



CADERNO DE ENCARGOS DO CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DA CAFETARIA E ESPLANADA DO CASTELO DE ELVAS

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato que tem por objeto principal a concessão de exploração da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas.

Cláusula 2.ª

Objetivo do contrato

- 1 — O contrato a celebrar tem por objetivo a atribuição do direito de exploração e utilização da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas.
- 2 - O objeto do presente contrato engloba, ainda, a atribuição do direito de uso comum da zona exterior à Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas.

Cláusula 3.ª

Entidade Adjudicante

1 - A entidade pública adjudicante é o Município de Elvas, sito na Praça da República, 7350-953 Elvas, com o número de telefone 351 268 639 740 e com o e-mail balcao.unico@cm-elvas.pt e o - Website oficial: <http://www.cm-elvas.pt>.

Cláusula 4.ª

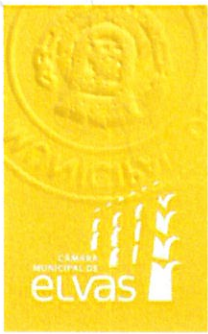
Preço base

O valor base de licitação para a **Concessão de Exploração da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas** é: € 250,00 (Duzentos e cinquenta euros) mais IVA à taxa legal em vigor.

Cláusula 5.ª

Contrato

- 1- O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual, e integrando as seguintes elementos;
- a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos, identificados pelos concorrentes, desde que tais erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) O presente Caderno de Encargos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário.
- 2— Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
- 3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecer os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.



Cláusula 6.ª

Prazo de Vigência do Contrato

1 - O contrato produz efeitos à data da celebração do contrato escrito, e mantêm-se em vigor pelo prazo de 3 (três) anos, podendo neste espaço de tempo ser denunciado, a todo o tempo, por qualquer das partes, por motivos devidamente justificados, desde que seja comunicado com uma antecedência mínima de 90 dias úteis.

2 — Caso não haja denúncia nos termos do número anterior, considera-se a concessão automaticamente renovada, por *mútuo* acordo de ambas as partes por iguais *períodos*, até ao limite máximo de seis (6) anos, em conformidade com os respetivos termos e condições constantes no presente caderno de encargos e no disposto na lei, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do Contrato.

Cláusula 7.ª

Remuneração

A remuneração do concessionário é efetuada, diretamente, através dos benefícios económicos obtidos em resultado da execução do contrato, configurados como contrapartidas das prestações contratuais que lhe incumbem, incluindo a exploração da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas, nos termos previstos no presente caderno de encargos e na proposta adjudicada.

Cláusula 8.ª

Proposta

- a) As propostas de preços, elaboradas nos termos do Anexo III, são apresentadas em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever as palavras **“Proposta respeitante a um concurso público para Concessão de Exploração da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas”**, e o nome ou denominação social do proponente.
 - b) Os documentos mencionados no artigo 11.º do Programa de Concurso são apresentados em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra **“Documentos”**, indicando-se o nome ou denominação social do proponente.
 - c) Os invólucros referidos nos pontos anteriores são, por sua vez, guardados num outro invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever **“Concurso público para Concessão de Exploração da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas”**, e o nome ou denominação social do proponente.
 - d) A proposta será elaborada e redigida em língua portuguesa, ou, no caso de não o ser, deverá ser acompanhada da tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.
 - e) Nota: A retirada da proposta deve ser identificada, no e-mail como assunto, da seguinte forma: **Retirada de Proposta ao Concurso Público para Concessão de Exploração da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas.**
 - f) O valor do investimento que se propõe efetuar e a quantia pecuniária que se propõe a pagar mensalmente pelo direito de concessão, de acordo com os critérios de adjudicação definidos na cláusula 9.ª do presente caderno de encargos;
 - g) Memória descritiva e justificativa, em formato A4, que descreva e justifique a Proposta de Concessão de Exploração, acompanhada por todos os documentos que se entenda necessários para a sua compreensão;
 - h) Indicação dos artigos que se pretende comercializar e respetivo preço.
 - i) Referência a aspetos que, do ponto de vista do concorrente, sejam pertinentes e que contribuam para a boa compreensão da proposta.
 - j) Proposta de fardamento;
- 1 - A proposta deve ser acompanhada pelos seguintes documentos, sob pena de exclusão:



- a) Declaração de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do anexo I do CCP;
 - b) Documentos que, em função do objeto do contrato a celebrar e dos aspetos da sua execução submetidos à concorrência pelo caderno de encargos, contenham os atributos da proposta, de acordo com os quais a entidade se dispõe a contratar.
- 2** - A proposta deve ser assinada pela entidade ou por representante que tenha poderes para o obrigar.
- 3** — A entidade fica obrigada a manter a sua proposta durante um período de 90 (noventa) dias contados a partir da data do termo fixado para a apresentação das propostas.
- 4** — Caso o Município de Elvas venha a ser demandado por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos relacionados com marcas registadas, patentes registadas e licenças, a entidade adjudicatária fica obrigada a indemnizá-lo de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tiver de pagar, seja a que título for.
- 5** - Quando a proposta seja apresentada por um agrupamento concorrente, a declaração referida na alínea d) do número 1 deve ser assinada pelo representante comum dos membros que o integram, caso em que devem ser juntos à declaração os instrumentos de mandato emitidos por cada um dos seus membros ou, não existindo representante comum, deve ser assinada por todos os seus membros ou respetivos representantes.
- 6** Os documentos que constituem a proposta são obrigatoriamente redigidos em língua portuguesa.

Cláusula 9.ª **Critério de adjudicação**

A adjudicação é feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 74º do CCP, tendo em consideração os seguintes fatores e subfactores considerados por ordem crescente de importância, os quais densificam seguinte modelo de avaliação:

1- As propostas serão analisadas tendo em consideração os seguintes fatores de ponderação:

- a) Quantia pecuniária que o concessionário se propõe a pagar mensalmente pelodireito de concessão (Q)
- b) Investimento a realizar (I)
- c) Artigos que se pretende comercializar e respetivo preço (A)
- d) Conceito subjacente à Proposta de Concessão de Exploração (serão valorizados fatores como a inovação, criatividade, originalidade) (C)
- e) Proposta de fardamento (F)

2 - As propostas serão analisadas tendo em consideração os seguintes subfactores de ponderação:

- a) Quantia pecuniária (Q)
 - > Proposta de Valor mais alto - 20 pontos
 - > As restantes propostas serão ordenadas por ordem decrescente tendo em consideração o valor, sendo deduzida 5 pontos respetivamente.
- b) Investimento a realizar (I)
 - De 0 euros ≤ 2.500 euros — 5 pontos;
 - ≥ De 2.501 euros ≤ 5.000 euros — 10 pontos;
 - ≥ De 5.001 euros ≤ 7.500 euros - 15 pontos;
 - > De 7.501 euros - 20 pontos.
- c) Artigos com preço economicamente mais vantajoso (A)
 - > de 50 produtos - 20 pontos;
 - ≥ De 41 ≤ 50 produtos - 15 pontos;
 - ≥ De 31 ≤ 40 produtos - 12 pontos;



- ≥ De 21 ≤ 30 produtos — 9 pontos;
- ≥ De 11 ≤ 20 produtos — 6 pontos;
- De 0 ≤ 10 produtos - 3 pontos.

d) Conceito subjacente à Proposta - Será atribuída a seguinte pontuação a qualquer proposta que apresente um elemento diferenciador das restantes, como por exemplo o fator da criatividade e/ou originalidade (C)

- > De 15 fatores - 20 pontos;
- ≥ De 10 ≤ 15 fatores — 15 pontos;
- ≥ De 8 ≤ 9 fatores - 10 pontos;
- ≥ De 6 ≤ 7 fatores — 8 pontos;
- ≥ De 4 ≤ 5 fatores — 6 pontos;
- ≥ De 2 ≤ 3 fatores — 4 pontos;
- De 0 a 1 fator - 2 pontos;

e) Fardamento - Será atribuída a seguinte pontuação a qualquer proposta que apresente um elemento diferenciados das restantes, como por exemplo o fator da criatividade e/ou originalidade (F)

- > Dos 5 fatores — 20 pontos;
- ≥ De 4 ≤ 5 fatores - 15 pontos;
- ≥ De 2 ≤ 3 fatores — 10 pontos;
- De 0 a 1 fator — 5 pontos;

3 — A pontuação total (PT) da proposta será calculada de acordo o número 1 e 2 do presente artigo e com a seguinte fórmula:

$$PT = 30\%*Q + 25\%*I + 25\%*A + 10\%*C + 10\%*F$$

4---Em caso de igualdade na classificação das propostas será dada preferência à proposta apresentada em primeiro lugar.

Cláusula 10.ª **Propostas Variantes**

Não são admitidas propostas variantes.

Cláusula 11.ª **Negociação**

As propostas apresentadas não serão objeto de Negociação.

Cláusula 12.ª **Condições de Adjudicação**

As cláusulas de não adjudicação são as previstas no n.º 1 do artigo 79º do Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 13.ª **Obrigações do Concessionário e do Concedente**

1 - O concessionário obriga-se, durante a vigência da concessão e a expensas suas, a manter o Cafeteria em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, efetuando para tal as substituições, reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho do serviço, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina, garantindo o cumprimento da legislação em vigor aplicável.



2 — Sem prejuízo do referido no número anterior e de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, o concessionário fica obrigado a garantir os serviços afetos à concessão, tendo em conta as seguintes disposições:

- A) Iniciar a exploração do estabelecimento no prazo de 10 dias úteis após a assinatura do contrato com a Câmara Municipal;
- B) Garantir a qualidade e condições higiénico-sanitárias do fornecimento dos produtos alimentares;
- C) Gerir e administrar as instalações da Cafeteria e respetivo pessoal. O concessionário poderá promover alterações ao espaço físico, de carácter funcional ou decorativo, mediante prévia autorização da Câmara Municipal;
- D) Assegurar a correta manutenção, limpeza e reparação de equipamentos e utensílios existentes na Cafeteria, constantes do anexo IV, devendo entregá-los, no final da concessão, em ótimo estado, ressalvando o desgaste natural resultante da utilização cuidadosa e diligente, cabendo-lhe igualmente a limpeza e manutenção diária dos sanitários existentes no Castelo;
- E) Ficar responsável por todos os equipamentos e outro material presentes na Cafeteria, colocados pela Câmara Municipal, correndo por sua conta as perdas e danos verificados por dolo ou negligência do pessoal (o dolo/negligência serão avaliados pela Câmara Municipal e sempre que justificado por entidades competentes);
- F) Assegurar a utilização das instalações apenas para a realização do objeto da concessão, sendo responsável por requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato;
- G) Proceder ao pagamento de taxas, licenças, impostos, outros encargos que forem devidos pela atividade subjacente à concessão,
- H) Adquirir por sua conta outros equipamentos e utensílios necessários ao serviço;
- I) Executar todas as obras de reparação e conservação ordinária, bem como as benfeitorias que forem determinadas pelas entidades administrativas competentes, podendo a Câmara Municipal ordenar, precedendo vistoria técnica, as obras que forem consideradas necessárias à boa conservação das instalações;
- J) Proceder à abertura da Cafeteria durante o período de funcionamento do Castelo de Elvas, podendo excecionalmente, em fins-de-semana ou eventos, permitir-se o funcionamento noutra hora, conforme o proposto pelo concessionário e acordado posteriormente entre este e a Câmara Municipal, e cuja comunicação deverá ser efetuada com a antecedência mínima de 15 dias;
- K) Assumir todas as responsabilidades que advenham de intoxicação alimentar provocada pelos produtos servidos;

3 - São obrigações do concessionário:

- a) Proceder ao pagamento das despesas com água e eletricidade.
- b) Proceder à entrega equipamentos e outro material presentes na Cafeteria, constantes do anexo IV, nas devidas condições de utilização.
- c) Proceder à limpeza e manutenção diária dos sanitários existentes no Castelo.

Cláusula 14ª

Visita ao local da Concessão

Durante o prazo do concurso os interessados poderão proceder à observação do local, podendo visitar o local até dia 15 de Março de 2024, para tal deverá requerer o mesmo, através de correio eletrónico para o endereço: balcao.unico@cm-elvas.pt, identificando no e-mail como assunto, o seguinte: **Visita ao local (data e hora) referente ao Concurso Público para Concessão de Exploração da Cafeteria e Esplanada do Castelo de Elvas.**

Cláusula 15ª

Concessionário



- 1 — Conforme estabelecido no artigo 411.º do CCP, o concessionário deve manter a sua sede no concelho de Elvas.
- 2 — O concessionário deve ter por objeto social exclusivo ao longo de todo o período de concessão as atividades integradas no objeto do concurso.

Cláusula 16.ª

Outras atividades

- 1 - O concessionário pode desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato e caso seja expressamente autorizado pelo concedente.
- 2 — Considera-se tacitamente concedida a autorização se não for recusada, por escrito, no prazo de 30 dias a contar da data da respetiva solicitação.

Cláusula 17.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, nomeadamente os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas e das eventuais alterações da lei geral.
- 2 — Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.
- 3 — O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 18.ª

Dever de sigilo

- 1 — O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Câmara Municipal de Elvas, de
- 2 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 fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo prestador de serviços 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.

Cláusula 19.ª

Caução

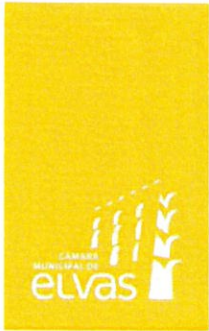
O adjudicatário garante a boa execução das condições contratuais, mediante a prestação de uma caução de valor igual a duas prestações mensais.
A caução prestada será mantida até ao termo do contrato.

Cláusula 20.ª

Contrapartida Mensal/Renda da Exploração

O concessionário obriga-se a pagar à Câmara Municipal de Elvas a renda mensal indicada na proposta adjudicada, mediante transferência bancária permanente até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula 21.ª



Penalidades contratuais

- 1 — Pelo incumprimento das obrigações emergentes do contrato, a Câmara Municipal de Elvas pode exigir do concessionário o pagamento, a título de pena pecuniária, de uma multa diária, no montante de 10% do valor estimado para manutenção do objeto de exploração, por cada dia de atraso ou incumprimento.
- 2 - O Valor acumulado das sanções pecuniárias não poderá exceder 20% do valor estimado para manutenção do objeto de exploração e quando este limite seja atingido e a Câmara Municipal de Elvas decida não proceder à resolução do contrato, por dela resultar grave dano para o interesse público, aquele limite é elevado para 30%, de acordo com o definido pelo artigo 329.º do CCP.
- 3 - Na determinação da gravidade do incumprimento, a Câmara Municipal de Elvas tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do concessionário e as consequências do incumprimento.
- 4 — A Câmara Municipal de Elvas pode compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.
- 5 - As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a Câmara Municipal de Elvas exija uma indemnização pelos danos decorrentes do incumprimento do concessionário.

Cláusula 22.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 — Verificados os requisitos previstos no número anterior, podem constituir casos de força maior, 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) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do concessionário, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do concessionário 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 concessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;
 - e) 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;
 - f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do concessionário não devida 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 - Quando uma das partes não aceite por escrito que certa ocorrência invocada pela outra constitua força maior, cabe a esta fazer prova dos respetivos pressupostos.



6 — 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.

7 - Sem prejuízo do disposto no número 1 da presente cláusula, caso a impossibilidade de execução do contrato, em resultado de caso de força maior, se prolongue por um período contínuo superior a 3 (três) meses, no caso da entidade adjudicante, ou de um (1) mês no caso do adjudicatário, qualquer das partes pode proceder à respetiva resolução, a exercer através dos meios previstos na alínea c) do artigo 330.º do CCP.

Cláusula 23.ª

Direito de Sequestro

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades da concessão.

Cláusula 24.ª

Direito de Resgate

1 - O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de um ano.

2 - O resgate é notificado ao concessionário com pelo menos dois meses de antecedência.

3 - O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

Cláusula 25.ª

Resolução por parte do contraente público

1 — Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, nomeadamente os constantes do CCP, a Câmara Municipal de Elvas pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de a entidade adjudicatária violar de forma grave e reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, no âmbito do caderno de encargos e do contrato, mormente nos seguintes casos:

a) Incumprimento das exigências legais ou das características, especificações e requisitos técnicos definidos nos anexos ao presente Caderno de Encargos e na proposta adjudicada;

b) Violação, de forma grave ou reiterada de qualquer das obrigações que lhe foram atribuídas no âmbito do contrato e do presente caderno de *encargos*.

2 — O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao concessionário, com a indicação do fundamento da resolução, e não determina a repetição das prestações já realizadas pelo concessionário, a menos que tal seja determinado pelo contraente público, cessando, porém, todas as obrigações deste ao abrigo do contrato.

Cláusula 26.ª

Resolução por parte do concessionário

O concessionário pode resolver o contrato nas situações e com os fundamentos previstos no artigo 332.º do CCP.



Cláusula 27.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

A subcontratação pelo concessionário e a cessão da posição contratual por qualquer das partes é admissível de acordo com o previsto no Código dos Contratos Públicos.

Cláusula 28.ª

Comunicações e notificações

- 1 — Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do CCP, 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.
- 3 — À data das notificações e comunicações é aplicável o artigo 469.º do CCP.

Cláusula 29.ª

Contagem dos prazos

Salvo diferente menção expressa, os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 30.ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de Castelo Branco, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 31.ª

Lei aplicável

Em tudo o omissivo no processo que constitui o presente procedimento, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º 18/2008, de 20 de janeiro, que aprova o Código dos Contratos Públicos na sua atual redação e demais legislação subsidiária.

Elvas, 11 de Abril de 2024

O Presidente da Câmara Municipal de Elvas

Documento assinado digitalmente. Esta assinatura digital é equivalente à assinatura autógrafa

