

JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

CADERNO DE ENCARGOS

PROCEDIMENTO N.º 12/2021

*Concurso Público para concessão de exploração do quiosque da Mata da
Madre de Deus
Freguesia do Beato*



S

JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

ÍNDICE

PARTE I	3
<i>CLÁUSULAS JURÍDICAS</i>	3
CAPÍTULO I	3
DISPOSIÇÕES GERAIS	3
CLÁUSULA 1. ^a	3
IDENTIFICAÇÃO DO CONCURSO	3
CLÁUSULA 2. ^a	3
CONTRATO	3
CLÁUSULA 3. ^a	4
EQUIPAMENTOS E OBRAS	4
CLÁUSULA 4. ^a	4
VIGÊNCIA DO CONTRATO	4
CLÁUSULA 5. ^a	5
FUNCIONAMENTO DO QUIOSQUE	5
CLÁUSULA 6. ^a	6
HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO	6
CLÁUSULA 7. ^a	6
PUBLICIDADE	6
CAPÍTULO II	6
OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS	6
CLÁUSULA 8. ^a	6
OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CONCESSIONÁRIO	6
CLÁUSULA 9. ^a	7
OBRIGAÇÕES DA ENTIDADE ADJUDICANTE	7
CLÁUSULA 10. ^a	8
CAUÇÃO	8
CLÁUSULA 11. ^a	8
SEGUROS E ENCARGOS SOCIAIS	8
CLÁUSULA 12. ^a	9
PATENTES, LICENÇAS E MARCAS REGISTRADAS	9
CLÁUSULA 13. ^a	9
CESSAÇÃO DO CONTRATO	9
CLÁUSULA 14. ^a	10
ENCARGOS E BENFEITORIAS	10
CLÁUSULA 15. ^a	11
OMISSÕES	11
CLÁUSULA 16. ^a	11
COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES	11
CLÁUSULA 17. ^a	11
FORO COMPETENTE	11



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

PARTE I

Cláusulas jurídicas

CAPÍTULO I

Disposições gerais

CLÁUSULA 1.ª

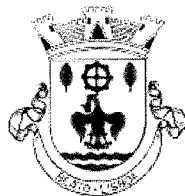
Identificação do concurso

1. O presente programa de concurso compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a concessão de exploração 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 via postal (registado e com A/R) para a Rua de Xabregas, n.º 67 – 1.º andar, 1900-439 Lisboa.
3. A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia do Beato por deliberação de 29 de abril de 2021, ao abrigo da alínea c), do n.º 1 e c) do n.º 2 do artigo 16.º do Código dos Contratos Públicos (doravante, 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:
 - i. Modelo A – Guia de Depósito;
 - ii. Modelo B – Garantia Bancária;
 - iii. 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

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

- a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) O presente Caderno de Encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário
 - f) Ao Código dos Contratos Públicos;
 - g) À restante legislação que se tenha por aplicável, ainda que subsidiariamente.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

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 pela 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 concessionário.
4. A responsabilidade pela limpeza e manutenção do quiosque é da responsabilidade do concessionário, obrigando-se este a restituí-lo em bom estado de conservação, salvo depreciações da normal 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.



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

2. A fim de garantir a estabilidade económica e a viabilidade do investimento a realizar, a concessão pode ser prorrogada por mais 3 anos, desde que:
 - a) A prorrogação seja solicitada pelo concessionário com a antecedência mínima de 90 dias antes do final do contrato, através de documento escrito endereçado à entidade adjudicante;
 - b) O concessionário indique as razões da pretensão e o valor da renda que se propõe a pagar, que não poderá ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação do respetivo ano.
3. A prorrogação do prazo de vigência não opera automaticamente, pois depende da vontade expressa de ambas as partes.
4. A entidade adjudicante reserva-se ao direito de não aceitar a proposta de prorrogação.

CLÁUSULA 5.ª

Funcionamento do quiosque

1. A localização do quiosque e a sua zona envolvente delimitada é de 48 metros quadrados, compreendendo a 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 metros quadrados, conforme planta do Anexo III – Planta do quiosque.
3. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização da 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.



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

CLÁUSULA 6.ª

Horário de funcionamento

1. O horário normal de funcionamento do estabelecimento é das 8h00 às 23h00, podendo o concessionário praticar outro horário, desde que obtenha a concordância da entidade adjudicante.
2. O estabelecimento poderá encerrar para férias e descanso do pessoal durante 1 (um) mês por ano, fora dos meses de primavera e verão, e durante um dia por semana, exceto ao sábado, domingo e feriados, excecionados os casos de força maior.
3. Qualquer alteração que implique redução ou alargamento dos períodos de funcionamento depende da concordância prévia e expressa da entidade adjudicante.

CLÁUSULA 7.ª

Publicidade

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

CAPÍTULO II

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

CLÁUSULA 8.ª

Obrigações principais do concessionário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o prestador de serviços 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 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;



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

- 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 e segurança necessárias.
 - f) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e recomendações formuladas pelas autoridades de fiscalização.
 - g) Quando se verifique uma das causas de cessação do contrato, devolver o objeto da concessão sem bom estado de conservação, sem prejuízo do normal desgaste pelo decurso do tempo e normal utilização.
2. O concessionário obriga-se a cumprir com todas as disposições contratuais.
 3. O concessionário obriga-se a pagar pontualmente à entidade adjudicante, entre o dia um e o dia oito do 2222mês a que se refere, a renda resultante da proposta.
 4. O não pagamento da renda mensal dentro do prazo, implica o vencimento de juros de mora, nos termos gerais.
 5. O valor da mensalidade devida pela concessão será objeto de atualizações anuais, nos termos da legislação em vigor sobre as rendas comerciais.
 6. São da responsabilidade do concessionário todas as despesas de consumo do quiosque, nomeadamente as resultantes do consumo de água, eletricidade, gás e comunicações, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar.
 7. O concessionário não pode transmitir, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente concessão, sem o prévio e expresso consentimento da entidade adjudicante.
 8. O concessionário, após assinatura do contrato, obriga-se a iniciar a atividade, abrindo o espaço ao público, no prazo máximo de 20 dias.

CLÁUSULA 9.ª

Obrigações da entidade adjudicante

A Junta de Freguesia do Beato obriga-se a:

- a) Verificar o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão com periodicidade anual, através de vistoria a realizar ao imóvel;
- b) Proceder a todas as correções que, ao nível do edificado sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento do bar na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de um ato de fiscalização pela entidade competente;



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

- 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 concessionário.

CLÁUSULA 10.ª

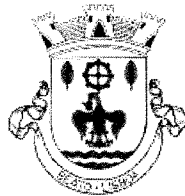
Caução

1. Para garantir o pontual cumprimento das obrigações assumidas, é exigido ao concessionário 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 presente caderno de encargos.
3. No caso de não ser efetuada a prestação de 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 entidade adjudicante, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes da mora, cumprimento defeituoso ou incumprimento definitivo pelo concessionário, das obrigações contratuais.
5. A resolução do contrato pela Junta de Freguesia não impede a execução da caução.
6. A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o concessionário 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 concessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos diretamente ou indiretamente emergentes da sua atuação comercial no valor mínimo de 25% do valor anual do contrato.



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

2. O concessionário é obrigado a contratar um seguro multirriscos, com cobertura de riscos elétricos e incêndio, que cubra o edificado.
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. 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 concessionário.
6. 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 concessionário fornecê-los no prazo de 5 (cinco) dias.

CLÁUSULA 12.ª

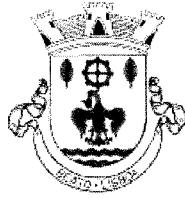
Patentes, licenças e marcas registadas

1. São da responsabilidade do concessionário 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 concessionário deverá indemnizar aquela de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar seja a 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 pela Junta de Freguesia do Beato a verificação de uma das seguintes situações:
 - a. A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

- b. A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do estabelecimento;
 - c. A utilização do local cedido para fins diversos dos previstos no presente caderno de encargos;
 - d. A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito nas instalações cedidas;
 - e. A falta de pagamento de qualquer renda mensal em devido tempo;
 - f. O incumprimento reiterado de qualquer obrigação constante deste 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 concessionário e não determina a repetição das prestações realizadas.
 3. O concessionário pode denunciar a presente concessão a todo o tempo, decorrido que seja um ano sobre a data do seu início, mediante carta registada com aviso de receção enviada à Junta de Freguesia do Beato, com 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 que antecede obriga o concessionário a indemnizar a Junta de Freguesia do Beato, no valor correspondente a 50% da anuidade em vigor à data da resolução.

CLÁUSULA 14.ª

Encargos e benfeitorias

1. O concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel sem prévio consentimento expresso da entidade adjudicante.
2. O incumprimento referido no número anterior constitui causa de resolução do contrato, revertendo as benfeitorias realizadas, sem qualquer contrapartida.
3. São da responsabilidade do concessionário todas as despesas com:
 - a. Taxas de licenciamento ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento.
 - b. Contratação de energia elétrica, gás, água, comunicações e outros;
 - c. Multas, coimas, ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.



JUNTA DE FREGUESIA DO BEATO

CLÁUSULA 15.ª

Omissões

Os casos omissos no presente caderno de encargos serão resolvidos por acordo entre o concessionário e a entidade adjudicante, no devido respeito pelas normas legais 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 CCP, para o domicílio ou sede de cada uma das partes.
2. Qualquer alteração das informações de contacto deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA 17.ª

Foro competente

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

Juntam-se os Anexos I e II que fazem parte integrante deste Caderno de Encargos.

O Presidente

Silvano Esteves Correia