

CADERNO DE ENCARGOS

Bar da Praia Fluvial do Troviscal

Índice

Conteúdo

Cláusulas Jurídicas	4
Cláusula 1. ^a	4
Objeto.....	4
Cláusula 2. ^a	4
Contrato	4
Cláusula 3. ^a	5
Prazo de vigência do contrato	5
Cláusula 4. ^a	5
Preço contratual	5
Cláusula 5. ^a	5
Obrigações principais do Adjudicatário.....	5
Cláusula 6. ^a	7
Prazo de abertura ao público.....	7
Cláusula 7. ^a	7
Obras	7
Cláusula 8. ^a	8
Caução.....	8
Cláusula 9. ^a	8
Casos fortuitos ou de força maior	8
Cláusula 10. ^a	9
Cessão da posição contratual	9
Cláusula 11. ^a	9
Alterações do contrato.....	9
Cláusula 12. ^a	9
Resgate.....	9
Cláusula 13. ^a	10
Resolução do contrato.....	10
Cláusula 14. ^a	11
Patentes, licenças e marcas registradas.....	11
Cláusula 15. ^a	11
Dever de sigilo.....	11
Cláusula 16. ^a	11

Prazo do dever de sigilo	11
Cláusula 17. ^a	11
Riscos, prejuízos e indenizações.....	11
Cláusula 18. ^a	12
Contagem dos prazos	12
Cláusula 19. ^a	12
Gestor do Contrato	12
Cláusula 20. ^a	12
Foro competente	12
Cláusulas Técnicas	12
Cláusula 21. ^a	12
Objeto da cessão do direito de exploração	12
Cláusula 22. ^a	13
Higiene e limpeza	13
Cláusula 23. ^a	13
Conservação, Reparação e Substituição.....	13
Cláusula 24. ^a	13
Segurança.....	13
Cláusula 25. ^a	14
Seguros.....	14
Cláusula 26. ^a	14
Horário de funcionamento	14

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusulas Jurídicas

Cláusula 1.^a

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos estabelece as condições jurídicas, técnicas e económicas aplicáveis ao contrato administrativo de cessão do direito de exploração do Bar da Praia Fluvial do Troviscal e zona envolvente, sito na Praia Fluvial do Troviscal, e composto por bar, balneários, casas de banho, posto médico e espaço da praia fluvial.
2. Ao contrato é aplicável o respetivo clausulado, as demais peças do procedimento e, supletivamente, o regime constante do Código dos Contratos Públicos, em tudo o que se mostrar compatível com a natureza do vínculo jurídico em causa.
3. A atividade a desenvolver deverá enquadrar-se no CAE 5630 - Estabelecimentos de bebidas, ou no código que, nos termos da classificação económica em vigor, lhe corresponda.

Cláusula 2.^a

Contrato

1. O contrato é reduzido a escrito, nos termos definidos nas peças do procedimento, revestindo a natureza de contrato administrativo de cessão do direito de exploração.
2. O contrato integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que tais 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 determina-se pela ordem pela qual aí se encontram indicados, salvo quanto aos ajustamentos propostos nos termos legais e aceites pelo adjudicatário.
4. A minuta do contrato considera-se aceite quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação no prazo de 5 (cinco) dias a contar da respetiva notificação.

Cláusula 3.ª

Prazo de vigência do contrato

1. O contrato inicia a sua vigência na data da respetiva celebração e mantém-se em vigor **até 31 de dezembro de 2029**, sem prejuízo da respetiva renovação ou denúncia, nos termos dos números seguintes.
2. O contrato pode ser renovado, por uma única vez e por igual período, mediante acordo expresso das partes, a formalizar por escrito até 120 (cento e vinte) dias antes do termo do prazo inicial.
3. Qualquer das partes pode denunciar o contrato, mediante comunicação escrita à outra parte, com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias relativamente à data em que a denúncia deva produzir efeitos.
4. A denúncia efetuada pelo adjudicatário não confere direito a qualquer indemnização ou compensação, sem prejuízo da liquidação das prestações vencidas até à data da produção dos respetivos efeitos.
5. A denúncia efetuada pelo Município deve ser fundamentada em razões de interesse público, sem prejuízo dos demais casos de cessação previstos no contrato e na lei.
6. Na falta de renovação expressa, o contrato caduca automaticamente no termo do respetivo prazo.

Cláusula 4.ª

Preço contratual

1. O valor base da contrapartida mensal pela cessão de exploração está compreendida entre os valores de € 100,00 (cem euros) a € 1.000,00 (mil euros) acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. O adjudicatário fica obrigado ao pagamento mensal ao Município da renda correspondente ao valor da adjudicação, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.
3. O valor da renda é atualizado anualmente, com efeitos a partir de 1 de janeiro de cada ano civil, de acordo com o coeficiente legalmente fixado para a atualização das rendas dos imóveis não habitacionais, se outro regime específico não vier entretanto a ser legalmente aplicável.

Cláusula 5.ª

Obrigações principais do Adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos e nas demais peças do procedimento, constituem obrigações principais do adjudicatário as inerentes à exploração do espaço identificado na cláusula 1.ª e nas cláusulas técnicas e funcionais, devendo, para o efeito, afetar à exploração os meios humanos e materiais necessários ao integral cumprimento do contrato.
2. Constituem ainda obrigações do adjudicatário:

- a) Cumprir o disposto na proposta adjudicada;
- b) Pagar, de forma integral e atempada, as rendas devidas;
- c) Prestar, de forma correta e fidedigna, as informações referentes à execução do contrato, bem como os esclarecimentos que lhe sejam solicitados;
- d) Contratar nadador(es)-salvador(es), durante a época balnear, assegurando a presença de, pelo menos, 1 (um) nadador-salvador, 7 (sete) dias por semana, entre as 10h00 e as 19h00;
- e) Garantir o funcionamento dos serviços de bar, WC, balneários e posto médico, durante o horário de funcionamento da Praia Fluvial do Troviscal;
- f) Explorar o bar de forma a proporcionar um serviço de qualidade, de acordo com o disposto no presente Caderno de Encargos e no respeito pela função a que o espaço se destina;
- g) Assegurar a contratação do pessoal indispensável ao normal funcionamento das instalações;
- h) Cumprir todas as normas legais, regulamentares e técnicas aplicáveis ao exercício da atividade;
- i) Assumir as despesas de energia elétrica, água, gás, comunicações e outras inerentes à exploração;
- j) Garantir a limpeza e higienização do espaço da concessão, assinalado na planta anexa, mantendo as instalações em perfeito estado de conservação e limpeza;
- k) Manter, conservar, reparar e preservar as instalações e equipamentos afetos à exploração, ficando ainda obrigado a substituir, por outro de qualidade equivalente e previamente aceite pelo Município, tudo o que se encontre danificado e lhe seja imputável;
- l) Adquirir os equipamentos, máquinas, mobiliário e demais bens necessários ao bom funcionamento do bar, sem prejuízo dos bens que integrem o inventário de entrega;
- m) Respeitar todas as leis e regulamentos em vigor e obter as licenças, autorizações e demais títulos legalmente exigíveis ao exercício da atividade, devendo entregar no Município da Sertã, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da celebração do contrato, os respetivos comprovativos;
- n) Suportar todas as licenças, taxas, contribuições e demais encargos a que a exploração der lugar, bem como cumprir as obrigações legais relativas à legislação do trabalho;
- o) Promover atividades de animação, dinamização e divulgação compatíveis com as características do local e com as diferentes épocas do ano, em harmonia com o programa de animação na praia fluvial promovido pelo Município da Sertã;
- p) O adjudicatário deverá celebrar e manter em vigor um seguro de responsabilidade civil relativo à atividade de exploração;
- q) O adjudicatário deverá ter uma apólice de seguro que cubra os riscos de roubo, incêndio, inundações e outras intempéries no valor mínimo de 85.000,00 € (oitenta e cinco mil euros);
- r) Comunicar antecipadamente ao Município os factos que tornem total ou parcialmente impossível o cumprimento do objeto principal do contrato ou de qualquer outra das suas obrigações contratuais;

- s) Não alterar as condições de execução do contrato, salvo nos casos previstos no presente Caderno de Encargos e na lei;
 - t) Não ceder a sua posição contratual;
 - u) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente, a sua denominação social, os seus representantes legais, a sua situação jurídica, o seu registo comercial ou outras informações relevantes para a exploração;
 - v) Facultar ao Município o acesso ao espaço explorado, para efeitos de fiscalização do cumprimento das obrigações contratuais e das disposições legais, regulamentares e técnicas aplicáveis;
 - w) Enviar semestralmente um relatório das atividades realizadas ao abrigo do projeto de dinamização do espaço.
3. Sempre que, no âmbito da fiscalização, sejam detetadas irregularidades ou situações de incumprimento imputáveis ao adjudicatário, pode o Município notificá-lo para proceder à respetiva regularização no prazo que, para o efeito, lhe seja fixado.
4. O exercício dos poderes de fiscalização pelo Município não prejudica a responsabilidade do adjudicatário pelo integral cumprimento das obrigações contratuais, legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula 6.ª

Prazo de abertura ao público

1. O adjudicatário obriga-se a proceder à abertura ao público do espaço objeto da cessão de exploração no prazo máximo de 20 (vinte) dias seguidos a contar da data da celebração do contrato, sem prejuízo do cumprimento prévio das condições legais e administrativas necessárias ao exercício da atividade.

Cláusula 7.ª

Obras

1. Quaisquer obras ou alterações a efetuar no espaço objeto da cessão de exploração dependem de autorização prévia e escrita do Município da Sertão.
2. A autorização referida no número anterior não dispensa a obtenção, pelo adjudicatário, dos pareceres, licenças, autorizações ou demais atos legalmente exigíveis, quando aplicável.
3. Todas as obras ou benfeitorias realizadas ficam a cargo do adjudicatário, considerando-se, para todos os efeitos, integradas no imóvel, sem que aquele assista direito de retenção ou a qualquer indemnização no termo do contrato, salvo estipulação expressa em contrário.

Cláusula 8.ª

Caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações emergentes do contrato, o adjudicatário deve prestar uma caução de valor correspondente a 3 (três) rendas mensais, nos termos legalmente admissíveis.
2. A caução pode ser prestada por depósito em dinheiro, garantia bancária ou seguro-caução, nos termos admitidos pelo Código dos Contratos Públicos, aplicável supletivamente.
3. A caução só é libertada após o termo do contrato e depois de verificado o integral cumprimento das obrigações contratuais por parte do adjudicatário, designadamente a restituição do espaço em condições conformes ao presente Caderno de Encargos, sem prejuízo da responsabilidade por danos ou incumprimentos ainda apuráveis.

Cláusula 9.ª

Casos fortuitos ou de força maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao adjudicatário, nem é havida como incumprimento a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso fortuito ou de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que esta 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 casos de força maior, caso se verifiquem 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 casos de força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias imputáveis ao adjudicatário ou a terceiros por si contratados;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados ao adjudicatário ou a entidades por si contratadas;
 - c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória, ou de outra forma resultantes do incumprimento, pelo adjudicatário, de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações exploradas cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência do adjudicatário ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - e) Avarias nos sistemas ou equipamentos do adjudicatário não devidas a sabotagem;
 - f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguro.
4. A ocorrência de circunstâncias suscetíveis de consubstanciar caso fortuito ou de força maior deve ser comunicada de imediato à outra parte, com indicação dos factos verificados e do prazo previsível para o restabelecimento da situação.

5. A verificação de caso fortuito ou de força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas, pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento.

Cláusula 10.^a

Cessão da posição contratual

1. É expressamente proibida a cessão, total ou parcial, da posição contratual do adjudicatário durante todo o período de vigência do contrato, sem prejuízo dos casos excepcionais legalmente admissíveis e previamente autorizados pelo Município da Sertã.
2. É igualmente proibida a subexploração, subconcessão ou qualquer outra forma de transferência, total ou parcial, da exploração do espaço objeto do contrato, sem autorização prévia e escrita do Município da Sertã.

Cláusula 11.^a

Alterações do contrato

1. O contrato pode ser alterado por acordo das partes ou por ato administrativo do Município da Sertã, nos casos e nos termos legalmente admissíveis.
2. Às alterações do contrato é aplicável, a título supletivo, o regime previsto no Código dos Contratos Públicos, em tudo o que se mostrar compatível com a natureza do presente contrato administrativo de cessão de exploração.
3. Não são admissíveis alterações que modifiquem a natureza ou o objeto essencial do contrato, nem que afetem os princípios da concorrência, da igualdade e da transparência que presidiram ao procedimento.

Cláusula 12.^a

Resgate

1. O Município da Sertã pode resgatar o contrato, por razões de interesse público devidamente fundamentadas.
2. O resgate é efetuado por decisão escrita do Município da Sertã, notificada ao adjudicatário com a antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, salvo se razões de interesse público especialmente relevantes impuserem prazo inferior, devidamente fundamentado.
3. O resgate determina a cessação antecipada do contrato na data fixada na decisão que o ordene.
4. O exercício do direito de resgate confere ao adjudicatário o direito a ser indemnizado, nos termos gerais de direito e na medida do efetivo prejuízo sofrido, sem prejuízo da dedução dos montantes eventualmente devidos ao Município da Sertã.

Cláusula 13.^a

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos previstos na lei ou no presente Caderno de Encargos, o Município da Sertã pode resolver o contrato, mediante decisão fundamentada, em caso de incumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais pelo adjudicatário.

2. Constituem, designadamente, fundamento de resolução do contrato:

- a) O não pagamento das rendas devidas, nos termos contratualmente estabelecidos;
- b) A não abertura ao público do espaço objeto da cessão de exploração no prazo previsto na cláusula 6.^a;
- c) O encerramento injustificado do espaço ou a interrupção não autorizada da exploração;
- d) A utilização do espaço para fim diverso do contratado;
- e) A falta de obtenção ou manutenção das licenças, autorizações ou demais títulos legalmente exigíveis ao exercício da atividade;
- f) A realização de obras ou alterações não autorizadas;
- g) A violação da proibição de cessão da posição contratual, subexploração ou subconcessão;
- h) O incumprimento das obrigações relativas aos seguros contratualmente exigidos;
- i) A falta de conservação, limpeza ou manutenção do espaço, quando, após notificação do Município, a situação não seja regularizada no prazo fixado para o efeito;
- j) A oposição injustificada ao exercício dos poderes de fiscalização do Município;
- k) Não enviar semestralmente um relatório das atividades realizadas ao abrigo do projeto de dinamização do espaço;
- l) O incumprimento grave ou reiterado das demais obrigações previstas no contrato.

3. Salvo nos casos em que a gravidade do incumprimento justifique a produção imediata de efeitos, a resolução é precedida de notificação ao adjudicatário para, querendo, se pronunciar e, sendo o caso, sanar o incumprimento no prazo que lhe for fixado.

4. A resolução produz efeitos a partir da data indicada na respetiva notificação, sem prejuízo da responsabilidade do adjudicatário pelos danos causados ao Município da Sertã e da eventual perda da caução, nos termos legalmente admissíveis.

Cláusula 14.^a

Patentes, licenças e marcas registadas

O adjudicatário é responsável por quaisquer encargos decorrentes da utilização, no âmbito da exploração, de direitos de propriedade industrial, comercial ou intelectual legalmente protegidos, designadamente marcas, licenças ou outros direitos de utilização, não podendo o Município da Sertã ser responsabilizado por esse facto.

Cláusula 15.^a

Dever de sigilo

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial, administrativa ou outra, relativa ao Município da Sertã, de que venha a ter conhecimento por causa ou por ocasião da execução do contrato.
2. A informação e a documentação abrangidas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem utilizadas para fim diverso do estritamente necessário à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário, bem como aquela cuja divulgação seja legalmente exigível, designadamente por imposição legal, decisão judicial ou solicitação de autoridade administrativa competente.

Cláusula 16.^a

Prazo do dever de sigilo

O dever de sigilo mantém-se em vigor pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar do cumprimento ou da cessação, por qualquer causa, do presente contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais de confidencialidade, designadamente os relativos à proteção de segredos comerciais ou de outra informação legalmente protegida.

Cláusula 17.^a

Riscos, prejuízos e indemnizações

São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer prejuízos decorrentes do incumprimento do contrato, bem como os danos que, no âmbito da exploração, sejam causados por si, pelo seu pessoal ou por terceiros que atuem por sua conta, ao Município da Sertã ou a terceiros.

Cláusula 18.^a

Contagem dos prazos

A contagem dos prazos previstos no presente contrato rege-se, supletivamente, pelo disposto no artigo 471.º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 19.^a

Gestor do Contrato

1. Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, aplicável supletivamente, o contrato identificará o respetivo gestor do contrato, a quem compete acompanhar de modo permanente a respetiva execução.
2. O gestor do contrato exerce as funções legalmente previstas e as que lhe forem determinadas pelo Município da Sertã no âmbito do acompanhamento da execução contratual.

Cláusula 20.^a

Foro competente

1. Para a resolução de todos os litígios emergentes do presente contrato é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Castelo Branco.

Cláusulas Técnicas

Cláusula 21.^a

Objeto da cessão do direito de exploração

1. O presente contrato tem por objeto a cessão do direito de exploração do espaço melhor identificado na planta anexa, correspondente ao Bar da Praia Fluvial do Troviscal, incluindo o edifício de rés-do-chão destinado a estabelecimento de restauração e bebidas, esplanada e zona envolvente, nos termos definidos no presente Caderno de Encargos.
2. A exploração abrange o uso e fruição do espaço referido no número anterior para os fins contratualmente previstos, devendo o adjudicatário assegurar a respetiva utilização em conformidade com o presente Caderno de Encargos, com a proposta adjudicada e com a legislação aplicável.

3. O adjudicatário não pode dar ao espaço objeto da cessão destino diverso do previsto no contrato, nem instalar equipamentos, máquinas ou atividades não compatíveis com a natureza e finalidade da exploração.

Cláusula 22.^a

Higiene e limpeza

1. O adjudicatário deve manter o local afeto à cessão de exploração em bom estado de salubridade, asseio e higiene, observando, designadamente, as regras aplicáveis em matéria de segurança alimentar, incluindo o sistema HACCP, bem como as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.
2. O adjudicatário deve ainda cumprir as medidas específicas que, em cada momento, sejam legalmente exigíveis em matéria de saúde pública, designadamente em caso de situações epidemiológicas.
3. O adjudicatário pode utilizar o espaço exterior para a realização de eventos compatíveis com o objeto da exploração, ficando responsável, nesses casos, pela respetiva manutenção, limpeza e reposição em condições adequadas de utilização.

Cláusula 23.^a

Conservação, Reparação e Substituição

1. O adjudicatário obriga-se a manter em permanente estado de funcionamento, conservação e segurança todos os bens, instalações e equipamentos afetos à exploração, devendo substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruam ou se mostrem inadequados aos fins a que se destinam, designadamente por desgaste físico, avaria, deterioração, obsolescência, furto, incêndio ou outra causa imputável ao normal decurso da exploração, bem como proceder às reparações, renovações e adaptações que se revelem necessárias, informando por escrito o Município da Sertã sempre que tais intervenções assumam relevância para a execução do contrato.

Cláusula 24.^a

Segurança

1. O adjudicatário obriga-se a assegurar a vigilância das instalações e a garantir a segurança de utilizadores e frequentadores do espaço concessionado, durante o período da exploração.
2. O Município da Sertã não assume, em qualquer caso, responsabilidade por danos, acidentes, furtos, roubos ou quaisquer ocorrências verificadas no espaço objeto da cessão de exploração, ainda que causadoras de prejuízos para o adjudicatário, utilizadores, frequentadores ou terceiros.

Cláusula 25.^a

Seguros

Para além dos seguros legalmente obrigatórios, designadamente ao nível laboral, o adjudicatário obriga-se a celebrar e manter em vigor, durante todo o período da exploração, um seguro de responsabilidade civil relativo à atividade de exploração, bem como uma apólice de seguro que cubra os riscos de roubo, incêndio, inundações e outras intempéries, no valor mínimo de 85.000,00 € (oitenta e cinco mil euros).

Cláusula 26.^a

Horário de funcionamento

1. O horário de funcionamento será o legalmente estabelecido para este tipo de atividade, compreendido entre as 10h00 e as 19h00.
2. O adjudicatário obriga-se a manter o espaço aberto e em funcionamento durante a realização de iniciativas ou eventos promovidos pelo Município da Sertã no local ou na respetiva envolvente.