Freguesia
Massamá e Monte Abraão

Aprovado na Reunião de Executivo OT 23/2022_Proposta Nº 212-A23/2022

Pelo órgão competente,

Assinado por : **Pedro Alexandre de Oliveira Brás**
Num. de Identificação: 12138776
Data: 2022.06.16 00:57:39+01'00'

CHAVE MÓVEL

CONCURSO PÚBLICO COM PUBLICIDADE NO JOUE

Conceção, reabilitação e exploração com a finalidade de implementação de estabelecimento de restauração e apoio a parque integrante de imóvel existente na União de freguesias de Massamá e Monte Abraão

Caderno de Encargos

Nº de procedimento: 22/CPI/CE/22

Massamá: R. Dr. Francisco Ribeiro de Spínola, s/n Massamá ?2745-872 Queluz ?
Tel.: 21 013 35 50 ?Fax:21 438 91 70
e-mail: geral@uf-massamamabraao.pt
Monte Abraão: Av. da Liberdade, nº 29 e nº 31 Monte Abraão ?2745-300 Queluz ?
Tel.: 21 013 35 50 Fax: 21 437 36 60

ÍNDICE

Cláusula 1.ª- objeto contratual 4

Cláusula 2.ª- entidade adjudicante 4

Cláusula 3.ª- contrato 5

Cláusula 4.ª- duração do contrato.....6

Cláusula 5.ª- gestor do contrato.....6

Cláusula 6.ª- caução 6

Cláusula 7.ª - obrigações do adjudicatário 7

Cláusula 8.ª- sequestro e ou resgate da concessão 10

Cláusula 9.ª- dever de sigilo.....10

Cláusula 10ª- patentes, licenças e marcas registadas 11

Cláusula 11.ª- obrigações da entidade adjudicante 11

Cláusula 12ª- contrapartida 12

Cláusula 13.ª- sanções contratuais 13

Cláusula 14.ª- atos e direitos de terceiros.....13

Cláusula 15.ª- subcontratação e transmissão da posição contratual 14

Cláusula 16.ª- suspensão da exploração concessionada e força maior.....14

Cláusula 17.ª- resolução do contrato 15

Cláusula 18.ª- resolução do contrato por parte do adjudicatário 16

Cláusula 19.ª- resolução do contrato por parte da entidade adjudicante 16

Cláusula 20.ª- termo da concessão 17

Cláusula 21.ª- entrega das instalações.....18

Cláusula 22.ª- reabilitação e benfeitorias 19

Cláusula 23.ª- direitos de propriedade industrial e intelectual 19

Cláusula 24.ª- comunicações e notificações 20
Cláusula 25.ª- contagem dos prazos 20
Cláusula 26.ª- foro competente 20
Cláusula 27.ª- legislação aplicável 20
Cláusula 28.ª- características técnicas do local e estado 21
Cláusula 29.ª- elementos patrimoniais a preservar 21
Cláusula 30.ª- projeto e responsabilidade técnica da equipa projetista 21
Cláusula 31.ª- funcionamento do estabelecimento 22
Cláusula 32.ª- obras 22
Cláusula 33.ª- publicidade 23
Cláusula 34.ª- horário de funcionamento 23
Cláusula 35.ª- obrigações especiais do adjudicatário referentes ao exercício da atividade 23
Cláusula 36ª- vistorias e controlo da execução do objeto contratual 24
Cláusula 37.ª- colaboradores 24
Cláusula 38.ª- equipamentos 25
Cláusula 39.ª- normas técnicas de segurança 25
Cláusula 40.ª- responsabilidade por danos materiais e humanos 25
Anexo A-Planta de localização 27

PARTE I

CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Cláusula 1.ª- Objeto Contratual

1. O presente caderno de encargos estabelece as condições técnicas e jurídicas a incluir no contrato a celebrar na sequência de procedimento pré-contratual, entre a entidade adjudicante e o adjudicatário tendo por objeto a Conceção, reabilitação e exploração com a finalidade de implementação de estabelecimento de restauração e apoio a parque integrante de imóvel existente na União de freguesias de Massamá e Monte Abraão.
2. O mesmo contrato compreenderá duas fases de execução:

   a) Conceção de projeto de adaptação e reabilitação do imóvel e área envolvente integrante, com execução de obras de recuperação e execução de muro de contenção e integração dos equipamentos necessários à exploração;

   b) Exploração das instalações com a implementação e desenvolvimento da atividade de restauração.
3. Rege-se pela legislação geral aplicável em tudo o que não se encontre especialmente previsto no Programa e no presente Caderno de Encargos, onde são indicados os termos e as condições inerentes ao objeto do contrato e que serão incluídos no contrato a celebrar.

Cláusula 2.ª- Entidade Adjudicante

É entidade adjudicante no presente procedimento a União de Freguesias de Massamá e Monte Abraão, NIPC 510 837 808, sedeada na Rua Dr. Francisco Spínola, s/n, 2745- 872 Massamá, com o telefone n.º 214 392 331 o endereço eletrónico geral@uf-massamamabraao.pt e o endereço de plataforma eletrónica de contratação pública www.acinGov.pt.

Cláusula 3.ª- Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos e será reduzido a escrito, integrando igualmente os elementos elencados nas disposições aplicáveis do Código dos Contratos Públicos (CCP).
2. A execução do contrato obedece ao disposto nas cláusulas do mesmo e ao estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante bem como à legislação específica aplicável a estabelecimentos de restauração, bem como pelo disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP).
3. Para além dos elementos referidos pelo número anterior, nos termos do n.º 2 do art. 96.º do Código dos Contratos Públicos, o contrato a celebrar ainda integra:
   a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelo concorrente, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
   b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
   c) O caderno de encargos;
   d) A proposta adjudicada;
   e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário, caso existam.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a ordem de prevalência é a que nele se dispõe.
5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no art. 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no art. 101.º do mesmo diploma legal.

Cláusula 4.ª- Duração do Contrato

1. A concessão da exploração é adjudicada pelo período de 15 (quinze) anos contados da data de início da exploração e abertura ao público da atividade, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.
2. A vigência do contrato poderá ser prorrogada com possibilidade de operarem 3 (três) renovações por períodos de 5 (cinco) anos, até um período máximo de duração total de 30 (trinta) anos, salvo denúncia de qualquer das partes, com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias relativamente ao termo do período em curso.
3. Ambas as partes se obrigam a cumprir fiel e imperativamente todos os prazos acordados.

Cláusula 5.ª- Gestor do Contrato

1. Para o acompanhamento permanente e para a garantia da boa execução do contrato, é designado um gestor.
2. O gestor detetará os desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do contrato, identificando e propondo medidas corretivas que se revelem adequadas, ao órgão competente para a decisão de contratar, não se eximindo nunca, em caso de incumprimento das condições do contrato, a responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula 6.ª- Caução

Nos termos do nº 3 do artigo 89º do CCP e do artigo 24º do Programa do presente Procedimento é exigida a prestação de Caução.

CAPÍTULO II

ESTIPULAÇÕES CONTRATUAIS

SECÇÃO I

OBRIGAÇÕES

Cláusula 7.ª - Obrigações do adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem para o adjudicatário as seguintes obrigações principais para com a entidade adjudicante:

a) Prestar a caução inerente ao prazo inicial de duração do contrato, acrescida do reforço em caso de eventuais renovações, nos termos legais do CCP;

b) Submeter os projetos definitivos, cuja responsabilidade e encargos de elaboração são do adjudicatário em fase de execução do contrato, à aprovação da entidade adjudicante antes da sujeição a quaisquer aprovações das entidades competentes, dispondo a entidade adjudicante do prazo de 20 (vinte) dias, para se pronunciar sobre os mesmos;

c) Apresentar, no prazo máximo de 8 (oito) meses contados da assinatura do contrato, os projetos tendo em vista as autorizações das entidades competentes, bem como realizar durante esse prazo as obras de reabilitação inerentes aos mesmos e neles programadas e instalar os necessários equipamentos previstos na proposta adjudicada;

d) Facultar, após obtenção, projeto licenciado das obras de reabilitação e adaptação do espaço concessionado, à entidade adjudicante;

e) Efetuar a preparação e planeamento de todos os requisitos essenciais e necessários à execução das diferentes fases inerentes à plena execução do objeto do contrato;

f) Executar todas as obras incluídas nos projetos de restauração e investimentos constantes da proposta, incluindo o plano de reabilitação, de acordo com os respetivos projetos de execução, com respeito pelas disposições legais aplicáveis, acompanhados de todas as autorizações necessárias, emitidas pelas entidades competentes;

g) Realizar todas as obras de conservação, beneficiação, modificação, ou adaptação das instalações, incluindo as que sejam impostas por Organismos oficiais, as quais dependem sempre de autorização prévia da entidade adjudicante;

h) Efetuar o pagamento, desde o momento e nos termos definidos neste caderno de encargos, do montante referente à contrapartida mensal definida e constante da sua proposta, com as atualizações legais que venha a sofrer;

i) Iniciar a abertura da exploração da atividade ao público no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a obtenção de todos os licenciamentos necessários à prestação da mesma, findas as obras de reabilitação e adaptação do espaço;

j) Explorar o espaço de restauração, assumindo o risco económico da sua gestão, conforme estatuído legalmente os no CCP, com continuidade, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos;

k) Obter todos os licenciamentos, certificações e autorizações necessárias à plena execução do objeto do presente contrato;

l) Efetuar o pagamento de todas as taxas, tarifas, contribuições e impostos da sua responsabilidade derivados da execução do objeto do presente contrato;

m) Celebrar todos os contratos de fornecimento necessários à execução do presente contrato, nomeadamente contratos de fornecimentos de água, energia elétrica, gás e comunicações, nas suas diversas fases;

n) Efetuar todas as atividades de limpeza, conservação e manutenção do espaço e infraestruturas concessionadas e dos respetivos equipamentos nele instalados;

o) Desenvolver a atividade comercial objeto do contrato no local concessionado identificado na planta de identificação e localização anexa ao presente Caderno de Encargos, não podendo nunca efetuar alterações à atividade a desenvolver;

p) Manter as condições de prestação do serviço concessionado, bem como das premissas técnicas do mesmo, descritas nas especificações técnicas do presente caderno de encargos e na sua proposta, necessárias à boa execução do contrato durante toda a concessão, zelando pelo bom funcionamento do estabelecimento e assegurando a qualidade do serviço prestado cumprindo sempre as regras de higiene e segurança legalmente exigidas;

q) Cumprir o horário de funcionamento, conforme estipulado na proposta apresentada;

r) Avisar de imediato a entidade adjudicante sempre que algum perigo ameace o equipamento objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem de quaisquer direitos sobre o mesmo;

s) Comunicar de imediato à entidade adjudicante qualquer anomalia detetada no espaço concessionado ou nos seus equipamentos;

t) Prestar de forma correta as informações referentes às condições em que é executado o contrato em causa, assim como a prestação de todos os esclarecimentos que possam ser solicitados;

u) Comunicar qualquer facto que ocorra durante o período de vigência do contrato e que o altere designadamente, a denominação social ou os seus representantes legais;

v) Ser detentor de todos os seguros legalmente exigidos nas diferentes fases de execução do presente objeto contratual, facultando, se lhe for exigido, cópia dos mesmos à entidade adjudicante;

w) Não dar à área ocupada, uso diverso daquele para o qual a mesma foi cedida, não cedendo de qualquer forma ou título a área concedida a terceiros;

x) Não praticar quaisquer atos ou atividades, ainda que no âmbito da atividade desenvolvida, que possam prejudicar as instalações concessionadas ou qualquer utilizador, sob pena de Indemnizar a entidade adjudicante, operadores ou qualquer terceiro por prejuízos que, diretamente ou através de qualquer pessoa ou equipamento utilizados no exercício da sua atividade ou por causa dela, sejam causados;

y) Não utilizar, instalar ou depositar no espaço concessionado ou nas zonas de acesso e circulação, qualquer tipo de maquinaria, equipamento ou mercadoria que, pelo seu peso, tamanho, força, natureza ou destino, possa perturbar a tranquilidade, saúde e segurança;

z) Devolver as instalações em bom estado de utilização, estado de limpeza, higiene e conservação que permita a sua imediata ocupação, facultando, logo que tal lhe seja solicitado, o acesso ao local para verificação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa dos seus colaborados ou frequentadores, serão da inteira responsabilidade do concessionário, que terá de proceder às reparações ou substituições necessárias, ressalvando-se, as deficiências ou deteriorações resultantes do uso normal;

2. É da responsabilidade do adjudicatário a obtenção do Alvará de Autorização de Utilização e de todos os documentos necessários à sua emissão.

3. O adjudicatário está sujeito a todas as disposições legais e regulamentares aplicáveis à atividade a desenvolver no estabelecimento objeto da presente cessão de exploração.
4. O adjudicatário obriga-se a solicitar licenciamento do estabelecimento de restauração sendo causa de resolução do contrato de concessão, por parte da entidade adjudicante, o encerramento ao público injustificado por mais do que 50 (cinquenta) dias, seguidos ou alternados, por ano.
5. O adjudicatário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante todo o prazo da sua duração, incluindo o risco económico da sua gestão.
6. A entidade adjudicante tem, nomeadamente, o direito de ser reembolsada pelo adjudicatário de quaisquer coimas que lhe sejam aplicadas por factos relacionados com o estabelecimento de restauração ou atividade exercida pelo adjudicatário.

Cláusula 8.ª- Sequestro e ou Resgate da concessão

As condições para o sequestro e ou resgate da concessão são as mencionadas no artigo 421º e 422º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 9.ª- Dever de sigilo

1. O Adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à entidade adjudicante, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação à execução do Contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, à exceção dos técnicos intervenientes nas prestações objeto do contrato, nem ser objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do mesmo.
3. Excluem-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que sejam comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário 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.

4. O Adjudicatário responde perante a entidade adjudicante pela violação do dever de sigilo e pela quebra da confidencialidade dos documentos referidos no n.º 1 da presente Cláusula.
5. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 5 (cinco) anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.
6. O Adjudicatário obriga-se a tratar todos os dados pessoais a que tiver acesso, de acordo com o previsto no Regulamento Geral de Proteção de Dados Pessoais aprovado pelo Regulamento (EU) 2016/679 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de abril de 2016 (RGPD).

Cláusula 10ª- Patentes, licenças e marcas registadas

1. São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da obtenção ou utilização, no âmbito do contrato de patentes, licenças ou marcas registadas, bem como, de autorizações ou certificações necessárias à execução do objeto do presente procedimento.
2. Caso a entidade adjudicante venha a ser demandada por ter existido infração, na execução do contrato, de qualquer dos direitos mencionados no número anterior, a entidade adjudicatária indemniza-o de todas as despesas que, em consequência, seja necessário realizar nesse âmbito e todas as quantias que tenha que pagar seja a que título for.

Cláusula 11.ª- Obrigações da entidade adjudicante

1. Sem prejuízo das obrigações gerais inerentes ao contrato e ao presente caderno de encargos, decorre para a entidade adjudicante a obrigação de:
   a) Assegurar que, ao longo da execução do objeto do presente contrato, é mantido o compromisso de cooperar com o adjudicatário para que sejam criadas as condições que este considerar necessárias, esclarecendo quaisquer questões que lhe sejam colocadas pelo mesmo.
   b) Facultar o acesso pelo adjudicatário ao espaço e infraestruturas concessionadas.

Cláusula 12ª- Contrapartida

1. Como contrapartida pela exploração do espaço concessionado, o adjudicatário pagará mensalmente à entidade adjudicante a quantia constante da sua proposta, com valor mínimo de 500,00€ (quinhentos euros).
2. O vencimento do valor referido no número anterior ocorrerá no dia 1 (um) do mês a que diz respeito e deverá ser pago através de transferência bancária, para o NIB a indicar pela entidade adjudicante, entre os dias 1 (um) e 8 (oito) de cada mês, entendendo-se que se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.
3. A contrapartida fixada será devida mensalmente, iniciando-se a sua faturação e respetiva cobrança, a partir do início da respetiva exploração e abertura ao público do estabelecimento.
4. A renda mensal é devida apenas a partir do mês seguinte ao da data de início da exploração do estabelecimento de restauração.
5. Ultrapassado o prazo para que se inicie a atividade previsto no presente Caderno de Encargos, sem que se mostre iniciada a exploração do estabelecimento, e sem prejuízo da aplicação de sanção pecuniária referida no presente caderno de encargos, será igualmente devido o preço mensal da concessão de exploração, dando-se igualmente início à contagem do prazo inicial da concessão de exploração de 15 (quinze) anos.
6. Para efeitos do pagamento acima mencionado, excluem-se eventuais prorrogações do prazo de execução da obra a realizar que sejam concedidas e protelem a data de início de exploração.
7. Verificado o incumprimento do prazo definido para o pagamento da contrapartida mensal, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo do direito da entidade adjudicante de acionar a caução prestada e de instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida e resolução do contrato.
8. A quantia referida no n.º 1 e constante da proposta do adjudicatário, será aumentada anualmente, com efeitos a janeiro de cada ano, de acordo com o índice de inflação do INE (Índice de Preços no Consumidor, sem habitação), do ano civil anterior.
9. Se o primeiro mês e o último mês não forem meses de calendário completos, a contrapartida será calculada na proporção.

SECÇÃO II

VICISSITUDES

Cláusula 13.ª- Sanções Contratuais

1. No caso de incumprimento dos deveres estabelecidos serão aplicadas, até integral cumprimento dos mesmos ou até à resolução do contrato, as seguintes sanções
   a) Realização de obras sem prévia e expressa autorização por parte da entidade adjudicante: 300,00 € (trezentos euros) por cada infração;
   b) Não proceder à limpeza e manutenção do estabelecimento, ou das áreas concessionadas, ou dos equipamentos integrantes da mesma: 80,00 € (oitenta euros) por cada infração;
   c) Não cumprir o horário de funcionamento e/ou encerramento do estabelecimento: 60,00 € (sessenta euros) por cada infração.
   d) Por cada dia de atraso, por motivo imputável ao adjudicatário, no início da exploração do estabelecimento: 90,00 € (noventa euros).
   e) Pelo incumprimento de quaisquer outras obrigações emergentes do contrato, o adjudicante pode exigir ao adjudicatário o pagamento de pena pecuniária, por cada incumprimento registado, e em função da respetiva gravidade, de valor a fixar entre 40,00 € (quarenta euros) e 200,00 € (duzentos euros), sem IVA incluído.
2. Nos termos do estipulado no artigo 1041.º e seguintes do Código Civil, em caso de mora no cumprimento da contrapartida mensal, o adjudicante tem o direito de exigir uma indemnização igual a 50% do que for devido, a que acrescem juros legais se aplicáveis.

Cláusula 14.ª- Atos e direitos de terceiros

1. Sempre que o adjudicatário sofra atrasos na execução do objeto do contrato em virtude de qualquer facto imputável a terceiros, deve, no prazo de 10 dias a contar da data em que tome conhecimento da ocorrência, informar, por escrito, a entidade adjudicante, a fim da mesma ficar habilitada a tomar as providências necessárias para diminuir ou recuperar tais atrasos.

2. No caso de todas as prestações objeto do contrato a executar pelo adjudicatário serem suscetíveis de provocar prejuízos ou perturbações a um serviço de utilidade pública, o adjudicatário, se disso tiver ou dever ter conhecimento, comunica, antes do início da execução em causa, ou no decorrer desta, esse facto à entidade adjudicante, para que esta possa tomar as providências que julgue necessárias.

Cláusula 15.ª- Subcontratação e transmissão da Posição Contratual

1. É permitida a subcontratação e a cessão da posição contratual do adjudicatário, nos termos previstos no artigo 318º do CCP, desde que exista prévia autorização da entidade adjudicante e verificados os requisitos indicados nos números 2 e 3 do referido artigo.
2. Em caso de incumprimento do contrato por parte do adjudicatário que reúna os pressupostos conducentes à resolução do contrato, o mesmo pode, com prévia autorização da entidade adjudicante ceder a sua posição contratual ao concorrente do procedimento pré-contratual na sequência do qual foi celebrado o contrato em execução, que venha a ser indicado pela entidade adjudicante, pela ordem sequencial de ordenação de propostas daquele procedimento, aplicando-se os termos previstos no artigo 318º-A do CCP.

Cláusula 16.ª- Suspensão da exploração concessionada e Força Maior

1. O adjudicatário apenas poderá suspender a atividade de exploração concessionada por ordem da entidade adjudicante ou por motivos de força maior.
2. No caso de suspensão por ordem da entidade adjudicante, a mesma apenas poderá ocorrer em situação especiais que o determinem devidamente justificadas e fundamentadas sendo estas necessariamente comunicadas ao adjudicatário.
3. Não podem ser impostas penalidades ao adjudicatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do Contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

4. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
5. Não constituem força maior, designadamente:

a) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do adjudicatário ou a grupos de sociedades em que este se integre;
b) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo adjudicatário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
c) Manifestações populares desencadeadas pelo incumprimento de normas legais pelo adjudicatário;
d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do adjudicatário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do adjudicatário não devidas a sabotagem;
f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros;

6. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
7. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Cláusula 17.ª- Resolução do Contrato

1. O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte o direito de resolver o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.
2. Caso se verifique que o adjudicatário não garanta a correta, completa e adequada execução do objeto do contrato, bem como, não dê cumprimento aos prazos definidos no caderno de encargos,

a entidade adjudicante procederá à resolução imediata do contrato, sem obrigação de pagamento de qualquer indemnização.

3. A resolução do contrato não determina a repetição das prestações já realizadas pelo adjudicatário, cessando, porém, todas as obrigações deste ao abrigo do contrato, com exceção daquelas a que se refere o artigo 444.º do CCP.

Cláusula 18.ª- Resolução do contrato por parte do adjudicatário

O adjudicatário pode resolver o contrato com os fundamentos previstos no artigo 332.º do CCP.

Cláusula 19.ª- Resolução do contrato por parte da entidade adjudicante

1. Sem prejuízo do disposto no artigo 335º e 423º do CCP, a entidade adjudicante pode resolver o contrato, a título sancionatório, nos casos previstos no artigo 333º CCP ou por razões de interesse público, nos termos do artigo 334º CCP.
2. Além dos fundamentos de resolução do contrato de cessão previstos na lei e do direito de indemnização nos termos gerias, a entidade adjudicante pode resolver o contrato quando se verifique uma das seguintes situações:
   a) Desvio do objeto de cessão;
   b) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo adjudicatário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
   c) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações, equipamento e material;
   d) A falta de cumprimento, em devido tempo, das suas obrigações contratuais.
3. A resolução da concessão pode ainda ser determinada pela entidade adjudicante, antes do decurso do prazo respetivo, por motivos de relevante interesse público, sendo que, neste caso, será devida ao adjudicatário, como única indemnização, a quantia resultante da aplicação da seguinte fórmula:

   I = NC / 300

   I = Indemnização

N = Número de meses inteiros de calendário, que à data do despacho de determinação da revogação da concessão, faltarem para o fim do prazo do período de vigência do contrato.

C = Custo das obras efetuadas, expressa e previamente autorizadas pela entidade adjudicante, devidamente comprovada por documentação, nos termos definidos no presente Caderno de Encargos.

4. A indemnização prevista no número anterior será paga faseadamente pela entidade adjudicante ao adjudicatário, sem que este a isso se possa opor, mediante acordo a celebrar entre as partes no momento de verificação dos pressupostos da resolução pelos motivos indicados no nº 3.
5. No caso previsto na alínea b) do n.º 1, o direito de resolução pode ser exercido mediante declaração enviada ao adjudicatário, que produz efeitos 30 dias após a receção dessa declaração, salvo se este último cumprir as obrigações em atraso nesse prazo, acrescidas dos juros de mora, se a eles houver lugar.
6. O direito de resolução referido nos números anteriores exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não implica a repetição das prestações já realizadas pelo mesmo nos termos previstos no presente caderno de encargos, a menos que tal seja expressamente determinado pela entidade adjudicante.

Cláusula 20.ª- Termo da concessão

1. O contrato de concessão da exploração terminará no prazo fixado no presente caderno de encargos, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das que pela sua natureza se destinem a perdurar para além daquela data.
2. A entidade adjudicante não detém quaisquer responsabilidades pelos efeitos do termo do contrato de cessão nas relações contratuais estabelecidas entre o adjudicatário e terceiros.
3. No termo da concessão, independentemente do motivo que lhe der origem, revertem, gratuita e automaticamente, para a entidade adjudicante todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o adjudicatário, dentro do prazo fixado no presente caderno de encargos, a entregá-los nos termos do artigo seguinte.

Cláusula 21.ª- Entrega das instalações

1. Findo, por qualquer motivo, o contrato de concessão da exploração, o adjudicatário deve desocupar as instalações do estabelecimento, dentro do prazo fixado no presente caderno de encargos de 60 dias, entregando-o livres de pessoas, bem como dos bens existentes no espaço concessionado que não revertam para a entidade adjudicante, livres de quaisquer ónus ou encargos.
2. O adjudicatário compromete-se a proceder à entrega dos bens previstos no n.º 1, em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso, por forma a permitir à entidade adjudicante, ou a entidade por esta designada, assegurar a continuidade de exploração do espaço.
3. No caso de o adjudicatário, por qualquer motivo, não deixar livres e desocupadas as instalações do estabelecimento dentro do prazo fixado no presente caderno de encargos, deverá pagar à entidade adjudicante a quantia de 500 (quinhentos) euros por cada dia, ou fração, a mais que o adjudicatário permaneça nas instalações, para além do ressarcimento de todos os prejuízos causados, sem prejuízo da entidade adjudicante poder proceder à desocupação das instalações sem necessidade de recurso a qualquer ação judicial.
4. Caso o adjudicatário não dê cumprimento ao disposto nos números 1 e 2 do presente artigo, entregando os bens em bom estado de conservação e funcionamento, a entidade adjudicante pode promover a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens referidos, correndo os respetivos custos pelo adjudicatário e podendo ser utilizada a caução para os pagar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pela entidade adjudicante.
5. Nos seis meses anteriores à data que antecede o termo do prazo da concessão é estabelecido o seguinte regime de transição:

   a) A entidade adjudicante pode designar um auditor técnico com a finalidade de inspecionar e aferir a conservação e manutenção dos bens e direitos que integram o contrato, o qual informará a entidade adjudicante das reparações e reposições necessárias para a manutenção dos bens afetos à concessão em perfeito estado de conservação e funcionamento;

b) A entidade adjudicante comunicará ao adjudicatário, com a necessária antecedência, o relatório de auditoria acima referido, com expressa indicação dos atos de conservação e reparação a que haja lugar.

Cláusula 22.ª- Reabilitação e Benfeitorias

Todas as obras de reabilitação e benfeitorias que venham a ser efetuadas correrão sempre por conta e responsabilidade do adjudicatário, sendo desde logo qualificadas como benfeitorias úteis e necessárias, constituindo propriedade da entidade adjudicante, sem direito a qualquer indemnização, compensação ou retenção por parte do adjudicatário.

Cláusula 23.ª- Direitos de Propriedade Industrial e Intelectual

1. O adjudicatário disponibiliza gratuitamente à entidade adjudicante uma cópia de todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, necessários ao desempenho das funções ou exercício de direitos que lhe assistem, e que tenham sido adquiridos ou criados no desempenho das atividades integradas na cessão, seja pelo adjudicatário seja por terceiros que para o efeito contratar.
2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades integradas na cessão e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no número anterior, são automaticamente transmitidos, sem quaisquer formalidades, gratuitamente e em regime de exclusividade à entidade adjudicante finda, por qualquer motivo, a concessão.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 24.ª- Comunicações e notificações

3. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser redigidas, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
4. Qualquer alteração das informações constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 25.ª- Contagem dos prazos

1. A contagem dos prazos na fase de formação dos contratos rege-se pelo disposto no artigo 470.º do Código dos Contratos Públicos e do Código do Procedimento Administrativo, por remissão das disposições aplicáveis.
2. A contagem dos prazos na fase de execução dos contratos é realizada nos termos do artigo 471.º do Código dos Contratos Públicos, sem prejuízo dos prazos para o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes no âmbito do contrato.

Cláusula 26.ª- Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo e fiscal de Sintra, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 27.ª- Legislação aplicável

1. O presente procedimento pré-contratual é regulado pela legislação portuguesa.
2. Em tudo o omisso no presente caderno de encargos, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos.

PARTE II
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS

Cláusula 28.ª- Características Técnicas do Local e estado

1. O presente procedimento tem por objeto a presente Conceção, Reabilitação e exploração com a finalidade de implementação de estabelecimento de restauração e apoio a parque integrante de imóvel existente na União de freguesias de Massamá e Monte Abraão, cuja planta de identificação e localização é anexa ao presente caderno de encargos, dele fazendo parte integrante.
2. A parcela do imóvel em causa apresenta uma área de 311,10 m², delimitada a cor laranja na planta de implementação e localização anexa ao presente procedimento, correspondente ao conjunto do Tanque e respetivos anexos (piso inferior e galeria).
3. Os interessados poderão, através de visita ao local, ter conhecimento do estado de conservação do imóvel.

Cláusula 29.ª- Elementos patrimoniais a preservar

O adjudicatário é responsável pela execução das obras de reabilitação, aplicando-se às mesmas todas as disposições legais e regulamentares em vigor, devendo ser, na execução das mesmas, preservados os seguintes elementos:

- Dois painéis de azulejo azul existentes, que devem ser preservados e convenientemente conservados, ainda que colocados em qualquer ponto do estabelecimento de restauração, de acordo com a decoração que o espaço venha a ter.

Cláusula 30.ª- Projeto e responsabilidade técnica da equipa projetista

1. O projeto deverá compreender as fases de apresentação de um projeto base, na apresentação de propostas e projeto de execução, em sede de execução da reabilitação.
2. O projeto base e o projeto de execução deverão incluir a reabilitação não só do estabelecimento em si como da área envolvente ao mesmo incluindo a realização de um muro de contenção no local ou outra solução que garanta o suporte das terras existentes bem como a preservação e

conservação de todos painéis de azulejo existentes no local, a indicar pelo adjudicante em sede de execução do contrato.

3. Ambas as fases são da responsabilidade técnica e financeira do adjudicatário.
4. A equipa técnica responsável pela elaboração do projeto deverá cumprir toda a legislação existente e em vigor.
5. São da responsabilidade do adjudicatário todas as taxas e licenciamentos com o mesmo.

Cláusula 31.ª- Funcionamento do estabelecimento

1. O estabelecimento funcionará como estabelecimento de restauração.
2. Não é admitida qualquer alteração à atividade concessionada.
3. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade, respeitando as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.
4. O estabelecimento utiliza a instalações sanitárias localizadas no próprio edifício, instalações sanitárias essas que se destinam à utilização simultânea, que deve ser garantida e permitida pelo adjudicatário, dos utentes do parque no qual o imóvel está inserido e dos funcionários e clientes do próprio estabelecimento de restauração competindo a sua limpeza e conservação ao adjudicatário.

Cláusula 32.ª- Obras

1. Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da entidade adjudicante, sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e são executadas por conta do adjudicatário ficando as mesmas, desde logo, propriedade da entidade adjudicante, sem que assista ao adjudicatário qualquer direito de retenção, indemnização ou compensação.
2. O adjudicatário deve entregar à entidade adjudicante, no prazo de 40 (quarenta) dias após a data de conclusão das obras, os comprovativos documentais dos respetivos custos.

Cláusula 33.ª- Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da entidade adjudicante e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

Cláusula 34.ª- Horário de Funcionamento

1. O horário de funcionamento deverá ser proposto pelo adjudicatário.
2. Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido inicialmente na proposta adjudicada depende de autorização prévia e expressa da entidade adjudicante.

Cláusula 35.ª- Obrigações especiais do adjudicatário referentes ao exercício da atividade

1. O adjudicatário é responsável pela qualidade e condições higio-sanitárias dos alimentos servidos, cumprindo o estabelecido na legislação em vigor, sendo da sua exclusiva responsabilidade a reparação de todos os danos, prejuízos e possíveis indemnizações, em caso de toxi-infeção alimentar.
2. São ainda da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas inerentes à manutenção da rede de esgotos, nomeadamente limpezas e desentupimentos, ocasionados pela sua utilização, bem como a gestão dos resíduos sólidos e o pagamento das respetivas taxas.
3. O adjudicatário deverá ainda proceder à desinfestação e desinfeção das instalações, sempre que se considere necessário.
4. O adjudicatário deverá afixar em lugares bem visíveis:
   a) Preçário dos serviços, incluindo as refeições e os grupos de produtos;
   b) Horário de funcionamento;
   c) Todas as demais exigências impostas pela legislação em vigor.
5. O adjudicatário obriga-se a assumir todos os encargos de instalação e funcionamento, incluindo com água, energia e comunicações.
6. O adjudicatário é responsável pela armazenagem, conservação e preparação dos alimentos.

7. O adjudicatário obriga-se a cumprir todas as normas previstas no Regulamento (CE) n.º 852/2004 do Parlamento Europeu e do Conselho de 29 de abril de 2004, e demais legislação aplicável no que se refere à higiene dos géneros alimentícios.
8. O adjudicatário obriga-se à vinculação ao programa "Cartão freguês" da União de freguesias de Massamá e Monte Abraão, garantindo assim um acesso com um desconto por parte dos munícipes detentores do mesmo aos serviços de restauração prestados, mediante a apresentação do referido cartão no momento de pagamento no estabelecimento.

Cláusula 36ª- Vistorias e Controlo da execução do objeto contratual

1. A entidade adjudicante reserva-se o direito de durante a reabilitação e após esta, durante o período da execução da atividade concessionada e sempre que o entender, levar a efeito visitas às áreas concessionadas a fim de verificar se a reabilitação do espaço e a consequente exploração está a ser feita de acordo com o estipulado neste caderno de encargos e na proposta do adjudicatário.
2. O cocontratante obriga-se a facultar o acesso às instalações à entidade adjudicante, bem como a serviços e organismos com competência para o efeito.
3. O cocontratante deverá nomear um elemento que o represente, e que estabelecerá o diálogo com a entidade adjudicante, relativamente a assuntos técnicos e procedimentais da execução do objeto do contrato. Sempre que haja substituição temporária ou definitiva do referido representante, deve ser dado conhecimento prévio e feita a identificação do substituto.

Cláusula 37.ª- Colaboradores

1. É da exclusiva responsabilidade da cocontratante a contratação de colaboradores para o desempenho da atividade objeto de concessão caso sejam necessários.
2. O adjudicatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho dos seus colaboradores, nos termos da legislação em vigor.
3. O adjudicatário e os seus colaboradores deverão cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

4. Os contratos celebrados entre os colaboradores e o adjudicatário não serão nunca oponíveis à entidade adjudicante nem importam para a mesma qualquer responsabilidade.

Cláusula 38.ª- Equipamentos

É da exclusiva responsabilidade do adjudicatário a aquisição, instalação, manutenção e funcionamento de todos os equipamentos necessários à prossecução da atividade desenvolvida no espaço concessionado, devendo estes obedecer a todas as normas de funcionamento e segurança legalmente em vigor.

Cláusula 39.ª- Normas Técnicas de Segurança

1. O desenvolvimento de todas as premissas inerentes à adaptação do espaço a concessionar e execução da atividade a desenvolver deverão respeitar toda a legislação atualizada em vigor que lhes for aplicável em matérias de segurança e saúde.
2. No caso de se confirmarem a existência de situações de incumprimento das regras higio-sanitárias todos os encargos com as mesmas, incluindo os relativos à entidade adjudicante, são de conta do adjudicatário, que deverá reembolsar a entidade adjudicante no prazo de 30 dias após a emissão da respetiva fatura.

Cláusula 40.ª- Responsabilidade por danos materiais e humanos

1. O adjudicatário será responsável por todos os danos causados no âmbito do contrato pelos seus funcionários ou equipamentos, devendo o mesmo proceder à sua reparação, de acordo com a natureza e a dimensão do dano, a expensas suas.
2. O adjudicatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados por equipamentos ou pessoal de serviço e ainda danos que os seus fornecedores provoquem nas instalações.
3. O adjudicatário é responsável pelo cumprimento de todas as obrigações relativas ao estabelecimento e ao seu pessoal, bem como, pela reparação de prejuízos por eles causados nas instalações,

equipamentos e terceiros.

4. O adjudicatário deverá dar conhecimento imediato e por escrito à entidade adjudicante de todos os danos causados.

5. No que se refere ao cumprimento das leis vigentes ou às determinações das entidades públicas ou dos corpos administrativos, todas as sanções pecuniárias resultantes da responsabilidade de execução do objeto do contrato, pertence, exclusivamente, ao adjudicatário.

Anexo A- Planta de localização

