CONCURSO PÚBLICO

CADERNO DE ENCARGOS

CONCESSÃO DO DIREITO À EXPLORAÇÃO DO ESPAÇO DESTINADO A CAFETARIA, SITO NO EDIFICIO DA OFICINA DA REGUEIFA & DO BISCOITO DE VALONGO

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª

Objeto

1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a Concessão de exploração da Cafetaria do edifício da Oficina da Regueifa & do Biscoito de Valongo, sito no Largo Centenário, freguesia de Valongo, devidamente identificada na planta anexa a este Caderno de Encargos.

2 - O Concessionário só poderá exercer as atividades previstas no contrato, podendo desenvolver atividades que não estejam previstas naquele, desde que sejam complementares ou acessórias das que constituam o objeto do contrato e que tal exercício seja expressamente autorizado pelo representante do Município de Valongo indicado no contrato da Concessão.

Cláusula 2.ª

Preço Base Mensal da Concessão

1 - O preço mínimo mensal a pagar ao Município de Valongo pela Concessão de exploração é de 500,00€, valor que acresce IVA à taxa legal em vigor, não se aceitando propostas de valor inferior.

2 – O preço mensal devido pela Concessão será atualizado, anualmente, de acordo com o coeficiente de atualização das rendas publicado pelo INE.

3 - Salvo convenção em contrário, o pagamento da importância devida nos termos do n.º 1 desta cláusula, que será o da proposta apresentada, será feito mensalmente, até ao dia 8 do mês imediatamente anterior àquele a que disser respeito, por transferência bancária para o IBAN a indicar pelo Município de Valongo.

4 - No caso de se verificar mora no pagamento, superior a 8 dias, o Concessionário fica obrigado ao pagamento dos valores em dívida, acrescidos de 20% e ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor contados dia a dia.

Cláusula 3.ª

Prazo

1 - O prazo da Concessão de exploração é de 2 (dois) anos contados da data da celebração do contrato de concessão.

2 - O prazo consignado no número anterior considerar-se-á prorrogado por períodos de 2 anos, enquanto não for denunciado por qualquer das partes, por escrito, com antecedência mínima de 90 dias da data da sua caducidade ou das suas renovações até ao limite de 10 anos.

Cláusula 4.ª

Transmissibilidade de Exploração

O concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato nem proceder a qualquer forma de cedência do estabelecimento, sem autorização prévia e expressa do representante do Município de Valongo.

Cláusula 5.ª

Horário

1 - O espaço concessionado funcionará de segunda a domingo, ininterruptamente, das 8:00h às 20:00h.

2 - Qualquer alteração que implique a redução ou o alargamento do horário estabelecido, depende de autorização prévia e expressa do representante do Município de Valongo.

Cláusula 6.ª

Funcionamento

1 – O espaço concessionado funcionará como estabelecimento de Cafetaria, com esplanada no seu exterior, em espaço definido pelo Município.

2 - O funcionamento da esplanada é indissociável do funcionamento da cafetaria, não podendo em caso algum funcionar independentemente desta.

3 – O Concessionário obriga-se a desempenhar a atividade concessionada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

4 - O Concessionário deve garantir o funcionamento contínuo da cafetaria, durante todo o ano, nos termos da cláusula anterior.

5 – Sem autorização do Município é interdita a instalação de qualquer tipo de máquina de jogos.

Cláusula 7.ª

Obrigações do Concessionário

1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Caderno de Encargos, da celebração do contrato decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:

a) Abrir o estabelecimento ao público no prazo máximo de 15 (quinze) dias seguidos, após a data da celebração do contrato de concessão do direito de Exploração;

b) Proceder ao pagamento do preço mensal, que coincidirá com o valor da proposta apresentada, até ao dia 8 de cada mês;

c) Apresentação de um Plano de Exploração - Este documento deverá ser orientado para a qualidade, onde seja estabelecido um compromisso claro entre a qualidade do serviço a prestar, a satisfação do cliente e o cuidado na boa apresentação e na imagem tanto das instalações como do concessionário. O Plano deve incluir/mencionar designadamente:

-Pessoal afeto;

-Produtos a vender, tendo em conta que:

- A venda de bebidas alcoólicas será condicionada a aprovação do Município;
- É obrigatório a venda de biscoitos produzidos no concelho e na Oficina, em pacotes e a granel;

-Serviços a prestar;

-Outros itens que julgue adequados para apresentação do seu projeto.

2 – No ato da entrega do espaço a conceder, será feito um inventário de todo o património existente, que será anexo ao contrato a celebrar, ficando o Concessionário responsável pela sua conservação e fiel depositário do mesmo.

3 - O concessionário obriga-se a proceder à manutenção dos espaços, por forma a assegurar a manutenção das condições em que o mesmo lhe foi entregue.

4 – O concessionário obriga-se a cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao exercício da atividade, bem assim como ao pagamento de todas as licenças, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros, sendo que antes da celebração do contrato deverá fazer prova de que se encontra coletado para a atividade respetiva.

5 - Suportar os encargos com o funcionamento da instalação, designadamente água, gás e energia elétrica;

6 - O concessionário obriga-se a contratar e manter atualizado, durante todo o período da vigência do contrato, um seguro de responsabilidade civil que cubra danos até ao montante de 25.000,00 euros, com direitos ressalvados em favor do Município de Valongo.

Cláusula 8.ª

Fiscalização da Exploração

1 - O Município de Valongo tem o direito de realizar inspeções ao estado de conservação da cafetaria e equipamentos a ela afetos, bem como fiscalizar a exploração e o cumprimento dos deveres do Concessionário nos termos impostos por este Caderno de Encargos, cláusulas contratuais e a legislação aplicável em vigor e, nomeadamente no que se refere:

a) À qualidade do serviço prestado;

b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;

c) Ao bom estado do mobiliário, equipamento e palamenta utilizada;

d) Às relações do concessionário e do seu pessoal com o público, que devem ser corretas, atenciosas e delicadas.

2 - O Município de Valongo notificará o concessionário das deficiências verificadas, devendo aquele promover a sua rápida correção.

Cláusula 9.ª

Revogação da Concessão

1 - Constituem causas de revogação da concessão de exploração:

a) Transmissão da exploração para terceiros, sem prévio consentimento expresso do Município de Valongo;

b) Utilização das instalações para uso diferente do constante do contrato;

c) Desobediência às instruções e recomendações emanadas pelo Município de Valongo relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou das indicações da fiscalização;

d) Falta de pagamento da contrapartida mensal da concessão, por período superior a 2 meses;

e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades cedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

f) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento de estabelecimentos desta natureza, incluindo as atinentes a saúde e higiene;

g) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do Município de Valongo;

2 – Em caso de resolução do contrato, o concessionário será notificado para retirar os bens móveis que lhe pertençam no máximo de 30 dias, a contar da data da notificação, devolvendo as instalações em bom estado de conservação.

3 - Não é devida, pelo Município de Valongo, qualquer indemnização por motivo da revogação da concessão nos termos da presente cláusula.

Cláusula 10ª

Caducidade da Concessão

1 – A concessão de exploração caduca com a falência ou insolvência do concessionário.

2 - Em caso de caducidade, o concessionário não tem direito a qualquer indemnização nem à devolução da caução, nem o Município de Valongo assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do Concessionário.

Cláusula 11.ª

Termo da Concessão

1 – A concessão de exploração termina findo o seu prazo ou das suas prorrogações, sem que o Concessionário tenha direito a qualquer indemnização em relação a obras ou benfeitorias que tenha realizado ou alegar o direito de retenção.

2 - As instalações, deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão da inteira responsabilidade do concessionário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.

Cláusula 12.ª

Legislação Aplicável

A tudo o que não esteja especialmente previsto no presente caderno de encargos aplica-se o regime previsto no Código da Contratação Pública, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008 de 29 de janeiro, com a redação atual e demais legislação aplicável.

PARTE II

CLÁUSULAS TÉCNICAS

Cláusula 13.ª

Caraterização dos Espaços

1 – O espaço da cafetaria, localizado no edifício da Oficina da Regueifa & do Biscoito de Valongo, tem uma área interior de 49 m2 e uma área de esplanada de 46 m2, conforme planta anexa ao programa de procedimento.

2 – Independentemente das informações fornecidas neste Caderno de Encargos e seus anexos, entende-se que o concessionário se inteirou localmente das características e condições do edifício e espaços adjacentes.

3 – A falta de informações relativas aos espaços a concessionar, ou a sua inexatidão, só poderá servir de fundamento para reclamações quando não estejam previstas neste Caderno de Encargos nem sejam notoriamente identificáveis pelo concessionário na inspeção local realizada na fase de concurso.

Cláusula 14.ª

Equipamento e Mobiliário

1 – Para a cafetaria, o Município de Valongo disponibilizará os equipamentos e mobiliário constantes do anexo I ao presente caderno de encargos.

2 – O Município de Valongo não disponibiliza qualquer outro equipamento para além do referido no número anterior, sendo que a responsabilidade e o encargo com a aquisição de mobiliário e equipamentos que venham a ser considerados, pelo concessionário, como adequados e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, ficam por conta do mesmo, permanecendo propriedade deste.

3 - O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade e respeitar as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

4 - A instalação do mobiliário e equipamentos referidos nos números 2 e 3, carece de prévia aprovação do representante do Município de Valongo.

Cláusula 15.ª

Limpeza e Higiene

É da estrita responsabilidade do concessionário assegurar a limpeza e conservação de todo o espaço concessionado.

1 - Deverá manter o local afeto à concessão em bom estado de salubridade e asseio, depositando o lixo em local próprio;

2 - O concessionário garantirá que o abastecimento, manutenção e limpeza do espaço ocorra fora do seu horário de funcionamento.

Cláusula 16.ª

Conservação, Reparação e Substituição

O concessionário obriga-se a manter em permanente estado de funcionamento, conservação e segurança de todos os bens e equipamentos afetos à concessão e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados para os fins a que se destinam por desgaste físico, avaria, deterioração ou por se tornarem obsoletos, furto, incêndio, efetuando as reparações, renovações e adaptações necessárias.

Cláusula 17.ª

Obras

1 - São da responsabilidade do concessionário e correm por sua conta, todas as obras de reparação, beneficiação e conservação ordinária nos espaços concessionados, carecendo sempre de autorização expressa e prévia do representante do Município de Valongo, mediante pedido escrito acompanhado das peças escritas e ou desenhadas, suficientes para as definir.

2 – Não obstante o disposto do número anterior o Município de Valongo poderá ordenar, precedendo vistoria técnica, as obras que forem consideradas necessárias à boa conservação das instalações.

3 -No termo do contrato o concessionário é obrigado a restituir os espaços no estado que os recebeu, ressalvando as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o fim do contrato.

Cláusula 18.ª

Publicidade e Ocupação do Espaço Público

A eventual instalação de quaisquer dispositivos na cafetaria e na esplanada carecem de expressa e prévia autorização do representante do Município de Valongo.

Cláusula 19.ª

Pessoal

1 – Todo o pessoal, enquanto estiver ao serviço, deverá encontrar-se devidamente fardado e o mesmo deverá apresentar permanentemente um ar asseado.

2 – O fardamento a que se refere o número anterior deverá ser sujeito à prévia aprovação do representante Município de Valongo e *deve conter a logomarca da oficina*.

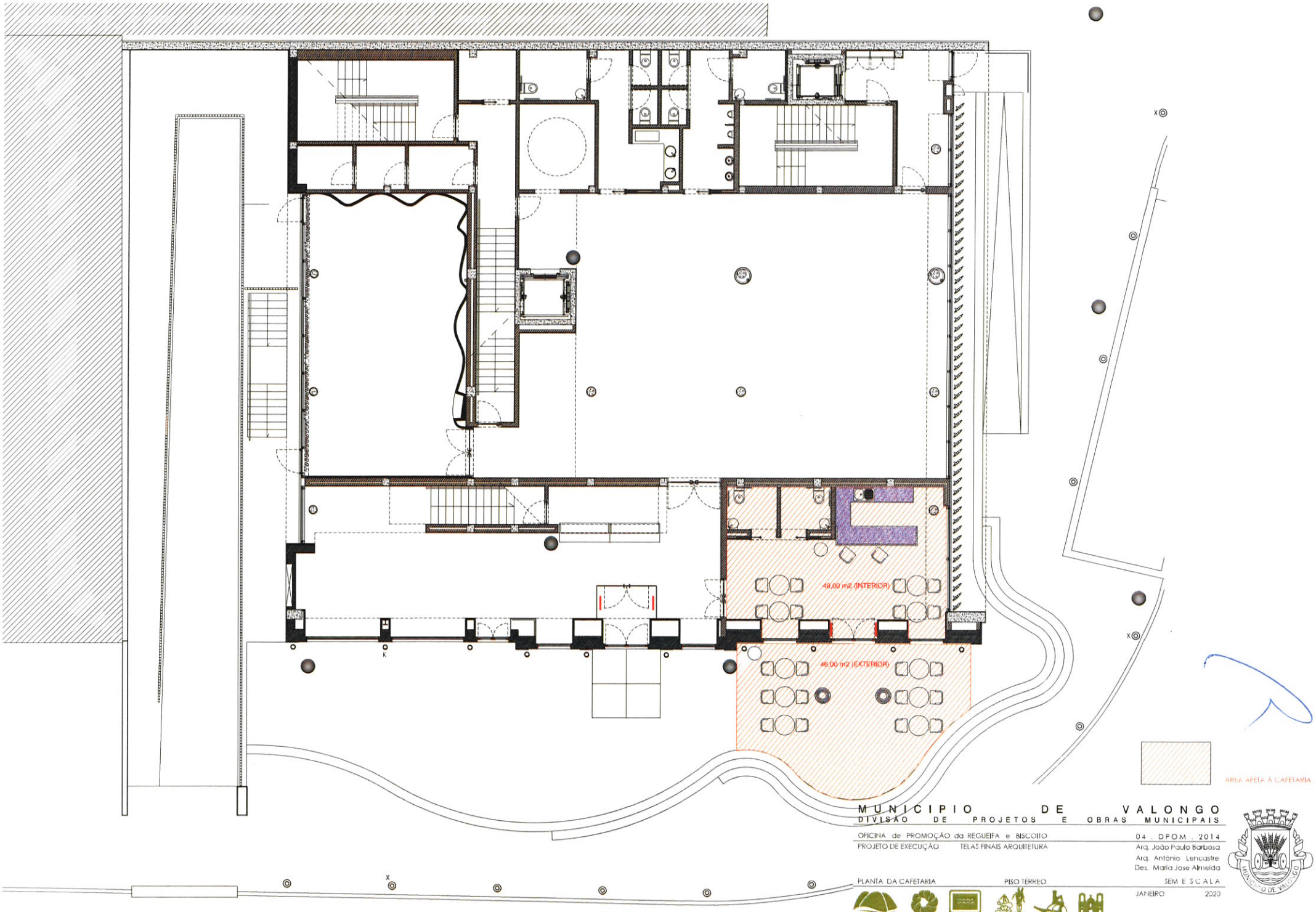
3 - O prestador de serviços é responsável por todas as obrigações relativas ao seu pessoal, designadamente, salários, seguros e contribuições obrigatórias, bem pela disciplina e aptidão do mesmo.

Valongo, ____ de fevereiro de 2020

ANEXO I

MOBILIÁRIO E EQUIPAMENTO

ART.º	Descrição	Unid	Quant
1	**EQUIPAMENTO HOTELEIRO P/ CAFETARIA**		
1.1	Armário frigorífico expositor, c/ porta de vidro, c/ capacidade 341 Litros, dim. 590X643X1820 marca Carel.	un	1,00
1.2	Apanha-fumos do tipo parietal, c/ 2 filtros de gorduras 500x500x50mm, aço inox, dim 1100x600x600.	un	1,00
1.3	Torradeira elétrica, de construção em aço inox, c/ isolamento superior c/ lã rocha mineral, c/ tabuleiro p/ resíduos e grelha amovível, c/ capacidade de 12 fatias de pão de forma, dim. 490x270x370 marca PNH BY PINHA	un	1,00
1.4	Máquina produtora de cubos de gelo, de construção em aço inox, com produção de 22 Kg/24h, dim. 350x475x590, marca ITV ICE MAKERS.	un	1,00
1.5	Infra-grelhador simples, c/ estrutura em aço inox, c/ placa canelada em ferro fundido, c/ escova de limpeza e molheira, marca Fiamma.	un	1,00
1.6	Bancada de apoio, c/ prateleira inferior, c/ local máquina cubos de gelo, c/ lateral direito tapado, c/ porta de abrir, dim. 980x60x850.	un	1,00
1.7	Bancada de apoio, dim. 2120x600x850, para lava-louça de encastrar c/ prateleira inferior, c/ local máquina de lavar louça, c/ portas de abrir, aço inox.	un	1,00
1.8	Máquina de lavar louça de carregamento frontal c/ capacidade de 30 cestos/hora, c/ construção em aço inox, c/ eletrobomba de 0,25 HP, c/ cesto quadrado de 350x350 mm, dim. 406x435x600, c/ comandos da máquina na zona frontal superior, marca CEMPACK STEEL.	un	1,00
1.9	Moinho de café automático, c/ tremonha de 1,5 Kg, c/ doseador, c/ regulador de moagem, dim. 210x370x550, marca QUALITY EXPRESS.	un	1,00
1.10	Bancada de parede em forma de "U" para apoio à cafetaria, sob a forma de tampo numa peça única, composto por cerca de 94% de quartzo natural, espessuras 3 cm, cor Negro Stellar, cantos 2+2 sem chanfro, constituído por três peças com as dimensões de: 2500x650x900 (altura da ilharga) + 1500x650 e 2600x650 (este encastrado no mobiliário balcão), com área total de 5,00 m2 de tampo e ilharga, incluindo estrutura metálica de suporte.	vg	1,00
1.11	Bancada de apoio, c/ tulha p/ borras de café, c/ prateleira intermédia e inferior, dim. 1600x600x850, aço inox.	un	1,00
1.12	Bancada de encosto refrigerada em aço inox, c/ câmara de frio c/ 2 portas, c/ capacidade p/ 181 litros, c/ refrigeração ventilada, c/ prateleiras interiores amovíveis, dim. 1515x600x850, MR 602, marca Coldkit.	un	1,00
1.13	Bancada de apoio, c/ gaveta, c/ travamento inferior, c/ lateral esquerdo tapado, aço inox, dim.1305x600x850.	un	1,00
2	**MOBILIÁRIO P/ CAFETARIA**		
2.1	Balcão de receção, dim 3270(C)x830(A1)x1022(A2) estrutura metálica com pintura epoxy texturado, tampo e painel frontal em melamina.	un	1,00
2.2	Banco alto, curvatura polipropileno reforçado com fibra de vidro.113 AxP53xL50x75cm, Aluminio satinado para uso exterior.113AxP53xL50x75.	un	6,00
2.3	Mesa alta, redonda alta, dobrável na cor branca, de empilhamento, de alumínio satinado, 600 (D)x1040mm (A).	un	2,00
2.4	Mesa modelo, redonda alta, dobrável na cor branca, de empilhamento, de alumínio satinado, 600(D)x740(A), marca DOMTALIA.	un	8,00
2.5	Cadeira, empilhável, Medidas: 830x530x 470x450mm, marca FORYOU.	un	16,00



MUNICIPIO DE VALONGO
DIVISÃO DE PROJETOS E OBRAS MUNICIPAIS

OFICINA de PROMOÇÃO da REGUEIFA e BISCOITO
PROJETO DE EXECUÇÃO TELAS FINAIS ARQUITETURA

04 . DPOM . 2014
Arq. João Paulo Barbosa
Arq. António Lencastre
Des. Maria Jose Almeida

PLANTA DA CAFETARIA PISO TÉRREO

SEM E S C A L A
JANEIRO 2020

VALONGO · UM TERRITÓRIO A DESCOBRIR

OPRB_ARQ_001