



CÂMARA MUNICIPAL DE POMBAL

CADERNO DE ENCARGOS

**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA QUINTA DE SANT'ANA – REDINHA –
PROCESSO N.º 001/CPB/SA/16**



**CONCURSO PARA CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE E ZONA
ENVOLVENTE DA QUINTA DE SANT'ANA - REDINHA
CADERNO DE ENCARGOS**

1. Disposições gerais

1.1. Objeto

1.1.1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do Concurso Público que tem por objeto a concessão da exploração do Restaurante e zona envolvente, sito na Quinta de Sant'Ana.

1.1.2. A área objeto de concessão está identificada na planta constante no anexo I, delimitada por um polígono de cor vermelha, com uma área de 14.108 m², que inclui o restaurante, a cave e o pátio anexo identificados com a letra **A**, a box e o picadeiro identificados com a letra **B**, a piscina identificada com a letra **C** e toda a restante área, dentro desse polígono.

1.1.3. São do uso exclusivo do concessionário os espaços identificados com a letra **A**, que abrange o restaurante, a cave e o pátio anexo, e a letra **B**, que abrange a box e o picadeiro.

1.1.4. Quanto ao restante espaço concessionado, todo ele deve ser de acesso livre a todos os utilizadores que venham a usufruir de todas as infra-estruturas da Quinta de Sant'Ana, incluindo o parque de estacionamento e a piscina identificada com a letra **C**.

1.1.5. O concessionário pode reservar a piscina, para uso exclusivo do restaurante, apenas e só, nos dias em que ocorram eventos festivos.



1.2. Disposições e cláusulas por que se rege a execução do contrato

1.2.1. Na execução do contrato abrangida pelo presente concurso observar-se-ão:

a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;

b) A legislação aplicável, nomeadamente a que respeita ao regime jurídico a que fica sujeita a instalação de estabelecimentos de restauração, bem como o regime aplicável à respetiva exploração e funcionamento.

1.2.2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) da cláusula 1.2.1. consideram-se integrados no contrato os suprimimentos dos erros e omissões do caderno de encargos expressamente aceites pelo Município de Pombal, os esclarecimentos e retificações relativos ao caderno de encargos e os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta do adjudicatário bem como os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

2. Obrigações principais do adjudicatário

2.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o adjudicatário as seguintes obrigações principais:

a) Equipar o espaço do restaurante;

b) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas na concessão;

c) Assegurar a gestão do restaurante conforme definido no caderno de encargos – condições técnicas;

d) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à exploração do restaurante;



CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA QUINTA DE SANT'ANA – REDINHA

CADERNO DE ENCARGOS

- e) Efetuar o pagamento inerente aos consumos de energia elétrica, água, gás, telefone, televisão, recolha de resíduos sólidos e quaisquer outros que fiquem a cargo do adjudicatário;
- f) Manter a limpeza, manutenção, iluminação interior e exterior, e a segurança do espaço da exploração concessionado, definido no ponto 1.1.2. do presente caderno de encargos;
- g) No caso específico da piscina, o concessionário deve garantir a vigilância e segurança dos utilizadores da mesma, bem como, a sua limpeza e tratamento da água, dentro dos parâmetros legalmente estabelecidos, para uso público da piscina;
- h) Garantir o funcionamento diário do Restaurante (incluindo feriados), entre as 13H00 e as 24H00 de domingo a quinta e entre as 13H00 e as 02H00 às sextas e sábados, podendo adoptar por horário mais alargado mediante a prévia autorização do Município de Pombal.

3. Prazo, resgate, transmissão

3.1. A concessão terá o prazo de dez anos com início na data da redação do contrato a escrito.

3.2. A atribuição dos direitos de concessão não são transmissíveis, total ou parcialmente, a qualquer título, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do aqui previsto.

4. Início e termo da exploração

4.1. Após realização de contrato escrito e obtenção das necessárias licenças, o adjudicatário poderá dar início à exploração do Restaurante.



4.2. O adjudicatário é o único responsável perante o Município de Pombal pela preparação, planeamento e coordenação de todas as tarefas a desenvolver na exploração.

4.3 A concessão cessa uma vez verificadas todas as condições contratuais que presidiram à sua execução.

4.4. Com o termo da concessão, o adjudicatário entregará ao Município de Pombal as instalações concessionadas no mínimo nas condições em que o conjunto lhe foi entregue na data da celebração do contrato escrito, incluindo todas as benfeitorias entretanto ali efetuadas, sem que possa sobre as mesmas alegar qualquer direito de retenção.

5. Pagamentos

5.1. Pela exploração do estabelecimento, objeto do presente concurso, será efetuado o pagamento ao Município de Pombal do valor mensal a indicar na proposta.

5.2. O preço base é de € 1.000,00 (mil euros) acrescido de IVA.

5.3. A retribuição mensal referida no número anterior será atualizada anualmente, com efeitos a partir de Janeiro, em função do valor da inflação – quando esta for positiva - verificada pelo Instituto Nacional de Estatística no ano anterior.

5.4. Os pagamentos deverão ser efetuados até ao oitavo dia do mês anterior àquele a que diz respeito.

5.5. O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária ou pagamento por cheque à ordem do Município de Pombal

5.6. O primeiro pagamento terá lugar até ao oitavo dia do mês seguinte ao da assinatura do contrato.

5.7. Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos no número supra, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora à taxa legal.



5.8. A partir do 10.º dia de atraso o Município de Pombal poderá optar pela cessação da concessão.

6. Seguros

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o adjudicatário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Pombal os seguintes seguros, válidos até ao fim da concessão:

- a) acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução da concessão;
- b) responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

7. Pessoal

7.1. São da exclusiva responsabilidade do adjudicatário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.

7.2. O adjudicatário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.

7.3. O adjudicatário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.

7.4. O adjudicatário obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor.



7.5. O adjudicatário terá sempre nas instalações da exploração, à disposição dos interessados, o texto dos contratos coletivos de trabalho aplicáveis.

7.6. O adjudicatário é obrigado a manter a boa ordem no local da exploração e a retirar deste, sempre que lhe seja ordenado, o pessoal que o Município de Pombal entender:

- a) Não possuir capacidade profissional e/ou cuja permanência no local julgue inconveniente para a disciplina e bom cumprimento das suas obrigações;
- b) Não cumprir as disposições legais em vigor, referentes à segurança e aos serviços médicos no trabalho.

7.7. O adjudicatário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo trabalhadores independentes.

8. Atos e direitos de terceiros. Perdas e danos

8.1. O adjudicatário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e pelas despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração. Estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o próprio Município de Pombal.

8.2. O adjudicatário é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Pombal, até à receção da exploração, designadamente os prejuízos materiais resultantes:

- a) da atuação do pessoal do adjudicatário ou dos seus subcontratados;
- b) do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) do impedimento de utilização.

8.3. O adjudicatário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras, nomeadamente as decorrentes de cheias.



9. Obras

9.1. Constituem encargos do adjudicatário os custos com as obras de adaptação do local à atividade, nomeadamente o licenciamento do espaço para a mesma, assumindo o Município de Pombal, a isenção das respetivas taxas urbanísticas.

10. Equipamentos

10.1. Constituem encargos do adjudicatário os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção e/ou substituição dos equipamentos existentes, manutenção e/ou melhoria nas instalações concessionadas, incluindo as zonas de acesso livre, em tudo indispensável à boa execução da exploração.

10.2. O equipamento afeto à exploração e referido na cláusula anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

11. Fiscalização

11.1. O Município de Pombal tem o direito de fiscalização da exploração, nomeadamente para aquilatar se o adjudicatário está a cumprir as condições da concessão.

11.2. Para o efeito o Município de Pombal notificará o adjudicatário, a fim de praticar os demais atos necessários.

11.3. A exploração e o adjudicatário ficam também sujeitos à fiscalização que, em virtude de legislação especial, incumba a outras entidades.

11.4. A responsabilidade de todos os trabalhos/serviços incluídos na exploração, seja qual for o agente executor, será sempre do adjudicatário, não reconhecendo o



Município de Pombal, senão para os efeitos indicados expressamente na lei, a existência de quaisquer subcontratados e/ou tarefeiros que trabalhem por conta ou em combinação com o adjudicatário.

12. Suspensão da exploração

12.1. O adjudicatário apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:

- a) Ordem ou autorização escrita do Município de Pombal ou dos seus agentes ou de facto que lhes seja imputável;
- b) Caso de força maior.

12.2. No caso de suspensão nos termos da cláusula anterior, o adjudicatário deverá comunicar ao Município de Pombal, com a devida antecedência e mediante notificação judicial ou carta registada, indicando expressamente a alínea invocada.

12.3. O Município de Pombal, poderá suspender temporariamente a exploração no todo ou em parte, sempre que circunstâncias especiais a impeçam em condições satisfatórias.

12.4. O Município de Pombal poderá ordenar sob sua responsabilidade a imediata suspensão da exploração, sempre que houver perigo iminente ou prejuízos graves para o interesse público, mediante carta registada com aviso de receção, podendo o adjudicatário reclamar por escrito no prazo de oito dias.

12.5. A exploração será reiniciada logo que cessem as causas que determinaram a sua suspensão temporária, devendo o adjudicatário ser notificado por carta registada com aviso de receção.

13. Motivos de exclusão

Conforme estabelecido no ponto 11 do Programa de Concurso, é motivo de exclusão, o concorrente que tenha dívidas em nome do Município de Pombal, certificadas pelos



CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA QUINTA DE SANT'ANA – REDINHA

CADERNO DE ENCARGOS

serviços municipais que as detêm, salvo os casos em que esteja formalmente acordado e aprovado pelo Município, um plano de pagamento das mesmas.