

**CADERNO DE ENCARGOS DO CONCURSO PARA A CEDÊNCIA
DE UTILIZAÇÃO DE ESPAÇOS DE RESTAURAÇÃO, BARES E
EQUIPAMENTOS HOTELEIROS NO PARQUE DE CIÊNCIA E
TECNOLOGIA DA MAIA – TECMAIA**

PROPRIEDADE:

Câmara Municipal da Maia

ENTIDADE GESTORA:

ESPAÇO MUNICIPAL

Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.



Índice

ENQUADRAMENTO	3
1. O TECMAIA – PARQUE DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA MAIA.....	3
CONDIÇÕES GERAIS.....	3
2. ÁREA OBJETO DE CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO	3
3. INÍCIO DA UTILIZAÇÃO.....	4
4. LICENÇA DE UTILIZAÇÃO.....	4
5. PAGAMENTO DA RENDA.....	4
6. OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO	5
7. PRAZO DA CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO.....	6
8. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DO CESSIONÁRIO.....	7
9. FISCALIZAÇÃO DA QUALIDADE NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	7
10. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO CEDENTE.....	7
11. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO.....	8
12. CADUCIDADE DA CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO.....	8
13. SEGUROS.....	8
CONDIÇÕES ESPECIAIS.....	9
14. PESSOAL	9
15. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO.....	9
16. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS.....	9

ENQUADRAMENTO

1. O TECMAIA – PARQUE DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA DA MAIA

1.1. O TECMAIA é um parque empresarial vocacionado para o acolhimento de empresas de média e alta tecnologia. Fundado em 1999, é um dos mais relevantes parques de ciência e tecnologia em Portugal, contando, à data, com perto de 50 empresas instaladas e 6.000 colaboradores. Localizado na Zona Industrial da Maia, está a 3km do Aeroporto de Pedras Rubras e circundado por várias vias rápidas de acesso facilitado ao Norte de Portugal, à Galiza e ao Grande Porto.

1.2. Neste momento, o TECMAIA tem, em fase de conclusão, um novo edifício que receberá diariamente mais 700 profissionais e, ainda, em processo de finalização de projeto, um último lote com área de construção de cerca de 27 mil m², com o previsível aumento de cerca de 3.000 pessoas.

1.3. O TECMAIA tem no seu *campus* várias infraestruturas de apoio às empresas e aos profissionais, que permitem acrescentar valor aos espaços de trabalho. Nomeadamente, espaços de restauração, desporto e bem-estar.

1.4. Quanto a espaços de restauração, atualmente existe apenas uma área disponibilizada para esse fim, localizada no Edifício TECMAIA, onde se concentra a maioria dos espaços comerciais de usufruto da comunidade do parque.

1.5. Os referidos espaços de restauração têm uma oferta diária diversificada, com especial foco no período de almoço onde, em média, são servidas, diariamente, 350 refeições, entre serviço de sala e *take away*.

CONDIÇÕES GERAIS

2. ÁREA OBJETO DE CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO

A área objeto de cedência de utilização compreende 776,30 m² para os espaços de cafetaria, bar/restaurante, cozinha e balneários, esplanada e armazéns, conforme planta em anexo e descrição abaixo:

- a) O espaço de cafetaria tem uma área de 17,40 m²;
- b) O espaço de bar/restaurante, cozinha e balneários compreende 483,00 m²;
- c) O espaço de esplanada tem uma área de 187,60 m², não podendo ser utilizada a área de passagem associada à porta de acesso público;
- d) O espaço de armazenagem compreende uma área de 88,30 m², no piso em cave.

3. INÍCIO DA UTILIZAÇÃO

- 3.1. O contrato será reduzido a escrito e assinado pelas partes no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após a aceitação da minuta proposta e terá início no primeiro dia do mês seguinte.
- 3.2. Previamente à abertura do espaço, o Cessionário fica obrigado a:
- a) Instalar todos os equipamentos de hotelaria e restauração, se aplicável, ou todos os apetrechamentos e equipamentos indispensáveis ao bom funcionamento do complexo e prestação de serviços de qualidade;
 - b) Instalar mobiliário adequado às condições e exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços interiores e exteriores, asseio e criação de condições de bom acolhimento e conforto, para os clientes/utilizadores, devendo o referido mobiliário ser, para os devidos efeitos, sujeito à aprovação prévia por parte da entidade Cedente;
 - c) Aceitar a fiscalização a efetuar pela ESPAÇO MUNICIPAL, de que depende a autorização para o início da utilização.

4. LICENÇA DE UTILIZAÇÃO

A obtenção de licença de utilização é condição *sine qua non* para o início da utilização, cabendo ao Cessionário a sua obtenção.

5. PAGAMENTO DA RENDA

- 5.1. O valor mensal da renda devida à ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A., abreviadamente designada por ESPAÇO MUNICIPAL, será, no mínimo, de €6.000,00 (seis mil euros), acrescido de IVA.
- 5.2. As partes acordam fixar um período de carência no pagamento da renda de três meses, que se justifica por ser este o período temporal necessário para a realização das obras e instalação do equipamento, mobiliário e outros, necessários à abertura do espaço e início da utilização.
- 5.3. A renda vence-se no primeiro dia útil do mês anterior a que disser respeito e será paga até ao dia 8 (oito) de cada mês, passando para o primeiro dia útil imediato, quando aquele for feriado, sábado ou domingo.
- 5.4. Constituindo-se o Cessionário em mora, o Cedente tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.
- 5.5. O valor da renda será atualizado anualmente, com base no coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais, sendo a primeira atualização feita após um ano da assinatura do respetivo contrato de arrendamento.
- 5.6. A presente cedência de espaço, e o respetivo valor mensal acordado, compreende ainda a prestação de serviços e a disponibilização das facilidades seguintes:



- a) Segurança e vigilância geral das instalações do Parque de Ciência e Tecnologia da Maia (TECMAIA);
- b) Portaria permanente;
- c) Atendimento e recepção de pessoas e mensagens;
- d) Gestão das autorizações de acesso às instalações;
- e) Encaminhamento de visitantes;
- f) Manutenção e conservação de áreas e infraestruturas comuns: arruamentos, espaços verdes, zonas de circulação, incluindo escadas e elevadores;
- g) Manutenção e conservação das redes secundárias de serviços de água, eletricidade, telecomunicações, esgotos, gás e ar condicionado nas áreas comuns;
- h) Manutenção e conservação dos equipamentos de interesse coletivo: sinalização, iluminação exterior, áreas de lazer, etc.;
- i) 3 (três) lugares de parque automóvel reservado para uso permanente e exclusivo do Cessionário, no piso -2 do Edifício TECMAIA, devidamente identificados pelo Cedente;
- j) 1 (um) telefone ligado à rede interna;
- k) 1 (uma) caixa do correio;
- l) Parque para convidados e clientes, observada a sua capacidade máxima de instalação;
- m) Água, eletricidade, energia térmica e demais fornecimentos relativamente às áreas de circulação e aos espaços de uso geral.

5.7. Da presente cedência de espaço, e do respetivo valor mensal acordado, estão excluídos os encargos correspondentes aos serviços de fornecimento e manutenção de água, energia elétrica, incluindo iluminação, telecomunicações, gás, sistema de exaustão e sistemas de segurança (detecção de incêndio e de intrusão) relativos às instalações cedida; estes são da responsabilidade do Cessionário, assim como é da sua responsabilidade a requisição de todos os contadores necessários para estes fins.

6. OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

6.1. Nos termos do contrato a celebrar, o Cessionário obriga-se, durante o período da cedência de utilização, à realização de todas as tarefas / atividades necessárias ao integral cumprimento do objeto do contrato.

6.2. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o Cessionário as seguintes obrigações específicas:



- a) A prestação dos serviços de restauração, cafetaria e bar que atentem, no mínimo, a disponibilização de menus de refeições completas, à hora do almoço, nos espaços referidos e em regime de *take away*;
- b) A disponibilização de refeições que contemplem as opções, no mínimo, de carne, de peixe e/ou de vegetariano;
- c) A projeção de toda a comunicação ao cliente, incluindo as ementas/menus, na língua portuguesa e inglesa.

6.3. Mais se obriga o Cessionário perante a Cedente a:

- a) Manter limpos e organizados, diariamente, os espaços de exploração, nomeadamente as áreas disponibilizadas para o consumo da procura;
- b) Facultar à ESPAÇO MUNICIPAL uma proposta detalhada com os elementos decorativos e de mobiliário a utilizar nas zonas de esplanada, bar / restaurante e cafetaria, salvaguardando nestes as passagens de utilização pública;
- c) Sempre que tal seja solicitado, o Cessionário facultará à ESPAÇO MUNICIPAL todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração;
- d) Comunicar à Cedente qualquer alteração que efetue ao seu Pacto Social.

6.4. O Cessionário deverá proceder a obras de conservação, recuperação e manutenção que se tornem necessárias ao desenvolvimento da atividade, por solicitação da ESPAÇO MUNICIPAL ou com a sua prévia autorização.

6.5. O Cessionário deverá também manter as instalações e respetivos equipamentos nas condições de higiene e segurança exigidas pelas autoridades sanitárias.

6.6. Cabe ainda ao Cessionário a elaboração, a atualização e a apresentação do inventário de todo o material e equipamento existente, 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 as razões que as determinaram.

6.7. Após a contagem e respetiva faturação enviada pela ESPAÇO MUNICIPAL, o Cessionário assume a obrigação de pagamento das despesas inerentes ao consumo de energia elétrica e água durante a vigência do presente contrato e até à entrega dos espaços cedidos ao Cedente.

7. PRAZO DA CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO

7.1. O prazo da cedência de utilização é por 5 (cinco) anos, contados a partir da data da celebração do contrato.

7.2. Findo o prazo da cedência de utilização convencionado, o mesmo renovar-se-á automaticamente por um único período de 5 (cinco) anos, exceto se alguma das partes se

opuser à renovação, comunicando à outra, por escrito e com antecedência mínima de 1 (um) ano, essa vontade.

7.3. Após a primeira renovação, as seguintes renovações serão pelo prazo de 2 (dois) anos, exceto se alguma das partes se opuser à renovação, comunicando à outra, por escrito e com antecedência mínima de 6 (seis) meses, essa vontade.

8. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO DO CESSIONÁRIO

Não é permitida a transmissão por ato entre vivos da posição do Cessionário.

9. FISCALIZAÇÃO DA QUALIDADE NA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

A ESPAÇO MUNICIPAL fiscalizará semestralmente a qualidade dos serviços prestados pelo Cessionário nas instalações arrendadas, bem como as condições de higiene e sanidade, podendo solicitar tal tarefa a outro prestador especializado, que da mesma elaborará o respetivo relatório, do qual será dado conhecimento ao Cessionário.

10. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO CEDENTE

10.1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na Lei, e independentemente do direito de indemnização, a ESPAÇO MUNICIPAL poderá resolver o contrato, no caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte do Cessionário, revertendo para a Câmara Municipal da Maia todas as benfeitorias realizadas.

10.2. São desde já entendidas como situações de incumprimento grave e culposo do Cessionário:

- a) Realização de benfeitorias não autorizadas pela ESPAÇO MUNICIPAL;
- b) Falta de pagamento do valor da renda mensal, por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo do acionamento dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- c) Utilização das instalações para fins e usos diversos dos autorizados pela ESPAÇO MUNICIPAL;
- d) Não manutenção das instalações em perfeitas condições de conservação;
- e) Afixação, no interior ou exterior, de qualquer publicidade não autorizada pela ESPAÇO MUNICIPAL, ou de outros elementos que possam interferir ou alterar a boa imagem das instalações;
- f) Encerramento dos serviços por mais de 5 (cinco) dias consecutivos ou 10 (dez) dias interpolados em cada ano, por motivos imputáveis ao Cessionário;
- g) Não cumprimento do estipulado nos pontos 2 e 6 do presente Caderno de Encargos;

- h) Oposição por parte do Cessionário ao exercício dos poderes de fiscalização referidos na alínea c) do ponto 3.2 e no ponto 9 do presente Caderno de Encargos;
- i) Dois relatórios de fiscalização consecutivos com apreciação negativa, nos termos do ponto 9 do presente Caderno de Encargos;

10.3. O direito de resolução exerce-se com o prévio envio de comunicação escrita enviada ao Cessionário, com registo e aviso de receção.

11. RESOLUÇÃO DO CONTRATO PELO CESSIONÁRIO

11.1 Sem prejuízo de outras situações de grave violação das obrigações assumidas pela Cedente, e independentemente do direito de indemnização, o Cessionário pode resolver o contrato com os fundamentos seguintes:

- a) Alteração anormal e imprevisível das circunstâncias;
- b) Incumprimento definitivo do contrato por facto imputável à Cedente.

12. CADUCIDADE DA CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO

12.1. Terminado o prazo da cedência de utilização, ou da sua renovação, por qualquer das formas supramencionadas, as instalações, bem como as benfeitorias realizadas, constituirão propriedade da Câmara Municipal da Maia, sem que o Cessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, não podendo ser invocado o direito de retenção, seja a que título for, nomeadamente por quaisquer benfeitorias.

12.2. As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e livres de quaisquer ónus ou encargos.

12.3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo Cessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo nos 15 (quinze) dias subseqüentes ao termo do contrato, sempre sob prévia autorização e com a presença do Cedente.

13. SEGUROS

13.1. O Cessionário efetuará, antes do início da exploração, pelo menos os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do contrato e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, designadamente:

- a) Seguro de acidentes de trabalho;
- b) Multirriscos de recheio;
- c) Seguro do estabelecimento;
- d) Responsabilidade civil da atividade.

CONDIÇÕES ESPECIAIS

14. PESSOAL

14.1. O Cessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção social e às condições de trabalho dos seus trabalhadores, nos termos da legislação em vigor.

14.2. O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

15. CALENDÁRIO E HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

15.1. As instalações deverão manter-se em funcionamento todos os dias úteis do ano entre as 08:00h e as 18:00h.

15.2. Qualquer alteração do interesse exclusivo do Cessionário, mesmo que pontual, terá de ser submetida a aprovação prévia da ESPAÇO MUNICIPAL.

16. RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Para dirimir qualquer questão emergente do contrato a celebrar, os contraentes elegem como competente o foro do Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

Maia, ____ de junho de 2023

**O Conselho de Administração da
ESPAÇO MUNICIPAL – Renovação Urbana e Gestão do Património, E.M., S.A.**

Nota:

O Regulamento e o Caderno de Encargos podem ser consultados na página de Internet da ESPAÇO MUNICIPAL (www.espacomunicipal.pt).