

**“PROCEDIMENTO DESTINADO À SELEÇÃO DE
PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO
DE ARRENDAMENTO DE UMA CAFETARIA COM
ESPLANADA, NO CENTRO DE INTERPRETAÇÃO
AMBIENTAL DA PEDRA DO SAL.”**

CADERNO DE ENCARGOS

PROC.05.2024

ÍNDICE

PARTE I – CLÁUSULAS JURÍDICAS

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJETO CONTRATUAL

1. – OBJETO 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 DE BAR/ESPLANADA

5. – HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

6. – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO INQUILINO

7. – OBRAS

8. – PUBLICIDADE

CAPÍTULO IV - RENDA

9. – BASE DE LICITAÇÃO

10. – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

CAPÍTULO V – RESPONSABILIDADE DO INQUILINO

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

12. – SEGUROS

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

13. – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

14. – CADUCIDADE

15. – PENALIDADES

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

16. – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

PARTE II – CLAUSULAS TÉCNICAS

17. - CARACTERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

18. – MEMÓRIA DESCRITIVA

ANEXO I - Planta

PARTE I

TÍTULO I – DO CONTRATO

CAPÍTULO I – OBJETO CONTRATUAL

Cláusula 1ª - OBJETO E NATUREZA DO CONTRATO

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto o arrendamento para fim comercial, de uma Cafetaria com Esplanada, de apoio ao Centro de Interpretação Ambiental da Pedra do Sal, em São Pedro do Estoril, concelho de Cascais.

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 1 (um) ano, até ao limite máximo de 15 (quinze) anos.

Cláusula 3ª - INÍCIO E TERMO DO CONTRATO

3.1 – O Inquilino deverá dar início à atividade da Cafetaria do Centro de Interpretação Ambiental da Pedra do Sal, em São Pedro do Estoril, concelho de Cascais no prazo máximo de 60 (sessenta) dias seguidos, contados a partir da celebração do Contrato.

3.2 – Com o termo do Contrato, o Inquilino 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, apenas se admitindo o desgaste decorrente de um uso normal dos mesmos, sob pena de remoção coerciva, a expensas do ocupante.

CAPÍTULO III – EXPLORAÇÃO E CONSERVAÇÃO DO ESTABELECIMENTO

Cláusula 4ª - FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO DE CAFETARIA

4.1 - O locado funcionará com a função de venda de bebidas, com serviço de bar e cafetaria no interior do próprio estabelecimento ou na esplanada, podendo ser apenas confeccionadas refeições ligeiras, ou servidas refeições pré-confeccionadas.

4.2 - O serviço de cafetaria consiste no fornecimento de bebidas, acompanhado ou não de produtos de cafetaria, de produtos de pastelaria e de gelados.

4.3 - As instalações sanitárias existentes destinam-se a assegurar o serviço público de apoio sanitário ao espaço exterior, sendo que, para o efeito, o Inquilino está obrigado a permitir o livre acesso a todos os utilizadores da área adjacente, não podendo, em caso algum, impor qualquer tipo de restrições, nomeadamente, condicionando-o ao consumo de quaisquer produtos.

Cláusula 5ª - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

5.1 - O estabelecimento e a esplanada funcionarão simultaneamente, todos os dias da semana, das 10 horas às 20 horas, podendo de 1 de março a 1 de outubro funcionar das 10 horas às 22 horas.

5.2 - Outros horários podem ser especificamente considerados, designadamente em função do funcionamento da cafetaria, ou da realização de eventos, sempre que para tal haja condições, nomeadamente de iluminação e vigilância.

5.3 - Qualquer alteração de horário ou encerramento pontual carece de autorização expressa e prévia da DNA Cascais, solicitada, por escrito, com a antecedência mínima de 15 dias.

Cláusula 6ª – OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO INQUILINO

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 Inquilino, as seguintes obrigações principais:

- a). Fornecer e instalar todos os equipamentos e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento do estabelecimento e da esplanada, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar;
- b). Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas desenvolvidas no locado;
- c). Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no estabelecimento;
- d). Assegurar a limpeza, conservação, manutenção e segurança do estabelecimento e respetivos equipamentos, bem como a limpeza e manutenção das instalações sanitárias existentes, incluindo o fornecimento de todos os equipamentos de higiene e todos os consumíveis necessários ao seu bom funcionamento;
- e). Proceder à limpeza da área da esplanada, bem como à recolha dos resíduos decorrentes de consumos no estabelecimento, devendo tal limpeza ser contínua durante o período de funcionamento do estabelecimento e estar diariamente assegurada à hora de abertura do estabelecimento;

f). Dotar o estabelecimento de equipamentos que permitam assegurar a separação dos resíduos na origem, de forma a promover a sua valorização por fluxos e fileiras, nomeadamente a recolha seletiva de vidro, embalagens e papel;

g). Pagar todos os consumos decorrentes da exploração do estabelecimento, nomeadamente fornecimento de eletricidade e abastecimento de água, gás, telecomunicações, internet;

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

Quaisquer obras carecem de autorização expressa e prévia da DNA Cascais (sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis), e serão executadas por conta do Inquilino ficando as mesmas, desde logo, propriedade da DNA Cascais, sem que assista ao Inquilino qualquer direito de retenção ou indemnização.

Cláusula 8ª - PUBLICIDADE

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da DNA Cascais e está sujeito a licenciamento municipal, nos termos gerais aplicáveis.

CAPÍTULO IV – RENDA

Cláusula 9ª – BASE DE LICITAÇÃO

9.1 - A base de licitação do valor da renda a pagar é de € 3.405,00 (três mil, quatrocentos e cinco euros), acrescida de IVA à taxa legal.

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

- 40% - experiência
- 30% - renda
- 30% - conceito

9.3 – No caso de duas ou mais propostas obterem a mesma classificação, como desempate será de entre elas, escolhida a proposta que apresente maior experiência do adjudicatário.

9.4 - Em caso de empate, a entidade que atualmente explora a Cafeteria, cuja exploração ora se põe a concurso, terá preferência sobre as demais.

Cláusula 10ª – REMUNERAÇÃO E PRAZOS DE PAGAMENTO

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

10.2 – A renda mensal que resulte da proposta será atualizada anualmente, no mês de janeiro, por indexação ao valor da inflação determinada pelo INE respeitante ao ano anterior.

10.3 – 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.

10.4 – O pagamento deverá ser efetuado mediante transferência bancária ou pagamento junto da sede da DNA Cascais.

10.5 – A falta de pagamento no prazo estipulado faz o Inquilino 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 INQUILINO

Cláusula 11ª – ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS, PERDAS E DANOS

11.1 – O Inquilino é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e todas as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros em atuação no local da exploração, incluindo a própria DNA Cascais.

11.2 – O Inquilino é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo a própria DNA Cascais, até efetiva restituição das instalações e espaços que constituem o objeto do Contrato, designadamente os danos resultantes:

- a) da atuação do pessoal ao serviço do Inquilino ou dos seus subcontratados;
- b) do deficiente funcionamento ou avarias causadas por equipamentos;
- c) do impedimento de utilização.

11.3 – O inquilino é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias imprevistas fortuitas e/ou imprevisíveis, nos termos da lei geral.

Cláusula 12ª - SEGUROS

12.1 - Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o Inquilino 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 "Multirriscos" destinado a cobrir danos causados por água, incêndios, tempestades, furto ou roubo, entre outros.

CAPÍTULO VI – MODIFICAÇÕES SUBJETIVAS

Cláusula 13ª – CEDÊNCIA E TRANSMISSÃO

13.1 - É interdito ao Inquilino 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 da DNA Cascais.

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

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

Cláusula 14ª – 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.

Cláusula 15ª – PENALIDADES

A falta de pagamento no prazo designado faz com que o Inquilino incorra em mora, podendo a DNA Cascais exigir, além do pagamento da prestação em dívida, uma indemnização igual a 50% do que valor devido.

TÍTULO II – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 16ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

16.1 - 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.

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

PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 17ª - CARATERÍSTICAS DO ESTABELECIMENTO

17.1 - O estabelecimento tem cerca de 78,32 m² de área bruta, conforme planta ANEXO I.

17.2 - O estabelecimento possui uma área de esplanada aberta, sem qualquer tipo de proteção lateral ou frontal, com cerca de 36,85m².

17.3 - A esplanada não poderá funcionar dissociada do respetivo estabelecimento.

17.4 - O estado do estabelecimento e do espaço municipal adjacente é do conhecimento do concessionário e, no final da concessão, deverá ser devolvido em idênticas condições.

Cláusula 18ª - MEMÓRIA DESCRITIVA

18.1 - CONCEITO

A cafetaria de apoio ao Centro de Interpretação Ambiental da Pedra do Sal, em São Pedro do Estoril, concelho de Cascais, está inserida num local onde se pretende dar especial relevância à relação com todos os visitantes que acompanham, nestes últimos tempos, este local de prestígio.

O desenvolvimento desta atividade visa complementar o espaço circundante e deverá estabelecer uma relação com o centro de visitação no que concerne ao modelo de funcionamento, nomeadamente, a qualidade do serviço prestado, horário de funcionamento, bem como a tipologia e qualidade de produtos a serem disponibilizados.

Esta concessão deve de algum modo "envolver" os visitantes num ambiente saudável, de vivência e contacto com a natureza deste espaço, tendo uma preocupa o na atitude comercial e mantendo o serviço e conceito a que este visitante está habituado.

Procura-se estabelecer, adicionalmente, um ponto de partida ou de chegada para uma caminhada, um *jogging*, ou passeio de bicicleta, em família, com amigos, ou simplesmente a só, convidando a sentar pelo seu ambiente acolhedor, de design moderno, que promove a simplicidade numa relação com este local especial e a envolvência do mar.

No que concerne aos produtos e refeições a oferecer, deve ter um conceito relacionado com a comida saudável optando pela leveza e facilidade de confeção, distinção na qualidade dos produtos, originalidade dos pratos quer pelos produtos que possam oferecer mas também pela preparação e forma de apresentação, comunicação e conceito em geral, optando-se preferencialmente por produtos regionais, preferencialmente de origem biológica e de produtores locais, com possibilidade de consumo no local ou para levar para consumo externo.

Considerando o espaço onde se insere, deverá ter a capacidade e disponibilidade para colaborar com os técnicos do Centro de Interpretação, na dinamização de atividades com escolas e grupos de visitantes, nomeadamente desenvolvendo um serviço de lanche, buffet ou catering de apoio a e realizar no local.

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

Atenta a localização e carácter especial onde está inserida a cafetaria de apoio ao Centro de Interpretação Ambiental, a proposta a apresentar deve considerar os seguintes pontos:

- Adequação ao conceito
- Dinamização do espaço
- Qualidade do serviço a prestar
- Inovação

(Pela DNA Cascais)

