

CADERNO DE ENCARGOS

CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA DO CASTELO DE PIRESCOUXE

REFERÊNCIA N.º 2/2019

1. Objeto do contrato

1.1. O objeto do contrato é a exploração da Cafetaria do Castelo de Pirescouxe, sito em Santa Iria de Azóia, conforme melhor definição nos anexos I, II e III.

1.2. O objeto da presente concessão é explorado em regime de exclusividade, de forma regular, contínua e eficiente, nos termos fixados no contrato de concessão e em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

1.3. O regime de exclusividade não prejudica a realização de eventos ou iniciativas promovidas ou apoiadas pela GesLoures ou pelo Município de Loures no espaço exterior à cafetaria, nomeadamente na zona adjacente à esplanada, pelo que nestas circunstâncias, a utilização do espaço para a realização de eventos é comunicada ao explorador com a antecedência mínima de 2 (dois) dias, sem que o explorador tenha direito a qualquer compensação.

1.4. O explorador deve adotar os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no contrato de concessão.

1.5. O acesso ao estabelecimento da concessão, bem como o uso dos respetivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais aplicáveis.

1.6. O explorador não pode, em qualquer circunstância, discriminar ou estabelecer diferenças de tratamento entre utentes, nos termos previstos nas disposições legais aplicáveis e no contrato de concessão.

2. Articulação com os equipamentos e serviços no qual se integra o objeto da concessão

2.1. A Galeria Municipal do Castelo de Pirescouxe, enquanto equipamento cultural, promove o conhecimento das Artes Visuais e da História Local e do Património Cultural municipal, com base num imóvel de elevado valor patrimonial, classificado como Imóvel de Interesse Público, elemento potenciador de práticas culturais de referência. À fruição do Castelo de Pirescouxe devem associar-se valores de sustentabilidade, transparência, inovação, responsabilidade, excelência, partilha, contributo para a concretização das políticas culturais e educativas municipais, rigor e eficiência na gestão dos recursos públicos.

2.2. A exploração da Cafetaria do Castelo de Pirescouxe deve promover e respeitar os valores referidos no número anterior, contribuindo para a divulgação, fruição e valorização do Património Cultural Local, garantindo o cumprimento da legislação referente aos monumentos classificados.

2.3. Para efeitos de monitorização dos aspetos de funcionamento serão realizadas periodicamente reuniões tripartidas, entre o proprietário do equipamento cultural, o concedente e o explorador.

3. Instalações e equipamentos

3.1. As instalações são constituídas por uma área total de 75,6 m², composto por 2 pisos com 37,80 m², com o equipamento constante do anexo II e por uma área de esplanada de 50 m² constante no anexo III.

3.2. As instalações e equipamentos são entregues no seu estado atual, sendo da responsabilidade do explorador a realização de todas as intervenções necessárias para cumprimento dos requisitos legais e regulamentares de funcionamento e exploração, bem assim como para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de exploração e dos preceitos legais por se tratar de um imóvel classificado.

3.3. As condições específicas da instalação e da exploração constam dos anexos I, II e III, que para todos os efeitos integra o presente caderno de encargos.

3.4. O explorador apenas pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente.

4. Lei aplicável à execução do contrato

É aplicável à execução do contrato a Parte III do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual.

5. Documentos que integram o contrato

O programa da hasta pública, o caderno de encargos, a proposta e a licitação apresentadas pelo adjudicatário consideram-se parte integrante do contrato, bem assim como eventuais esclarecimentos que tenham sido prestados na fase concursal.

6. Prazo de execução do contrato

O prazo de execução do contrato é de 48 meses contados da data da respetiva celebração.

7. Alargamento do prazo de execução do contrato

7.1. O prazo de execução do contrato poderá ser prorrogado, por uma ou mais vezes, não podendo o prazo de execução do contrato resultante de prorrogação ultrapassar seis anos.

7.2. O disposto no número anterior não constitui vinculação para qualquer uma das partes contratantes.

8. Preço

8.1. O preço mensal da exploração será o da proposta do concorrente, para os meses do ano em que se inicie a exploração.

8.2. Aquele preço será atualizado em janeiro de cada um dos anos subsequentes, sempre em 3%.

8.3. Em caso de alargamento do prazo de execução do contrato, as partes poderão acordar percentagem de atualização diferente.

8.4. O preço devido pela exploração não inclui o IVA, que será liquidado, se devido.

8.5. O preço devido pela exploração será pago até ao dia 08 do mês a que respeite por transferência bancária para conta titulada pelo concedente.

9. Condições gerais de execução do contrato

9.1. O explorador será responsável por obter e manter válidas todas as licenças e autorizações que em cada momento sejam necessárias para o funcionamento do estabelecimento.

9.2. O explorador deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

9.3. O concedente não se responsabiliza por condicionantes, recusas e limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessárias e sejam de competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.

9.4. O explorador será igualmente responsável pelo cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade.

9.5. Sem prejuízo do cumprimento dos normativos aplicáveis sobre a matéria, o horário de abertura ao público do estabelecimento terá de acompanhar o horário de abertura ao público do equipamento em que se insere, devendo o explorador concretizar as adaptações que em cada momento sejam necessárias para cumprir este princípio, designadamente aquando a realização de eventos no equipamento pela GesLoures ou pelo Município, neste caso mediante informação prévia prestada pelo concedente com uma antecedência mínima de 2 (dois) dias.

9.6. O funcionamento do estabelecimento para além das 24 horas de cada dia depende de autorização do concedente.

10. Seguros

10.1. O adjudicatário efetuará, antes de iniciada a exploração, os seguros exigidos por lei, designadamente:

- a) Seguros de acidentes de trabalho;
- b) Seguro multirrisco do recheio;
- c) Seguro do estabelecimento;
- d) Seguro de responsabilidade civil da atividade.

10.2. O explorador deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro de responsabilidade civil no valor mínimo de €100.000,00 necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos de funcionamento das instalações e do equipamento.

10.3. Constitui estrita obrigação do explorador a manutenção em vigor das referidas apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios.

10.4. O explorador deve fazer prova junto do concedente da existência dos contratos de seguro a que se referem os números anteriores antes do início da exploração da concessão.

11. Regime do Risco

11.1. O explorador assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do presente Caderno de Encargos ou do contrato.

11.2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do explorador, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

12. Responsabilidade pela culpa e pelo risco

O explorador responde ainda, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa e pelo risco.

13. Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

13.1. O explorador responde ainda, nos termos da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento das atividades compreendidas na concessão.

13.2. Constitui especial dever do explorador garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para a salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda zelar pelo cumprimento da legislação aplicável à atividade bem como dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

14. Força maior

14.1. Não podem ser impostas penalidades a qualquer das partes, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

14.2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo e motins.

14.3. Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do adjudicatário, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do adjudicatário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo explorador de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo explorador de normas legais;

- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do explorador cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do explorador não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

14.4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

14.5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior, não determinando em qualquer caso a prorrogação do prazo da concessão.

15. Obras e equipamentos

15.1. O explorador é responsável por manter e conservar as instalações, bem como pela respetiva segurança dos equipamentos.

15.2. No final do contrato, o explorador deverá restituir as instalações e o equipamento à GesLoures, em bom estado de conservação.

15.3. A realização de obras, para além das de conservação que visem exclusivamente a manutenção do estabelecimento, depende sempre de autorização da GesLoures.

16. Recursos humanos afetos à exploração

16.1. O explorador é o único responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho dos seus recursos humanos nos termos da legislação em vigor.

16.2. Os trabalhadores afetos à exploração deverão cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

16.3. Os recursos humanos afetos à exploração deverão apresentar-se com farda, que deverá manter-se em bom estado de conservação e de higiene e utilizar uma placa de identificação individual a fornecer pelo explorador.

16.4. O recrutamento dos trabalhadores necessários à exploração da concessão é da inteira responsabilidade do explorador, bem como o cumprimento das disposições legais vigentes para o setor de atividade, nomeadamente em matéria salarial e laboral.

16.5. O explorador deverá manter atualizada, junto do concedente, informação sobre a identificação de todos os trabalhadores afetos à concessão.

17. Produtos a comercializar e preço

17.1. Serão objeto de comercialização todos os produtos correntes no ramo de cafetaria e pastelaria, sendo admitido o serviço de refeições ligeiras.

17.2. Os produtos a comercializar obedecerão a padrões de boa qualidade, nomeadamente no aspeto higiénico-sanitário.

17.3. Deverão promover, valorizar e intensificar a venda de produtos regionais e artesanais do Município.

17.4. O explorador é responsável pela qualidade do serviço e pelas condições higiénico-sanitárias dos géneros alimentícios, na receção, preparação, transformação/confeção, armazenagem/conservação, transporte, distribuição, manuseamento e venda, correndo por sua conta a reparação de danos e prejuízos que possam vir a causar através dos produtos vendidos ou serviços prestados.

17.5. Todas as fases do circuito alimentar deverão estar em perfeita conformidade com as condições estabelecidas nos documentos contratuais e demais legislação aplicável.

17.6. O explorador obriga-se a praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres.

17.7. As tabelas de preços a praticar serão afixadas pelo explorador em local bem visível e de fácil consulta pelos utentes.

18. Atividades de dinamização

18.1. O explorador pode realizar atividades de dinamização da cafetaria, desde que previamente autorizadas pelo concedente.

18.2. Os pedidos de autorização devem ser apresentados com uma antecedência de pelo menos 10 (dez) dias seguidos, considerando-se tacitamente rejeitados, sem necessidade de decisão expressa, todos os pedidos que não cumpram aquele prazo.

18.3. O explorador não poderá realizar quaisquer atividades de dinamização que não estejam previamente autorizadas pelo concedente.

18.4. Os pedidos de autorização podem ser apresentados por referência a um planeamento mensal ou com periodicidade superior.

18.5. A não realização de atividades autorizadas de dinamização da cafetaria obriga o explorador à prestação de informação ao concedente no mais curto prazo possível.

19. Verificação e execução

19.1. O titular do contrato obriga-se a facultar a visita das instalações e o exame dos produtos em fase de armazenagem, exposição e preparação a representantes da GesLoures, bem como de serviços e organismos com competências específicas.

19.2. O exercício do direito de fiscalização a que alude o número anterior não iliba o titular do contrato de responsabilidade pela qualidade e condições higiénico-sanitárias dos produtos postos à disposição do público.

19.3. O titular do contrato fica responsável pela utilização de todo o material, equipamento e instalação a explorar, correndo por sua conta a respetiva manutenção e conservação.

19.4. É da responsabilidade do titular do contrato a realização de todas as intervenções destinadas à concretização do funcionamento dos serviços de Cafeteria e nomeadamente a realização das obras necessárias, a requisição dos contratos de abastecimento necessários, o requerimento das licenças e alvarás sem que, na cessação do contrato possa o titular do contrato reclamar qualquer indemnização pelas benfeitorias a que tiver procedido.

20. Resolução por incumprimento e penalidades

20.1. O não cumprimento das condições de execução do contrato e quando a sua gravidade o justifique pelos prejuízos causados quer à GesLoures quer aos utentes, poderá constituir fundamento para a resolução unilateral imediata do contrato, com perda de caução e sem direito a indemnização, independentemente das demais sanções previstas na Lei.

20.2. A falta de cumprimento dos prazos de pagamento e de qualquer obrigação imposta nas condições de adjudicação ou no contrato, confere à GesLoures a faculdade de resolver unilateralmente o contrato e declarar a reversão da área de exploração.

20.3. A resolução será feita mediante declaração escrita e produzirá efeitos 15 (quinze) dias após a notificação ao titular do contrato.

20.4. O incumprimento pelo explorador de qualquer obrigação é cominado com a aplicação de sanções pecuniárias, conforme previsto em anexo.

21. Transmissão da exploração

A exploração não poderá ser transmitida, total ou parcialmente, por qualquer forma, sem prévia e escrita autorização da GesLoures, e o titular do contrato não poderá, em caso algum, alegar a seu favor disposição da Lei referente ao inquilinato comercial.

22. Resgate

22.1. O Concedente reserva-se, mediante aviso prévio com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, o direito de resgatar a concessão antes do seu termo, designadamente quando o incumprimento do contrato pelo explorador coloque em causa de forma grave a prestação dos serviços que constituem o objeto da concessão.

22.2. Em caso de resgate, o concedente assumirá automaticamente os direitos e obrigações do explorador diretamente relacionados com a concessão e desde que constituídos em data anterior à notificação do resgate.

22.3. Em caso de resgate, o explorador tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

22.4. Só há lugar ao pagamento da indemnização referida no número anterior quando a decisão de resgate não se baseie em motivos imputáveis a culpa ou dolo do explorador.

23. Sequestro

23.1. Em caso de incumprimento grave pelo explorador de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades incluídas na concessão.

23.2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:

a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, de atividades concedidas;

b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da concessão ou no estado geral dos equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

23.3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o explorador para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.

23.4. Em caso de sequestro, o explorador suporta os encargos da concessão, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração.

23.5. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo concedente, com o limite máximo de um ano, sendo o explorador notificado pelo concedente para retomar o desenvolvimento das atividades da concessão na data que lhe for fixada.

23.6. Se o explorador não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento da concessão ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver o contrato, sem lugar a indemnização ao explorador.

24. Caducidade do contrato

24.1. O contrato caduca por:

a) Impossibilidade objetiva permanente, não imputável a qualquer das partes;

b) Decurso do prazo;

c) Resolução nos termos do ponto 20;

d) Resolução unilateral pelo titular do contrato, devendo esta ser notificada à GesLoures, por escrito, com 180 (cento e oitenta) dias de antecedência.

24.2. O explorador deverá deixar as instalações livres até ao último dia do prazo da concessão.

24.3. O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o explorador e terceiros.

24.4. Em caso de caducidade o explorador não tem direito a qualquer indemnização, não assumindo o concedente qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações daquele no âmbito da exploração.

25. Notificações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes devem ser efetuadas com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo, sendo sempre feitas, na fase de execução do contrato, por correio eletrónico, salvo em caso de resolução unilateral do contrato, caso em que serão feitas por carta registada com aviso de receção.

ANEXO I

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DA INSTALAÇÃO E DA EXPLORAÇÃO

1. Instalações e Equipamento

1.1. As instalações são constituídas por uma área total de 75,6 m², composto por 2 pisos com 37,80 m², com o equipamento constante do anexo II e por uma área de esplanada de 50 m² constante no anexo III.

1.2. As instalações e equipamentos são entregues no seu estado atual, sendo da responsabilidade do explorador a realização de todas as intervenções necessárias para cumprimento dos requisitos legais e regulamentares de funcionamento e exploração, bem assim como para cumprir as obrigações decorrentes do contrato de exploração.

2. Instalação de esplanada descoberta

2.1. Constitui faculdade conferida ao explorador a instalação de uma esplanada descoberta, com área de implantação de 50 m², na exata localização que consta da planta no anexo III, que será sempre objeto de aprovação prévia pelo concedente.

2.2. Os custos de aquisição, montagem e manutenção da esplanada, constituem encargo do explorador, podendo este retirar a esplanada no final do contrato, desde que o espaço seja entregue ao concedente nas condições existentes à data da instalação da esplanada.

2.3. O mobiliário a instalar na esplanada, incluindo estruturas de ensombramento, em caso algum poderá integrar publicidade, deverá apresentar cores suaves e neutras, e será sempre objeto de aprovação prévia pelo concedente.

3. Instalação de cobertura amovível

3.1. Constitui faculdade conferida ao explorador a instalação de uma cobertura amovível, com área de implantação igual à indicada para a esplanada, na exata localização que consta da planta no anexo III, que será sempre objeto de aprovação prévia pelo concedente.

3.2. Os custos de aquisição, montagem e manutenção da cobertura amovível, constituem encargo do explorador, podendo este retirar a cobertura no final do contrato, desde que o espaço seja entregue ao concedente nas condições existentes à data da instalação da cobertura.

4. Consumos de água e eletricidade

Os consumos de água e eletricidade estão incluídos no preço do contrato.

5. Obrigações específicas

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem ainda para o explorador as seguintes obrigações:

a) Realizar as benfeitorias necessárias, bem como, equipar a suas expensas, a cafetaria e restante espaço afeto à concessão e proceder à sua exploração;

- b) Cumprir o horário de funcionamento nos termos definidos;
- c) Garantir elevados níveis de qualidade na prestação dos serviços, tendo em conta as características essenciais da atividade a desenvolver;
- d) Cumprir todos os requisitos legais, e regulamentares aplicáveis ao estabelecimento, especialmente os previstos no Decreto-Lei n.º 50/2013, de 16 de abril, bem como quanto ao equipamento, segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
- e) Garantir a conservação das instalações e equipamentos, assegurando a realização de todas as operações de manutenção, reparação e/ou substituição de partes das instalações, equipamentos, móveis e utensílios afetos ao exercício da atividade e que eventualmente se venham a revelar necessárias;
- f) Proceder à realização de todas as intervenções que eventualmente se venham a revelar necessárias para o exercício da atividade a desenvolver;
- g) Suportar todos os encargos relacionados com eventuais litígios de qualquer natureza com terceiros;
- h) Fazer face a todos os custos resultantes da gestão corrente do referido equipamento;
- i) Solicitar a respetiva autorização ao concedente, no respeitante à realização de intervenções para melhoria, remodelação e/ou reformulação do espaço;
- j) Não permitir condutas ofensivas, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
- k) Registrar em livro próprio todas as sugestões e reclamações dos utentes, fazendo expreso anúncio da existência de livro de reclamações em local bem visível;
- l) Cumprir prontamente as determinações da concedente, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
- m) Não utilizar no exterior da cafetaria grelhadores ou outros dispositivos que produzam fumos ou gases não conduzidos por sistemas de exaustão adequados;
- n) Assegurar as condições de limpeza e desinfestação dos espaços que lhe forem destinados para o exercício da atividade a que respeita o presente caderno de encargos;
- o) Providenciar o correto acondicionamento dos resíduos produzidos pela atividade, sendo a colocação em contentores próprios dos SIMAR de Loures e Odivelas da sua exclusiva responsabilidade;
- p) Dotar o estabelecimento de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem, de forma a promover a sua valorização por fluxos e fileiras, nomeadamente a recolha seletiva de vidro, embalagens e papel;
- q) Manter sempre limpa a área envolvente à cafetaria e assegurar a recolha regular de eventuais resíduos;
- r) Assegurar a limpeza diária do espaço e dos espaços de acesso, inclusivamente da esplanada, suportando os respetivos encargos;

- s) Manter o estabelecimento e as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene;
- t) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
- u) Não afixar ou permitir afixação, sem prévia autorização da concedente, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, incluindo a inserida ou constante de mesas, cadeiras ou estruturas de sombreamento, com exceção da que for colocada por interesse e indicação da GesLoures e do Município de Loures, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;
- v) Quando solicitado, devolver o objeto da exploração em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da normal utilização;
- w) Proceder à reparação e/ou substituição das instalações/bens que integram a concessão, no prazo que lhe for fixado pelo concedente que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação;
- x) Não colocar equipamentos na área exterior ao balcão, designadamente máquinas de jogos de fortuna ou azar e máquinas de jogos de perícia;
- y) Garantir a boa circulação e segurança de pessoas e bens;
- z) Promover a adequada divulgação da cafetaria pelos meios e suportes tidos por convenientes, respeitando a designação do estabelecimento. Sempre que se utilize imagens ou a denominação do Castelo de Pirescouxe, deverá ser solicitada prévia validação.

6. Penalidades

6.1. Em caso de incumprimento das obrigações emergentes do contrato de concessão pelo explorador do estabelecimento serão devidas as seguintes sanções pecuniárias:

- a) Incumprimento da obrigação de pagamento do preço da concessão – 3% do preço devido por dia de atraso, com o limite do preço devido;
- b) Incumprimento pontual da obrigação de exploração da cafetaria – até €400;
- c) Incumprimento do horário de funcionamento – até €100 por dia;
- d) Utilização no exterior da cafetaria de grelhadores ou outros dispositivos que produzam fumos ou gases não conduzidos por sistemas de exaustão adequados – até €300;
- e) Incumprimento da obrigação de assegurar a limpeza do espaço e dos espaços de acesso, inclusivamente da esplanada – até €50 por dia;
- f) Incumprimento da obrigação de manter o estabelecimento e as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene – até €50 por dia;
- g) Incumprimento da obrigação de não afixar ou permitir afixação, sem prévia autorização da concedente, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte – até €50 por dia;
- h) Realização de atividades de dinamização da cafetaria não autorizadas – até €250 por atividade;

i) Incumprimento da obrigação de proceder à reparação e/ou substituição das instalações/bens que integram a exploração, no prazo que lhe for fixado pelo concedente que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação – até €50 por dia;

j) Incumprimento da obrigação de não colocar equipamentos na área exterior ao balcão, designadamente máquinas de jogos de fortuna ou azar, máquinas de jogos de perícia, bem como máquinas dispensadoras de produtos alimentares embalados – até €50 por dia;

k) Incumprimento da obrigação de promover a adequada divulgação da cafetaria pelos meios e suportes tidos por convenientes respeitando a designação do estabelecimento, utilizando imagens ou a denominação do Castelo de Pirescouxe, sem solicitar prévia validação – até €250;

6.2. Em caso de reincidência as sanções pecuniárias podem elevar-se até ao dobro dos limites previstos no número anterior.

6.3. A aplicação de sanções pecuniárias não prejudica o exercício do direito de resolução unilateral do contrato pelo concedente.

ANEXO II
INVENTÁRIO

- Balcão de atendimento em madeira e pedra 2,20x0,90, com uma cuba redonda com torneira.
- Balcão de atendimento em madeira e pedra 2,10x0,97
- 6 Candeeiros retangulares cinzentos 0,33x0,22x0,06 (2 piso 0 e 4 no piso 1)

ANEXO III

PLANTA

