

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE
PROPOSTA PARA A EXPLORAÇÃO DAS
INSTALAÇÕES DE COZINHA E ESPAÇO DE BAR
SITAS NO PAVILHÃO MULTISSERVIÇOS DA
TORRE”**

CADERNO DE ENCARGOS

PROC.04.2024

ÍNDICE

PARTE I – CLÁUSULAS JURÍDICAS

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJECTO CONTRATUAL

1. – OBJECTO E NATUREZA DO CONTRATO

CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO

2. – PRAZO E TERMO DO CONTRATO

3. – INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

4. – FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

5. – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

6. – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO OPERADOR

7. – OBRAS

8. – REGIME DE RISCO

9. – PUBLICIDADE

CAPÍTULO IV - RENDA

10. – BASE DE LICITAÇÃO

11. – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO OPERADOR

12. – ACTOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS

13. – SEGUROS

14. – CAUÇÃO

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

15. – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

16. – CADUCIDADE

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

17. – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

PARTE II – CLAUSULAS TÉCNICAS

18. - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

19. – MEMÓRIA DESCRITIVA

PARTE I

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJETO CONTRATUAL

Cláusula 1ª - OBJETO E NATUREZA DO CONTRATO

- 1.1 - O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento para a seleção de um operador económico que irá explorar um espaço nas instalações do Edifício Multisserviços da Torre, Praça do Atlântico, Rua das Caravelas, Cascais, n.º 115.
- 1.2 O espaço em causa tem a área de estabelecimento de 79 m² na Quinta do Rosário, em Cascais, tendo sido cedida pela Câmara Municipal de Cascais à Agência DNA Cascais, ao abrigo da decisão tomada em sede de Reunião de Câmara.

CAPÍTULO II – DURAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 2ª – PRAZO E TERMO DO CONTRATO

O Contrato a celebrar terá o prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data da sua assinatura, renovável automaticamente por períodos de 5 (cinco) anos, até ao limite máximo de 20 (vinte) anos, se não for apresentada a denúncia, por escrito, por qualquer das partes.

Cláusula 3ª - INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

- 3.1 – O Operador deverá dar início à atividade no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da celebração do Contrato.
- 3.2 – Com o termo do Contrato, o Operador deverá cessar imediatamente a atividade do estabelecimento, e no prazo máximo de 20 (vinte) dias seguidos, proceder à remoção dos bens móveis que lhe pertençam, deixando todo o espaço livre e desocupado, que entregará à DNA Cascais, em bom estado de conservação, incluindo todas as benfeitorias eventualmente realizadas, sem direito a indemnização.

CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

Cláusula 4ª - FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO

- 4.1 O espaço objeto do presente procedimento destina-se à atividade de exploração das instalações de cozinha e espaço de bar;

4.2 O estabelecimento deverá operar ininterruptamente durante todo o ano, sem prejuízo de um dia de descanso semanal facultativo.

Cláusula 5ª - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

5.1- O estabelecimento funcionará das 09:00 horas às 21:00 horas, com previsão de um dia por semana de descanso de pessoal;

5.2 – Outros horários podem ser especificamente considerados, designadamente em função da realização de eventos, sempre que para tal haja condições, nomeadamente de vigilância e que sejam obtidas as devidas licenças junto das autoridades competentes;

5.3- Qualquer alteração de horário ou encerramento pontual carece de informação à DNA Cascais, solicitada com a antecedência mínima de 15 dias, por escrito, bem como de autorização da entidade competente.

Cláusula 6ª – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO OPERADOR

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

- a) Realização das obras necessárias ao funcionamento, em boas condições, do espaço;
- b) Obter todos os seguros necessários e obrigatórios à atividade e enviar, até 30 de janeiro de cada ano de contrato, cópias das apólices válidas à DNA Cascais.
- c) Fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do espaço, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar;
- d) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas desenvolvidas no espaço;
- e) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado;
- f) Assegurar a limpeza, conservação e segurança do estabelecimento, respetivos equipamentos e área descoberta, incluída no contrato;
- g) Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento e área envolvente, nomeadamente fornecimento de eletricidade, água, gás, telecomunicações, internet e manutenção do espaço ajardinado;

- h) Avisar de imediato a DNA Cascais sempre que algum perigo ameace os equipamentos objeto da presente exploração, ou que terceiros se arroguem direitos sobre os mesmos.

Cláusula 7ª – OBRAS

7.1- O Operador deverá realizar as obras necessárias à adequação do espaço e às exigências sanitárias atualmente existentes, bem como poderá adequar o espaço ao seu conceito, contanto que para tal obtenha, junto das entidades competentes, as licenças que sejam obrigatórias;

7.2 – Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à concessão toda os bens existentes à data da celebração do contrato, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo concessionário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros;

7.3 – O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens referidos no número anterior;

7.4 - Quaisquer obras carecem de autorização prévia da DNA Cascais (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis), e serão executadas por conta do Operador ficando as mesmas, desde logo, a integrar o espaço, sem que assista ao Operador qualquer direito de retenção ou indemnização;

7.5 – Com a realização destas obras, que correm por conta do concessionário, após a reabilitação e durante o período inicial do contrato, o concessionário pagará 50% da contrapartida financeira mensal devida, porquanto o remanescente de 50% será deduzido até ao limite do investimento de 20.000,00 euros (vinte mil euros).

Cláusula 8ª – REGIME DE RISCO

O concessionário assume integral responsabilidade pelos riscos relativos à concessão, salvo estipulação contratual expressa em sentido contrário.

Cláusula 9ª - PUBLICIDADE

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de autorização e está sujeita a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis e deve ser enviada a informação à DNA Cascais.

CAPÍTULO IV – RENDA

Cláusula 10ª – BASE DE LICITAÇÃO

10.1 - A base de licitação do valor da renda a pagar pelo Inquilino é de 600,00 € mensais (seiscentos euros), acrescida de IVA à taxa legal.

10.2 – Os critérios de seleção das propostas recebidas pela DNA Cascais obedecem às seguintes ponderações:

- a. 50 % - Conceito da proposta (conforme desenvolvido *infra*);
- b. 30 % - Investimento
- c. 20 % - Valor da renda.

Cláusula 11ª – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

11.1 – Pela exploração do estabelecimento objeto do presente concurso, o Operador efetuará o pagamento à DNA Cascais do valor mensal que resulte da proposta.

11.2 – A renda mensal que resulte da proposta será atualizada anualmente, por indexação ao valor da inflação determinada pelo INE respeitante ao ano anterior.

11.3 – O pagamento da renda deverá ser efetuado até ao oitavo dia do mês a que respeita, com início na data de celebração do contrato e mediante a emissão da respetiva fatura.

11.4 – O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária para o IBAN a facultar pela DNA Cascais.

11.5 – A falta de pagamento no prazo estipulado faz o Operador incorrer em mora, podendo a DNA Cascais exigir, para além da renda em dívida, uma indemnização igual a 50% (cinquenta por cento) do montante que for devido, sem prejuízo do direito a optar pela rescisão sancionatória a que houver lugar.

CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO OPERADOR

Cláusula 12ª – ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS. PERDAS E DANOS

O Operador é o único responsável por perdas e danos perante terceiros decorrentes da exploração do espaço durante a vigência do contrato.

Cláusula 13ª - SEGUROS

13.1 - Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Operador deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para a DNA Cascais, os seguintes seguros:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo os riscos com todo o pessoal ao seu serviço;

- b) Responsabilidade civil, cujas coberturas devem garantir danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros, por atos e omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo as resultantes de operação de quaisquer máquinas/equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou por quaisquer pessoas sob a sua direção;
- c) Seguros de acidentes pessoais previsto no artigo 13º do Decreto-Lei n.º 385/99, de 28 de setembro;
- d) Seguro "Multiriscos" destinado a cobrir danos causados por água, incêndios, tempestades, furto ou roubo, entre outros;
- e) Deverão ser remetidas anualmente, à DNA Cascais, as apólices válidas dos seguros mencionados nas alíneas anteriores.

Cláusula 14ª – CAUÇÃO

14.1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assume, é exigida ao Operador, a prestação de caução no valor correspondente a 100% do valor de uma renda.

14.2 - A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação.

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

14.4 - A caução prestada pode ser executada pela Entidade Adjudicante, 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.

14.5 - A resolução do contrato pela Entidade Adjudicante não impede a execução da caução, desde que para isso haja motivo.

14.6 - A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o Operador 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 da Entidade Adjudicante para esse efeito.

14.7 - A caução prestada será libertada pela Entidade Adjudicante, no prazo máximo de 30 dias contados da data de cessação do contrato.

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS

Cláusula 15ª – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

15.1 - É interdito ao Operador ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a qualquer título, o Contrato, assim como realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir o mesmo fim, direta ou indiretamente, sem autorização prévia escrita da DNA Cascais.

15.2 - O Operador não poderá proceder a qualquer alteração do ramo de exploração do estabelecimento objeto do contrato a celebrar.

15.3 - São nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do previsto no número anterior.

Cláusula 16ª – CADUCIDADE

O Contrato caduca quando se verificar o fim do prazo, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou por estipulação entre as partes, se destinem a perdurar para além daquela data.

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 17ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

17.1 - Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

17.2 - Qualquer alteração das informações de contato constantes no contrato, deve ser comunicada à outra parte.

PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 18ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

18.1 - O estabelecimento possui uma área total com a dimensão de 79 m².

18.2 - O estabelecimento tem uma área útil de 20 m².

18.3 - O estado do estabelecimento e do espaço municipal adjacente é do conhecimento do Operador, que o aceita nas condições em que se encontra.

Cláusula 19ª - MEMÓRIA DESCRITIVA

19.1 - CONCEITO

O espaço a que se destina a exploração de serviço de cozinha e de bar está situado no Bairro da Torre, em Cascais, no centro de uma comunidade que alinha a valorização do espaço público e das diferentes e diversas identidades que assim a compõem.

Pretende-se que seja criado um espaço minimalista, mas acolhedor, com oferta de refeições sustentáveis a preços económicos e com ingredientes frescos e saudáveis, acessíveis a todos os que por ali passam, e que se distinga pela qualidade e originalidade dos pratos confeccionados podendo se afirmar como uma referência nacional e até internacional.

O projeto deverá sustentar, complementarmente, um conceito inovador de desenvolvimento e compromisso deste *player* nas vertentes sociais, económicas, culturais e ambientais, com respostas inovadoras e impactantes no que respeita aos desafios do quotidiano desta comunidade, e comunidades vizinhas.

Na especialidade, este conceito deverá ter um sentido de ligação maior ao parque integrado, enquanto equipamento público multifuncional, que relaciona a prática de desportos e atividades complementares, lúdicas e de recreio, para diferentes grupos etários, famílias e amigos, fortalecendo os vínculos da comunidade, e com a comunidade, devotando um local de partilha para todos.

A proposta deverá ser apresentada no prazo de 15 (quinze) dias seguidos, a contar do dia de publicação do presente documento, com a possibilidade de visita ao local, na primeira quarta-feira que se verifique, pelo período compreendido entre as 10:00 horas e as 13:00 horas.

Para fundamentar a sua proposta deverá o proponente anexar documento de apresentação escrito no máximo com 10 páginas A4, onde apresente o seu modelo de negócio, conceitos e ideias a implementar.

Atenta a localização e ao carácter representativo onde está inserido o espaço serão valorizadas as propostas que considerem os seguintes elementos adicionais:

- Adequação ao conceito
- Dinamização do espaço
- Qualidade do serviço a prestar
- Inovação e sustentabilidade
- Contributos relevantes alinhados com os valores do bairro e da comunidade.

19.2 – EMPATE

19.2.1- No caso de duas ou mais propostas obterem a mesma classificação, como fator de desempate será de entre elas, escolhida a proposta que apresente o valor mais elevado do índice referido no subfactor b) na Cláusula 10^a.2.

19.2.2. Mantendo-se a situação de empate, as propostas empatadas serão ordenadas em função da pontuação obtida no somatório dos subfactores a) e b) referidos na Cláusula 10.^a.

19.2.3 - Permanecendo o empate, será efetuado sorteio entre as propostas empatadas, pelo sistema de "bolas", após convocatória enviada aos concorrentes empatados, com a indicação do local, data e hora a determinar pelo júri do procedimento.

(Pela DNA Cascais)

ANEXO I - Planta

ANEXO I
Planta

