



MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS
CÂMARA MUNICIPAL

AJUSTE DIRETO Nº FCP001-2014

CADERNO DE ENCARGOS

**Concessão de Exploração do Bar Sito No Edifício das Piscinas Municipais e do
Pequeno Bar de Apoio às Piscinas Exteriores**

ANO 2014



**MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS
CÂMARA MUNICIPAL**

PARTE I

Cláusula 1ª

Caderno de Encargos

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 o “**Concessão de Exploração do Bar Sito No Edifício das Piscinas Municipais e do Pequeno Bar de Apoio às Piscinas Exteriores**”.

Cláusula 2ª

Disposições Por Que se Rege o Contrato

- 1- O contrato da concessão será reduzido a escrito, nos termos do artº 19º do Programa de Procedimento, e é composto pelo respectivo clausulado contratual elaborado nos termos do artº 96º do Código dos Contratos Públicos (C.C.P) e uma cópia do presente caderno de encargos completada pelos seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e 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 rectificações 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 respectiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
- 3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no nº 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artº 99º do Código dos contratos públicos e aceites pelo adjudicatário, nos termos do disposto no artigo 101º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3ª

Objeto e Natureza da Concessão

- 1- A concessão tem por objecto a exploração do Bar Sito no Edifício das Piscinas Municipais, com área coberta de 300 m2, e área de terraço aberto de 329,25 m2, bem como do Pequeno Bar de apoio às piscinas exteriores, com a área coberta de 16,78 m2, de acordo com plantas em anexo.

Cláusula 4ª

Estabelecimento da Concessão

- 1- O estabelecimento da concessão é composto Bar das Piscinas Municipais (recinto fechado e terraço) e pelo Bar de apoio às piscinas exteriores.
- 2- Para efeitos do número anterior, consideram-se afectos à concessão todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento (lista em anexo) à data da celebração do contrato.
- 3- O concessionário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de concessão, a manter o estabelecimento da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.



MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS
CÂMARA MUNICIPAL

Cláusula 5ª

Condições Gerais de Exploração

- 1- Na prossecução do bom funcionamento do objecto da concessão, é da responsabilidade do concessionário:
 - a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, nomeadamente, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;
 - b) A limpeza do espaço objecto da concessão;
 - c) Pagamento de taxas, licenças, impostos, despesas com água, electricidade, gás e outros encargos que forem devidos pela atividade subjacente à concessão;
- 2- O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente.
- 3- Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado para o efeito.
- 4- O horário de funcionamento será definido dentro do período das 06h00 às 02h00, podendo excepcionalmente, em fins-de-semana ou eventos festivos, permitir-se o funcionamento até às 04h00, conforme o proposto pelo concessionário e acordado posteriormente entre este e a Câmara Municipal.
- 5- O horário de funcionamento do Bar de apoio às piscinas exteriores será coincidente com o período de funcionamento das mesmas.
- 6- O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de actividade de concessão.
- 7- 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.
- 8- O Concessionário obriga-se a impedir que sejam consumidas bebidas em garrafa de vidro ou copo de vidro fora dos espaços fechados cedidos.

Cláusula 6ª

Infra-estruturas e Obtenção de Licenças e Autorizações

- 1- Compete ao concessionário promover toda e qualquer infra-estrutura necessária para o exercício da sua actividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou relacionadas com o objecto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.
- 2- O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
- 3- O concedente não se responsabiliza por condicionamentos, recusas ou limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às actividades a desenvolver no espaço concessionado.

Cláusula 7ª

Regime de Risco e Responsabilidade pela Culpa do Mesmo

- 1- O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração, excepto quando o contrário resulte do presente Caderno de Encargos ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da



**MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS
CÂMARA MUNICIPAL**

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

Cláusula 8ª

Obrigações Principais do Adjudicatário

As obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos, nas cláusulas contratuais, no programa de procedimento e na proposta adjudicada.

Cláusula 9ª

Financiamento

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

Cláusula 10ª

Início da Exploração

A exploração do estabelecimento deve iniciar-se, no prazo de 10 dias úteis após a assinatura do contrato entre com a Câmara Municipal.

Cláusula 11ª

Prazo e Termo da Concessão

- 1- A concessão vigora pelo prazo de 3 (três) anos a contar da data da assinatura do contrato de concessão, podendo neste espaço de tempo ser denunciado, a todo o tempo, por qualquer das partes, por motivos devidamente justificados, desde que seja comunicado com uma antecedência mínima de 90 dias úteis, por carta registada com aviso de recepção.
- 2- Caso não haja denúncia nos termos do número anterior considera-se o contrato automaticamente renovado, por períodos de 3 (três) anos, até um limite de 4 (quatro) renovações, caso não haja, nestes períodos, denúncia, por qualquer das partes, por motivos devidamente justificados, com uma antecedência mínima de 90 dias úteis, por carta registada com aviso de recepção.

Cláusula 12ª

Contrapartida Mensal/Renda da Exploração

- 1- O concessionário obriga-se a pagar ao concedente a renda mensal indicada na proposta adjudicada, junto da Tesouraria da Câmara Municipal de Porto de Mós, sita no Edifício dos Paços do Concelho, em Porto de Mós, até ao dia 8 (oito) de cada mês.
- 2- A primeira renda será paga na data da celebração do contrato, se a data de assinatura for efectuada na primeira quinzena do mês, o montante pagar é correspondente ao mês inteiro, caso seja posterior ao dia 15 será pago o valor correspondente a metade do montante da renda.

Cláusula 13ª

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.



MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS
CÂMARA MUNICIPAL

- 2- Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

Cláusula 14ª

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 à apresentação pelo potencial concessionário ao concedente dos documentos de habilitação exigidos ao cedente.

Cláusula 15ª

Poderes do Concedente

- 1- Sem prejuízo do disposto nos artºs 302º e ss do C.C.P. é poder do concedente:
- Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário impostos pelo presente caderno de encargos e pelo contrato;
 - Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
 - Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspecções periódicas ao objecto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.
- 2- Para além do disposto nas alíneas a) e b) do artº 414 do C.C.P. e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento de concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e actividades objecto da concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
- 3- 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 à concessão.
- 4- As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correcção da situação, directamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 16ª

Caducidade

- 1- O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado no artº 11º deste caderno de encargos e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade de concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes.
- 2- Em caso de caducidade, o explorador não tem direito a qualquer indemnização nem à devolução da caução, nem o Município de Porto de Mós assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do explorador no âmbito da concessão do Bar Sito no Edifício das Piscinas Municipais e do Pequeno Bar de Apoio às Piscinas Exteriores.



MUNICÍPIO DE PORTO DE MÓS
CÂMARA MUNICIPAL

Cláusula 17ª

Rescisão da Exploração

- 1- O Município de Porto de Mós reserva-se o direito de rescindir a exploração antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem, sendo o concessionário notificado para o efeito.

Cláusula 18ª

Resolução do Contrato

- 1- Para além das situações previstas na lei, constituem causas legítimas de resolução da concessão, as seguintes situações:
- a) Transmissão da exploração para terceiros, sem autorização do Município de Porto de Mós;
 - b) Utilização das instalações para uso diferente do constante do contrato;
 - c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas do Município de Porto de Mós relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou das indicações da fiscalização;
 - d) Falta de pagamento da renda mensal da concessão no prazo estipulado no nº 6 do Artº 5º do programa de procedimento;
 - e) Caso mantenha o bar encerrado 15 dias seguidos sem motivos de força maior.
- 2- Não é devida pelo concedente qualquer indemnização, nem a devolução da caução por motivo de resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o explorador responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

Cláusula 19ª

Caução

- 1- Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações contratuais, o adjudicatário fica obrigado a prestar uma caução, no valor de 2% do montante correspondente à utilidade económica imediata do contrato para a entidade adjudicante, no prazo de 10 dias úteis a contar da decisão de concessão, através de depósito bancário, garantia bancária ou seguro-caução.

Cláusula 20ª

Seguros

- 1- O concessionário efectuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:
- a) Seguro de responsabilidade civil;
 - b) Seguro multi-riscos

Cláusula 21ª

Encargos do Contrato

As despesas resultantes da celebração do respectivo contrato, são por conta do concessionário.

Cláusula 22ª

Interpretação do Contrato

Os litígios emergentes da execução do contrato de concessão serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos a foro do Tribunal Administrativo de Leiria.

O Presidente da Câmara

João Salgueiro