



CADERNO DE ENCARGOS

**CONCESSÃO E EXPLORAÇÃO DE UMA LOJA NO
CAIS DE MERCADORIAS DA REFER DESTINADAS À INSTALAÇÃO DE
ESTABELECIMENTOS DE RESTAURAÇÃO – RESTAURANTE-C1**

ÍNDICE

Objeto.....	3
Disposições por que se rege a concessão	3
Objeto e natureza da concessão	4
Condições gerais de exploração.....	4
Infraestruturas e obtenção de licenças e autorizações	5
Regime de risco	5
Responsabilidade pela culpa e pelo risco	5
Financiamento.....	6
Início e horário da concessão	6
Prazo e termo da concessão	6
Remuneração ao concedente e prazo de pagamento	6
Seguros.....	7
Cedência, oneração e alienação.....	7
Poderes do concedente	7
Autorizações do concedente.....	8
Resgate.....	8
Sequestro	9
Resolução pelo concedente	9
Caducidade.....	10
Reversão de bens	11
Contagem dos prazos.....	11
Comunicações e notificações	12
Legislação aplicável	12

CADERNO DE ENCARGOS

“CONCESSÃO E EXPLORAÇÃO DE UMA LOJA NO CAIS DE MERCADORIAS DA REFER DESTINADAS À INSTALAÇÃO DE ESTABELECIMENTOS DE RESTAURAÇÃO – RESTAURANTE-C1”

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual de concurso público, para a concessão de uma loja, no Cais de Mercadorias da REFER, destinadas à instalação de estabelecimentos de restauração – restaurante-C1, de acordo com a planta no ANEXO I do programa de concurso.

Cláusula 2.ª

Disposições por que se rege a concessão

1. O contrato de concessão será reduzido a escrito e é composto pelo respetivo clausulado contratual, elaborado nos termos do art. 96º do Código dos Contratos Públicos (doravante CCP) e uma cópia do presente Caderno de Encargos contemplada pelos seguintes elementos:
 - a) Os suprimimentos dos erros e das 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 retificações 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 respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contratado, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no art. 99º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no art. 101º do mesmo diploma legal.

Cláusula 3.ª

Objeto e natureza da concessão

1. A concessão tem por objeto principal a execução de atividades de restauração (restaurante), através da exploração e gestão do espaço incluído no Cais de Mercadorias da REFER.
2. Integra a concessão uma loja com 249.40 m² para o exercício da atividade do número anterior e de acordo com o Anexo I do Programa de Concurso.

Cláusula 4.ª

Condições gerais de exploração

1. É da responsabilidade do concessionário:
 - a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade, bem como a reparação de todos os danos causados no mesmo, por si, pelo pessoal a seu serviço ou pelos clientes;
 - b) A limpeza do espaço de concessão e do seu exterior;
 - c) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à concessão;
2. O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante a apresentação de projeto de interiores na Câmara Municipal e após autorização do concedente.
3. Todas as benfeitorias que o adjudicatário realize nos estabelecimentos da concessão reverterem para a Câmara Municipal do Peso da Régua.
4. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço concessionado.
5. O concessionário obriga-se a realizar, por solicitação da Câmara Municipal, visitas aos locais em que desempenha a sua atividade e serviços.
6. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem, segurança e higiene na área de atividade objeto 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 do período de concessão.

Cláusula 5.ª

Infraestruturas e obtenção de licenças e autorizações

1. Compete ao concessionário promover toda e qualquer infraestrutura necessária para o exercício da sua atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades e serviços integrados ou de algum modo relacionado com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para tal 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 sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixem 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 limitações, condicionamentos ou recusas de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.

Cláusula 6.ª

Regime de risco

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes a concessão durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente Caderno de Encargos ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas e das eventuais alterações à lei geral.
2. Em caso de dúvidas sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 7.ª

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

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

Cláusula 8.ª

Financiamento

1. O Concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades e serviços que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.
2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, e celebrar com entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.
3. Não são oponíveis ao concedente qualquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidos pelo concessionário nos termos do número anterior.

Cláusula 9.ª

Início e horário da concessão

Os estabelecimentos objeto de concessão deverão estar abertos ao público de acordo com o Regulamento de Abertura e Funcionamento dos Estabelecimentos de venda ao Público e de Prestação de Serviços.

Cláusula 10.ª

Prazo e termo da concessão

1. A concessão é celebrada pelo prazo máximo de 16 anos.
2. Ao concessionário é permitido denunciar o contrato, devendo fazê-lo com uma antecedência mínima de 90 (noventa) dias e após terem decorrido 12 (doze) meses de contrato.
3. Caso não tenham decorrido 12 (doze) meses de contrato, a concessão poderá terminar sob pena do concessionário ter de pagar até ao final desse período o valor correspondente as restantes rendas.

Cláusula 11.ª

Remuneração ao concedente e prazo de pagamento

1. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente o valor da Contrapartida Económica Fixa Mensal indicada na proposta por ele apresentada, junto da tesouraria da Câmara Municipal do

Peso da Régua, sita na Praça do Município, 5054-003 Peso da Régua, ate ao dia 8 (oito) de cada mês.

2. A primeira Contrapartida Económica Fixa Mensal será paga na data da celebração do contrato.

3. A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido obriga o concessionário a pagar o valor correspondente ao dobro das prestações em dívida, independentemente do direito à resolução da concessão pelo concedente.

Cláusula 12.^a

Seguros

1. O concessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

- a) Seguros contra acidentes de trabalho de todo o pessoal;
- b) Seguro de responsabilidade civil, cuja cobertura abranja danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
- c) Seguro multirriscos que inclua a cobertura de danos em equipamentos eventualmente disponibilizados pela Câmara Municipal do Peso da Régua.

Cláusula 13.^a

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.

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

Cláusula 14.^a

Poderes do concedente

1. Sem prejuízo dos dispostos nos arts. 302º e ss do CCP, é poder do concedente:

- a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário imposto pelo presente caderno de encargos, pelo programa de procedimento e pelo contrato;
- b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações e sua deficiente ou má utilização, bem como a qualidade dos serviços prestados inerentes ao objeto de concessão.

2. Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art. 414º do CCP, e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar prontamente, as informações complementares e adicionais, que lhe sejam solicitadas pelo concedente ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todos os equipamentos e estabelecimentos da concessão, estando ainda mais obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
3. O concessionário deve disponibilizar gratuitamente ao concedente, todos os documentos e outros elementos de qualquer natureza que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos e poderes do concedente.
4. O concedente pode ordenar a realização de ensaios, teste ou exames, na presença dos representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamentos respeitantes à concessão.
5. As determinações do concedente, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização, são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder a correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 15.ª

Autorizações do concedente

1. Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações, previstas no contrato de concessão e neste caderno de encargos, contam-se a partir da data de submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais e até que estes sejam prestados ou entregues.
2. Considera-se tacitamente indeferida qualquer autorização que não seja concedida, por escrito, no prazo fixado para o efeito.
3. Na falta da fixação de prazo para a concessão de autorizações, o prazo supletivo aplicável é de 20 (vinte) dias.

Cláusula 16.ª

Resgate

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 12 (doze) meses.

2. O resgate é notificado com, pelo menos, 60 (sessenta) dias de antecedência.
3. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a receber do concedente, a título de indenização, uma quantia aferida em função do investimento efetuado, calculado a taxa média de depreciação legal para o tipo de equipamento considerado, e o ano de resgate face ao tempo em falta para o final da concessão.
4. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão.
5. As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

Cláusula 17.ª

Sequestro

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º2 do art. 421º do CCP, o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique por motivos imputáveis ao concessionário:
 - a) O abandono sem causa legítima do espaço concessionado e/ou da atividade de exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 dias consecutivos ou 60 interpolados;
 - b) Perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da atividade concessionada ou no estado geral das instalações, máquinas ou equipamentos que comprometam a continuidade e/ou a regularidade da concessão ou na integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da atividade.
4. Se o concessionário se mostrar disposto a reassumir a exploração e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poder-lhe-á ser restituída, se assim o entender conveniente o concedente.

Cláusula 18.ª

Resolução pelo concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente pode resolver o contrato quando se verifique:

- a) Desvio do objeto da concessão;
- b) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- c) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- d) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei ou pelo contrato;
- e) Obstrução do sequestro;
- f) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido por lei ou pelo contrato;
- g) Abandono pelo concessionário da exploração, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 (Trinta) dias consecutivos ou 60 (sessenta) dias interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade
- h) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste caderno de encargos e no contrato;
- i) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no isso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e a eficiência e qualidade do serviço;
- j) Falta e pagamento da renda mensal por período superior a 3 (três) meses;
- k) Falta de cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento da atividade e estabelecimento incluindo as atinentes à saúde, higiene e segurança no trabalho;
- l) Instalação de equipamentos, publicidade, esplanada ou realização de obras sem a prévia e expressa autorização escrita do concedente;
- m) Cessão da posição contratual para terceiros.

2. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afetos à concessão, bem como a obrigação do concessionário entregar as instalações e equipamentos da concessão em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

3. Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o concedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situações de iminência de resolução da concessão pelo concedente, esta apenas pode ter lugar depois de o concedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.

Cláusula 19.ª

Caducidade

1. O contrato de concessão caduca pelo decurso da cláusula 13ª e com início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinam a perdurar para além dela.
2. No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente, os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas.

Cláusula 20.ª

Reversão de bens

1. No termo da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o concedente, todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos da execução do contrato.
2. No termo da concessão, o concessionário dispõe de 15 (quinze) dias para proceder à entrega do objeto da concessão.

Cláusula 21.ª

Contagem dos prazos

A contagem de prazos previstos no contrato e no presente caderno de encargos são aplicáveis as seguintes regras:

- a) Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorre o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;
- b) Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;
- c) O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina às 24 horas dos dias que corresponda, dentro da última semana, mês ou anos, a essa data mas, se no último mês não existir dia correspondente, o prazo finda no último dia desse mês;

- d) O prazo que termine em sábado, domingo feriado ou dia em que os serviços perante os quais deva ser praticado o ato não esteja aberto ao público ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.º dia útil seguinte.

Cláusula 22.ª

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordados outras regras quanto à notificação e comunicação entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito, através de correio eletrónico ou fax.
2. Qualquer alteração das informações de contrato constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 23.ª

Legislação aplicável

A tudo o que não estiver especificamente previsto no presente caderno de encargos, aplica-se o Decreto-lei n.º18/2008 de 29 de janeiro, diploma que aprovou o Código dos Contratos Públicos.

Peso da Régua, 23 de Junho de 2015.

O Presidente do Município do Peso da Régua

Nuno Manuel Sousa Pinto de Carvalho Gonçalves, Eng.º