



Concurso Público

CADERNO DE ENCARGOS

**Concurso Público para “Utilização e Exploração
do Bar das Piscinas”**



CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

1. OBJECTO DO CONCURSO.....	3
2. INSTALAÇÕES E PESSOAL.....	3
3. INÍCIO DA EXPLORAÇÃO.....	3
4. CAUÇÃO.....	3
5. OBRIGAÇÕES GERAIS DO ADJUDICATÁRIO.....	4
6. SEGUROS.....	6
7. ANULAÇÃO DA ADJUDICAÇÃO.....	6
8. CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL.....	6
9. RESCISÃO DO CONTRATO.....	6
10. CASOS OMISSOS.....	7
11. PREVALÊNCIA.....	7
12. FISCALIZAÇÃO.....	7
13. FORO COMPETENTE.....	7



Capítulo I
Disposições Gerais

Cláusula 1.ª

Objecto do concurso

1. O objecto do contrato consiste, de acordo com as cláusulas do Programa de Concurso, na utilização e exploração do Bar das Piscinas, sito em Valeiro do Barco, no Sarzedo.
2. A exploração é cedida pelo prazo de cinco anos, contado da data da celebração do contrato.
3. A exploração destina-se, exclusivamente, ao exercício da atividade acima referida.
4. O adjudicatário obriga-se a respeitar os horários de acordo com as normas de definidas no presente caderno de encargos, sem prejuízo de horários especiais, devidamente autorizados ou licenciados para épocas ou eventos determinados, bem como as demais obrigações previstas na cláusula 5.ª do presente Caderno de Encargos.

Cláusula 2.ª

Instalações e Pessoal

1. As instalações e os bens que fazem parte do presente contrato, são propriedade da Freguesia do Sarzedo, transferindo-se para o adjudicatário apenas o direito de usar e fruir das instalações e dos bens a que se refere a presente exploração, e pelo prazo da mesma.
2. A garantia do estado de conservação dos espaços é da responsabilidade do adjudicatário. No caso de degradação dos edifícios por causas imputáveis ao adjudicatário, poderá a Freguesia do Sarzedo proceder às devidas obras, sendo o adjudicatário responsável pelo reembolso das correspondentes despesas, podendo para isso acionar a respetiva garantia bancária.
3. Incumbe ao adjudicatário a gestão e superintendência do pessoal ao seu serviço que, desta forma, nenhum vínculo adquire em relação à Freguesia do Sarzedo, nomeadamente após o termo do contrato.

Cláusula 3.ª

Início da Exploração

O prazo para o início da utilização e exploração será, no máximo, de 15 dias contados da celebração do contrato, devendo o referido início da utilização acontecer em data anterior a 15 de Junho de 2016.



Cláusula 4.^a

Caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar caução no montante correspondente a 2,5% do valor da proposta da renda apresentada para o período da utilização e exploração, sendo esta restituída no final do período da concessão, depois de saldadas todas as contas.
2. A caução pode ser prestada mediante qualquer das formas permitidas por lei. No caso de a caução ser prestada mediante garantia bancária, deverá a mesma respeitar o modelo anexo (Anexo II).
3. A Freguesia do Sarzedo pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de incumprimento pelo adjudicatário das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.
4. Esta caução, caso venha a ser utilizada no todo ou em parte, deverá no prazo de 30 (trinta) dias ser reposta no mesmo quantitativo pelo adjudicatário.
5. Em caso de rescisão do contrato por parte da Freguesia do Sarzedo, por qualquer motivo que seja imputável ao adjudicatário, este perderá o direito do montante da caução em vigor, que reverterá a favor da Freguesia do Sarzedo.
6. O restante montante da caução, caso não venha a ser utilizada pela Freguesia do Sarzedo, será restituído no final do contrato, após a receção das instalações cedidas.

Cláusula 5.^a

Obrigações Gerais do Adjudicatário

1. Obriga-se a entregar o edifício e o equipamento em perfeito estado de conservação, salvo deterioração devida à acção do tempo.
2. Efetuar os pagamentos de acordo com as condições estabelecidas na cláusula 6.^a do programa de concurso. No caso de se verificar mora no pagamento das rendas, o adjudicatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de um acréscimo de 25% se o pagamento for efectuado dentro do mês a que diz respeito, e de um acréscimo de 50% se o pagamento for efectuado para além desse prazo, acrescido ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia.
3. Garantir as melhores condições sanitárias de utilização e exploração, obrigando-se ainda a cuidar sempre com o maior zelo da apresentação, do asseio e da decoração das instalações, da boa ordem dos serviços, da disciplina do pessoal e do ambiente de cordial hospitalidade que deve envolver os clientes.
4. Assegurar, um serviço público de boa qualidade, mantendo obrigatoriamente o espaço aberto ao público durante o seguinte horário mínimo de funcionamento:
 - Segunda-feira a sexta-feira – 09h00 – 00h00;
 - Sábados, domingos e feriados – 09h00 – 00h00



5. Suportar os encargos com a celebração dos contratos de utilização e manutenção de todas as infra-estruturas necessárias ao funcionamento das instalações, nomeadamente de água, electricidade, telefone, gás, esgotos e outras que venham a mostrar-se necessárias, bem como os encargos com os respectivos consumos.
6. Respeitar a legislação em vigor para o funcionamento de estabelecimentos do tipo do que é objeto do presente contrato.
7. Cabe ao adjudicatário prover a higiene e segurança nos espaços concessionados, durante todo o ano civil, bem como proceder à limpeza do espaço envolvente.
8. Executar as obras de conservação e manutenção necessárias ao bom funcionamento do bar.
9. Não executar quaisquer obras ou alterações no imóvel e área a explorar, sem prévia autorização da Freguesia do Sarzedo e da Câmara Municipal, e se autorizadas algumas fizer, tais obras ficarão a fazer parte integrante do imóvel, sem que por elas possa o adjudicatário exigir qualquer indemnização ou alegar direito a retenção.
10. Não instalar quaisquer reclamos (luminosos ou outros) de identificação do local objecto do presente contrato, sem prévia autorização da Freguesia do Sarzedo e da Câmara Municipal, e eventual licenciamento.
11. Requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato.
12. Responde nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das actividades que constituem objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 6ª

Seguros

O adjudicatário obriga-se a efectuar e manter válidos durante o período da utilização e exploração os seguintes seguros:

- a) Acidentes de trabalho, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço;
- b) De acidentes pessoais;
- c) Seguro Multi-riscos, cuja apólice deverá abranger entre outros actos de vandalismo, incêndio, raio, expulsão, tempestades, danos por água, furto ou roubo, queda de árvores, inundações, aluimento de terras;
- d) De responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por actos ou omissões decorrentes da actividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob sua direcção;



Cláusula 7.ª

Anulação da Adjudicação

Em caso de anulação da adjudicação por falta de celebração do contrato por causa imputável ao adjudicatário, a Freguesia do Sarzedo pode decidir adjudicar a exploração a outro concorrente, seguindo para tanto a ordem da respectiva lista de classificação.

Cláusula 8.ª

Cessão da Posição Contratual

O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos seus direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização da Freguesia do Sarzedo, sendo nulos e de nenhum efeito os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário com infracção ao aqui disposto.

Cláusula 9.ª

Rescisão do Contrato

1. No caso de não celebração do contrato nas condições referidos no programa do concurso, por causa imputável ao adjudicatário, considerar-se-á verificada a caducidade da adjudicação, sem prejuízo das responsabilidades que ao caso couberem.
2. O incumprimento, por qualquer das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.
3. A falta, por parte do adjudicatário, do pagamento das rendas mensais, por período superior a seis meses, concede o direito à Freguesia do Sarzedo de rescindir o contrato, sem prejuízo todavia do direito ao valor em dívida, acrescido dos respetivos valores previstos na cláusula 5.ª do presente caderno de encargos.
4. A falta por parte do adjudicatário da realização das obras previstas na cláusula 5.ª do presente caderno de encargos e no seu prazo, concede também o direito à Freguesia do Sarzedo de rescindir o contrato sem direito a qualquer indemnização por parte do adjudicatário.

Cláusula 10.ª

Casos Omissos

Em tudo o omissos no presente Caderno de Encargos, observar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto na legislação em vigor sobre a matéria.



Cláusula 11.ª

Prevalência

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa do Concurso e a Proposta do adjudicatário.
2. Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e o programa do concurso, e em último lugar a proposta do adjudicatário.

Cláusula 12.ª

Fiscalização

O funcionamento do Bar das Piscinas, bem como a qualidade do serviço prestado e a competência do pessoal será objeto de fiscalização pela Freguesia do Sarzedo, ficando o adjudicatário obrigado a facultar a entrada dos funcionários em inspeção e a proporcionar-lhes todos os elementos solicitados.

Cláusula 13.ª

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Arganil.

Sarzedo, 5 de Maio de 2016,

O Presidente da Junta de Freguesia,



ANEXO II

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA AUTÓNOMA

O Banco _____, (Identificação do Banco), com sede em _____, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o capital social de _____, presta favor da Freguesia do Sarzedo, pessoa coletiva de direito público número 506 951 355, com sede na Rua António Paiva Rodrigues, em Sarzedo, uma Garantia Bancária autónoma, à primeira solicitação, no valor de _____, (mínimo xxxxx,00 €), correspondente ao valor da proposta da renda apresentada para o período da utilização e exploração do Bar das Piscinas, a pedido de _____ (identificação do adjudicatário), destinada a garantir o exacto e pontual cumprimento das obrigações que, enquanto adjudicatário, assumirá no contrato de utilização e exploração do Bar das Piscinas que irá celebrar com a Freguesia do Sarzedo.

- 1) O Banco obriga-se, a título de garantia, a pagar aquela quantia à primeira solicitação da Freguesia do Sarzedo, sem que este tenha de justificar o pedido, procedendo a esse pagamento imediatamente após o primeiro pedido escrito que dele lhe faça o dono da obra.
- 2) O Banco não só não goza do benefício de excussão como não pode recusar o pagamento sob alegação de que não está demonstrada a mora, cumprimento defeituoso ou a falta de cumprimento da empreitada.
- 3) O Banco não pode, outrossim, opor ao dono da obra quaisquer outros meios de defesa de que o concessionário possa porventura prevalecer-se em face dele.
- 4) Ao Banco assistirá o direito de haver do concessionário, a título de regresso, tudo aquilo que tenha desembolsado em consequência da presente garantia, não podendo o concessionário, por seu turno, opor ao banco os meios de defesa que lhe compitam em relação ao dono da obra.
- 5) A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até ao limite previsto no art. 295º, do Código dos contratos Públicos aprovado pelo D.L. n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua atual redação.