



Caderno de Encargos

**CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE E INSTALAÇÕES CONEXAS DO
RECINTO DA PISTA DE RADIOMODELISMO DA JUNTA DE FREGUESIA DE BENFICA**

CADERNO DE ENCARGOS

Caderno de Encargos

1. Objeto
2. Identificação do Objeto
3. Equipamento e Obras
4. Vigência do Contrato
5. Funcionamento do Restaurante e áreas Conexas da Pista de Radiomodelismo do Parque Florestal de Monsanto da Junta de Freguesia de Benfica
6. Publicidade
7. Obrigações gerais do Concessionário
8. Horário do Restaurante e áreas Conexas
9. Funcionamento do Restaurante
10. Instalações do Restaurante e áreas conexas para Iniciativas
11. Utilização dos Espaços
12. Pagamento das Mensalidades
13. Eventos no Restaurante e áreas conexas
14. Cessão de Direitos
15. Caução
16. Seguros e encargos sociais
17. Patentes, licenças e marcas registadas
18. Cessação do Contrato
19. Encargos e Benfeitorias
20. Foro Competente

ANEXOS:

- Anexo I Plantas
- Anexo II Minutas

Caderno de Encargos

Capítulo I **DISPOSIÇÕES PRINCIPAIS**

Artigo 1º

Objeto

1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a concessão da exploração do Restaurante e instalações conexas do Recinto da Pista de Radiomodelismo da Junta de Freguesia de Benfca - situada no Parque Florestal de Monsanto, junto da Estrada das Oliveiras de Baixo.

2 - A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia de Benfca por deliberação de 08 de julho de 2019, ao abrigo da alínea b) do nº1 do artigo 20º do Código dos Contratos Públicos, com vista à celebração de um contrato de concessão de exploração descrito no presente Caderno de Encargos.

Artigo 2º

Identificação do Objeto

O presente concurso compreende a concessão das seguintes áreas - Restaurante e áreas conexas (área total 1970 m²):

- a) Restaurante 60 m²
- b) Esplanada descoberta 135 m²
- c) Esplanada anexa 72 m²
- d) As demais zonas demarcadas como pertencentes ao Restaurante e áreas conexas, conforme mapas presentes no Anexo I (Desenho n.º 01, Desenho n.º 02 e Desenho n.º 3), que apenas poderão ser utilizadas pelo Concessionário mediante autorização prévia do Adjudicante, sem

Caderno de Encargos

prejuízo da obrigação de manutenção, limpeza e vigilância que incumbe ao Adjudicatário relativamente a estas zonas.

Artigo 3º

Equipamento e Obras

1. A aquisição de equipamentos e utensílios necessários à exploração é da responsabilidade do Concessionário.
2. Quaisquer obras do espaço terão de ser autorizadas pela Junta de Freguesia de Benfca e o respetivo custo será da responsabilidade do Concessionário.
3. Tendo como finalidade a salvaguarda do nível de qualidade do serviço e das instalações, a aquisição prevista no número 1 deve ser submetida à apreciação e aprovação da Junta de Freguesia de Benfca.
4. A responsabilidade pela manutenção dos equipamentos existentes é da responsabilidade do Concessionário, obrigando-se este a restituí-los em bom estado de conservação, salvo depreciações normais de utilização, no final do prazo da Concessão de exploração.
5. O Concessionário fica, ainda, obrigado a substituir os que inutilizou ou perdeu, por outros de qualidade equivalente, previamente aprovados pela Junta de Freguesia de Benfca.
6. As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena de o Concessionário ficar constituído na obrigação de indemnizar a Junta de Freguesia de Benfca no valor que esta tenha que suportar para as terminar ou destruir.

Caderno de Encargos

Artigo 4º

Vigência do Contrato

1. A Concessão de exploração vigora pelo prazo de oito anos, a contar da data de outorga do contrato, que apenas poderá ocorrer após finalizadas as obras referentes à empreitada a decorrer no recinto promovida pela entidade adjudicante.
2. A Concessão pode ser prorrogada por igual período de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
 - a) Ser solicitada pelo Concessionário até ao 90º dia imediatamente anterior ao final do contrato, através de carta registada com aviso de receção;
 - b) Indicar as razões da pretensão e o valor da renda que se propõe pagar que não poderá ser igual ou inferior ao resultado da aplicação da taxa de inflação no momento à renda do respetivo ano.
3. A Junta de Freguesia de Benfca reserva-se o direito de não aceitar a proposta de prorrogação do período da Concessão.
4. A não formalização do pedido previsto na alínea a) do número 2 será considerada pela Junta de Freguesia de Benfca como manifestação de vontade de não prorrogação do contrato de Concessão.
5. Verificando-se o previsto no número anterior, a Junta de Freguesia de Benfca promoverá, de imediato, a realização do procedimento adequado a novo concurso de concessão da exploração.

Caderno de Encargos

Artigo 5º

Funcionamento do Restaurante e Áreas Conexas da Pista de Radiodelismo do Parque Florestal de Monsanto da Junta de Freguesia de Benfica

1. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização da Junta de Freguesia de Benfica e emitida pela entidade competente.
2. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade para além de respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

Artigo 6º

Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia de Benfica e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 7º

Obrigações gerais do Concessionário

Sem prejuízo de outras previstas no Caderno de Encargos e documentação anexa, da celebração do contrato decorrem para o Concessionário, as seguintes obrigações:

- a) Zelar pela defesa e conservação das instalações e ainda fiscalizar a sua correta utilização.
- b) Abrir e fechar o recinto nos horários previamente estabelecidos;
- c) Assegurar a manutenção, limpeza, deservagem e higiene dos vários espaços;
- d) Fazer cumprir o horário estabelecido de utilização das diversas

Caderno de Encargos

- instalações e equipamentos;
- e) Proceder à cobrança dos preços devidos pela utilização das instalações ou equipamentos;
 - f) Contratar o fornecimento de água e suportar os custos do estabelecimento da ligação, incluindo os respetivos contadores;
 - g) Contratar o fornecimento de eletricidade e suportar os custos do estabelecimento da ligação, incluindo os respetivos contadores;
 - h) Desenvolver e apoiar iniciativas destinadas à comunidade escolar e outros segmentos da população incluindo os mais desfavorecidos;
 - i) Praticar preços sociais nas iniciativas/atividades, a desenvolver.
 - j) Suportar as despesas do consumo de água, de eletricidade, de gás e de telefone, ou qualquer outro fornecimento ou serviço que se revele necessário, incluindo os respetivos contadores e demais despesas de instalação, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar.
 - k) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
 - l) Manter as instalações em causa, as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene;
 - m) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pela Junta de Freguesia de Benfica, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;
 - n) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - o) Praticar uma política máxima de preços de acordo com o praticado em estabelecimentos congéneres;
 - p) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;

Caderno de Encargos

- a) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste normal devido à ação do tempo e da utilização;
- r) Fazer divulgação turística das atividades que decorrem no Parque Florestal de Monsanto;
- s) Fazer divulgação das atividades promovidas pela Junta de Freguesia de Benfica;
- t) A manutenção das papeleiras existentes em toda a área do Restaurante e áreas Conexas, nomeadamente a sua limpeza, despejo e higiene;
- u) Não utilizar palamenta de plástico descartável.

2 - O Concessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.

Artigo 8.º

Horário do Restaurante e Áreas Conexas

1. O Concessionário obriga-se a garantir a abertura do Restaurante e áreas conexas todos os dias, exceto 25 de dezembro e 1 de janeiro de cada ano, das 8:00 horas às 24:00 horas, podendo o mesmo prolongar-se até às 02:00 horas do dia seguinte.
2. Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido no número anterior depende de autorização prévia e expressa da Junta de Freguesia de Benfica.

Artigo 9.º

Funcionamento do Restaurante

1. O estabelecimento funcionará como estabelecimento de restauração e bebidas.
2. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se à utilização

Caderno de Encargos

simultânea dos funcionários, clientes e utentes do Recinto.

3. O funcionamento da esplanada é indissociável do respetivo Restaurante, não podendo, em caso algum, funcionar independentemente deste.

Artigo 10.º

Instalações do Restaurante e Áreas Conexas para Iniciativas

A Junta de Freguesia de Benfca reserva-se ao direito de realizar ações de diversos tipos no Restaurante e áreas conexas do Recinto da Pista de Radiomodelismo do Parque Florestal de Monsanto.

Capítulo II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 11.º

Utilização dos Espaços

O Concessionário obriga-se a fazer respeitar as seguintes condições:

- a) Não é permitida a entrada, em toda e qualquer área do Recinto da Pista de Radiomodelismo, a quem se apresente notoriamente embriagado.
- b) É da responsabilidade dos utentes, todos os prejuízos pessoais, relacionados com a sua imprudência.
- c) É expressamente proibido deitar lixo para o chão, bem como fazer fogueiras.
- d) Não é permitido recolher ou cortar lenha das árvores e arbustos ou alterar de qualquer forma a vegetação existente.

Artigo 12.º

Pagamento das Mensalidades

1. O Concessionário obriga-se a pagar na Tesouraria da Junta de Freguesia de Benfica entre o dia um e o dia oito, do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta. A esta mensalidade acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado – IVA, à taxa legal em vigor.
2. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o concessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
3. O valor da mensalidade devida pela Concessão da exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.
4. O valor da mensalidade, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte.

Artigo 13.º

Eventos no Restaurante e áreas Conexas

1. A Junta de Freguesia de Benfica reserva-se o direito de realizar eventos nas instalações do Restaurante e áreas conexas que são objeto do presente concurso, mediante aviso prévio dirigido ao concessionário com a antecedência mínima de 15 dias em relação à data dos mesmos.
2. É vedada ao Concessionário a realização de eventos nas instalações concessionadas sem a autorização prévia da Junta de Freguesia de Benfica.

Caderno de Encargos

Artigo 14.º

Cessão de direitos

O concessionário não pode ceder, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente cedência, sem o prévio consentimento escrito da Junta de Freguesia de Benfica.

Artigo 15.º

Caução

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao concessionário, a prestação de caução no valor correspondente a 50% do valor de 1º ano de contrato, com exclusão de IVA.

2 - A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação, em conformidade com o modelo constante do Anexo II do Caderno de Encargos.

3 - No caso de não ser efetuada a prestação da caução, a concessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.

4 - A caução prestada pode ser executada pela Junta de Freguesia de Benfica, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo Concessionário, das obrigações contratuais ou legais.

5 - A resolução do contrato pela Junta de Freguesia de Benfica não impede a execução da caução, desde que para isso haja motivo.

6 - A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o Concessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a

Caderno de Encargos

contar da data de notificação da Junta de Freguesia de Benfca para esse efeito.

7 - A caução prestada será libertada pela Junta de Freguesia de Benfca, no prazo máximo de 30 dias contados da data de cessação do contrato.

Artigo 16.º

Seguros e encargos sociais

1 - O Concessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos direta ou indiretamente emergentes da sua atuação no valor de 25% do valor anual do contrato.

2 - O Concessionário é obrigado a contratar um seguro multirriscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor da Junta de Freguesia de Benfca.

3 - O Concessionário obriga-se a efetuar o seguro de pessoal afeto à prestação de serviços, em conformidade com o disposto nos números seguintes.

4 - As apólices de seguro cobrirão acidentes de trabalho e doenças profissionais constando delas uma cláusula pela qual a entidade seguradora se compromete a mantê-las válidas até à conclusão do contrato.

5 - As condições estabelecidas no número anterior abrangem igualmente o pessoal dos subcontratados que eventualmente trabalhe na prestação de serviço, respondendo o Concessionário pela observância de tais condições perante a Junta de Freguesia de Benfca.

6 - O Concessionário obriga-se ainda a assegurar os meios de transporte que sejam empregues na prestação de serviço, bem como todas as pessoas neles transportadas na qualidade de passageiros, seja quem for, estas últimas com valor ilimitado de responsabilidade civil.

7 - Os encargos referentes aos seguros impostos por este Caderno de Encargos, bem como qualquer dedução efetuada pela Seguradora a título de franquia, em caso de sinistro indemnizável, serão por conta do Concessionário.

Caderno de Encargos

8 - A Junta de Freguesia de Benfica pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o Concessionário fornecê-la no prazo 5 dias.

Artigo 17.º

Patentes, licenças e marcas registadas

1 - São da responsabilidade do Concessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.

2 - Caso a Junta de Freguesia de Benfica venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o concessionário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, hajam de fazer e de todas as quantias que tenham de pagar seja por que título for.

Artigo 18.º

Cessaçãõ do Contrato

1 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato de concessão de exploração, desde que a comunique por escrito à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de noventa dias em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.

2 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no presente Caderno de Encargos e na lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato de Concessão de exploração pela Junta de Freguesia de Benfica a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;

Caderno de Encargos

- b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do local cedido;
- c) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente Caderno de Encargos;
- d) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas.
- e) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;
- f) O incumprimento reiterado de qualquer uma das obrigações constantes do presente Caderno de Encargos.
- g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.

2 - O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Junta de Freguesia de Benfca.

3 - O Concessionário pode denunciar a presente Concessão de exploração a todo o tempo, decorrido que seja um ano sobre a data do seu início, mediante carta registada como aviso de receção enviada à Junta de Freguesia de Benfca, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias sobre a data em que se operam os efeitos.

4 - A falta do pré-aviso referido no número anterior obriga o concessionário a indemnizar a Junta de Freguesia de Benfca de valor correspondente a 50% da anuidade em vigor à data da resolução.

Artigo 19.º

Encargos e Benfeitorias

1 - O Concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso da Junta de Freguesia de Benfca.

Caderno de Encargos

2 - O incumprimento do número anterior constitui causa de resolução unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o Concessionário.

3 - São da responsabilidade do Concessionário todas as despesas com:

- a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
- b) Contratação de fornecimento de água, energia, telefone ou outros serviços necessários ou convenientes ao bom funcionamento dos espaços;
- c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

4 - As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena de o concessionário ficar constituído na obrigação de indemnizar a Junta de Freguesia de Benfca no valor que esta tenha que suportar para as terminar ou destruir.

Artigo 20.º

Foro Competente

Para todas as questões emergentes do presente Contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal que tenha jurisdição sobre o Concelho de Lisboa.



Caderno de Encargos

ANEXO I

PLANTAS

ANEXO II

MODELOS



Caderno de Encargos

MODELO A

MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

Euros:.....€

Vairesidente (ou com escritório) em ..., na ..., depositar na ... (sede, filial, agência ou delegação) da (instituição) a quantia de (por extenso em moeda corrente) (em dinheiro ou representada por), no IBAN, como caução exigida para a Concessão de exploração de....., correspondente a 50% do valor da anuidade.

Este depósito fica à ordem de Junta de Freguesia de Benfica, a quem deve ser remetido o respectivo conhecimento.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

MODELO B

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA

O banco/companhia de seguros, com sede em, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de....., com o capital social de....., presta a favor de Junta de Freguesia de Benfica, garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 50% do valor da anuidade, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela a Junta de Freguesia de Benfica vai outorgar e que tem por objecto, regulado nos termos da legislação aplicável .

O banco/companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação da Junta de Freguesia de Benfica sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respectivo contrato, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que o banco/companhia de seguros (eliminar o que não interessa) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objecções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

O banco/companhia de seguros deve pagar aquela quantia no dia seguinte ao pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo banco/companhia de seguros para as operações activas, sem prejuízo da execução imediata da dívida assumida por este.



Caderno de Encargos

A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção, nos termos previstos na legislação aplicável.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

Caderno de Encargos

MODELO C

MODELO DE SEGURO-CAUÇÃO À PRIMEIRA SOLICITAÇÃO

A companhia de seguros, com sede em, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de, com o capital social de....., presta a favor de..... Junta de Freguesia de Benfca, e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 50% do valor da anuidade, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela a Junta de Freguesia de Benfca vai outorgar e que tem por objecto (designação), regulado nos termos da legislação aplicável.

A companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação da Junta de Freguesia de Benfca sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respectivo contrato, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que a companhia de seguros garante, no caso de vir a ser chamada a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objecções do garantido, sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A companhia de seguros não pode opor à Junta de Freguesia de Benfca quaisquer excepções relativas ao contrato de seguro caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção ou cancelamento, nos termos previstos na legislação aplicável

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]