

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

- Cláusula 1.^a - Caderno de encargos
- Cláusula 2.^a – Objeto e natureza da concessão
- Cláusula 3.^a – Delimitação Física da Concessão
- Cláusula 4.^a - Condições gerais de exploração
- Cláusula 5.^a - Responsabilidade do concessionário pela exploração
- Cláusula 6.^a - Regime do risco
- Cláusula 7.^a - Responsabilidade pela culpa e pelo risco
- Cláusula 8.^a - Financiamento
- Cláusula 9.^a - Sede, forma e capital social
- Cláusula 10.^a - Início da exploração
- Cláusula 11.^a – Caução
- Cláusula 12.^a - Prazo e termo da concessão
- Cláusula 13.^a - Remuneração do concedente e prazo de pagamento
- Cláusula 14.^a - Cedência, oneração e alienação
- Cláusula 15.^a – Anulação da Concessão/Adjudicação
- Cláusula 16.^a - Cessão da posição contratual pelo concessionário
- Cláusula 17.^a - Subcontratação pelo concessionário
- Cláusula 18.^a - Cobertura por seguros
- Cláusula 19.^a - Poderes do concedente
- Cláusula 20.^a – Rescisão do contrato
- Cláusula 21.^a - Caducidade

Cláusula 22.^a - Comunicações e notificações-

Cláusula 23.^a - Prevalência

Cláusula 24.^a - Foro competente

Anexo I – Localização do objeto da concessão

Anexo II - Delimitação física (área) da concessão.

Anexo III - Bens a Adquirir pelo Concessionário

Cláusula 1.^a

Caderno de Encargos

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do concurso público para CONCESSÃO DE USO PRIVATIVO PARA INSTALAÇÃO E EXPLORAÇÃO DE CAFETARIA, BAR E CASA DE CHÁ NO JARDIM SARAH BEIRÃO na freguesia de Tábua, conforme localização em mapa que figura no Anexo I ao presente.

Cláusula 2.^a

Objeto e natureza da concessão

1 - A concessão tem por objeto a instalação e exploração de cafetaria, bar e casa de chá no Jardim Sarah Beirão, por um período de 5 anos, prorrogáveis por igual período, conforme localização e área de implantação mapeada nos Anexos I e II ao presente.

2 - A instalação e exploração da cafetaria/bar, e explanada com equipamento de ensombramento do espaço delimitado no polígono definido no Anexo I, capacitando-o para estabelecimento de bebidas (cafetaria) e casa de chá, nos termos e para os efeitos da alínea q) do n.º1 do artigo 1.º do RJACSR - Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro.

3 - A exploração da concessão consiste na capacitação do estabelecimento de bebidas para prestar, mediante remuneração, serviços de bebidas e cafetaria no próprio estabelecimento e na esplanada de apoio, e no concomitante exercício dessa actividade.

Cláusula 3.^a

Delimitação física da concessão

Os limites físicos (área) da concessão são definidos e descritos no Anexo II ao presente Caderno de Encargos.

Cláusula 4.^a

Condições gerais de exploração

1 - Na prossecução do bom funcionamento do objeto da concessão, fica a cargo do concessionário:

a) A operacionalização da concessão sujeita aos legais procedimentos de licenciamento no âmbito do Balcão do Empreendedor, com a apresentação da mera comunicação prévia para acesso à atividade económica (artigo 4.º, n.º1 da alínea I) do Regime Jurídico de Acesso e exercício de atividades de comércio, serviços e restauração);

b) A compra de equipamento afeto à exploração da cafetaria, de acordo com o anexo III;

c) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, nomeadamente, a gestão e limpeza das casas de banho, a reparação e substituição de qualquer obra, máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento, a segurança e a salubridade do estabelecimento;

d) A limpeza do espaço objecto da concessão bem como dos espaços contínuos afectados pelo exercício da actividade;

e) O pagamento de todas as despesas decorrentes da actividade subjacente à concessão, de entre as quais as inerentes a (i) abastecimento de água, de (ii) rejeição e tratamento de águas residuais, (iii) de recolha e tratamento de resíduos, (iv) de fornecimento de electricidade e de gás, (v) de comunicações de voz e de dados, e (vi) de contratação dos seguros obrigatórios nos termos da cláusula 18.^a;

3 - Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço previsto no Anexo II ao presente C.E;

4 - O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão livro de reclamações, competindo-lhe enviar ao concedente, nos primeiros 15 dias de após o *terminus* de cada semestre do ano civil, cópia das reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providencias que porventura tenham sido tomadas.

5 - O concessionário obriga-se a adoptar horário de funcionamento conforme o Regime Jurídico dos Horários de Funcionamento dos estabelecimentos Comerciais, estando obrigado aos seguintes períodos e horários mínimos:

- a) Abertura de 30 de Junho a 31 de Dezembro;
- b) Abertura sete dias por semana e obrigatoriamente ao sábado e ao domingo;
- c) Abertura mínima entre as 10 horas e as 20 horas de cada dia.

Cláusula 5.^a

Responsabilidade do concessionário pela exploração

1 - O concessionário garante ao concedente a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da concessão.

2 - O concessionário deve desempenhar a actividade concessionada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adoptar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

Cláusula 6.ª

Regime do risco

1 - O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes a concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, excepto quando o contrário resulte do presente C.E. ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas, e das eventuais alterações da lei geral.

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

Cláusula 7.ª

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 8.ª

Financiamento

1 - O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objecto do contrato, de forma a garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.

2 - Com vista a obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais actos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3 - Não são oponíveis ao concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos do número anterior.

Cláusula 9.ª

Sede, forma e capital social

1 - Qualquer alteração ao contrato de sociedade do concessionário, incluindo a mudança de sede ou a transmissão de qualquer participação social ou mudança dos órgãos sociais de gestão, depende de prévia autorização escrita do concedente.

2 - O concessionário remeterá ao concedente, no prazo de 30 (trinta) dias após a respectiva outorga, cópia simples das escrituras de alteração ao pacto social que tiver realizado nos termos do número anterior.

Cláusula 10.^a

Início da exploração

A exploração do estabelecimento deve iniciar-se, obrigatoriamente, até 30 (dias) dias após a assinatura do contrato de concessão, susceptíveis de prorrogação por motivo considerado atendível pelo concedente.

Cláusula 11.^a

Caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar caução no valor de 1.500,00 €(mil e quinhentos euros), sendo esta restituída no final do período da concessão, depois de saldadas todas as contas.
2. A caução pode ser prestada mediante qualquer das formas permitidas por lei.
3. O Município pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de incumprimento pelo adjudicatário das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.
4. Esta caução, caso venha a ser utilizada no todo ou em parte, deverá no prazo de 30 (trinta) dias ser reposta no mesmo quantitativo pelo adjudicatário.
5. Em caso de rescisão do contrato por parte da Câmara Municipal, por qualquer motivo que seja imputável ao adjudicatário, este perderá o direito do montante da caução em vigor, que reverterá a favor da Câmara Municipal.
6. O restante montante da caução, caso não venha a ser utilizada pelo Município, será restituído no final do contrato, após a receção das instalações cedidas.

Cláusula 12.^a

Prazo e termo da concessão

A concessão vigora pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da data da assinatura do contrato de concessão, podendo ser renovada por igual período, caso o concessionário expresse a sua vontade nesse sentido, por escrito, até 4 meses antes do *terminus* do prazo, e o concedente autorize por escrito e expressamente a mesma.

Cláusula 13.^a

Remuneração do concedente e prazo de pagamento

- 1 - O concessionário obriga-se a pagar ao concedente a renda mensal indicada na proposta adjudicada, junto do Balcão Único do Município de Tábua, até ao dia 8 (oito) de cada mês.
- 2 - A primeira renda será paga na data da celebração do contrato, ainda que o período remanescente do mês em causa não perfaça 30 dias de utilização das instalações.
- 3 - O valor da renda mensal fica sujeito a atualização anual, de acordo com a aplicação da taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo Índice de Preços do Consumidor para a classe de Restaurantes e Hotéis.
- 4 - A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, obriga o concessionário a pagar o valor correspondente ao dobro da(s) prestação(ões) em dívida, independentemente do direito a resolução da concessão pelo concedente.

Cláusula 14.^a

Cedência, oneração e alienação

- 1 - É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
- 2 - Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

Cláusula 15.^a

Anulação da concessão/adjudicação

Em caso de anulação da concessão por falta de celebração do contrato por causa imputável ao concessionário, o Município de Tábua pode decidir adjudicar/conceder a exploração a outro concorrente, seguindo para tanto a ordem da respetiva lista de classificação.

Cláusula 16.^a

Cessão da posição contratual pelo concessionário

Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o concessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, ficando a mesma dependente de autorização expressa e escrita do concedente e condicionada a apresentação pelo potencial concessionário ao concedente dos documentos de habilitação exigidos ao cedente.

Cláusula 17.^a

Subcontratação pelo concessionário

Não é permitida a subcontratação.

Cláusula 18.^a

Cobertura por seguros

1 - É da responsabilidade do concessionário a assunção dum sistema de seguros eficaz de cobertura de danos de responsabilidade civil, devendo assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e extensiva cobertura dos riscos da concessão, estando obrigado a proceder à entrega de uma cópia da apólice de seguro de responsabilidade civil e de acidentes de trabalho, bem como, do recibo comprovativo do respetivo pagamento, devidamente atualizado, na data de início da exploração da concessão.

2 - A exploração da concessão não pode desenvolver-se sem que a concessionária assegure a validade plena do referido sistema de seguros e os demais que a legislação lhe impuser para o exercício da sua atividade.

Cláusula 19.^a

Poderes do concedente

1 – O Município de Tábua, na qualidade do concedente, tem o poder:

- a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário, impostos pelo presente, pelo programa de concurso e pelo contrato;
- b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
- c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.

2 - Para além do disposto nas alíneas a) e b) e durante o período de vivência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.

3 - O concessionário deve disponibilizar gratuitamente ao concedente todos os documentos e outros elementos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos e poderes do concedente.

4 - O concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento respeitantes a concessão.

Cláusula 20.^a

Rescisão do Contrato

1. No caso de não celebração do contrato nas condições referidos no programa do concurso, por causa imputável ao adjudicatário, considerar-se-á verificada a caducidade da adjudicação, sem prejuízo das responsabilidades que ao caso couberem.

2. O incumprimento, por qualquer das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.

3. A falta, por parte do adjudicatário, do pagamento das rendas mensais, por período superior a três meses, concede o direito à Câmara Municipal de rescindir o contrato.

Cláusula 21.^a

Caducidade

1 - O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado, e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade da concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além dela.

2 - No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas.

Cláusula 22.^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 para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito, ou através de correio eletrónico.

2 - Qualquer alteração das informações de contato constantes do contrato deve ser comunicadas a outra parte.

Cláusula 23ª

Prevalência

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa do Concurso e a Proposta do adjudicatário.
2. Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e o programa do concurso, e em último lugar a proposta do adjudicatário.

Cláusula 24.ª

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato é competente o Tribunal Judicial de Tábua, com expressa renúncia a qualquer outro.

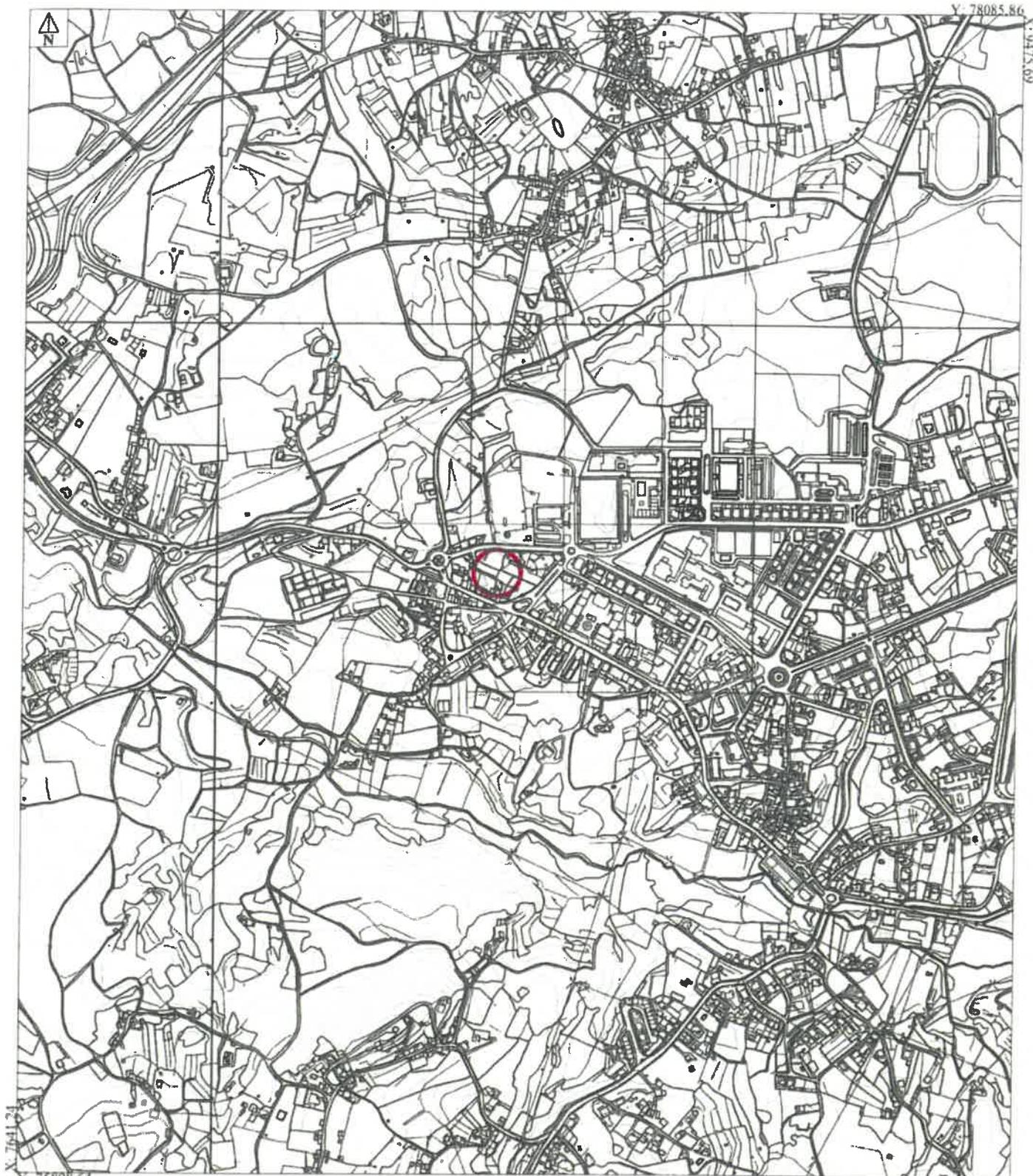
Tábua, 3 dezembro de 2021

A Jurista,



Alexandra Bento

ANEXO I
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO



Planta nº
12883

CAMARA MUNICIPAL DE TÁBUA
PLANTA DE LOCALIZAÇÃO
EXTRATO VETORIAL DE CARTOGRAFIA

06/12/2021

Nome:
Morada:
Local:
Freguesia:

Esc 1:10000

