



**CADERNO DE ENCARGOS PARA CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO
BAR / CAFETARIA DO EDIFÍCIO O NO CAMPUS DO LUMIAR**

Junho, 2020

ÍNDICE

Objeto	1
Equipamento e Obras	1
Prazo e Vigência do Contrato	2
Funcionamento do Bar	2
Horário de Funcionamento	3
Publicidade	3
Obrigações do Cessionário	3
Obrigações do cedente	5
Caução	5
Seguros e encargos sociais	6
Patentes, licenças e marcas registradas	7
Resolução e denúncia do contrato	7
Encargos e Benfeitorias	8
Deveres de colaboração recíproca e informação	8
Notificações / comunicações	8
Omissões	9
Foro Competente	9

ANEXOS

- Anexo I Equipamentos
- Anexo II Minutas – Modelo A, Modelo B e Modelo C
- Anexo III Planta

Capítulo I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

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 de exploração do Bar – Cafeteria e esplanada, localizado no Edifício O do IAPMEI no Campus do Lumiar.
2. A decisão de contratar foi tomada por deliberação do Conselho Diretivo do IAPMEI em reunião realizada no dia 25 de junho de 2020, no uso de competência própria, ao abrigo do n.º 2 do artigo 31.º e artigo 130.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos, e com vista à celebração de um contrato de concessão de exploração descrito no presente Caderno de Encargos.

Cláusula 2.^a

Equipamento e Obras

1. A presente concessão de exploração inclui todos os equipamentos, propriedade do IAPMEI, elencados no Anexo I deste Caderno de Encargos.
2. A aquisição de equipamentos e utensílios necessários à exploração, para além dos previstos no Anexo I, é da responsabilidade do Cessionário.
3. As obras de melhoria do espaço serão da responsabilidade do Cessionário.
4. Tendo como finalidade a salvaguarda do nível de qualidade do serviço e das instalações, a aquisição prevista no número anterior carece de prévia autorização do IAPMEI.
5. A responsabilidade pela manutenção do equipamento existente, constante do Anexo I, é da responsabilidade do Cessionário, obrigando-se este a restituí-los em bom estado de conservação, salvo depreciações normais de utilização, no final do prazo da concessão de exploração.
6. O Cessionário fica, ainda, obrigado a substituir os que inutilizou ou perdeu, por outros de qualidade equivalente, previamente aprovados pelo IAPMEI.

7. Durante o prazo de concessão de exploração quaisquer obras que o Cessionário pretenda realizar, carecem de prévio consentimento escrito do IAPMEI.
8. O Cessionário terá ainda a possibilidade de, totalmente a suas expensas e mediante projeto a submeter à prévia aprovação do IAPMEI, vir a instalar uma esplanada no espaço exterior adjacente.
9. 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 do Cessionário indemnizar o IAPMEI, no valor que esta terá de suportar para as terminar ou destruir.

Cláusula 3.^a

Prazo e Vigência do Contrato

1. A concessão de exploração vigora pelo prazo de 36 (trinta e seis) meses, a contar da data de outorga do contrato, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além do prazo do contrato.
2. Findo o prazo de vigência o contrato caduca, promovendo o IAPMEI a realização do procedimento adequado a novo concurso de concessão da exploração.

Cláusula 4.^a

Funcionamento do Bar

1. O estabelecimento funciona como estabelecimento de cafetaria, restauração e bebidas, com uma área total de 125,5m², sendo a área coberta de 80,5m² e a área descoberta de 45m², o qual compreende uma zona envolvente delimitada, definida na planta em anexo.
2. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização emitida pela entidade competente.
3. O mobiliário, os equipamentos os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.
4. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se à utilização simultânea dos funcionários e utentes do estabelecimento.

Cláusula 5.^a

Horário de Funcionamento

1. O horário normal de funcionamento da cafeteria é das 8h00 às 18h00 nos dias úteis, podendo o concessionário praticar outro horário desde que este obtenha a concordância do IAPMEI.
2. A cafeteria poderá encerrar para férias durante o mês de agosto para descanso pessoal, mediante acordo entre as partes.
3. Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário mínimo estabelecido no número anterior, depende de autorização prévia e expressa do IAPMEI.

Cláusula 6.^a

Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização do IAPMEI e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

Cláusula 7.^a

Obrigações do Cessionário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o Cessionário, as seguintes obrigações principais:
 - a) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
 - b) Manter o bar, as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene, contribuindo para uma adequada utilização do espaço do bar, incluindo a esplanada;
 - c) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;
 - d) Não utilizar palamenta de plástico descartável;
 - e) A limpeza referente ao átrio do Edifício O é da responsabilidade do IAPMEI, competindo ao concessionário a limpeza referente à zona do balcão, copa, arrecadação da cafeteria e esplanada;

- f) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pelo IAPMEI, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;
 - g) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
 - h) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres;
 - i) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da utilização;
 - j) O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes da Bar/cafetaria livro destinado ao registo de reclamações, nos termos previstos na lei, devendo as reclamações ser, para além de remetidas à entidade competente para a fiscalização da atividade em causa, igualmente comunicadas ao IAPMEI, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura terão sido tomadas.
2. O Cessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
 3. O Cessionário obriga-se a pagar na Tesouraria do IAPMEI 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 – I.V.A., à taxa legal em vigor, nos termos da alínea c) do n.º 29 do artigo 9.º do Código do I.V.A.
 4. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o Cessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
 5. O valor da mensalidade devida pela concessão da exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.
 6. 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.
 7. São, ainda, da responsabilidade do Cessionário as despesas de telecomunicações, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar.

8. O Cessionário não pode ceder, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente cedência, sem o prévio consentimento escrito do IAPMEI.

Cláusula 8.^a

Obrigações do cedente

O IAPMEI obriga-se a:

- a) Verificar o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão com a periodicidade anual, através de vistoria a realizar ao espaço cedido.
- b) Proceder a todas as correções que, ao nível do edificado e do equipamento, sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento do bar na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente.
- c) Assumir o pagamento de todas as despesas devidas por multas, coimas e outras penalidades decorrentes de irregularidades imputadas às instalações e respetivos equipamentos, desde que não decorrentes de atos direta ou indiretamente praticados pelo Cessionário sobre as instalações e equipamentos em causa.

Cláusula 9.^a

Caução

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao Cessionário, a prestação de caução no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor contratual, com exclusão de IVA.
2. A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da decisão de concessão da exploração, 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 de exploração será adjudicada à proposta ordenada em lugar subsequente.
4. A caução prestada pode ser executada pelo IAPMEI, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo Cessionário, das obrigações contratuais ou legais.

5. A resolução do contrato pelo IAPMEI não impede a execução da caução, contanto que para isso haja motivo.
6. A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o Cessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação do IAPMEI para esse efeito.
7. A caução prestada será libertada pelo IAPMEI, no prazo máximo de 30 dias contados da data de cessação do contrato.

Cláusula 10.^a

Seguros e encargos sociais

1. O Cessionário 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 Cessionário é obrigado a contratar um seguro multi-riscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor do IAPMEI.
3. O Cessionário 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 Adjudicatário pela observância de tais condições perante o IAPMEI.
6. O Cessionário 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 Cessionário.

8. O IAPMEI pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o Cessionário fornecê-la no prazo 5 dias.

Cláusula 11.^a

Patentes, licenças e marcas registradas

São da responsabilidade da segunda outorgante quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registradas, patentes ou licenças.

Cláusula 12.^a

Resolução e denúncia do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no Caderno de Encargos e na lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato pelo IAPMEI, nomeadamente:
 - a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;
 - 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 contrato;
 - 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 de qualquer cláusula contratual considerada essencial.
2. O direito de resolução exerce-se mediante declaração enviada à segunda outorgante e não determina a repetição das prestações já realizadas.
3. A segunda outorgante pode denunciar o contrato a todo o tempo, decorrido que seja um ano sobre a data do seu início, mediante carta registada com aviso de receção enviada ao IAPMEI, 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 a indemnizar o IAPMEI de valor correspondente a 50% da anuidade em vigor à data da resolução.

Cláusula 13.^a

Encargos e Benfeitorias

1. O Cessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso do IAPMEI.
2. O incumprimento do número anterior constitui causa de rescisão unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o Cessionário.
3. São da responsabilidade do Cessionário todas as despesas com:
 - a) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
 - b) Contratação de telecomunicações, ou outros;
 - c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

Cláusula 14.^a

Deveres de colaboração recíproca e informação

As partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato, sem prejuízo dos deveres de informação previstos nos artigos 290.º e 290.º-A do CCP.

Clausula 15.º

Notificações / comunicações

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 CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

Cláusula 16.^a

Omissões

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos por acordo entre o cedente e o Cessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula 17.^a

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

ANEXO I**Equipamentos**

A relação dos equipamentos e a situação do edifício será objeto de auto de entrega entre as partes, no momento da assinatura do contrato.

LISTA DE EQUIPAMENTO**(BAR DO EDIFÍCIO O – CAMPUS DO LUMIAR)**

1	Bancada com 2 tinas e escorredouro
1	Bancada de apoio
1	Bancada armário
1	Bancada de cafetaria
1	Balcão frigorífico
1	Cortadora de carnes frias

ANEXO II

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 5% (cinco por cento) do valor contratual.

Este depósito fica à ordem de IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., a quem deve ser remetido o respetivo 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 IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor contratual, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela o IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. vai outorgar e que tem por objeto, regulado nos termos da legislação aplicável.

O banco/companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação do IAPMEI 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 respetivo 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 objeções 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 ativas, sem prejuízo da execução imediata da dívida assumida por este.

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)]

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 ... IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P., e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor contratual, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela o IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. vai outorgar e que tem por objeto (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 do IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. 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 respetivo 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 objeções 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.

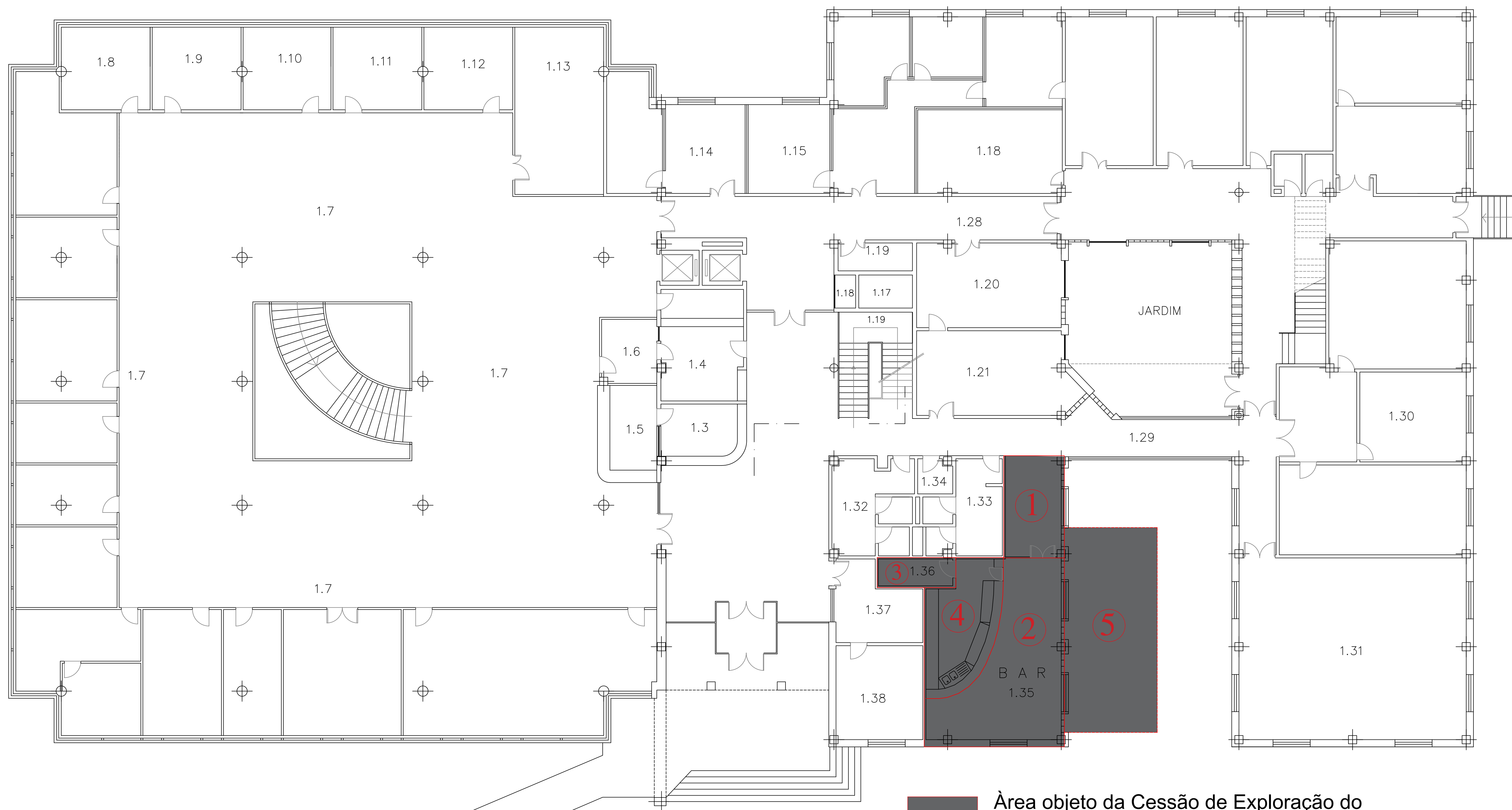
A companhia de seguros não pode opor ao IAPMEI – Agência para a Competitividade e Inovação, I.P. quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

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)]

ANEXO III

Planta



- Área objeto da Cessão de Exploração do Bar do Edifício O do Campus do Lumiar:
- 1. Hall: 15 m²
 - 2. Sala de Refeições/BAR: 40 m²
 - 3. Arrecadação: 5,5 m²
 - 4. Zona de Serviço: 20 m²
 - 5. Esplanada: 45 m²

TOTAL: 125,5 m²