

CADERNO DE ENCARGOS

CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE E BAR

LOCALIZADOS NA ZONA DAS PISCINAS DA SERTÃ

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

CAPÍTULO I – CLÁUSULAS JURÍDICAS

Cláusula 1.^a - Objeto

O presente Caderno de Encargos estabelece as condições jurídicas, técnicas e económicas para a Cessão de exploração do restaurante e bar, composto por: um edifício de dois pisos. No primeiro piso irá funcionar um restaurante e no rés-do-chão um bar, sitos junto às piscinas Municipais da Sertã, na margem da Ribeira da Sertã.

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 de acordo com o disposto no artigo 99º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3.^a - Prazo de vigência

1. O contrato inicia a sua vigência após a sua assinatura e é celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por até mais 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 – Preço contratual e condições de pagamento

1. O valor base para efeitos de concurso, para o período é de 500,00€ (quinhentos euros).
2. A estes valores acrescerá o aumento anual de rendas para fins não habitacionais, por aplicação do coeficiente legal da atualização das rendas, publicado em Diário da República.
3. A importância do preço da adjudicação será paga em prestações mensais.
4. Os pagamentos são efetuados diretamente no Balcão Único de Atendimento no Edifício Paços do Concelho do Município da Sertã 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 principais do Adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos, constituem obrigações principais do(s) adjudicatário(s) as indicadas na cláusula 1.^a e nas especificações técnicas e funcionais, afetando à prestação de serviços pessoal com os requisitos técnicos constantes nas especificações técnicas e funcionais no local e tempo necessários à execução dos serviços contratados.
2. Constituem ainda obrigações do adjudicatário:
 - a. Cumprimento do disposto na sua proposta;
 - b. Pagar de forma integral e atempada as rendas;
 - c. Explorar o restaurante e o bar 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;
 - d. Cumprir todas as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis ao exercício da sua atividade;
 - e. Assumir as despesas de energia elétrica, água, gás, comunicações e outras inerentes à exploração;
 - f. Manter as instalações em perfeito estado de conservação e limpeza;
 - g. O adjudicatário obriga-se a manter, conservar, reparar e preservar as instalações e equipamentos, constante da listagem anexa, ficando, de igual modo, obrigado a substituir, por outro de qualidade equivalente aprovado pela Câmara Municipal, tudo o que for danificado;
 - h. 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;

- i. Não alterar as condições de execução do contrato a celebrar, com exceção dos casos previstos no presente Caderno de Encargos;
- j. Não ceder a sua posição contratual;
- k. O adjudicatário deverá ter uma apólice de seguro que cubra os riscos de roubo, incêndio, inundações e outras intempéries no valor mínimo de 200.000,00€ (duzentos mil euros).
- l. 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;
- m. 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;
- n. 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, o estabelecimento objeto de concessão deve ser aberto ao público no prazo máximo de 30 (trinta) dias seguidos, após a data da celebração do contrato de cessão 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 3 (três) rendas, do valor constante da proposta adjudicada.
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 cessão poderá ser resgatada pela entidade adjudicante, por motivos de interesse público 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 seguidos ou interpolados sem justificação aceite pelo Município da Sertã;
 - 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 2 (dois) meses consecutivos ou a 3 (três) 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, que será no máximo de 30 dias após a outorga do contrato;
 - 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 registrada, com aviso de recepção, 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 indenizada por quaisquer danos ou perdas decorrentes de incumprimento pelo adjudicatário das suas obrigações contratuais.

Cláusula 14.^a - Patentes, licenças e marcas registradas

1. São da responsabilidade do Adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registradas, patentes registradas 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 presente contrato, 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 Castelo Branco.

CAPÍTULO II – CLÁUSULAS TÉCNICAS

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

1. O objeto da concessão é a exploração do Restaurante e do Bar sito na Rua da Piscina, n.º 4, Sertã, conforme plantas em anexo.
2. O espaço concessionado será entregue com os equipamentos que constam no inventário em anexo.
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. Exercer quaisquer atividades para além da atividade concessionada;
 - b. Instalar qualquer tipo de máquina de jogo.

Cláusula 22.^a – Higiene e Limpeza

O adjudicatário deverá manter o local afeto à cessão de exploração 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 eventuais situações epidemiológicas.

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, devendo informar por escrito o Município da Sertã.

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 fica impedido de permitir o acesso ao bar através do restaurante, no período de funcionamento da época balnear (de 15 de junho a 15 de setembro).

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 multirriscos das instalações e do equipamento, conforme referido na alínea k) n.º 1 da cláusula 5.^a.

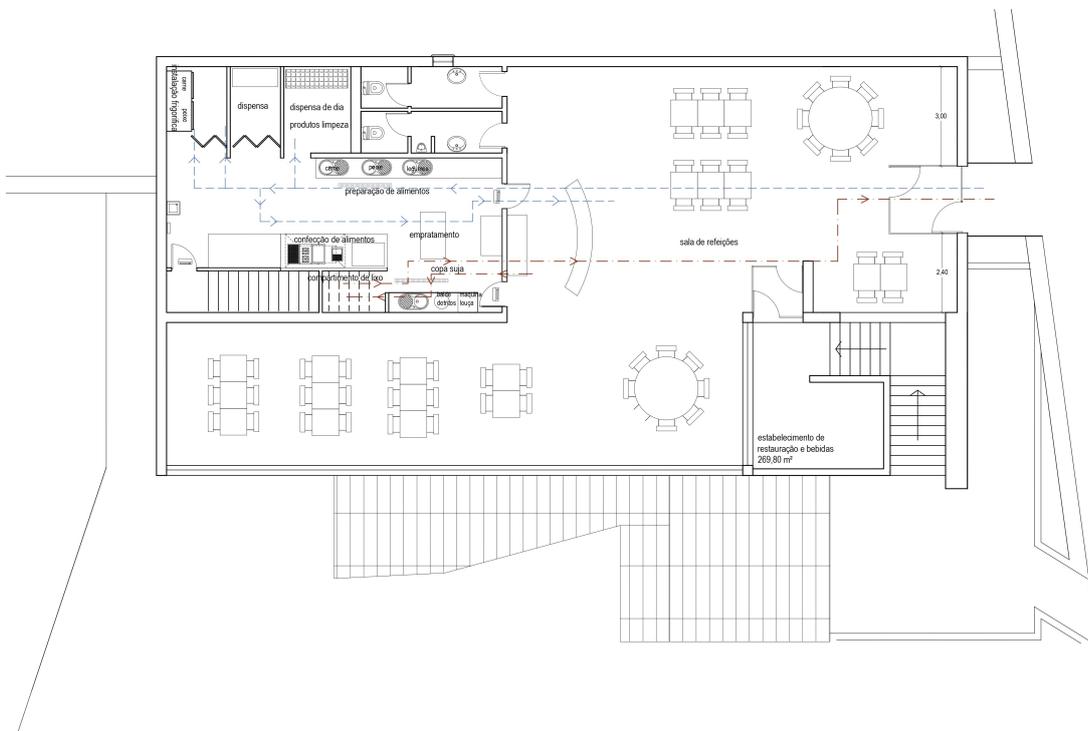
Cláusula 26.^a – Dias e horário de funcionamento

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, de forma permanente, a inclusão de produtos locais.
2. A carta de vinhos tem de conter, de forma permanente, vinhos produzidos e/ou engarrafados no concelho da Sertã.

ANEXOS
ANEXO I
PLANTA



Estabelecimento de Restauração e Bebidas
circuito de marcha em frente

Entrada de alimentos, preparação, confeção e expedição

loja suja e saída de lixos



Largo do Município
6100-738 Sertão
Telefone: 274 600 300
Fax: 274 600 301
omsgeral@cm-serta.pt
NIF: 506 563 837

sertãomunicípio
Gabinete de Estudos e Planeamento Estratégico

Projecto: Adaptação de Edifício de apoio às Piscinas Descobertas a Estabelecimento de Restauração e Bebidas

Especialidade: Arquitectura

Título: planta - piso 1

Técnico: Ana Delgado Arq.
Data: Abril 2010
Escala: 1:100

14

ANEXO II
INVENTÁRIO DE EQUIPAMENTOS

Quantidade	Descrição
1	Porta de entrada de vidro
3	Mesas redondas madeira 1,50
72	Cadeiras mad
9	Mesas retangulares 1,20x0,61
5	Mesas quadradas 0,80x0,80 madeira
2	Mesas redondas pequenas 1,09
1	Balcão de bar c/pedra granito 3,20x1,20x0,80
1	Vitrine vidro c/ prateleiras 1,45x1,20x0,80 com canto redondo
2	Ar Condicionados na parede Gree
	Conjunto de pratos de sopa, sobremesa, rasos
	Conjunto de copos de água, vinho, champanhe, taças
	Conjunto de talheres de carne e peixe (colheres de sopa, sobremesa, garfos, facas)
	Conjunto de Jarros de vinho, água, sumo
	Conjunto de travessas, e pratos de bolos e pudins, terrinas
	Toalhas de mesas diversas
2	Máquinas registadoras com monitor POS future
1	Impressora de talões POS Thermal Receipt Printer, NMBZ1912301391
1	Impressora de talões SAM45 Ellix 305, PD81B5AH100621
1	Bancada de apoio 70x0,85
1	Bancada lavaloiça 70x0,85
1	Máquina de lavar copos Kromo
1	Bancada 0,60x0,67
1	Prateleira em inox
1	Fraldário (Município)
1	Bancada inox 1,10x0,60x0,90
1	Bancada inox 1,40x0,60x0,90

1	Mesa inox 2,00x0,90x0,90 c/2prat e 2 portas
1	Bancada Lava-loiça 1,90x0,90x0,60, c/torneira e 2 pias
1	Microondas Cosmos
1	Descascador de batatas
3	Bancadas Lava-loiça 1,20x0,60x0,90, c/torneiras
1	Bancada inox c/2 gavetas 1,70x0,60x0,90
1	Fogão industrial, 4 bicos,junex
1	Grelhador c/2 gavetas
1	Fritadeira elétrica Fagor
2	Exaustores Rolfrío
1	Forno Inox
1	Exaustor inox
1	Bancada 0,90x0,60x0,90
1	Lava-mãos
1	Conjunto de tachos e panelas
1	Armário 0,60x1,40x0,40 c/2 portas
1	Arca frigorífica
1	Frigorífico Jocel
1	Arca frigorífica Fagor c/2 portas
1	Arca frigorífica Fagor c/1 portas
1	Arca frigorifica Becken
1	Cilindro (Municipio)
1	Máquina lavar roupa
2	Armários parede 1,20x0,62x0,40
1	Armário 2,00x0,60x0,90 4 gavetas e 2 portas, inox
1	Tostadeira Fiamma dupla
1	Frigorífico
8	Mesas retangulares 1,20x0,61
1	Mesas quadradas 0,80x0,80 madeira
27	Cadeiras mad
1	Varinha mágica

ANEXO III
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

1. Os concorrentes asseguram que os serviços prestados obedecem aos seguintes requisitos:
 - a) Recurso a armário climatizado para vinhos, com copo de pé alto em forma de tulipa apropriados para o serviço de vinhos.
 - b) Utilização de toalha e guardanapo de pano.
 - c) Utilização de fardamento/indumentária do pessoal

2. O staff do restaurante deverá ser composto, no mínimo por:
 - Equipa de Cozinha: composta por 1 chef de cozinha e 1 ajudante de cozinha;
 - Serviço de Sala: composta por 2 Empregados de Mesa/Bartenders/Barman.