

CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO

PARA CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE

DO PÁTIO DO VALVERDE

Nº DCTA/08/2022

fevereiro de 2022

INDICE

CAPÍTULO I – CLÁUSULAS JURÍDICAS	3
Cláusula 1. ^a - Objeto	3
Cláusula 2. ^a - Contrato.....	3
Cláusula 3. ^a - Prazo de vigência	3
Cláusula 4. ^a – Retribuição	3
Cláusula 5. ^a - Obrigações do Adjudicatário	3
Cláusula 6. ^a – Prazo de abertura ao público	4
Cláusula 7. ^a – Obras	4
Cláusula 8. ^a - Caução para garantir o cumprimento de obrigações	4
Cláusula 9. ^a - Casos fortuitos ou de força maior.....	5
Cláusula 10. ^a - Cessão da posição contratual	5
Cláusula 11. ^a - Alterações do contrato.....	5
Cláusula 12. ^a – Resgate	5
Cláusula 13. ^a - Resolução do contrato	5
Cláusula 14. ^a - Patentes, licenças e marcas registadas	6
Cláusula 15. ^a - Dever de sigilo	6
Cláusula 16. ^a - Prazo do dever de sigilo.....	6
Cláusula 17. ^a Riscos, prejuízos e indemnizações.....	6
Cláusula 18. ^a - Contagem dos prazos.....	6
Cláusula 19. ^a - Gestor do Contrato	7
Cláusula 20. ^a – Foro Competente.....	7
CAPÍTULO II – CLÁUSULAS TÉCNICAS	7
Cláusula 21. ^a – Objeto da Concessão do Direito de Exploração	7
Cláusula 22. ^a – Higiene e Limpeza	7
Cláusula 23. ^a – Conservação, Reparação e Substituição.....	7
Cláusula 24. ^a – Segurança.....	7
Cláusula 25. ^a – Seguros	7
Cláusula 26. ^a – Dias e horário de funcionamento	8
Cláusula 27. ^a – Plano de ementas e carta de vinhos	8
ANEXO I - PLANTA	9

CAPÍTULO I – CLÁUSULAS JURÍDICAS

Cláusula 1.ª - Objeto

1. O presente Caderno de Encargos estabelece as condições jurídicas, técnicas e económicas para a concessão de exploração do restaurante do Páteo do Valverde, ao abrigo do disposto no artigo 16.º, n.º 1, al. c) do Código dos Contratos Públicos (doravante, CCP), na sua versão em vigor, em conformidade com as cláusulas técnicas descritas no presente Caderno de Encargos, correspondentes ao código CPV 55100000 conforme previsto no Diretiva 2014/23/UE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 26 de fevereiro de 2014.
2. O contrato objeto do presente procedimento é celebrado ao abrigo do disposto no artigo 30.º e 130.º e seguintes, todos do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro (doravante abreviadamente designado CCP).

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:
 - a. Os suprimentos dos erros e das omissões das peças do procedimento 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 às peças do procedimento;
 - c. O presente Caderno de Encargos;
 - d. A proposta adjudicada;
 - e. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos e aceites nos termos do disposto nos artigos 99.º e 101.º do Código dos Contratos Públicos (CCP).

Cláusula 3.ª - Prazo de vigência

1. O contrato inicia a sua vigência após a sua assinatura e é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, prorrogável por períodos de 5 (cinco) anos, se não for denunciado por qualquer uma das partes com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias em relação à data do seu termo ou de qualquer uma das renovações.
2. O prazo de vigência do contrato não prejudica as obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.

Cláusula 4.ª – Retribuição

1. O valor base para efeitos de concurso, para o período de 10 (dez) anos é de 55.200,00€ (cinquenta e cinco mil e duzentos euros), correspondente a:
 - no 1.º e 2.º anos de contrato, um valor mensal fixo de renda de 300,00 € (trezentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor;
 - no 3.º, 4.º e 5.º anos de contrato, um valor mensal fixo de renda de 500,00 € (quinhentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor;
 - no 6.º, 7.º, 8.º, 9.º e 10.º anos de contrato, um valor mensal de renda com o limite mínimo de 500,00 € (quinhentos euros) e o limite máximo de 1.000,00 € (mil euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. A estes valores acrescerá o aumento anual de rendas para fins não habitacionais, por aplicação do quociente legal da atualização das rendas, publicado em Diário da República.
3. A importância do preço da adjudicação será paga em 120 (cento e vinte) prestações mensais.
4. Os pagamentos são efetuados na UAP ou por transferência bancária para o NIB indicado no contrato, até ao 8.º dia do mês a que digam respeito.

Cláusula 5.ª - Obrigações do Adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, constitui obrigação principal do Adjudicatário, nos termos constantes da sua proposta, conforme as normas legais vigentes aplicáveis ao exercício da atividade, as características técnicas mínimas, demais requisitos constantes do caderno de encargos e documentos contratuais.
2. Constituem ainda obrigações do fornecedor:
 - a. Pagar de forma integral e atempada as rendas;
 - b. Explorar o restaurante de forma a proporcionar um serviço de qualidade, de acordo com o disposto nas condições específicas do presente caderno encargos e no respeito pela função a que se destina;
 - c. Cumprir todas as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis ao exercício da sua atividade;
 - d. Assumir as despesas de energia elétrica, água, gás, comunicações e outras inerentes à exploração;
 - e. Manter as instalações em perfeito estado de conservação e limpeza;
 - f. Manter o equipamento propriedade da entidade adjudicante e constante da listagem anexa em perfeito estado de conservação, no caso de optar pela sua utilização, assumindo os encargos por eventual necessidade de arranjo e/ou manutenção;
 - g. Comunicar antecipadamente à entidade adjudicante os factos que tornem total ou parcialmente impossível o cumprimento do objeto principal do contrato a celebrar ou o cumprimento de qualquer outra das suas obrigações contratuais;
 - h. Não alterar as condições de execução do contrato a celebrar, com exceção dos casos previstos no presente Caderno de Encargos;
 - i. Não ceder a sua posição contratual;
 - j. Prestar de forma correta e fidedigna as informações referentes à execução do contrato a celebrar, bem como prestar todos os esclarecimentos que se justifiquem, de acordo com as circunstâncias;
 - k. Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato a celebrar e que altere, designadamente, a sua denominação social, os seus representantes legais, a sua situação jurídica e o seu registo comercial ou outras informações com relevância para a concessão da exploração;
 - l. Facultar à entidade adjudicante o acesso, integral e sem condições, ao espaço, de forma a poder fiscalizar o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato e das disposições legais, regulamentares e técnicas aplicáveis, bem como a qualidade do serviço prestado.

Cláusula 6.ª – Prazo de abertura ao público

Sem prejuízo de eventuais imposições legais que restrinjam ou impeçam o exercício de atividade decorrentes, designadamente, da situação pandémica originada pela COVID 19, o estabelecimento objeto de concessão deve ser aberto ao público no prazo máximo de 150 (cento e cinquenta) dias seguidos, após a data da celebração do contrato de concessão do direito de exploração.

Cláusula 7.ª – Obras

1. Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da entidade adjudicante e serão executadas por conta do adjudicatário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade da entidade adjudicante, sem que assista ao adjudicatário qualquer direito de retenção ou indemnização.
2. Obras realizadas sem a autorização da entidade adjudicante serão consideradas ilegais, sujeitando-se à legislação que regula a matéria.

Cláusula 8.ª - Caução para garantir o cumprimento de obrigações

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das sanções contratuais, o Adjudicatário deverá prestar uma caução de 2% (dois por cento) do valor constante da proposta adjudicada, calculada nos termos do disposto no Programa de Procedimento.
2. A caução será prestada pelo adjudicatário por depósito em dinheiro, seguro-caução ou garantia bancária.
3. A caução vigora por todo o período de duração do contrato e será libertada no seu termo.

4. Se o cocontratante não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o contraente público pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos termos do artigo 296.º do CCP.
5. A execução parcial ou total da caução prestada pelo cocontratante implica a renovação do respetivo valor no prazo de 15 dias após a notificação do contraente público para o efeito, nos termos previstos pelo artigo 296.º do CCP.

Cláusula 9.ª - Casos fortuitos ou de força maior

1. Não podem ser impostas penalidades à entidade adjudicatária, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, caso se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - a. Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados da entidade prestadora, na parte em que intervenham;
 - b. Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades da entidade prestadora ou a grupos de sociedades em que esta se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c. Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pela entidade prestadora de deveres ou ónus que sobre ela recaiam;
 - d. Manifestações populares devidas ao incumprimento pela entidade prestadora de normas legais;
 - e. Incêndios ou inundações com origem nas instalações da entidade prestadora cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - f. Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos da entidade prestadora não devidas a sabotagem;
 - g. Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
1. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte, informando o prazo previsível para restabelecer a situação.
2. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 10.ª - Cessão da posição contratual

É expressamente proibido a cessão de posição contratual, em todo o tempo de duração do contrato.

Cláusula 11.ª - Alterações do contrato

O contrato pode ser alterado por acordo entre as partes ou por decisão judicial unicamente com os fundamentos previstos no artigo 312.º do Código dos Contratos Públicos e dentro dos limites impostos no artigo 313.º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 12.ª – Resgate

A concessão poderá ser resgatada pela entidade adjudicante, por motivos de interesse público, a partir decorrido um terço do prazo de vigência do contrato inicial, nos termos previstos no artigo 422.º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 13.ª - Resolução do contrato

1. A Entidade Adjudicante poderá resolver o contrato, sem qualquer prejuízo para o que já haja sido executado, sem que assista ao Adjudicatário o direito de qualquer indemnização, quando este não cumprir as cláusulas contratuais ou quaisquer obrigações decorrentes das peças do procedimento, e em especial nas situações de:

- a. Abandono ou não exploração do restaurante por período superior a 30 (trinta) dias;
 - b. Desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas da entidade adjudicante, relativamente ao funcionamento do restaurante e à qualidade dos serviços prestados;
 - c. Oposição reiterada do Adjudicatário ao exercício dos poderes de fiscalização da entidade adjudicante;
 - d. Quando o adjudicatário se dissolva, extinga por qualquer meio ou seja declarado insolvente;
 - e. Mora no pagamento da retribuição devida pelo adjudicatário, por período superior a 3 (três) meses consecutivos ou a 4 (quatro) meses interpolados no período de referência de 12 (doze) meses;
 - f. Utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações;
 - g. Não funcionamento no período e horários estabelecidos;
 - h. Incumprimento do prazo proposto para abertura ao público, acrescido da dilação de 1/3;
 - i. Incumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis à atividade;
 - j. Não cumprimento do compromisso assumido no projeto de estratégia.
2. A resolução do contrato opera-se com a mera interpelação do Adjudicatário por carta registada com aviso de receção contendo a invocação dos motivos determinantes de tal ato jurídico e, com pelo menos, 8 (oito) dias de antecedência sobre a data de produção de efeitos.
 3. A resolução do contrato nos termos previstos no número anterior não prejudica o direito da entidade adjudicante ser indemnizada por quaisquer danos ou perdas decorrentes de incumprimento pelo adjudicatário das suas obrigações contratuais.

Cláusula 14.ª - Patentes, licenças e marcas registadas

1. São da responsabilidade do Adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.
2. Caso a Entidade Adjudicante venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o Adjudicatário indemniza-o 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 15.ª - Dever de sigilo

1. O Adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Entidade Adjudicante, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo Adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 16.ª - Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de cinco anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do acordo quadro ou dos contratos de aquisição, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Cláusula 17.ª - Riscos, prejuízos e indemnizações

São da responsabilidade do Adjudicatário quaisquer prejuízos causados pelo incumprimento do contrato e também os causados por si, ou pelo seu pessoal, à Entidade Adjudicante ou a terceiros, durante a exploração da concessão.

Cláusula 18.ª - Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato contam-se nos termos do artigo 471.º do CCP.

Cláusula 19.ª - Gestor do Contrato

Nos termos e para efeitos do artigo 290.º-A do CCP, no contrato celebrado entre as partes será indicado o Gestor do Contrato, com a função de acompanhar permanentemente a execução deste.

Cláusula 20.ª – Foro Competente

Para a resolução de todos os litígios emergentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo do Círculo de Lisboa

CAPÍTULO II – CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 21.ª – Objeto da Concessão do Direito de Exploração

1. O objeto da concessão é a exploração do Restaurante do Pátio do Valverde com a área de 494 m² e esplanada com a área bruta de 122,85 m², sito na Avenida do Valverde, 2050-395 Azambuja, conforme planta em anexo – Anexo I.
2. O espaço concessionado será entregue com os equipamentos que constam no inventário que constitui o Anexo I do Programa de Procedimento, sem prejuízo do adjudicatário deles vir a prescindir por não se afigurarem necessários ou adequados à exploração e/ou ao layout que o espaço venha a ter.
3. É da responsabilidade do adjudicatário o apetrechamento do espaço com os demais equipamentos indispensáveis ao desenvolvimento da atividade.
4. É expressamente proibido ao adjudicatário:
 - a. Atribuir ao restaurante qualquer outro nome ou designação, para além daquele que é utilizado no presente caderno de encargos e restantes peças do procedimento – Restaurante do Pátio do Valverde;
 - b. Exercer quaisquer atividades para além da atividade concessionada;
 - c. Instalar qualquer tipo de máquina de jogo.

Cláusula 22.ª – Higiene e Limpeza

O adjudicatário deverá manter o local afeto à concessão em bom estado de salubridade e asseio, especialmente, em tudo o que seja imposto por força do cumprimento do método HACCP e regras especialmente impostas por força de situação epidemiológica.

Cláusula 23.ª – Conservação, Reparação e Substituição

O adjudicatário obriga-se a manter em permanente estado de funcionamento, conservação e segurança todos os bens e equipamentos afetos à concessão e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados para os fins a que se destinem, por desgaste físico, avaria, deterioração, obsolescência, furto, incêndio, efetuando as reparações, renovações e adaptações que se revelem necessárias.

Cláusula 24.ª – Segurança

1. O adjudicatário obriga-se a manter a vigilância das instalações e garantirá a segurança de utilizadores e frequentadores do espaço concessionado.
2. A entidade adjudicante não poderá ser responsabilizada por quaisquer danos, acidentes, roubos ou situações similares ocorridas no espaço explorado.
3. O adjudicatário deverá, ainda, evitar a entrada de pessoas que não se dirijam ao restaurante, nos períodos de funcionamento do mesmo, que se prolonguem para além do período de funcionamento dos serviços municipais instalados no interior do Pátio do Valverde.

Cláusula 25.ª – Seguros

Para além dos seguros legalmente obrigatórios, designadamente ao nível laboral e responsabilidade civil pela atividade exercida, o adjudicatário obriga-se a proceder à celebração de contrato de seguro multirrisco das instalações e do equipamento.

Cláusula 26.ª – Dias e horário de funcionamento

1. O estabelecimento deverá funcionar diariamente de modo normal e regular, podendo, no entanto, encerrar um dia por semana para descanso semanal.
2. O horário de funcionamento deverá garantir a abertura durante os períodos da hora de almoço e jantar.
3. Tem de ser obrigatoriamente garantida a abertura do espaço, nos dias em que tenham lugar iniciativas municipais

Cláusula 27.ª – Plano de ementas e carta de vinhos

1. O plano de ementas tem de conter, pelo menos um dia por semana, a inclusão de pratos regionais, designadamente, torricado, manja/marmanja e lapardana.
2. A carta de vinhos tem de conter, de forma permanente, vinhos do Concelho de Azambuja e do Tejo.

