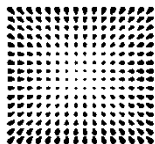


**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

**Concurso para concessão/exploração do bar de apoio ao Centro de  
Formação Desportiva  
CADERNO DE ENCARGOS**

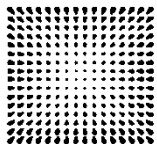




## ÍNDICE

### CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1ª - Ramo de atividade .....	3
Cláusula 2ª - Início da exploração .....	3
Cláusula 3ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco .....	3
Cláusula 4ª - Segurança das instalações.....	3
Cláusula 5ª - Imagem, reclamo, lettring e similares.....	4
Cláusula 6ª - Obras de manutenção e conservação.....	4
Cláusula 7ª - Remuneração ao concedente e prazo para pagamento .....	4
Cláusula 8ª - Obrigações do Concessionário .....	5
Cláusula 9ª - Obrigações do Concedente .....	6
Cláusula 10ª - Prazo da concessão .....	6
Cláusula 11ª - Poder de direção do concedente .....	6
Cláusula 12ª - Resgate da concessão .....	7
Cláusula 13ª - Sequestro da concessão.....	7
Cláusula 14ª - Transmissão da concessão e subconcessão.....	8
Cláusula 15ª - Resolução do contrato de concessão pelo concedente.....	8
Cláusula 16ª - Resolução do contrato de concessão pelo Concessionário .....	9
Cláusula 17ª - Extinção da concessão .....	9
Cláusula 18ª – Fiscalização .....	9
Cláusula 19ª - Comunicações e notificações .....	10
Cláusula 20ª - Sigilo .....	10
Cláusula 21ª - Disposições finais .....	11
Cláusula 22ª - Características do espaço a concessionar .....	12
Cláusula 23ª - Pessoal.....	12
Cláusula 24ª - Regras a observar no exercício da atividade.....	12
Cláusula 25ª - Período de funcionamento .....	13
Cláusula 26ª - Prestação de serviços especiais .....	13
Cláusula 27ª - Serviços especiais fora do horário de funcionamento por iniciativa do Concessionário .....	13
Cláusula 28ª- Cláusula penal .....	13
Cláusula 29ª - Legislação aplicável .....	14



## **Caderno de Encargos**

### **CONDIÇÕES GERAIS**

#### **Cláusula 1ª - Ramo de atividade**

1. O Concessionário prestará todos os serviços de cafetaria, pastelaria, refrigerantes, gelados e similares.
2. O Concessionário obriga-se ao cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis ao exercício da atividade.

#### **Cláusula 2ª - Início da exploração**

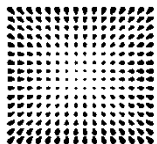
1. O prazo máximo para início de exploração será de 15 dias após a data de assinatura do contrato.
2. O contrato referido no número anterior deverá ser assinado no prazo máximo de 1 mês a contar da data de adjudicação.

#### **Cláusula 3ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco**

O Concessionário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração.

#### **Cláusula 4ª - Segurança das instalações**

1. O Concessionário é responsável pela segurança das instalações concessionadas, devendo para tal efetuar um contrato de seguro multirriscos, incluindo incêndio, inundações, roubo, vandalismo, em benefício do Município de S. João da Madeira, de montante não inferior a 24.939,89 Euros.
2. A assinatura do contrato ficará condicionado à apresentação da apólice do seguro multirriscos.
3. Não havendo apresentação da apólice de seguro no momento da assinatura do contrato, não será assinado o contrato e a concessão adjudicada ao concorrente posicionado em segundo lugar.



### **Cláusula 5ª - Imagem, reclamo, lettering e similares**

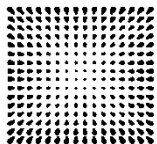
1. É da responsabilidade exclusiva do Município de S. João da Madeira a colocação de sinalética de interior ou exterior com a indicação do “bar de apoio ao Centro de Formação Desportiva”.
2. O nome comercial e a imagem de marca do bar de apoio ao Centro de Formação Desportiva, definida através do seu logótipo, será da responsabilidade do Município de S. João da Madeira podendo, se pretender, o Concessionário, apresentar uma proposta sujeita à aprovação do Município.
3. Toda e qualquer alteração no âmbito do ponto anterior será encargo exclusivo do Concessionário.
4. A imagem é transmitida através de ementas, da louça, da apresentação em mesa, do mobiliário e do fardamento do pessoal e deverá ser submetida a prévia aprovação do Município de S. João da Madeira, sendo a aquisição destes bens da responsabilidade do Concessionário.

### **Cláusula 6ª - Obras de manutenção e conservação**

1. As obras de reparação, conservação e manutenção ordinária do objeto da concessão serão efetuadas pelo Concessionário, com prévia autorização do Município de S. João da Madeira, sob pena de resolução do contrato.
2. Excluem-se do disposto no número anterior as obras de reparação, conservação ou manutenção que, em virtude de causas de força maior como fenómenos naturais, tornem estas urgentes e inadiáveis para o bom funcionamento do estabelecimento.

### **Cláusula 7ª - Remuneração ao concedente e prazo para pagamento**

1. Pela concessão será devido o valor de acordo com a proposta do adjudicatário.
2. O pagamento do valor referido no número antecedente será devido a partir da data de assinatura do contrato.
3. O valor da concessão terá de ser pago mensalmente, até ao dia 8 de cada mês, nos serviços de tesouraria da Câmara Municipal de S. João da Madeira.



## **S. João da Madeira**

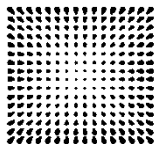
Câmara Municipal

4. Para garantia do bom e pontual pagamento do valor estipulado no n.º 1, o Concessionário no ato da assinatura do contrato, deverá entregar, a título de caução, a quantia correspondente a 1ª prestação, a qual só será restituída nos termos do contrato.
5. Na falta de pagamento no prazo definido, não será assinado o contrato e a concessão será adjudicada ao concorrente posicionado em segundo lugar.

### **Cláusula 8ª - Obrigações do Concessionário**

O Concessionário fica obrigado a:

1. Suportar todos os custos da intervenção que se mostre necessária para adaptação do espaço, aquisição de equipamentos/utensílios, aquisição de maquinaria, aquisição mobiliário e apetrechamento do espaço à atividade a desenvolver.
2. Prestar um serviço de qualidade na atividade que vai desenvolver.
3. Manter e assegurar com os frequentadores do Bar, e entre os mesmos, relações de bom comportamento e de maior urbanidade.
4. Manter o Bar em bom estado de conservação, limpeza e asseio.
5. Zelar pela limpeza e asseio das zonas envolventes ao bar, pelas quais se responsabilizam.
6. Garantir que as cargas e descargas funcionarão através de percurso a combinar com a Câmara Municipal de S. João da Madeira, e de forma a garantir a total retirada de vasilhame das áreas de utilização pública.
7. Garantir bom ambiente no espaço e que este não incomode os utilizadores do mesmo e os moradores da zona.
8. Observar o respeito pelas normas legais em vigor para o respetivo sector de atividade, nomeadamente no que diz respeito à qualidade e à conservação dos produtos de venda ao público.
9. Garantir o funcionamento da esplanada no espaço exterior.
10. Garantir existência do mobiliário coerente com a imagem adotada, devendo este ser previamente autorizado pelo município.
11. Garantir que a qualidade dos serviços de cafetaria e pastelaria.
12. Garantir que o serviço assegura um espaço dedicado à alimentação saudável, com fruta, sumos naturais e refeições saudáveis com baixos índices calóricos.
13. Garantir que os funcionários usam fardamento coerente com a imagem adotada.
14. Garantir medidas sustentáveis na prestação do serviço:



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

- a. Não utilizar pratos, copos, talheres, palhinhas, entre outros, de utilização única ou descartáveis;
  - b. Não utilizar garrafas de plástico de utilização única ou descartáveis, exceto para produtos comercializados somente neste formato e sem alternativa em garrafa de vidro;
15. Garantir separação seletiva obrigatória;
16. Garantir que, durante os meses/horários de abertura do centro de formação desportiva, o serviço de bar acompanhe o horário de funcionamento das mesmas.

### **Cláusula 9ª - Obrigações do Concedente**

São obrigações do concedente:

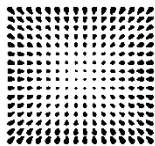
1. Promoção e divulgação dos espaços adjudicados e respetiva programação (a pedido do Concessionário) inseridos na estratégia de comunicação da Câmara Municipal;
2. Seguro patrimonial do edifício.
3. Definição de todo o programa de funcionamento do Centro de Formação Desportiva, inclusive os horários de funcionamento.
4. Informar o Concessionário sempre que decorram alterações aos horários de funcionamento.
5. Analisar propostas de atividades/eventos apresentadas pelo Concessionário com vista à integração no programa de funcionamento do CFD.
6. Garantir a Limpeza e higienização de todos os espaços comuns não concessionados.

### **Cláusula 10ª - Prazo da concessão**

1. A concessão da exploração do estabelecimento vigora pelo prazo de 24 meses, contados a partir da data de celebração do contrato.
2. Findo o prazo inicial da concessão, poderá o mesmo ser renovado sucessivamente, por períodos de 1 ano, exceto se alguma das partes se opuser à renovação, comunicando à outra, por escrito e com antecedência mínima de 90 (noventa) do termo do período inicial ou da renovação.

### **Cláusula 11ª - Poder de direção do concedente**

O poder de direção do concedente compreende as faculdades definidas nos artigos 302.º a 304.º do Código dos Contratos Públicos.

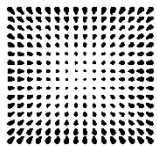


## **Cláusula 12ª - Resgate da concessão**

1. A Câmara de São João da Madeira reserva-se, mediante aviso prévio adequado às circunstâncias, no direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. O preço do resgate terá em consideração o investimento efetuado pelo Concessionário aferido pela taxa média de amortização legal para o tipo de equipamento considerado, e ao tempo em falta para o final da concessão.  
O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão.
3. As obrigações assumidas pelo Concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando este haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

## **Cláusula 13ª - Sequestro da concessão**

1. Em caso de incumprimento grave pelo Concessionário de obrigações contratuais, ou estando mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento da exploração.
2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:
  - a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração;
  - b) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela concessão da exploração ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o Concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
4. 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.
5. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário, com o limite de um ano, sendo o Concessionário notificado pelo concedente para retomar a exploração e/ou construção.
6. Se o Concessionário não puder ou se se opuser a retomar a exploração, ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver



o contrato.

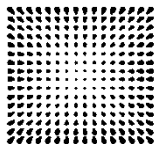
## **Cláusula 14ª - Transmissão da concessão e subconcessão**

O Concessionário não poderá transmitir ou subconcessionar a exploração dos serviços que constituem objeto da presente concessão, sem autorização prévia e expressa do Município de S. João da Madeira.

## **Cláusula 15ª - Resolução do contrato de concessão 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 verifique:
  - a) Incumprimento das cláusulas contratuais;
  - b) Desvio do objeto da concessão;
  - c) A extinção/falência do Concessionário;
  - d) A transmissão para terceiros de qualquer atividade, sem prévia e expressa autorização da Câmara Municipal de S. João da Madeira;
  - e) A desobediência reiterada às instruções do ponto de vista da exploração, emanadas pelo serviço da Câmara Municipal de S. João da Madeira, relativamente à manutenção e conservação das instalações, do equipamento e material e eficiência do serviço;
  - f) Não manutenção do espaço concessionado em perfeitas condições de conservação;
  - g) Obstrução ao sequestro;
  - h) Recusa ou impossibilidade do Concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
  - i) Repetição, após retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
  - j) Sequestro pelo prazo máximo permitido pela lei;
  - k) Ocorrência de deficiência grave na gestão e exploração, em termos que possa comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei ou contrato;
  - l) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização;
  - m) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem prévia autorização escrita do concedente;
  - n) Falta de reposição da caução, no prazo de dez dias, após aviso do Município de S. João da





## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

Madeira para o efeito;

2. O contrato de concessão poderá, ainda, ser rescindido no caso de o Município de S. João da Madeira necessitar da área ocupada por razões de interesse público, designadamente, por motivos de gestão urbanística, sendo o Concessionário notificado com a antecedência mínima de 30 dias.
3. Em caso de resolução do contrato nos termos referidos no número anterior, o estabelecimento objeto da concessão reverterá a favor do concedente, sem que o Concessionário tenha direito a qualquer indemnização e/ou à devolução da coisa prestada.
4. O espaço concessionado deverá ser devolvido em boas condições nos termos definidos no presente caderno de encargos à entidade concedente.

### **Cláusula 16ª - Resolução do contrato de concessão pelo Concessionário**

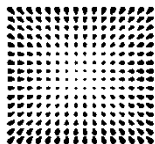
O Concessionário poderá pedir a resolução do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de S. João da Madeira, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 30 dias após a sua receção.

### **Cláusula 17ª - Extinção da concessão**

1. Terminada a concessão, por qualquer das formas supra mencionadas, o espaço concessionado bem como as benfeitorias nele realizadas, constituirão pertença do Município de S. João da Madeira, sem que o Concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.
2. O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo Concessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local deverão sê-lo, nos 15 dias subsequentes ao termo da concessão.

### **Cláusula 18ª – Fiscalização**

1. A Câmara Municipal de S. João da Madeira reserva-se no direito de exercer fiscalização da atividade do Concessionário e do cumprimento das cláusulas das condições de exploração,



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

assim como pela legislação em vigor.

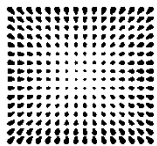
2. Sempre que lhe seja solicitado, o Concessionário facultará ao Município de S. João da Madeira todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período da exploração.
3. Quando o não cumprimento do programa apresentado pelo Concessionário se deva a motivos alheios ao mesmo e este apresente nova data para a sua realização não lhe será imputada qualquer penalização.

### **Cláusula 19ª - Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.
3. As partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato
4. O Concessionário obriga-se a facultar a inspeção do local, bem como a permitir a visita das entidades legais competentes, ao espaço concessionado.

### **Cláusula 20ª - Sigilo**

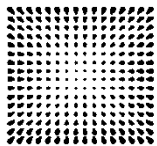
1. O Concessionário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Câmara Municipal, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo fornecedor ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.



**S. João da Madeira**  
Câmara Municipal

## **Cláusula 21ª - Disposições finais**

Caso o adjudicatário venha a desistir da concessão ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado três meses a contar do início do prazo de exploração, perderá a favor do Município a caução a que diz respeito a cláusula 18ª do Programa do Procedimento, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo interessado.



## **CONDIÇÕES ESPECIAIS**

### **Cláusula 22ª - Características do espaço a concessionar**

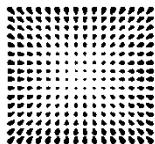
1. O equipamento a concessionar ao abrigo deste concurso está localizado no Centro de Formação Desportiva, com 56,50 m<sup>2</sup> de área total (salão de estar da cafetaria – 44m<sup>2</sup>; arrecadação – 4m<sup>2</sup>; instalações sanitárias masculinas – 4,5m<sup>2</sup> e instalações sanitárias femininas – 4m<sup>2</sup>), de acordo com a planta em anexo, sito na Rua da Associação Desportiva Sanjoanense.
2. Instalações e Equipamento
  - a) O espaço a concessionar é disponibilizado no estado em que se encontra e com equipamento instalado.
  - b) É vedado ao Concessionário, sem prévia autorização do Município de S. João da Madeira, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

### **Cláusula 23ª - Pessoal**

O Concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação em vigor.

### **Cláusula 24ª - Regras a observar no exercício da atividade**

1. No exercício da exploração o Concessionário obriga-se a:
  - a) Garantir um serviço de boa qualidade, equivalente, pelo menos, ao que resulta da sua proposta;
  - b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
  - c) Manter as instalações com dignidade e em perfeito estado de asseio e segurança;
  - d) Assegurar a manutenção dos materiais e equipamentos afetos ao funcionamento do espaço cedido, reparando e substituindo aqueles que se danifiquem, suportando os respetivos encargos;
  - e) Assegurar a limpeza de todo o espaço concessionado;
  - f) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações;



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

- g) Apresentar, nos termos de vigência do contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e razões que as determinaram;
- h) O Concessionário deverá manter, de forma bem visível, a tabela e preços existente;
- i) Não é permitido afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior dos equipamentos com objetivos publicitários, sem prévia autorização do Município de S. João da Madeira. Excetuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, ou fotografadas dos produtos expostos.

### **Cláusula 25ª - Período de funcionamento**

O horário de funcionamento do bar é de segunda-feira a domingo, no horário de abertura, para treinos, jogos, ou outra atividade constante do programa do centro de formação desportiva.

### **Cláusula 26ª - Prestação de serviços especiais**

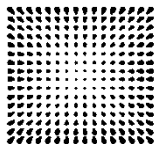
O Concessionário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações do Município de S. João da Madeira, mediante condições a acordar caso a caso.

### **Cláusula 27ª - Serviços especiais fora do horário de funcionamento por iniciativa do Concessionário**

Quando o Concessionário pretender alargar o seu horário de funcionamento, fora do horário do funcionamento do Centro de Formação Desportiva, para serviços da sua iniciativa terá de solicitar autorização ao Município, apresentando a justificação e o horário pretendido por escrito, referindo, se for o caso, sobre a intenção de venda de bebidas alcoólicas.

### **Cláusula 28ª- Cláusula penal**

1. No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos e do Programa de Procedimento, independentemente da possibilidade da rescisão do



## **S. João da Madeira**

Câmara Municipal

contrato, o Concessionário constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de S. João da Madeira no valor correspondente a 50% do valor da caução contratual.

2. No caso de reincidência, o valor de indemnização será o correspondente a 75% do valor da caução contratual.
3. Para efeitos do número anterior, considera-se como reincidente quando se verifique a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período do contrato.
4. O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução prestada, uma vez comprovada a violação culposa e após audiência do Concessionário.

### **Cláusula 29ª - Legislação aplicável**

A tudo o que não esteja previsto no presente caderno de encargos tanto quanto à concessão da exploração, aplica-se o Código dos Contratos Públicos e demais legislação aplicável.