo que lhe for fixado por aviso.

26 – 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.

Aprovado por deliberação da Câmara Municipal em sua Reunião Ordinária de 20/05/2024.