

CONCESSÃO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE BEM DO DOMÍNIO PRIVADO PARA EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DESTINADO A BAR, INTEGRADO NO EDIFÍCIO DOS SERVIÇOS MUNICIPAIS

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULA 1.ª - ÂMBITO DE APLICAÇÃO

O presente caderno de encargos contém as cláusulas jurídicas e técnicas, gerais e especiais, a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento de concurso público para a **CONCESSÃO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE BEM DO DOMÍNIO PRIVADO PARA EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DESTINADO A BAR, INTEGRADO NO EDIFÍCIO DOS SERVIÇOS MUNICIPAIS**, aplicando-se subsidiariamente as regras constantes na parte II, do Código dos Contratos Públicos (doravante designado por CCP), aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008, de 29 de janeiro, com a redação em vigor à data, em tudo o que não contrarie o disposto no programa de concurso e no presente caderno de encargos.

CLÁUSULA 2.ª - DISPOSIÇÕES POR QUE SE REGE A CONCESSÃO

1. O contrato de concessão de exploração será reduzido a escrito e é composto pelo respetivo clausulado contratual, elaborado nos termos do artigo 96.º do Código dos Contratos Públicos (doravante CCP) e uma cópia do presente caderno de encargos contemplada pelos seguintes elementos:
 - 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) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada que eventualmente tenham sido prestados pelo adjudicatário.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contratado, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceite, pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º do mesmo diploma legal.

CLÁUSULA 3.ª – OBJETO DA CONCESSÃO

1. A concessão tem por objeto principal a **CONCESSÃO DE UTILIZAÇÃO PRIVATIVA DE BEM DO DOMÍNIO PRIVADO PARA EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO DESTINADO A BAR, INTEGRADO NO EDIFÍCIO DOS SERVIÇOS MUNICIPAIS**, com as seguintes áreas e equipamentos:
 - a. Área do bar - 11,07 m²;
 - b. Área dos arrumos - 5 m²;
 - c. Área do espaço de apoio - 72,20 m²;
 - d. 6 mesas de apoio de pé alto;
 - e. Equipamento necessário ao exercício da atividade, de acordo com o inventário e planta anexos ao presente caderno de encargos (**ANEXO I e II**).

2. Findo o período de concessão, o Concessionário deverá entregar o local e respetivo equipamento em boas condições, sob pena de ter de indemnizar o concedente pelos prejuízos sofridos, ressalvadas as deteriorações normais de uma utilização prudente.
3. Para efeitos do disposto no número anterior, integra o objeto da concessão o exercício da atividade de fornecimento de serviços de alimentação pré-confeccionada, cafetaria e bebidas, com as condicionantes de não servir bebidas alcoólicas e dar preferência a produtos que estejam na base de uma alimentação cuidada e nutricional, mantendo o local em boas condições de higiene, arrumação e civismo. O não cumprimento desta cláusula pode ser motivo de denúncia do contrato.

CLÁUSULA 4.ª – PRAZO DA CONCESSÃO

A concessão de exploração terá o seu início no prazo máximo de 10 dias contados da data de assinatura do contrato, e será válida pelo prazo de 1 (um) ano, renovável por iguais períodos de 1 (um) ano até ao limite máximo de 10 anos caso não seja expressamente manifestado o desejo de renúncia no prazo mínimo de 6 (seis) meses que antecedem o seu termo, por qualquer das partes.

CLÁUSULA 5.ª - HORÁRIO DA CONCESSÃO

1. O bar terá que funcionar com regularidade, respeitando o horário de funcionamento da Câmara Municipal de Lousada (8:45-12:30/14:00-17:30).
2. Sempre que existam atividades programadas fora do horário referido no número anterior, o Concessionário terá que manter em funcionamento o bar, desde que lhe seja comunicado pelo Concedente com dois dias de antecedência.
3. Os dias de encerramento do bar terão que coincidir com os dias de encerramento da Câmara Municipal, sob pena de pagamento de uma multa diária no valor de 5,00 €.
4. O Município de Lousada pode rescindir o contrato caso o encerramento persista por 15 (quinze) dias seguidos, salvo casos fortuitos ou de força maior.
5. Sem prejuízo do disposto no n.º 1, o Concessionário poderá adotar horário de funcionamento diferente, mais alargado, desde que o faça com uma antecedência prévia de 10 dias seguidos relativamente à data pretendida para adoção do novo horário.

CLÁUSULA 6.ª - REMUNERAÇÃO DO CONCESSIONÁRIO

A remuneração do Concessionário é, exclusivamente, a que resulta dos benefícios financeiros obtidos pela exploração do estabelecimento da concessão, sob a sua responsabilidade, durante o seu prazo contratual, sem que possam ser imputados ao concedente quaisquer outros encargos, custos ou remunerações.

CLÁUSULA 7.ª – CONDIÇÕES E PRAZO DE PAGAMENTO AO CONCEDENTE

1. O Concessionário obriga-se a pagar ao Concedente o valor da renda mensal indicada na proposta adjudicada.
2. O vencimento de cada duodécimo ocorrerá no dia 1 do mês anterior àquele a que diz respeito, devendo ser pago nos oito dias subsequentes.
3. O valor da concessão será atualizado anualmente, em conformidade com os índices publicados para as rendas dos estabelecimentos comerciais.
4. Com a outorga da escritura, e em simultâneo com a entrega das chaves das instalações, o Concessionário deverá liquidar uma quantia correspondente ao valor de dois duodécimos.

5. Para a presente concessão é fixado um valor mínimo da contrapartida económica mensal de 50,00€ (cinquenta euros), sob pena de exclusão da proposta.
6. O valor será pago diretamente ao concedente, mediante transferência, a efetuar para o IBAN: PT50001800032326802202047 ou na Tesouraria do Município de Lousada.
7. A falta de pagamento da contrapartida no prazo estabelecido obriga o Concessionário a pagar o valor correspondente ao dobro das prestações em dívida, independentemente do direito à resolução da concessão pelo Concedente.

CLÁUSULA 8.ª – PREÇOS A PRATICAR

1. O Concessionário deve apresentar uma lista de bens e serviços a prestar e respetivos preços.
2. Os preços dos bens e serviços constantes da tabela indicada no **ANEXO III** não podem exceder os limites aí referidos, sob pena de exclusão da proposta.
3. Os preços referidos no número anterior poderão ser atualizados em cada ano civil de acordo com o índice de inflação publicado pelo INE com exclusão de habitação ou, em qualquer altura, mediante proposta fundamentada do Concessionário a aprovar pelo Concedente.
4. Relativamente aos restantes bens e serviços a propor pelo Concessionário, os preços serão livremente definidos pelo mesmo.

CLÁUSULA 9.ª – RESTRIÇÕES À EXPLORAÇÃO E ACESSO

1. O Concessionário não pode confeccionar refeições, nem vender bebidas alcoólicas, no local concessionado.
2. O acesso ao bar, só é permitido aos funcionários da Câmara Municipal de Lousada.
3. Não é permitida a instalação de máquinas de diversão, mecânicas, elétricas ou eletrónicas.

CLÁUSULA 10.ª – OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

1. O Concessionário deve assegurar a manutenção e limpeza das instalações e bens que integram a concessão.
2. O Concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante a apresentação de projeto de interiores e autorização concedida pelo Concedente.
3. O Concessionário só pode proceder à instalação de infraestruturas e equipamentos no espaço, mediante apresentação prévia do respetivo projeto e autorização concedida pelo Concedente.
4. Todas as benfeitorias que o Concessionário realize no estabelecimento da concessão reverterem para o Município de Lousada e devem ser previamente autorizadas.
5. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço concessionado.
6. O Concessionário responde perante o Concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem, segurança e higiene na área de atividade objeto de concessão.
7. O Concessionário garante ao concedente a qualidade da exploração responsabilizando-se pela durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade ao longo do período de concessão.
8. O Concessionário não poderá exercer qualquer atividade de natureza cultural, social, desportiva ou outra, para além da expressamente indicada neste caderno de encargos, a não ser que seja expressamente autorizado para o efeito pelo Concedente.

CLÁUSULA 11.ª – OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE LOUSADA

1. As despesas decorrentes da atividade subjacente à concessão, designadamente, água, saneamento, resíduos, eletricidade e gás são assumidas pelo Município de Lousada.
2. O Município assegura ainda a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade, bem como a reparação de todos os danos causados no mesmo, por si, pelo pessoal a seu serviço ou pelos clientes.
3. Cabe igualmente ao Município a responsabilidade pela realização de obras de reparação ou conservação do espaço concessionado.

CLÁUSULA 12.ª - SIGILO

O Concessionário garantirá o sigilo quanto a informações que o próprio ou seus agentes ou comissários venham a ter conhecimento relacionadas com a atividade da entidade concedente.

CLÁUSULA 13.ª - PESSOAL

1. O pessoal contratado pelo Concessionário deverá ser qualificado para as funções a desempenhar.
2. São da exclusiva responsabilidade do Concessionário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.
3. O Concessionário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
4. O Concessionário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.
5. O Concessionário obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor e demais publicações e documentos legalmente obrigatórios.
6. O Concessionário é obrigado a manter a boa ordem nos locais objeto da concessão de exploração.
7. O Concessionário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor, designadamente relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo a identificação dos trabalhadores.

CLÁUSULA 14.ª - SEGUROS E ENCARGOS SOCIAIS

1. Sem prejuízo dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Concessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Lousada, os seguintes seguros, válidos até ao fim da concessão:
 - a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução da concessão;
 - b) Responsabilidade civil automóvel, conforme legislação em vigor, para todas as viaturas automóveis que sejam utilizadas no âmbito da exploração;
 - c) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

2. 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.
3. As condições estabelecidas no número anterior abrangem igualmente o pessoal dos subcontratados que eventualmente trabalhe na prestação de serviço, respondendo o Concessionário pela observância de tais condições perante o Município de Lousada.
4. O Concessionário obriga-se ainda a assegurar os meios de transporte que sejam empregues na prestação de serviço, bem como todas as pessoas neles transportadas na qualidade de passageiros, seja quem for, estas últimas com valor ilimitado de responsabilidade civil.
5. O Município de Lousada pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o Concessionário fornecê-la no prazo 5 dias

CLÁUSULA 15.ª – CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

O Concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem expressa autorização do Concedente.

CLÁUSULA 16.ª - CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos coletivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.
3. Nas situações referidas nos números anteriores, qualquer uma das partes poderá rescindir o contrato desde que o incumprimento da outra parte se prolongue por mais de 3 meses, não havendo lugar a qualquer indemnização.

CLÁUSULA 17.ª - RESCISÃO DO CONTRATO

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

CLÁUSULA 18.ª - FORO COMPETENTE

Para a resolução de litígios que venham eventualmente a surgir no âmbito do presente procedimento ou da concessão será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Penafiel.

ANEXO I

Equipamento, a que se refere a al. e) nº. 1 cláusula 3ª deste Caderno de Encargos

Quant.	Descrição
1	Escaparate em aço inox 18/8, c/ cuba de 400x400x200 mm, c/ torneira misturadora de bica móvel, c/ sifão de gorduras, c/ prateleira inferior com local p/ máquina de lavar louça, c/ porta de abrir, c/ pés niveladores e c/ dimensões de 1000x600x850 mm.
1	Escaparate de apoio em aço inox 18/8, c/ tulha para borras de café, c/ prateleira intermédia e inferior com local p/ máquina de cubos de gelo, c/ porta de abrir, c/ pés niveladores e c/ dimensões de 1480x600x850.
1	Apanha-fumos, tipo parietal, de construção em aço inox 18/8, c/ 3 filtros de gorduras c/ 500x500x50 mm, c/ caleiras em toda a periferia p/ aparar os pingos de gordura, c/ ventilador a aplicar de acordo com as necessidades a ver em obra e c/ dimensões de 1800x700x700 mm.
1	Conduta em chapa zincada (metro)
1	Escaparate de apoio em aço inox 18/8, c/ gavetão p/ pão, c/ prateleira intermédia e inferior, c/ portas de abrir, c/ pés niveladores e c/ dimensões de 1780x600x850 mm.
1	Escaparate de apoio em aço inox 18/8, c/ 2 gavetas, c/ prateleira intermédia e inferior, c/ pés niveladores e c/ dimensões de 2260x600x850 mm.
1	Bancada de encosto refrigerada, em aço inox 18/8, c/ câmara de frio c/ 3 portas, c/ refrigeração ventilada, c/ termóstato regulador de temperatura, c/ isolamento em poliuretano, c/ grupo compressor à distância (+ 3 metros), com prateleiras interiores amovíveis, c/ pés niveladores e c/ dimensões de 2000x600x850 mm. Terá potência de 0,37 KW e tensão de alimentação de 230V.
2	Estanteria metálica, c/ prumos perfurados, c/ 4 prateleiras em altura em chapa de aço devidamente tratada e pintada e c/ dimensões de 900x400x2000 mm. Da marca DEXION, modelo 900/400(4).

ANEXO II

Planta, a que se refere a al. e) nº. 1 cláusula 3ª deste Caderno de Encargos (em anexo)

ANEXO III

Lista de bens e serviços de pastelaria/cafetaria com a qualidade, diversidade e segundo os preços constantes da proposta apresentada a concurso, os quais não poderão exceder os valores constantes da tabela seguinte, a que se refere o nº. 1 cláusula 8ª deste Caderno de Encargos

Bens e serviços	Preço máximo
Café	0,60€
Descafeinado	0,60€
Pingo	0,60€
Meia de Leite	0,70€
Chá	0,60€
Torrada	0,85€
Tosta de Fiambre	1,00€
Tosta de Queijo	1,00€
Tosta Mista	1,20€
Sande de Fiambre	0,90€
Sande de Queijo	0,90€
Sande Mista	1,10€
Pão c/ Manteiga	0,50€
Bolos de confeitaria	0,65€
Croissant c/ Fiambre	1,30€
Croissant c/ Queijo	1,30€
Croissant Misto	1,50€