

## CADERNO DE ENCARGOS

---

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA LOCALIZADA NO LARGO DA REPÚBLICA, NA UNIÃO DAS FREGUESIAS DE AGUALVA E MIRA SINTRA

## Artigo 1.º

### **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 de exploração da Cafeteria, localizada no Largo da República, na União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra.
2. Toda a correspondência relativa a processos de contratação de serviços e bens deverá ter referência expressa ao Concurso Público para apresentação de proposta e ser dirigida a:  
  
Concurso Público de “Concessão de Exploração da Cafeteria, localizada no Largo da República, na União das Freguesias de Agualva e Mira Sintra”.  
  
Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra  
  
Rua António Nunes Sequeira, 16B, 2735-054 AgualvaCacém
3. A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra por deliberação de 18 de abril de 2018, ao abrigo da alínea b) do n.º1 do artigo 20.º do Código dos Contratos Públicos e com vista à celebração de um contrato de concessão de exploração descrito no presente caderno de Encargos.
4. A exploração compreende a prestação de um serviço de qualidade.

## Artigo 2.º

### **Equipamento e Obras**

1. Durante o prazo de concessão de exploração quaisquer obras que o adjudicatário pretenda realizar, carecem de prévio consentimento escrito da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.
2. As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena do adjudicatário indemnizar a Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra, no valor que esta terá de suportar para as terminar ou destruir.

## Artigo 3.º

### **Vigência do Contrato**

1. A Concessão de exploração vigora pelo prazo de três anos, a contar da data de outorga do contrato.
2. A Concessão pode ser prorrogada de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
  - a) Ser solicitada pelo adjudicatário até ao 90º dia imediatamente anterior ao final do contrato, através de documento escrito;
3. A Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da Concessão.
4. A não formalização do pedido previsto na alínea a) do número 2 será considerada pela Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de Concessão.
5. Verificando-se o previsto no número anterior, a Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra promoverá a realização do procedimento adequado a novo concurso de Concessão da exploração.

#### Artigo 4.º

#### **Funcionamento da Cafeteria**

1. O estabelecimento funciona como estabelecimento de cafeteria, restauração e bebidas, que compreende uma zona envolvente delimitada.
2. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização emitida pela entidade competente.
3. 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.
4. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se à utilização simultânea dos funcionários e utentes do estabelecimento.
5. Os serviços a praticar são no mínimo os seguintes:
  - a) Saladas
  - b) Sandes frias
  - c) Tostas
  - d) Cachorros
  - e) Pregos
  - f) Bifanas
  - g) Bolos de Pastelaria
  - h) Bolos à Fatia
  - i) Sopas
  - j) Sumos, cerveja, café e águas
  - k) Vinhos Portugueses
  - l) Petiscos variados.

#### Artigo 5.º

#### **Horário de Funcionamento**

1. O horário normal de funcionamento da cafeteria será de acordo como o seguinte horário:

Horário Inverno: 09h00 às 23h00

Horário Verão: 09h00 às 23h00
2. A cafeteria poderá encerrar para férias durante o mês de janeiro e às segunda-feira para descanso pessoal, mediante acordo entre as partes.
3. Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário mínimo estabelecido no número anterior, depende de autorização prévia e expressa da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.

#### Artigo 6.º

#### **Publicidade**

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

#### Artigo 7.º

#### **Obrigações do adjudicatário**

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o adjudicatário, as seguintes obrigações principais:
  - a) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
  - b) A de manter na cafetaria, as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene;
  - c) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;
  - d) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pela Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;
  - e) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
  - f) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
  - g) 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 adjudicatário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
3. O adjudicatário obriga-se a pagar na Tesouraria da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra entre o dia um e o dia oito, do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta.

A esta mensalidade acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado à taxa legal em vigor, nos termos da alínea c) do n.º 29 do artigo 9.º do Código do I.V.A.
4. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o adjudicatário 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 definido em Portaria, será comunicado ao adjudicatário 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 adjudicatário as despesas do consumo de água, de eletricidade, de gás, de telefone, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar.
8. O adjudicatário não pode ceder, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente cedência, sem o prévio consentimento escrito da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.

#### Artigo 8.º

##### **Obrigações do cedente**

1. As despesas com o consumo de água e eletricidade relacionadas com a atividade da cafetaria constituem encargo do adjudicatário.
2. A Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra 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 da cafetaria na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior.
  - 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 adjudicatário sobre as instalações e equipamentos em causa.

#### Artigo 9.º

##### **Seguros e encargos sociais**

1. O adjudicatário 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 de 25% do valor anual do contrato.
2. O adjudicatário é obrigado a contratar um seguro multiriscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.
3. O adjudicatário obriga-se a efetuar o seguro de 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 Adjudicatário pela observância de tais condições perante a Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.
6. O adjudicatário 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.
7. 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 adjudicatário.
8. A Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o Adjudicatário fornecê-la no prazo 5 dias.

#### Artigo 10.º

##### **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 Junta de Freguesia de Aqualva e Mira Sintra venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o adjudicatário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, hajam de fazer e de todas as quantias que tenham de pagar seja por que título for.

#### Artigo 11.º

#### **Cessaçãõ do Contrato**

1. Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato de concessão de exploração, desde que a comunique por escrito à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de noventa dias em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.
2. 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 de Aqualva e Mira Sintra 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 dos artigos 4.º, 5.º e 7.º.
  - g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.
3. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Junta de Freguesia de Aqualva e Mira Sintra.
4. O adjudicatário 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 de Aqualva e Mira Sintra, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias sobre a data em que se operam os efeitos.
5. A falta do pré-aviso referido no número anterior obriga o adjudicatário a indemnizar a Junta de Freguesia de Aqualva e Mira Sintra de valor correspondente a 50% da anuidade em vigor à data da resolução.

#### Artigo 12.º

#### **Encargos e Benfeitorias**

1. O adjudicatário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso da Junta de Freguesia de Aqualva e Mira Sintra.

2. O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o adjudicatário.
3. São da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas com:
  - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
  - b) Contratação de energia elétrica, telefone ou outros;
  - c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

#### Artigo 13.º

#### **Legislação aplicável**

Na realização do concurso observar-se-á, subsidiariamente, as disposições legais aplicáveis, nomeadamente o que prescreve no Decreto-Lei n.º 10/2015 de 16 de janeiro, na tabela das taxas Municipais e demais legislação aplicável.

#### Artigo 14.º

#### **Omissões**

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos por acordo entre o cedente e o adjudicatário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

#### Artigo 15.º

#### **Foro Competente**

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato será competente o Tribunal com competência territorial em função da localização do estabelecimento, com expressa renúncia a qualquer outro.