



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

**HASTA PÚBLICA PARA CONCESSÃO DO USO PRIVATIVO PARA A EXPLORAÇÃO DE
CAFETARIA COM ESPLANADA SITA NA PRAÇA DA REPÚBLICA, EM MONTIJO**

CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1.º

OBJETO

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto a concessão de uso privativo para exploração de cafetaria com esplanada sita na Praça da República, em Montijo, União das Freguesias de Montijo e Afonsoeiro.
2. A delimitação física da concessão objeto da presente hasta pública encontra-se ilustrada no Anexo I ao presente caderno de encargos, que dele faz parte integrante.
3. A espaço objeto da concessão destina-se à instalação e exercício da atividade de um estabelecimento de bebidas, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 2.º

PRAZO

A concessão vigora pelo prazo de 20 (vinte) anos, com início na data da celebração do contrato, sem possibilidade de prorrogação.

Artigo 3.º

PREÇO CONTRATUAL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. Pela concessão, o Município do Montijo receberá o valor adjudicado na sequência da hasta pública realizada.
2. Durante o contrato, o concessionário pagará, ainda, ao concedente pela concessão o valor mensal de €1.600,00 (mil e seiscentos euros), atualizado anualmente de acordo com o índice de preços no consumidor, publicado pelo INE.
3. O concessionário pagará o valor mensal até ao dia 8 (oito) de cada mês a que respeitar, vencendo-se a primeira mensalidade no momento da celebração do contrato.

Artigo 4.º

CAUÇÃO



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

1. O concessionário, para garantir o exato cumprimento das suas obrigações, deve prestar uma caução, no valor correspondente a 5% da totalidade das prestações propostas para os 20 (vinte) anos de vigência do contrato, por depósito em dinheiro, mediante garantia bancária ou seguro caução, a qual se manterá até ao fim da concessão.
2. Findo o contrato, haverá lugar à liberação da caução, no prazo de 30 (trinta) dias úteis a contar da data da entrega do espaço pelo concessionário, desde que verificada, pelo Município de Montijo, a inexistência de qualquer incumprimento contratual.

Artigo 5.º

ENTREGA DO ESPAÇO

1. O espaço municipal objeto da concessão será entregue ao concessionário nas condições em que se encontra.
2. Para todos os efeitos, o adjudicatário declara conhecer e aceitar as condições em que se encontra o espaço objeto da concessão.

Artigo 6.º

INÍCIO DA ATIVIDADE

1. O início da atividade do concessionário ao público deve ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias seguidos após celebração do contrato de concessão.
2. Para o efeito do disposto no número anterior, o concessionário deve assegurar a instalação, o equipamento e a obtenção de todas as licenças, autorizações e/ou comunicações prévias necessárias ao funcionamento da atividade.

Artigo 7.º

OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

1. Compete ao concessionário requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários.
2. O concessionário deve informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior caducarem, lhe sejam retiradas, 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.

Artigo 8.º

HORÁRIO E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

1. O estabelecimento deverá funcionar de janeiro a dezembro, todos os dias da semana, no horário mínimo obrigatório das 10H00 às 22H00.
2. O estabelecimento manter-se-á obrigatoriamente aberto ao público no período do verão, podendo encerrar para férias, até ao máximo de 30 dias seguidos, no período de outono/inverno.

Artigo 9.º

ENCARGOS E BENFEITORIAS

1. O concessionário pode realizar obras de beneficiação ou adequação do espaço municipal, sendo as mesmas da sua exclusiva responsabilidade e realizadas por sua conta e risco, com observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis, mediante prévia autorização do Município.
2. A execução das obras de adequação só pode iniciar-se depois de emitidas as respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
3. As obras não podem interferir na estrutura do edifício, não podendo existir qualquer alteração à arquitetura existente.

Artigo 10.º

MANUTENÇÃO DO ESPAÇO OBJETO DA CONCESSÃO

1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato e a expensas suas, a manter o espaço 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 aplicável.
3. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

Artigo 11.º

OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

1. O concessionário obriga-se a:
 - a) 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 de concessão, nos termos do disposto no artigo 7.º;



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

- b) Pagar tempestivamente a prestação mensal estipulada no artigo 3.º do presente caderno de encargos;
- c) Pagar todas as despesas relacionadas com a utilização do espaço, designadamente, água, gás, eletricidade, comunicações e limpeza, durante o período de vigência do contrato;
- d) Conservar e manter o espaço em permanente bom estado de conservação e salubridade;
- e) Não fazer do espaço municipal uma utilização imprudente;
- f) Zelar pelo bom funcionamento e qualidade do serviço prestado no espaço objeto do contrato;
- g) Cumprir o horário de funcionamento nos termos definidos;
- h) Cumprir todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis ao estabelecimento, nomeadamente quanto ao equipamento, segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
- i) Garantir a conservação das instalações e equipamentos, assegurando a realização das operações de manutenção e reparação das instalações, equipamentos, móveis e utensílios afetos ao exercício da atividade e que eventualmente se venham a revelar necessárias;
- j) Não afixar ou permitir a afixação, sem prévia autorização da concedente, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte;
- k) Não colocar e permitir a utilização de máquinas de jogos de fortuna ou azar ou máquinas de jogos de perícia;
- l) Registar em livro próprio todas as sugestões e reclamações dos utentes, fazendo expresso anúncio da existência de livro de reclamações em local bem visível;
- m) Cumprir prontamente as determinações do concedente, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
- n) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
- o) Providenciar o acondicionamento dos resíduos produzidos pela atividade em equipamentos de deposição próprios, cumprindo com a legislação em vigor, sendo a sua colocação na via pública e respetiva recolha da sua exclusiva responsabilidade;



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

- p) 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;
 - q) Assegurar a manutenção e limpeza do espaço estabelecimento e esplanada;
 - r) Cumprir todas as obrigações decorrentes de normas legais e regulamentares, designadamente, quanto à abertura, higiene, segurança, trabalho, salubridade e ambientais, relativas à atividade que vier a ser explorada;
 - s) Facultar ao Município o acesso integral e sem condições ao espaço, de forma a poder fiscalizar o cumprimento das obrigações decorrentes do contrato e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - t) Findo o contrato, restituir o espaço, no prazo de 30 (trinta) dias, livre, devoluto, em bom estado de conservação e limpeza e com todas as suas chaves, sob pena de indemnização pelos prejuízos que porventura possa haver.
2. Ficam a cargo do concessionário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município do Montijo ou a quaisquer outras entidades, designadamente as decorrentes do licenciamento da atividade económica a exercer.

Artigo 12.º

FISCALIZAÇÃO

O concessionário fica sujeito, no que respeita 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 instalações afetas à concessão.

Artigo 13.º

CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL E SUBCONTRATAÇÃO

1. 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 espaço municipal, salvo prévia e expressa autorização do Município do Montijo, sendo nulos e de nenhum efeito, os atos e contratos celebrados pelo concessionário perante o concedente em infração ao disposto neste preceito.
2. A possibilidade de cessão da posição contratual e subcontratação depende sempre de autorização expressa do Município do Montijo, permanecendo o concessionário, no



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

caso de subcontratação, integralmente responsável perante o concedente pelo exato e pontual cumprimento de todas as obrigações contratuais.

Artigo 14.º

SEGUROS

1. O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro de responsabilidade civil necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos de funcionamento das instalações e dos equipamentos, no montante mínimo de 100.000 euros (cem mil euros).
2. Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das referidas apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios.

Artigo 15.º

REGIME DO RISCO

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração, 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.

Artigo 16.º

RESPONSABILIDADE POR PREJUÍZOS CAUSADOS POR ENTIDADES CONTRATADA

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.

Artigo 17.º

SEQUESTRO

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades incluídas na concessão.
2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

- a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, de atividades concedidas;
 - b) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da concessão ou no estado geral dos equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
4. Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o concedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situações de iminência de sequestro, este apenas pode ter lugar depois de o concedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.
5. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração.
6. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo concedente, com o limite máximo de um ano, sendo o concessionário notificado pelo concedente para retomar o desenvolvimento das atividades da concessão na data que lhe for fixada.
7. Se o concessionário não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento da concessão, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver o contrato.

Artigo 18.º

RESGATE

1. O concedente poderá, por justificadas razões de interesse público e decorrido metade do prazo da concessão, resgatar a mesma mediante aviso prévio à concessionária com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência.
2. Em caso de resgate, o concedente assumirá automaticamente os direitos e obrigações do concessionário diretamente relacionados com a concessão e desde que constituídos em data anterior à notificação do resgate.



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

3. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.
4. Só há lugar ao pagamento da indemnização referida no número anterior quando a decisão de resgate não se baseie em motivos imputáveis a culpa ou dolo do concessionário.

Artigo 19.º

CASOS FORTUITOS OU DE FORÇA MAIOR

1. Não poderão ser impostas sanções ao concessionário, nem poderá ser havido 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, alheia à vontade da parte afetada, que dela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato, e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível evitar.
2. 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.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Greves ou conflitos laborais limitados ao concessionário;
 - b) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo concessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - c) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;
 - d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - e) Avarias nos sistemas informáticos do concessionário não devidas a sabotagem;
 - f) 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.



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

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.

Artigo 20.º

CADUCIDADE DO CONTRATO

O contrato de concessão caduca no termo do seu prazo ou, no caso de o concessionário ser pessoa coletiva, com a extinção desta ou, sendo pessoa singular, com a sua morte.

Artigo 21.º

RESOLUÇÃO PELO CONCEDENTE

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o concedente pode resolver o contrato com fundamento nos seguintes factos:

- a) Desvio do objeto da concessão;
- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração do estabelecimento, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
- c) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- d) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas;
- f) Obstrução ao sequestro;
- g) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
- h) Oposição reiterada ao exercício da fiscalização ou repetida desobediência às determinações do concedente ou, ainda, reiterada inobservância das leis e regulamentos aplicáveis à concessão;
- i) Prática de atividades fraudulentas que por qualquer modo lesem o interesse público;
- j) O incumprimento das obrigações previstas no artigo 11.º;
- k) Declaração de insolvência do concessionário;



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

- l) Por razões de interesse público, devidamente fundamentado;
 - m) Não pagamento da prestação mensal devida à Câmara Municipal do Montijo.
2. A resolução do contrato determina a reversão dos bens do concedente e a obrigação do concessionário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na notificação a que se refere o número anterior, os bens afetos à concessão.
3. A resolução com fundamento nos factos descritos no n.º 1 não dá direito a qualquer indemnização ao concessionário, sendo este responsável pelos prejuízos daí diretamente resultantes.

Artigo 22.º

EXECUÇÃO DA CAUÇÃO

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 incumprimento das obrigações legais ou contratuais.

Artigo 23.º

OBJETO DO DEVER DE SIGILO

1. O Concessionário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município do Montijo, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que seja comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo concessionário 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 dever do sigilo mantém-se em vigor durante o cumprimento do contrato e após a cessação do mesmo por qualquer causa.

Artigo 24.º

EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

1. Extinta a concessão, o concessionário deverá imediatamente cessar a exploração e, no prazo de 30 (trinta) dias, proceder à retirada dos bens móveis que lhe pertençam,



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

deixando o espaço livre e desocupado, que devolverá ao Município do Montijo, em bom estado de conservação, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso, sob pena de remoção coerciva, a expensas do concessionário.

2. Com a extinção da concessão, reverterem gratuitamente para o Município, sem direito a retenção ou indemnização, todas as obras e benfeitorias realizadas no espaço municipal.

Artigo 25.º

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. As notificações e comunicações entre as partes são efetuadas por escrito, mediante carta registada com aviso de receção, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração dos contactos constantes do contrato deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

Artigo 26.º

CONTAGEM DOS PRAZOS

Os prazos previstos no contrato de concessão são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Artigo 27.º

FORO

Para resolução de todos os litígios emergentes da interpretação ou execução do contrato, será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Almada, com expressa renúncia a qualquer outro, salvo nos casos em que a lei expressamente determine a competência de outro foro.

Artigo 28.º

PREVALÊNCIA

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa do Procedimento, a proposta do concessionário.

2. Em caso de dúvida prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa da Hasta Pública e, em último lugar, a proposta do concessionário.

Artigo 29.º

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

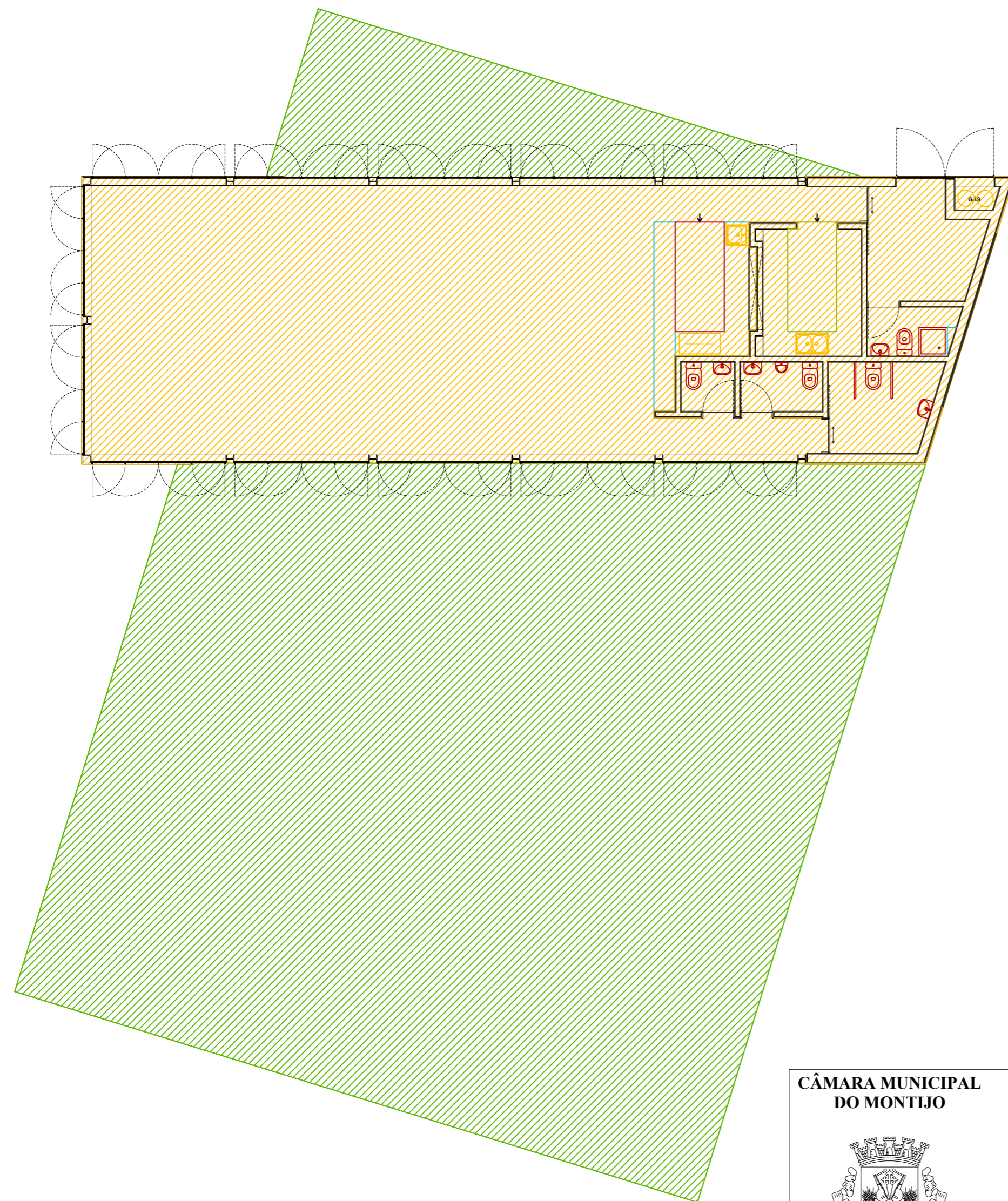



MUNICÍPIO DO MONTIJO
CÂMARA MUNICIPAL

Em tudo o que não se encontre especialmente regulado no presente caderno de encargos, aplicar-se à o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, com as necessárias adaptações, o Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro e o Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, todos na sua redação em vigor.

Anexos:

- Anexo I - Planta do edificado com áreas.



 Área Descuberta - 314,38m²
 Área Coberta - 152,71m²

**CÂMARA MUNICIPAL
DO MONTIJO**



CAFETARIA E ESPLANADA DA PRAÇA DA REPÚBLICA

PROJECTO DE ARQUITECTURA - EXECUÇÃO

ESCALA:
1/100

PLANTA DE AREAS EXTERIORES

FOLHA Nº:
1

DESENHOU: **Elisabete Nascimento**

ARQUIVOU: _____

PROJECTOU: **Arq.º Pedro Damas**

DATA: **2023**