FREGUESIA DE DARQUE
VIANA DO CASTELO

Hasta pública para concessão de direito de gestão e exploração do quiosque sito na Zona de Atividades Económicas

Caderno de Encargos

CLÁUSULA 1.ª
OBJETO

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da hasta pública para a concessão de gestão e exploração do quiosque sito na Zona de Atividades Económicas.

2. Trata-se da concessão de exploração em regime de exclusivo relativamente às atividades integradas no seu objeto.

CLÁUSULA 2.ª
REGIME DE EXPLORAÇÃO

1. O estabelecimento da concessão é explorado em regime de exclusivo, de forma regular, contínua e eficiente, nos termos fixados no contrato de concessão e em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

2. O concessionário deve adotar, para efeitos do número anterior, os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no contrato de concessão.

3. O acesso ao estabelecimento da concessão, bem como o uso dos respetivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais aplicáveis.

4. O concessionário não pode, em qualquer circunstância, discriminar ou estabelecer diferenças de tratamento entre utentes, nos termos previstos nas disposições legais aplicáveis e no contrato de concessão.

CLÁUSULA 3.ª
DELIMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO

A concessão integra apenas a área do quiosque sito na Zona de Atividades Económicas e logradouro específico.

CLÁUSULA 4.ª
ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO

1. O estabelecimento da concessão é composto pelos bem imóvel afeto àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

2. Para efeitos do disposto no número anterior consideram-se afetos à concessão todos os bens existentes à data de 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 do direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.

3. Estão afetos à concessão, designadamente:

a) Os equipamentos, máquinas, aparelhagem e respetivos acessórios e outros bens propriedade do concedente, constantes no Anexo II – Lista Equipamentos, que faz parte integrante do presente Caderno de Encargos;

b) As obras, equipamentos e outros bens que venham a ser realizados e implantados;

c) Os limites físicos da concessão constantes na Clausula 3.ª do Programa de Procedimento.

4. O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente um inventário dos bens referidos no n.º 3, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus ou encargos que sobre eles recaiam.

5. O concessionário apenas pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente.

CLÁUSULA 5.ª
EQUIPAMENTO

1. A aquisição do equipamento ligeiro e utensílios necessários à exploração, para além do previsto no número anterior, é da responsabilidade do concessionário.

2. A fim de salvaguardar o nível de qualidade do serviço, a aquisição prevista no número anterior carece de prévia autorização da Junta de Freguesia.

CLÁUSULA 6.ª
PRAZO DA CONCESSÃO

1. A concessão terá uma duração máxima de 3 anos, a contar da data de assinatura do contrato e terminará no dia 25 de agosto de 2023.

2. A concessão pode, por acordo entre as partes, ser prorrogada pelo tempo necessário e nas mesmas condições, de forma a assegurar o funcionamento do quiosque.

3. O prazo máximo para início da exploração do quiosque é de 10 dias seguidos, após a assinatura do contrato de concessão.

CLÁUSULA 7.ª
HORÁRIO E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

1. O horário de funcionamento será estabelecido pelo concessionário de acordo com os seguintes parâmetros:

I. A abertura deverá ser entre as 07:00 h e as 18:00 h;

ii. O período mínimo de funcionamento será de 8 horas.

2. Este horário poderá, por acordo, ser alterado, desde que solicitado com a antecedência mínima de 30 dias úteis, devendo esse pedido ser remetido por escrito ao concedente e devidamente justificado.

CLÁUSULA 8.ª
MANUTENÇÃO DO ESTABELECIMENTO

1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o estabelecimento objeto da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

2. O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade fixados na legislação respetiva.

3. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

CLÁUSULA 9.ª
OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

1. Compete ao concessionário requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

2. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

3. O concedente não se responsabiliza por condicionantes, recusas e limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessárias e sejam de competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.

CLÁUSULA 10.ª
PREÇO CONTRATUAL

Pela concessão da exploração em causa, a Junta de Freguesia de Darque receberá o preço constante da proposta adjudicada na sequência da hasta pública realizada.

CLÁUSULA 11.ª

FREGUESIA DE DARQUE
VIANA DO CASTELO

REMUNERAÇÃO DO CESSIONÁRIO

O concessionário é remunerado através dos montantes cobrados pelos serviços prestados e bens vendidos.

CLÁUSULA 12.ª
OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

1. No âmbito do presente procedimento, é responsabilidade do concessionário assegurar a limpeza do estabelecimento da concessão.

2. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente o preço, nos termos da Cláusula 10.ª.

3. O concessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta.

4. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem ainda para o concessionário as seguintes obrigações:

a) Cumprir o horário de funcionamento definido;

b) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior;

c) Manter o quiosque, as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene;

d) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;

e) Não afixar ou permitir afixação, sem prévia autorização da entidade adjudicante, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse da Junta de Freguesia, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;

f) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de causar incómodo aos utentes;

g) Cumprir prontamente as determinações da entidade concedente, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;

h) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da normal utilização;

i) Proceder à reparação e/ou substituição das instalações/bens que integram a concessão, no prazo que lhe for fixado pelo concedente que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação;

j) Cumprir toda a legislação aplicável à atividade objeto da concessão, nomeadamente quanto à segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social.

CLÁUSULA 13.ª
OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

O concedente obriga-se a:

a) Com o início da exploração, elaborar um auto de entrega com a listagem dos bens e equipamentos existentes na área a concessionar, ficando um exemplar na posse da cada contratante;

b) Verificar sempre que se justifique o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão, através de vistoria a realizar ao imóvel, por técnicos habilitados para o efeito;

c) Proceder às correções, que a Junta de Freguesia entenda por convenientes, que, ao nível do edificado e do equipamento, sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento do quiosque na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente;

CLÁUSULA 14.ª
FISCALIZAÇÃO PELO CONCEDENTE

1. O concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento que o concessionário venha a colocar, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respetivos custos por conta do concessionário.

2. As determinações emitidas pelo concedente ao abrigo dos poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

3. O concessionário fica sujeito, no que respeite ao cumprimento do contrato de concessão, à fiscalização do concedente, que pode, para o efeito, exigir-lhe as informações e os documentos que considere necessários e a quem será facultado livre acesso a todas as infraestruturas e equipamentos afetos à concessão, bem como às instalações do concessionário.

CLÁUSULA 15.ª
ACESSO AO ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO E AOS DOCUMENTOS DO CONCESSIONÁRIO

O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a

FREGUESIA DE DARQUE
VIANA DO CASTELO

prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

CLÁUSULA 16.ª
OBRIGAÇÃO DE INFORMAÇÃO DO CONCESSIONÁRIO

Ao longo do período de vigência do contrato, o concessionário obriga-se a apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente, devendo anualmente apresentar um relatório dos resultados da exploração.

CLÁUSULA 17.ª
CEDÊNCIA, ONERAÇÃO E ALIENAÇÃO

1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

CLÁUSULA 18.ª
SUBCONTRATAÇÃO

1. Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o concessionário pode recorrer à subcontratação de terceiras entidades para a execução das atividades integradas no objeto do contrato.

2. A subcontratação de terceiros para a execução de atividades objeto do contrato depende de autorização do concedente.

3. A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime o concessionário da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante o concedente, salvo no caso de concessão parcial da posição contratual devidamente autorizada.

4. No caso da celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao concedente quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiras entidades.

5. Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.

CLÁUSULA 19.ª
REGIME DO RISCO

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato.

2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

CLÁUSULA 20.ª
COBERTURA POR SEGUROS

1. O concedente assegura a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro de responsabilidade civil necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos de funcionamento das instalações e do equipamento. O concessionário obriga-se a não deixar combustíveis ou materiais inflamáveis no interior do quiosque, podendo ser responsabilizado se tal vier a acontecer. É da responsabilidade do concessionário a manutenção de uma apólice de seguro de acidentes de trabalho.

2. Constitui estrita obrigação do cessionário a manutenção em vigor das apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

3. O contrato de seguro de responsabilidade civil, deverá ser apresentado no ato da celebração do contrato de concessão.

CLÁUSULA 21.ª
RESPONSABILIDADE PELA CULPA E PELO RISCO

O concessionário responde ainda, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa e pelo risco.

CLÁUSULA 22.ª
RESPONSABILIDADE POR PREJUÍZOS CAUSADOS POR ENTIDADES CONTRATADAS

1. O concessionário responde ainda, nos termos da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento das atividades compreendidas na concessão.

2. Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para a salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

CLÁUSULA 23.ª
SANÇÕES CONTRATUAIS

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a entidade adjudicante pode exigir ao concessionário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento que poderá ascender à quantia de € 2.500,00.

2. Na determinação da gravidade do incumprimento, a entidade adjudicante tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual

FREGUESIA DE DARQUE
VIANA DO CASTELO

reiteração, o grau de culpa do adjudicatário e as consequências do incumprimento.

3. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a entidade adjudicante exija uma indemnização pelo dano excedente.

CLÁUSULA 24.ª
FORÇA MAIOR

1. Não podem ser impostas penalidades ao concessionário, 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.

2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo e motins.

3. Não constituem força maior, designadamente:

a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do adjudicatário, na parte em que intervenham;

b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do adjudicatário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;

c) 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;

d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo adjudicatário de normas legais;

e) 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;

f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do adjudicatário não devidas a sabotagem;

g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5. 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 25.ª
CADUCIDADE DO CONTRATO

1. O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, podendo ocorrer a sua prorrogação, por acordo das partes, de acordo com o n.º 2 da Cláusula 6.ª.

2. O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

3. Em caso de caducidade o concessionário não tem direito a qualquer indemnização, não assumindo o concedente qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do concessionário no âmbito da concessão.

CLÁUSULA 26.ª
CONDIÇÕES RESOLUTIVAS POR PARTE DO CONCEDENTE

1. O não cumprimento pelo concessionário dos procedimentos ou obrigações previstos nos Elementos do Procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos, sem direito a qualquer indemnização relativamente às importâncias já entregues.

2. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o concedente pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o concessionário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente as previstas na Cláusula 14.ª.

3. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao concessionário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pelo concedente.

4. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a anulação da adjudicação provisória ou definitiva, perdendo para a Junta de Freguesia de Darque as quantias já entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimentos penal.

5. Verificando-se as situações supra referidas, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, tal decisão deverá ser notificada a todos os concorrentes, podendo ser adjudicado ao interessado que apresentou a proposta ou o lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

6. Ocorrendo a situação prevista nos números precedentes, o novo adjudicatário será notificado, no prazo de 5 (cinco) dias, para proceder à

entrega de um cheque no valor do lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

CLÁUSULA 27.ª
ENCARGOS E BENFEITORIAS

1. O concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso, por escrito, do concedente.

2. O incumprimento do número anterior constitui causa de resolução unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o concessionário.

3. São da responsabilidade do concessionário todas as despesas com:

a) A outorga do contrato;

b)Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;

c) Contratação de telefone ou outros;

d) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento dos estabelecimentos.

CLÁUSULA 28.ª
REVERSÃO DE BENS

1. No termo da concessão, revertem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

2. Incluem-se nos bens referidos no número anterior os bens fornecidos e instalados pela concessionária no âmbito da concessão, constantes de listagem elaborada pelo concessionário no início da exploração e imediatamente entregue e aceite pelo concedente.

3.Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número 1, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizado o valor da caução para os liquidar, no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

4.No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento da concessão.

CLÁUSULA 29.ª
LIBERTAÇÃO E EXECUÇÃO DA CAUÇÃO

1. Caso não haja obrigação de correção de defeitos por parte do concessionário, o concedente deve promover a liberação integral da caução destinada a garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações da concessão no prazo de 30 (trinta) dias, após o cumprimento de todas as obrigações do concessionário.

2. A caução prestada pelo concessionário pode ser executada pelo concedente, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer importâncias que se mostrem devidas por força do não cumprimento das obrigações legais ou contratuais.

CLÁUSULA 30.ª
COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

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

2.Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA 31.ª
FORO COMPETENTE

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Porto, com expressa renúncia a qualquer outro.

CLÁUSULA 32.ª
LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

A tudo o que não esteja especialmente previsto aplica-se subsidiariamente o previsto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, Código de Procedimento Administrativo e Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro.

Darque, 15 de junho de 2020

O Presidente da Junta de Freguesia,

FREGUESIA DE DARQUE
VIANA DO CASTELO

(Augusto Manuel Alves da Silva)