



CONCURSO PUBLICO

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO N.º 32/2017

Concurso público para concessão do quiosque da Mata da Madre de Deus –
Freguesia do Beato

ÍNDICE

CAPÍTULO I.....	3
CLÁUSULAS JURÍDICAS.....	3
CLÁUSULA 1. ^a – OBJETO	3
CLÁUSULA 2. ^a – DISPOSIÇÕES POR QUE SE REGE O CONTRATO.....	3
CLÁUSULA 3. ^a – EQUIPAMENTOS E OBRAS.....	3
CLÁUSULA 4. ^a – VIGÊNCIA DO CONTRATO	4
CLÁUSULA 5. ^a – FUNCIONAMENTO DO QUIOSQUE	4
CLÁUSULA 6. ^a – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	5
CLÁUSULA 7. ^a – PUBLICIDADE.....	5
CAPÍTULO II.....	5
OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS.....	5
CLÁUSULA 8. ^a – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CESSIONÁRIO	5
CLÁUSULA 9. ^a – OBRIGAÇÕES DO CEDENTE	6
CLÁUSULA 10. ^a – CAUÇÃO	7
CLÁUSULA 11. ^a – SEGUROS E ENCARGOS SOCIAIS	7
CLÁUSULA 12. ^a – PATENTES, LICENÇAS E MARCAS REGISTRADAS	8
CLÁUSULA 13. ^a – CESSAÇÃO DO CONTRATO	8
CLÁUSULA 14. ^a – ENCARGOS E BENFEITORIAS	9
CLÁUSULA 15. ^a – OMISSÕES	9
CLÁUSULA 16. ^a – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES.....	10
CLÁUSULA 17. ^a – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL	10
CLÁUSULA 18. ^a – FORO COMPETENTE	10
ANEXO I – MODELOS PARA PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO	11
ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO QUIOSQUE E ÁREA DE ESPLANADA	14
ANEXO III – PLANTA DO QUIOSQUE.....	15

CAPÍTULO I

CLÁUSULAS JURÍDICAS

CLÁUSULA 1.ª – OBJETO

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a concessão do quiosque para serviço de bar/cafetaria localizado na Mata da Madre de Deus, Largo da Madre de Deus, Freguesia do Beato, Lisboa.
2. Toda a correspondência relativa ao presente procedimento deverá ser dirigida à Junta de Freguesia do Beato através do endereço eletrónico geral@jf-beato.pt ou por correio para a Rua de Xabregas, n.º 67 1.º andar – 1900-429.
3. A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia do Beato por deliberação de 27 de abril de 2017, ao abrigo da alínea b) do n.º1 do artigo 20.º do Código dos Contratos Públicos (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação), doravante designado “CCP”.
4. A exploração compreende a prestação de um serviço de qualidade.
5. Fazem ainda parte integrante deste caderno de encargos os seguintes Anexos:
 - a) Anexo I – Modelos para prestação de caução
 - Modelo A – Guia de Depósito
 - Modelo B – Garantia Bancária
 - Modelo C – Seguro-Caução à primeira solicitação
 - b) Anexo II – Planta de localização do quiosque e área de esplanada
 - c) Anexo III – Planta do quiosque

CLÁUSULA 2.ª – DISPOSIÇÕES POR QUE SE REGE O CONTRATO

1. O contrato a celebrar obedece:
 - a) Às cláusulas do caderno de encargos e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) Ao Código dos Contratos Públicos;
 - c) À restante legislação e regulamentação aplicável.

CLÁUSULA 3.ª – EQUIPAMENTOS E OBRAS

1. O quiosque é propriedade da Câmara Municipal de Lisboa, cuja competência de gestão foi delegada na Junta de Freguesia do Beato pela proposta n.º 105/CM/2017, aprovada na Assembleia Municipal de 11 de abril de 2017.

2. A presente concessão de exploração não inclui quaisquer equipamentos móveis, eletrodomésticos ou utensílios.
3. A aquisição de equipamentos e utensílios necessários à exploração é da responsabilidade do cessionário.
4. A responsabilidade pela limpeza e manutenção do quiosque é da responsabilidade do cessionário, obrigando-se este a restituí-los em bom estado de conservação, salvo depreciações normais de utilização, no final do prazo da concessão de exploração.

CLÁUSULA 4.ª – VIGÊNCIA DO CONTRATO

1. A concessão de exploração vigora pelo prazo de sessenta meses, a contar da data de outorga do contrato.
2. A fim de garantir a estabilidade económica e a viabilidade do investimento a realizar, a concessão pode ser prorrogada por igual período desde que:
 - a) A prorrogação seja solicitada pelo cessionário com antecedência máxima de 90 dias antes do final do contrato, através de documento escrito endereçado à entidade adjudicante;
 - b) O cessionário indique as razões da pretensão e o valor da renda que se propõe pagar, que não poderá ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respetivo ano.
3. A prorrogação do prazo de vigência do contrato não opera automaticamente, dependendo sempre da vontade expressa das partes.
4. A entidade adjudicante reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da concessão.
5. Não havendo lugar à prorrogação do período da concessão, a entidade adjudicante promoverá de imediato a realização do procedimento adequado a novo concurso de concessão da exploração.

CLÁUSULA 5.ª – FUNCIONAMENTO DO QUIOSQUE

1. A localização do quiosque e a sua zona envolvente delimitada é de 48 m², compreendendo área de esplanada conforme planta do Anexo II – Planta de localização do quiosque e área de esplanada.
2. O quiosque funciona como estabelecimento de cafetaria, restauração e bebidas, com uma área coberta de 16 m² conforme planta do Anexo III – Planta do quiosque.
3. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização emitida pela entidade adjudicante.

4. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.
5. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se à utilização simultânea dos funcionários e utentes do quiosque.

CLÁUSULA 6.ª – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

1. O horário normal de funcionamento da cafetaria é das 8h00 às 23h00 podendo o concessionário praticar outro horário desde que obtenha a concordância da entidade adjudicante.
2. A cafetaria poderá encerrar para férias e descanso do pessoal durante um mês por ano, fora dos meses de primavera e verão, e durante um dia por semana, exceto ao sábado, domingo e dias feriados, sendo uma prerrogativa do cessionário, que pode ser alterada por acordo entre as partes.
3. Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento dos períodos de funcionamento previsto neste artigo depende de autorização prévia e expressa da entidade adjudicante.

CLÁUSULA 7.ª – PUBLICIDADE

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da entidade adjudicante e está sujeita a licenciamento nos termos gerais legalmente aplicáveis.

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

CLÁUSULA 8.ª – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CESSIONÁRIO

1. Sem prejuízo de outras obrigações na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o cessionário as seguintes obrigações principais:
 - a) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
 - b) Manter o bar, as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e todos os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene;
 - c) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;
 - d) Efetuar a limpeza do átrio do quiosque, zona de balcão, WC e estrutura do quiosque;

- e) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pela entidade adjudicante, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;
 - f) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - g) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
 - h) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da utilização.
2. O cessionário obriga-se a assegurar integralmente o nível de serviços constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
 3. O cessionário obriga-se a pagar pontualmente à entidade adjudicante, entre o dia um e o dia oito do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta.
 4. O não pagamento da mensalidade no prazo estipulado constitui o cessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
 5. O valor da mensalidade devida pela concessão da exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.
 6. O valor da mensalidade resultante da aplicação do coeficiente de atualização definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte.
 7. São ainda da responsabilidade do cessionário todas as despesas de consumo do quiosque, nomeadamente as resultantes do consumo de água, eletricidade, gás e telefone, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar.
 8. O cessionário não pode transmitir, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente concessão, sem o prévio consentimento escrito da entidade adjudicante.
 9. O cessionário, após assinatura do contrato, obriga-se a iniciar a atividade abrindo o espaço ao público no prazo máximo de 15 dias.

CLÁUSULA 9.ª – OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

A Junta de Freguesia do Beato obriga-se a:

- a) Verificar o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão com a periodicidade anual, através de vistoria a realizar ao imóvel;

- b) Proceder a todas as correções que, ao nível do edificado e do equipamento, sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento do bar na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente;
- c) Assumir o pagamento de todas as despesas devidas por multas, coimas e outras penalidades decorrentes de irregularidades imputadas às instalações e respetivos equipamentos, desde que não decorrentes de atos direta ou indiretamente praticados pelo cessionário sobre as instalações e equipamentos em causa.

CLÁUSULA 10.ª – CAUÇÃO

- 1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume, é exigida ao cessionário a prestação de caução no valor correspondente a 20% do valor de 1 ano de contrato.
- 2. A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da decisão de concessão do direito de ocupação e exploração, em conformidade com o modelo constante do Anexo I do caderno de encargos.
- 3. No caso de não ser efetuada a prestação da caução, a concessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.
- 4. A caução prestada pode ser executada pela Junta de Freguesia do Beato, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso ou incumprimento definitivo pelo cessionário, das obrigações contratuais ou legais.
- 5. A resolução do contrato pela Junta de Freguesia do Beato não impede a execução da caução, contanto que para isso haja motivo.
- 6. A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o cessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da Junta de Freguesia do Beato para esse efeito.
- 7. A caução prestada será libertada pela Junta de Freguesia do Beato, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data de cessação do contrato.

CLÁUSULA 11.ª – SEGUROS E ENCARGOS SOCIAIS

- 1. O cessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos direta ou indiretamente emergentes da sua atuação no valor mínimo de 25% do valor anual do contrato.
- 2. O cessionário é obrigado a contratar um seguro multirriscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor da Junta de Freguesia do Beato.

3. O adjudicatário obriga-se a efetuar o seguro do pessoal afeto à prestação de serviços, em conformidade com o disposto nos números seguintes.
4. As apólices de seguro cobrirão acidentes de trabalho e doenças profissionais constando delas uma cláusula pela qual a entidade seguradora se compromete a mantê-las válidas até à conclusão do contrato.
5. As condições estabelecidas no número anterior abrangem igualmente o pessoal dos subcontratados que eventualmente trabalhe na prestação de serviço, respondendo o cessionário pela observância de tais condições perante a Junta de Freguesia do Beato.
6. Os encargos referentes aos seguros impostos por este caderno de encargos, bem como qualquer dedução efetuada pela seguradora a título de franquia, em caso de sinistro indemnizável, serão por conta do cessionário.
7. A Junta de Freguesia do Beato pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o cessionário fornecê-la no prazo 5 (cinco) dias.

CLÁUSULA 12.ª – PATENTES, LICENÇAS E MARCAS REGISTRADAS

1. São da responsabilidade do cessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização e fornecimento de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.
2. Caso a Junta de Freguesia do Beato venha a ser demandada por ter infringido, na execução deste contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o cessionário deverá indemnizar aquela de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar seja por que título for.

CLÁUSULA 13.ª – CESSAÇÃO DO CONTRATO

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no presente caderno de encargos e na lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato de concessão de exploração pela Junta de Freguesia do Beato a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:
 - a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;
 - b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do local cedido;
 - c) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente caderno de encargos;
 - d) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas;

- e) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;
 - f) O incumprimento reiterado de qualquer uma das obrigações constantes do caderno de encargos;
 - g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.
2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao cessionário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Junta de Freguesia do Beato.
 3. O cessionário pode denunciar a presente concessão de exploração a todo o tempo, decorrido que seja um ano sobre a data do seu início, mediante carta registada como aviso de receção enviada à Junta de Freguesia do Beato, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias sobre a data em que se operam os efeitos.
 4. A falta do pré-aviso referido no número anterior obriga o cessionário a indemnizar a Junta de Freguesia do Beato de valor correspondente a 50% da anuidade em vigor à data da resolução.

CLÁUSULA 14.ª – ENCARGOS E BENFEITORIAS

1. O cessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel sem prévio consentimento expresso da Junta de Freguesia do Beato.
2. O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o cessionário.
3. São da responsabilidade do cessionário todas as despesas com:
 - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
 - b) Contratação de energia elétrica, gás, água, telefone, ou outros;
 - c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

CLÁUSULA 15.ª – OMISSÕES

Os casos omissos no presente caderno de encargos serão resolvidos por acordo entre o cedente e o cessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA 16.ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA 17.ª – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Os casos omissos no presente caderno de encargos serão resolvidos por acordo entre o cedente e o cessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA 18.ª – FORO COMPETENTE

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal que tenha jurisdição sobre o concelho de Lisboa.

ANEXO I – MODELOS PARA PRESTAÇÃO DE CAUÇÃO

MODELO A – GUIA DE DEPÓSITO

Euros:€

Vai, residente (ou com escritório) em ..., na ..., depositar na ... (sede, filial, agência ou delegação) da (instituição) a quantia de (por extenso em moeda corrente) (em dinheiro ou representada por), no NIB, como caução exigida para a Concessão de exploração de....., correspondente a 20% do valor da anuidade.

Este depósito fica à ordem de Junta de Freguesia do Beato, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

MODELO B – GARANTIA BANCÁRIA

O banco/companhia de seguros, com sede em, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de....., com o capital social de....., presta a favor de Junta de Freguesia do Beato, garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 20% do valor da anuidade, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela a Junta de Freguesia do Beato vai outorgar e que tem por objeto, regulado nos termos da legislação aplicável .

O banco/companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação da Junta de Freguesia do Beato sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato, 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 (eliminar o que não interessa) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objeções 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.

O banco/companhia de seguros deve pagar aquela quantia no dia seguinte ao pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo banco/companhia de seguros para as operações ativas, sem prejuízo da execução imediata da dívida assumida por este.

A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção, nos termos previstos na legislação aplicável.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

MODELO C – SEGURO-CAUÇÃO À PRIMEIRA SOLICITAÇÃO

A companhia de seguros, com sede em, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de, com o capital social de....., presta a favor de..... Junta de Freguesia do Beato, e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 20% do valor da anuidade, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela a Junta de Freguesia do Beato vai outorgar e que tem por objeto (designação), regulado nos termos da legislação aplicável.

A companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação da Junta de Freguesia do Beato sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato, 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 a companhia de seguros garante, no caso de vir a ser chamada a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objeções do garantido, 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 companhia de seguros não pode opor à Junta de Freguesia do Beato quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção ou cancelamento, nos termos previstos na legislação aplicável

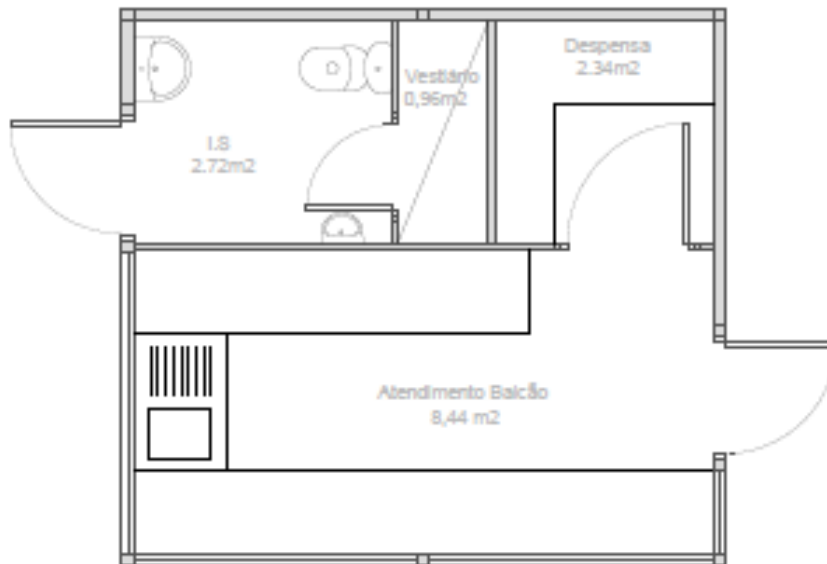
[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]


ANEXO II – PLANTA DE LOCALIZAÇÃO DO QUIOSQUE E ÁREA DE ESPLANADA



<p>JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO</p>		
<p>Planta de Localização do Quiosque e Área de Esplanada</p>		
<p>Localização de quiosque e área de esplanada (aprox. 40m2)</p>		<p>03</p>
<p>2017</p>		<p>03</p>

ANEXO III – PLANTA DO QUIOSQUE



<p>JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO</p>			
<p>Planta do Quiosque - Mata da Madre de Deus</p>			
<p></p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1102 1935 1235 1980"> <p>SE 2017</p> </td> <td data-bbox="1235 1935 1332 2002"> <p>04</p> </td> </tr> </table>	<p>SE 2017</p>	<p>04</p>
<p>SE 2017</p>	<p>04</p>		