



CONCURSO PÚBLICO

CADERNO DE ENCARGOS

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA LOCALIZADA NO PARQUE URBANO DE MIRA SINTRA, 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 Cafetaria, localizada no Parque Urbano de Mira Sintra, 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 Cafetaria, localizada no Parque Urbano de Mira Sintra, 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 02 de agosto 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.

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 quatro anos, a contar da data de outorga do contrato.
2. A Concessão pode ser prorrogada anualmente, devendo ser solicitada pelo adjudicatário até ao 90.º 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 no número 2 será considerada como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de Concessão.



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 designadamente 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 terá o horário máximo compreendido entre as 09h00 às 24h00.
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 Aqualva e Mira Sintra.

Artigo 6.º

Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia de Aqualva 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 imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - e) 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 é responsável por todas as obras que entender necessárias ao adequado funcionamento da cafetaria.
3. O adjudicatário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
4. 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.
5. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o adjudicatário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
6. O valor da mensalidade devida pela Concessão da exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.

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 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

No âmbito da concessão, a Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra obriga-se a:

1. Aprovar ou apresentar alternativa adequada para as obras necessárias ao funcionamento da cafetaria, nos termos da proposta apresentada pelo adjudicatário.
2. Fiscalizar a prestação de um serviço de qualidade por parte do adjudicatário;
3. Receber na Tesouraria da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra a mensalidade resultante da proposta, entre o dia um e o dia oito do mês a que se refere.
4. Verificar o bom estado das instalações e edificado envolvente que sejam consideradas indispensáveis ao adequado funcionamento da cafetaria, com uma periodicidade anual.
5. Proceder a todas as correções que, ao nível do edificado envolvente, sejam consideradas indispensáveis ao adequado funcionamento da cafetaria na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior.

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 multirriscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor do seu proprietário.
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 Agualva 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

Cessaçã o 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 do contrato de Concessão de exploração pela Junta de Freguesia de Agualva 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.
2. 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 Agualva e Mira Sintra.
3. 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 Agualva e Mira Sintra, com a 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 anterior obriga o adjudicatário a indemnizar a Junta de Freguesia de Agualva 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 é responsável por todas as obras que entender necessárias ao adequado funcionamento da cafeteria.
2. O adjudicatário não pode proceder à realização das obras sem prévio consentimento expresso da Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.
3. O incumprimento do número anterior pode constituir causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o adjudicatário.
4. 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.
5. Quando concluído o contrato, todas as benfeitorias efetuadas no imóvel revertem para a Junta de Freguesia de Agualva e Mira Sintra.

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.