

porto
moniz
município



CONCURSO PÚBLICO PARA ATRIBUIÇÃO
DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO
DO BAR E RESPETIVA ESPLANADA DA
PRAIA DA LAJE

Caderno de Encargos

fevereiro 2024

1. Disposições e cláusulas por que se rege a exploração do espaço

1.1. Na exploração do espaço observar-se-ão:

- a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
- b) O Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, nomeadamente na parte respeitante à execução dos contratos.

1.2. Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do ponto 1.1, consideram-se integrados no contrato os esclarecimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos, o presente caderno de encargos, a proposta do adjudicatário, os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no contrato ou neste caderno de encargos.

1.3. Os diplomas legais e regulamentares a que se refere a alínea b) do ponto 1.1 serão observados em todas as disposições imperativas e, nos demais, cujo regime não haja sido alterado pelo contrato ou documentos que dela fazem parte integrante.

2. Regulamentos e outros documentos

Para além dos regulamentos e dos documentos normativos referidos neste caderno de encargos, fica o adjudicatário obrigado ao pontual cumprimento de todos os demais que se encontrem em vigor e sejam aplicáveis ao objeto do concurso e à atividade que será exercida no espaço que pelo presente procedimento se dá de exploração.

3. Regras de interpretação dos documentos que regem a exploração

As divergências que porventura existam entre os vários documentos que se consideram integrados no contrato, se não puderem solucionar-se pelas regras gerais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com os seguintes critérios:

- a) O estabelecido no contrato prevalecerá sobre o que constar de todos os demais documentos;

- b) O estabelecido na proposta prevalecerá sobre todos os restantes documentos, salvo naquilo que tiver sido alterado pelo contrato;
- c) O programa de procedimento e o caderno de encargos só serão atendidos em último lugar.

4. Esclarecimento de dúvidas na interpretação dos documentos que regem a exploração

4.1. As dúvidas que o adjudicatário tenha na interpretação dos documentos por que se rege a exploração, devem ser submetidas ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz antes de se iniciar a exploração.

4.2. No caso de as dúvidas ocorrerem somente após o início da exploração, deverá o adjudicatário submetê-las imediatamente ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz juntamente com os motivos justificativos da sua não apresentação antes do início da exploração.

4.3. A falta de cumprimento do disposto nos pontos 4.1 e 4.2 torna o adjudicatário responsável por todas as consequências da errada interpretação.

5. Atos e direitos de terceiros

Sempre que o adjudicatário apresente atrasos no cumprimento das suas obrigações, em virtude de qualquer facto imputável a terceiros, deverá, no prazo de cinco dias úteis, a contar da data em que tome conhecimento da ocorrência, informar, por escrito, o Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz a fim de que esta fique habilitada a tomar qualquer decisão.

6. Objeto, fim e regime da exploração

6.1. O presente concurso público tem por objeto a atribuição do direito de exploração do bar da Praia da Laje, e respetiva esplanada, nos termos e condições fixados neste Caderno de Encargos, o qual será titulado através de um Contrato.

6.2. A exploração assenta exclusivamente na prestação de serviços relacionados com a atividade restauração, bebidas e similares, sendo proibida, salvo autorização expressa do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz, a prestação, no local afeto à exploração, de quaisquer serviços ou exercício de outras atividades que não se integrem na referida atividade.

6.3. Admitem-se para o espaço as atividades compreendidas nas seguintes classificações económicas:

- 5610 (Restaurantes):

- o 56101 - Restaurantes tipo tradicional.
- o 56104 - Restaurantes típicos
- 5630 (Estabelecimentos de Bebidas):
 - o 56301 – Cafés
 - o 56302 – Bares
 - o 56303 - Pastelarias e casas de chá
 - o 56304 - Outros Estabelecimentos de Bebidas sem espetáculo

6.4. A utilização do espaço deverá ser exclusiva do adjudicatário não podendo este, por qualquer meio, subconceder a sua utilização e/ou exploração.

6.5. Caso o concessionário pretenda realizar eventos culturais no espaço afeto à exploração, os mesmos carecem de autorização prévia do Senhor presidente da Câmara Municipal do Porto Moniz e respetivas licenças.

6.6. Constitui encargo do adjudicatário o apetrechamento fixo ou amovível do espaço afeto à exploração, bem como a decoração e o mobiliário que julgar necessário ou conveniente utilizar, por forma a assegurar total funcionalidade e uma exploração eficiente e condigna do referido espaço.

6.7. Constitui ainda responsabilidade e encargo do adjudicatário a limpeza e manutenção do espaço afeto à exploração, bem como os encargos inerentes a aquecimento e arrefecimento, telefone, consumo de energia e de água, para o que deve promover a instalação dos necessários aparelhos de contagem e medida.

6.8. São proibidas as obras que impliquem a alteração à estrutura do imóvel e todas aquelas que o descaracterizem, exceto se se revelarem indispensáveis ao funcionamento do estabelecimento e mediante prévia autorização do Presidente da Câmara Municipal.

6.9. É expressamente proibida a aposição de publicidade ou qualquer outro tipo de promoção nos equipamentos a afetar à atividade, salvo prévia autorização do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz.

6.10. A exploração será exercida por conta e risco do adjudicatário, não tendo o Município de Porto Moniz responsabilidade alguma pelo passivo e demais encargos e obrigações que aquele contrair.

7. Local afeto à exploração

7.1. O espaço afeto à exploração, objeto do concurso, é constituído pelo bar e respetiva esplanada. O bar é composto por balcão, cozinha e arrecadação anexa. A Esplanada compreende o espaço descoberto em frente ao balcão

7.2. O local referido no número anterior será entregue ao adjudicatário no estado em que se encontra no momento da abertura do concurso.

7.3. Durante o prazo de apresentação de propostas, os interessados deverão visitar o local afeto à exploração de modo a tomarem conhecimento do mesmo e das suas características, para a elaboração das suas propostas.

8. Contrapartida pela exploração

8.1. O adjudicatário pagará ao Município de Porto Moniz, como contrapartida pela atribuição do direito de exploração, uma importância mensal fixada pelo mesmo na sua proposta, e que será devida a partir do início da exploração, conforme estipulado no ponto 9.4, e durante toda a sua vigência, com atualização anual de 5% até ao final do contrato (acrescida de IVA à taxa legal em vigor no respetivo ano).

8.2. Ao valor da renda será aplicado um desconto de 40% no período compreendido entre os meses de novembro a abril.

8.3. Poderá ser concedida isenção do pagamento do valor da renda correspondente ao máximo de três meses, no período compreendido entre os meses de novembro a abril, caso o adjudicatário opte por encerramento do estabelecimento no decurso do referido período, e desde que tal decisão seja comunicada ao Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz com a antecedência mínima de 15 dias

8.4. O pagamento da renda deverá efetuar-se nos primeiros oito dias do mês a que respeita sob pena da aplicação de juros de mora à taxa aplicável às dívidas ao estado e outras entidades públicas.

8.5. A mora no pagamento da renda, para além de 2 meses, constitui fundamento de rescisão do contrato.

8.6. O valor base mensal da contrapartida financeira da atribuição de exploração é de **500,00€** (quinhentos euros), acrescidos de IVA à taxa legal em vigor.

9. Prazo e início da exploração

9.1. A exploração é válida por cinco (5) anos, contados a partir da data da outorga do respetivo

contrato, podendo ser prorrogado por períodos de um ano, até ao limite máximo total de dez (10) anos, caso não seja denunciado por nenhuma das partes, com uma antecedência mínima de 90 dias antes do decurso do prazo da concessão.

9.2. O contrato será celebrado a título precário, sem prejuízo de direitos de terceiros e com a condição expressa de que poderá ser anulado, ou alteradas as suas cláusulas, sempre que razões de interesse público assim o exijam, e sem que o seu titular tenha direito a qualquer indemnização.

9.3. Decorrido o prazo da exploração, cessa para o adjudicatário todos os direitos emergentes do contrato, sendo o imóvel afeto à exploração entregue à Câmara Municipal de Porto Moniz, nos termos do número 18.

9.4. O início da exploração dá-se com a abertura das instalações ao público e deverá ter lugar no prazo máximo de sessenta (60) dias, a contar da data de outorga do contrato.

10. Higiene, limpeza e movimentos de serviço

10.1. O adjudicatário deverá manter o local afeto à exploração em bom estado de salubridade e asseio, depositando o lixo em local e horário indicados.

10.2. O adjudicatário deverá ainda efetuar desinfeções regulares, utilizando para o efeito meios modernos e eficazes que não constituam fonte poluente do espaço concessionado e da zona envolvente.

10.3. Os movimentos de serviços para fornecimento de géneros e carga ou descarga de embalagens cheias ou vazias deverão realizar-se sem prejuízo do normal funcionamento da exploração, devendo o adjudicatário responsabilizar-se pela limpeza de todo e qualquer detrito resultante das ações em causa.

11. Pessoal

11.1. O pessoal afeto à exploração deverá ser em número suficiente para satisfazer as necessidades da exploração objeto de concurso.

11.2. O adjudicatário é responsável pela perfeita disciplina, correção, apresentação, idoneidade e competência profissional de pessoas ao seu serviço, assim como pela atuação dos mesmos no que concerne ao trato com o público.

11.3. O pessoal deverá possuir as qualificações adequadas à natureza das diferentes funções, quer as impostas pelas disposições legais em vigor.

12. Horário de funcionamento

12.1. Sem prejuízo do previsto na lei, o local afeto à exploração poderá estar aberto ao público todos os dias, entre as 08:00 e as 00:00 horas.

12.2. A Câmara Municipal de Porto Moniz, ou o seu Presidente, poderão impor ao adjudicatário outro horário sempre que tal seja do interesse público.

12.3. Quaisquer alterações ao horário de funcionamento carecem de autorização do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz.

13. Preçários

13.1. O adjudicatário deverá afixar a tabela de preços praticados no espaço afeto à exploração nos termos legais.

13.2. A tabela de preços deverá ser atualizada sempre que se verificarem alterações aos preços praticados, ficando o adjudicatário impedido de cobrar qualquer preço que não esteja tabelado.

13.3. É proibido ao adjudicatário a cobrança de preços diferentes pelos mesmos serviços em razão da nacionalidade do cliente ou da sua proveniência.

14. Obrigações do adjudicatário

14.1. O adjudicatário é responsável pela obtenção de todas as licenças, autorizações e demais documentos exigidos pela legislação em vigor no que respeita à atividade a exercer, cabendo-lhe igualmente realizar as formalidades impostas pelas disposições legais vigentes e submeter-se a todas as obrigações legais e regulamentares inerentes ao exercício da atividade a desenvolver no espaço a explorar.

14.2. Constitui ainda obrigação do adjudicatário:

- a) Zelar pela guarda e conservação dos bens próprios, recorrendo à autoridade policial sempre que se torne necessário;
- b) Acatar a ordem de fecho do bar e esplanada, sempre que as condições climatéricas forem desfavoráveis ao seu funcionamento;
- c) Garantir, em qualquer circunstância, a boa qualidade e natureza dos serviços, de acordo com os padrões globais da atividade que desenvolve;

- d) Dotar o estabelecimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora, bem como a instalação, a expensas próprias, de dispositivos de segurança contra incêndios e de extração de fumos / cheiros;
- e) Garantir que será respeitada a proibição da afixação de qualquer tipo de publicidade, não sendo permitida a utilização de mobiliário com referência a marcas, sem a prévia autorização do Município de Porto Moniz;
- f) Suportar todos os encargos e despesas com o funcionamento, fornecimento, manutenção, reparação, vigilância e segurança dos equipamentos, acessórios e bens de consumo, bem como as despesas com o pessoal afeto à exploração;
- g) Contratar a expensas próprias os seguros obrigatórios previstos para a atividade a desenvolver;
- h) Dar conhecimento ao Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz de todas as ocorrências e incidentes verificados no local afeto à exploração, sem prejuízo da comunicação a outras entidades;
- i) Gerir eficazmente e com diligência todos os meios e bens afetos à exploração.

14.3. O adjudicatário obriga-se ainda a dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa, designadamente:

- a) Regime laboral, segurança social e acidentes de trabalho;
- b) Seguros;

14.4. Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;

- c) Regulamento do ruído.

15. Obras de conservação e reparação

15.1. O adjudicatário obriga-se a manter, a expensas suas, em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança, o espaço e respetivos bens afetos à exploração, responsabilizando-se pela reparação ou substituição de 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, por furto, incêndio, inundação, efetuando as reparações, renovações e adaptações necessárias.

15.2. Após a outorga do contrato e antes da entrada em funcionamento do espaço concessionado, será

efetuado, pelos serviços municipais e na presença do adjudicatário, inventário do mobiliário e equipamentos existentes no espaço.

15.3. As reparações, substituições, conservações ou alterações que no decurso do prazo da exploração o adjudicatário tiver de realizar, deverão ser submetidas por escrito à prévia aprovação do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz.

15.4. São proibidas as obras que impliquem a alteração à estrutura do imóvel e todas aquelas que o descaracterizem, exceto se se revelarem indispensáveis ao funcionamento do estabelecimento e mediante prévia autorização da Câmara Municipal.

16. Responsabilidade por furtos e seguros

16.1. A Câmara Municipal de Porto Moniz fica isenta de toda a responsabilidade em caso de furto, desaparecimento de material, mobiliário, equipamento, utensílios, mercadorias ou valores das instalações afetas à exploração, pelo que o adjudicatário deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.

16.2. Durante o período da concessão, é da responsabilidade do adjudicatário qualquer dano causado no bar ou esplanada em consequência de fenómenos naturais ou outros.

16.3. O adjudicatário fica obrigado, durante o prazo por que tenha sido atribuída a exploração, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações e equipamentos que integram e existam no espaço concessionado, designadamente por acidente, incêndio, raio, explosão, inundações, tempestades e outros fenómenos da natureza.

16.4. O adjudicatário suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse ter contra a Câmara Municipal de Porto Moniz, os prejuízos que possam sobrevir do exercício da exploração, em toda a área abrangida pela mesma, quer a ele próprio, quer ao seu pessoal, quer a terceiros, incluindo clientes, fornecedores e outros que, por qualquer motivo, frequentem o espaço.

16.5. O adjudicatário será também responsável civilmente dentro da área abrangida pela exploração, por todos os prejuízos causados quer por ele próprio, quer pelo seu pessoal ou fornecedores, quer por terceiros agindo por sua conta, quaisquer que sejam as vítimas, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse ter contra a Câmara Municipal de Porto Moniz.

17. Transmissão, cessão de quotas e oneração da exploração

17.1. O adjudicatário não pode transmitir para outrem os direitos conferidos no âmbito da presente exploração, por qualquer título ou prazo, no todo ou em parte, nem por qualquer forma fazer-se substituir

no seu exercício, salvo autorização prévia e expressa do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham em contrário.

17.2. Não é permitida, durante o prazo da exploração, a cessão de quotas, a não ser que se trate de cessão entre cônjuges, ascendentes, descendentes ou entre sócios, ou transmissão por morte, salvo em casos de autorização prévia e expressa da Câmara Municipal, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham em contrário.

17.3. O local afeto à exploração não pode ser onerado por qualquer título ou prazo, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que disponham em contrário.

17.4. A violação do disposto nos pontos 17.1 a 17.3 constitui fundamento de rescisão do contrato.

18. Termo da exploração pelo decurso do prazo

18.1. Finda a exploração pelo decurso do prazo, a Câmara Municipal de Porto Moniz entrará imediatamente na posse de todas as obras levadas a cabo pelo adjudicatário no imóvel, no âmbito da exploração, que para ela reverterão gratuitamente, livres de quaisquer ónus ou encargos, em estado de bom funcionamento, conservação e segurança, não podendo o adjudicatário reclamar indemnização alguma ou invocar, com qualquer fundamento, o direito de retenção.

18.2. O adjudicatário só poderá retirar o apetrechamento amovível de sua propriedade que não acarrete alterações nas instalações, que estão concessionadas ao Município de Porto Moniz, devendo de qualquer forma, deixá-los em bom estado e, pelo menos, nas condições existentes no momento em que deu início à exploração, de acordo com o levantamento efetuado.

18.3. Transferir-se-ão gratuitamente para o Município de Porto Moniz os direitos que o adjudicatário tenha obtido de terceiros em benefício da exploração do serviço e sejam necessários à continuidade dos mesmos.

19. Fundamentos de rescisão contratual pela entidade adjudicante

19.1. Para além das causas expressamente previstas neste caderno de encargos, a Câmara Municipal de Porto Moniz, ou o seu Presidente, reservam-se ainda o direito de rescindir imediatamente o contrato desde que se verifique uma das seguintes situações:

- a) A utilização do local e bens afetos à exploração para fins estranhos ao seu objeto;

- b) Abandono da exploração, cessação ou interrupção injustificada, total ou parcial, do exercício da atividade licenciada, por prazo superior a 30 dias;
- c) A recusa de proceder a obras de conservação e reparação das instalações e equipamentos na área afeta à exploração, depois de devidamente notificado para o efeito e desde que ultrapassados os prazos fixados;
- d) A repetição de atos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave do adjudicatário ou quando se verifique perturbação causada pela atividade exercida pelo seu titular;
- e) A oposição ao exercício da fiscalização pelas entidades competentes ou reiterada desobediência às determinações da Câmara Municipal de Porto Moniz ou do seu Presidente;
- f) O não cumprimento dos prazos fixados no caderno de encargos ou no contrato;
- g) Cisão, dissolução da sociedade ou insolvência do adjudicatário, exceto se o Presidente da Câmara Municipal de Porto Moniz autorizar que os credores assumam os direitos e encargos resultantes da exploração;
- h) Suspensão da atividade pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;
- i) Falta de pagamento da renda devida nos termos do ponto 8;
- j) Quando o adjudicatário não dê seguras provas de idoneidade e capacidade económica, empresarial e técnica para a execução dos objetivos definidos no presente caderno de encargos;
- k) Penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outra forma de apreensão de bens do adjudicatário que ponham em causa o bom funcionamento dos serviços ou a titularidade da exploração;
- l) A realização de obras de remodelação, ampliação ou alterações ao local afeto à exploração sem autorização da Câmara Municipal de Porto Moniz, ou do seu Presidente, ou em desconformidade com os projetos aprovados;
- m) O incumprimento de ordens ou instruções da Câmara Municipal de Porto Moniz ou do seu Presidente.

19.2. A rescisão não dá ao adjudicatário direito a qualquer indemnização.

19.3. A rescisão não dá direito à restituição da caução e implica a retenção, até ao período de um ano, de todos os equipamentos, fixos ou amovíveis, propriedade do adjudicatário ou por ele instalados que se

encontrem ao serviço da atividade objeto de exploração, de modo a que o serviço não sofra qualquer interrupção, ficando a Câmara Municipal de Porto Moniz ou quem esta indicar, autorizada a utilizar esse material ou equipamento.

20. Denúncia do contrato pelo adjudicatário

20.1. O adjudicatário poderá denunciar a qualquer momento o contrato desde que o comunique, por escrito, através de carta registada com aviso receção, com a antecedência de 3 meses.

20.2. Em caso de denúncia fica o adjudicatário denunciante impedido de concorrer ao concurso para a atribuição do direito de exploração do espaço que se abrir em consequência da desistência.

20.3. A denúncia equivale à desistência do direito de exploração e implica a perda da caução prestada, salvo se faltar menos de seis meses para se completar o prazo contratual.

21. Fiscalização do serviço

21.1. A Câmara Municipal de Porto Moniz, ou o seu Presidente, reservam-se o direito de, por todos os meios que julgue necessários, e a todo o momento, fiscalizar e inspecionar os serviços objeto da exploração, de forma a verificar o cumprimento de todas as condições do exercício da mesma.

21.2. O adjudicatário fica obrigado ainda a permitir a entrada e a facilitar a fiscalização feita por outras autoridades administrativas e policiais e seus agentes, no exercício de funções, independentemente do dia ou da hora.

21.3. A fiscalização e inspeção recairão também sobre as reclamações e observações dos clientes, para o que existirá, patente nas instalações afetas à exploração, um livro onde as mesmas poderão ser registadas.

21.4. Das reclamações exaradas no livro a que se refere o número anterior deverá o adjudicatário, no prazo de 48 horas, dar conhecimento ao Município de Porto Moniz.

22. Publicidade

A inscrição ou afixação de publicidade no local afeto à exploração obedece ao regime previsto no Decreto-Lei n.º 48/2011, de 1 de abril, e no Regulamento Municipal de Publicidade em vigor.

23. Caução, reconstituição e restituição

23.1. O adjudicatário deverá prestar uma caução no valor de 2.000,00 € (dois mil euros)

23.2. A caução deverá ser prestada, preferencialmente, por transferência bancária, podendo, o Presidente da Câmara Municipal aceitar em alternativa garantia bancária (autónoma e à primeira solicitação) ou ainda por seguro caução, conforme escolha do adjudicatário, juntamente com os documentos de habilitação necessários.

23.3. A caução prestada será libertada no prazo máximo de 30 dias contados do cumprimento de todas as obrigações contratuais do adjudicatário, sem prejuízo do disposto no número 20.3.

23.4. Sempre que haja lugar ao acionamento da caução, por não cumprimento por parte do adjudicatário, das obrigações decorrentes do caderno de encargos ou do contrato, será o adjudicatário notificado, por escrito, devendo este proceder à sua reconstituição no prazo máximo de 60 dias a contar da notificação, sob pena da rescisão do contrato.

23.5. Todas as despesas derivadas da prestação da caução são da responsabilidade do adjudicatário.

24. Outros encargos e obrigações

O adjudicatário ficará sujeito à integral cumprimento da legislação aplicável aos estabelecimentos de prestação do ramo, constituindo seu encargo o pagamento das taxas devidas pelo licenciamento previsto, assim como os demais encargos, nomeadamente, pagamento de contribuições e impostos, inerentes à exploração.

25. Resolução de conflitos

Na resolução de litígios entre a Câmara Municipal de Porto Moniz e o adjudicatário é competente o tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal.