

**CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE E DO BAR DO CINE-TEATRO TURIM
NA FREGUESIA DE BENFICA**

CADERNO DE ENCARGOS

Caderno de Encargos

Capítulo I

DISPOSIÇÕES PRINCIPAIS

Artigo 1º

Disposição Introdutória

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 da exploração do Restaurante e do Bar do Cine-Teatro Turim na Freguesia de Benfica.

2 - Toda a correspondência relativa ao processo de contratação deverá ter referência expressa ao título do Concurso e ser dirigida a: contratacao@jf-benfica.pt, ou Avenida Gomes Pereira n.º 17, 1549-019 Lisboa, tel.: 217123000.

3 - A decisão de contratar foi tomada pela Junta de Freguesia de Benfica por deliberação de 22 de dezembro de 2022, ao abrigo da alínea b) do nº1 do artigo 20º do Código dos Contratos Públicos, com vista à celebração de um contrato de concessão de exploração descrito no presente Caderno de Encargos.

Artigo 2º

Objeto

O presente concurso compreende a Concessão da exploração do Restaurante e do Bar do Cine-Teatro Turim na Freguesia de Benfica:

- **Lote 1 - Restaurante (área total 170 m²)**

- **Lote 2 – Bar (área total 225 m²)**

Artigo 3º

Equipamento, Obras e Sinalética

1. A aquisição de equipamentos e utensílios necessários à exploração é da responsabilidade do Concessionário.

Caderno de Encargos

2. **A intervenção de reabilitação e requalificação deverá ser apresentada no Projeto que deverá fazer parte da Proposta a apresentar, compreendendo todos os trabalhos a realizar, de acordo com a Memória descritiva.**
3. Quaisquer outras obras do espaço terão de ser previamente autorizadas pela Junta de Freguesia de Benfica e o respetivo custo será da responsabilidade do Concessionário.
4. Tendo como finalidade a salvaguarda do nível de qualidade do serviço e das instalações, a aquisição prevista no número 1 deve ser submetida à apreciação e aprovação da Junta de Freguesia de Benfica.
5. O concessionário é responsável por todas as obras e licenças necessárias à atividade do Restaurante e do Bar, bem como a instalação da(s) casa(s) de banho, devendo a(s) mesma(s) ser previamente aprovada(s) pela Junta de Freguesia de Benfica.
6. As obras a realizar deverão ser executadas de acordo com as regras da arte e regularmente concluídas, não podendo ficar paradas a meio, ou deixadas nesse estado, sob pena de o Concessionário ficar constituído na obrigação de indemnizar a Junta de Freguesia de Benfica no valor que esta tenha que suportar para as terminar ou destruir.
7. As obras deverão ter um prazo de execução de 90 dias, devendo os espaços abrir em maio de 2023.
8. Qualquer estrutura, mobiliário e afixação de informação ou sinalética, esplanada, toldo, chapéus de sol, carece de aprovação prévia da Junta de Freguesia de Benfica e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 4º

Vigência do Contrato

A Concessão de exploração vigora pelo prazo 8 anos, a contar da data de outorga do contrato, renovável por períodos de um ano, mediante acordo por escrito entre as partes.

Caderno de Encargos

Artigo 5º

Funcionamento dos Espaços

1. Qualquer alteração à atividade concessionada depende da prévia e expressa autorização da Junta de Freguesia de Benfica e emitida pela entidade competente.
2. O mobiliário, os equipamentos, os acessórios e os elementos decorativos devem ter padrões de qualidade e comodidade que respeitem as disposições legais e regulamentares que condicionam o exercício da atividade.

Artigo 6º

Publicidade

A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de expressa e prévia autorização da Junta de Freguesia de Benfica e está sujeita a licenciamento nos termos gerais aplicáveis.

Artigo 7º

Obrigações gerais dos Concessionários

1. Sem prejuízo de outras previstas no Caderno de Encargos e documentação anexa, da celebração do contrato decorrem para os Concessionários, as seguintes obrigações:
 - a) Zelar pela defesa e conservação das instalações e ainda fiscalizar a sua correta utilização.
 - b) Cumprir todas as regras e disposições relativas à higiene e segurança previstas na legislação aplicável, nomeadamente de natureza alimentar, incluindo providenciar quaisquer ações necessárias com vista ao controle de pragas;
 - c) Assegurar a manutenção, limpeza e higiene dos vários espaços, ao abrigo da sua concessão, sendo que as zonas de circulação também serão limpas pelos concessionários sendo divididas pelo patamar das escadas;

Caderno de Encargos

- d) Colaborar em iniciativas desenvolvidas pela Junta de Freguesia de Benfica;
- e) Assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento.
- f) Suportar todas as despesas de eletricidade, água, esgotos, gás, ou qualquer outro fornecimento ou serviço que se revele necessário, incluindo os respetivos contadores, quadros elétricos e demais despesas de instalação, as quais não se encontram incluídas no valor da proposta a apresentar;
- g) Garantir a prestação de um serviço de qualidade;
- h) Manter as instalações em causa, as zonas adjacentes, os equipamentos fixos, os equipamentos móveis e os utensílios em perfeitas condições de limpeza e higiene;
- i) Proceder à reparação ou substituição, no prazo que lhe for fixado pela Junta de Freguesia de Benfica, de todos os equipamentos que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam as condições de higiene, segurança e apresentação necessárias;
- j) Assegurar a limpeza das instalações sanitárias e elevador (**Aplicável ao Lote 2**) e assegurar a limpeza e reposição dos consumíveis bem como o cumprimento das normas de higiene;
- k) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;
- l) Praticar uma política máxima de preços de acordo com o praticado em estabelecimentos congéneres;
- m) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, mesmo quando no interior, cumprindo o Regulamento de Festão de Resíduos, Limpeza e Higiene Urbana de Lisboa;
- n) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste normal devido à ação do tempo e da utilização;
- o) Contribuir e colaborar na divulgação das atividades que decorrem no Cine-Teatro;
- p) Fazer divulgação das atividades promovidas pela Junta de Freguesia de Benfica;
- q) Não utilizar palamenta de plástico descartável;

Caderno de Encargos

- r) O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes livro destinado ao registo de reclamações, nos termos previstos na lei, devendo as reclamações ser, para além de remetidas à entidade competente para a fiscalização da atividade em causa, igualmente comunicadas à Junta de Freguesia de Benfica, mensalmente, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura terão sido tomadas.

Artigo 8.º

Horário dos Espaços

1. Os horários dos espaços serão os que resultarem da proposta vencedora, devendo estar compreendidos entre as 09:00 e as 02:00 do dia seguinte.
2. Os Concessionários, com autorização prévia e expressa, por escrito, da Junta de Freguesia de Benfica, podem rever os seus horários anualmente.
3. A Junta de Freguesia de Benfica reserva-se ao direito de alterar e fixar os horários referidos nas propostas vencedoras.

Artigo 9.º

Funcionamento dos Espaços

1. O Restaurante funcionará como estabelecimento de restauração e bebidas.
2. O Bar funcionará como estabelecimento de restauração e bebidas.
3. A instalação sanitária do estabelecimento destina-se à utilização simultânea dos funcionários, clientes e utentes do Cineteatro.

Capítulo II

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 10.º

Utilização dos Espaços

Os Concessionários obrigam-se a fazer respeitar as seguintes condições:

- a) Não permitir a entrada nos Espaços a quem se apresente notoriamente

Caderno de Encargos

embriagado.

- b) Cumprir com todas as legislações aplicáveis ao espaço e aos próprios negócios a desenvolver.

Artigo 11.º

Pagamento das Mensalidades

1. O Concessionário obriga-se a pagar na Tesouraria da Junta de Freguesia de Benfica entre o dia um e o dia oito, do mês a que se refere, a mensalidade resultante da sua proposta. A esta mensalidade acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado – IVA, à taxa legal em vigor, nos termos da alínea c) do n.º 29 do artigo 9.º do Código do IVA.
2. O não pagamento da mensalidade, no prazo estipulado, constitui o concessionário na obrigação de pagar juros de mora, nos termos legalmente previstos.
3. O valor da mensalidade devida pela Concessão da exploração será objeto de atualizações anuais nos termos da legislação em vigor regulamentadora das rendas comerciais.
4. O valor da mensalidade, resultante da aplicação do coeficiente definido em Portaria, será comunicado ao concessionário até ao dia 30 de novembro de cada ano, para produzir efeitos a partir do dia 1 de janeiro do ano seguinte.

Artigo 12.º

Eventos no Cineteatro

1. A Junta de Freguesia de Benfica reserva-se ao direito de realizar eventos nos Espaços concessionados (Restaurante e Bar), que são objeto do presente concurso, nas condições que venham a ser estabelecidas pela Junta de Freguesia de Benfica, mediante aviso prévio dirigido ao concessionário com a antecedência mínima de 15 dias em relação à data dos mesmos.
2. É vedada ao Concessionário a realização de eventos em qualquer das

Caderno de Encargos

instalações concessionados sem a autorização prévia da Junta de Freguesia de Benfica.

Artigo 13.º

Cessão de direitos

O concessionário não pode ceder, por qualquer forma, os direitos decorrentes da presente cedência, sem o prévio consentimento escrito da Junta de Freguesia de Benfica.

Artigo 14.º

Caução

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações que assumem, é exigida aos concessionários, a prestação de caução no valor correspondente ao valor de três meses de renda, com exclusão de IVA.

2 - A caução deve ser prestada no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da adjudicação, em conformidade com o modelo constante do Anexo II do Caderno de Encargos.

3 - No caso de não ser efetuada a prestação da caução, a concessão ficará sem efeito, podendo a exploração ser cedida ao proponente classificado em segundo lugar e assim sucessivamente.

4 - A caução prestada pode ser executada pela Junta de Freguesia de Benfica, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo Concessionário, das obrigações contratuais ou legais.

5 - A resolução do contrato pela Junta de Freguesia de Benfica não impede a execução da caução, desde que para isso haja motivo.

6 - A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o Concessionário na obrigação de proceder à sua reposição pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 10 (dez) dias a contar da data de notificação da Junta de Freguesia de Benfica para esse efeito.

Caderno de Encargos

7 - A caução prestada será libertada pela Junta de Freguesia de Benfica, no prazo máximo de 30 dias contados da data de cessação do contrato.

Artigo 15.º

Seguros e encargos sociais

1 - O Concessionário é obrigado a contratar um seguro de responsabilidade civil que garanta a cobertura dos riscos e danos direta ou indiretamente emergentes da sua atividade no valor de 25% do valor anual do contrato.

2 - O Concessionário é obrigado a contratar um seguro multirriscos, com cobertura de riscos elétricos em equipamentos, a favor da Junta de Freguesia de Benfica.

3 - O Concessionário obriga-se a efetuar o seguro de pessoal afeto à prestação de serviços, em conformidade com o disposto nos números seguintes.

4 - As apólices de seguro cobrirão acidentes de trabalho e doenças profissionais constando delas uma cláusula pela qual a entidade seguradora se compromete a mantê-las válidas até à conclusão do contrato.

5 - As condições estabelecidas no número anterior abrangem igualmente o pessoal dos subcontratados que eventualmente trabalhe na prestação de serviços, respondendo o Concessionário pela observância de tais condições perante a Junta de Freguesia de Benfica.

6 - Os encargos referentes aos seguros impostos por este Caderno de Encargos, bem como qualquer dedução efetuada pela Seguradora a título de franquias, em caso de sinistro indemnizável, serão por conta do Concessionário.

7 - A Junta de Freguesia de Benfica pode, sempre que entender conveniente, exigir prova documental da celebração dos contratos de seguro referidos nos números anteriores, devendo o Concessionário fornecê-la no prazo 5 dias.

Artigo 16.º

Patentes, licenças e marcas registadas

1 - São da responsabilidade do Concessionário quaisquer encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças.

Caderno de Encargos

2 - Caso a Junta de Freguesia de Benfica venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o concessionário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, hajam de fazer e de todas as quantias que tenham de pagar seja por que título for.

Artigo 17.º

Cessaçãõ do Contrato

1 - Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato de concessão de exploração, desde que a comunique por escrito à outra parte, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de noventa dias em relação ao termo do período inicial ou de cada uma das suas renovações.

2 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previstos no presente Caderno de Encargos e na lei, constitui justa causa para a resolução unilateral do contrato de Concessão de exploração pela Junta de Freguesia de Benfica a verificação de, nomeadamente, uma das seguintes situações:

- a) A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações e dos equipamentos;
- b) A prática de ações ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento do local cedido;
- c) A utilização do local cedido para fins diversos do estatuído no presente Caderno de Encargos;
- d) A condenação em processo-crime por ofensa à saúde pública decorrente de ilícito praticado nas instalações cedidas.
- e) A falta de pagamento de qualquer mensalidade em devido tempo;
- f) O incumprimento reiterado de qualquer uma das obrigações constantes do presente Caderno de Encargos.
- g) O incumprimento de qualquer cláusula contratual considerada essencial.

2 - O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao adjudicatário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pela Junta de Freguesia de Benfica.

Caderno de Encargos

3 – O Concessionário pode denunciar a presente Concessão de exploração a todo o tempo, decorrido que seja um ano sobre a data do seu início, mediante carta registada com aviso de receção enviada à Junta de Freguesia de Benfica, com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias sobre a data em que se operam os efeitos.

4 - A falta do pré-aviso referido no número anterior obriga o concessionário a indemnizar a Junta de Freguesia de Benfica de valor correspondente a 50% da anuidade em vigor à data da resolução.

5 – O contrato cessa automaticamente, com a declaração de insolvência do concessionário ou a aplicação a este de Processo Especial de Revitalização.

Artigo 18.º

Encargos e Benfeitorias

1 - O Concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel, sem prévio consentimento expresso da Junta de Freguesia de Benfica.

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) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento dos estabelecimentos;
- b) Contratação de fornecimento de telefone ou outros serviços necessários ou convenientes ao bom funcionamento dos espaços;
- c) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento dos estabelecimentos.

Artigo 19.º

Foro Competente

Para todas as questões emergentes do presente Contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal que tenha jurisdição sobre o Concelho de Lisboa.

Caderno de Encargos

ANEXO I

PLANTAS

Caderno de Encargos

ANEXO II

MODELOS

MODELO A

MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

Euros:.....€

Vairesidente (ou com escritório) em ..., na ..., depositar na ... (sede, filial, agência ou delegação) da (instituição) a quantia de (por extenso em moeda corrente) (em dinheiro ou representada por), no NIB, como caução exigida para a Concessão de exploração de....., correspondente a 50% do valor da anuidade.

Este depósito fica à ordem de Junta de Freguesia de Benfica, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

Caderno de Encargos

MODELO B

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA

O banco/companhia de seguros, com sede em, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de....., com o capital social de....., presta a favor de Junta de Freguesia de Benfica, garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 50% do valor da anuidade, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela a Junta de Freguesia de Benfica vai outorgar e que tem por objeto, regulado nos termos da legislação aplicável.

O banco/companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação da Junta de Freguesia de Benfica sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária. Fica bem assente que o banco/companhia de seguros (eliminar o que não interessa) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objeções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

O banco/companhia de seguros deve pagar aquela quantia no dia seguinte ao pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo banco/companhia de seguros para as operações ativas, sem prejuízo da execução imediata da dívida assumida por este.

A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção, nos termos previstos na legislação aplicável.

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]

Caderno de Encargos

MODELO C

MODELO DE SEGURO-CAUÇÃO À PRIMEIRA SOLICITAÇÃO

A companhia de seguros, com sede em, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de, com o capital social de....., presta a favor de..... Junta de Freguesia de Benfica, e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de, correspondente a 50% do valor da anuidade, destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que..... (empresa adjudicatária) assumirá no contrato que com ela a Junta de Freguesia de Benfica vai outorgar e que tem por objeto (designação), regulado nos termos da legislação aplicável.

A companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação da Junta de Freguesia de Benfica sem que esta tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite da garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

Fica bem assente que a companhia de seguros garante, no caso de vir a ser chamada a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objeções do garantido, sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A companhia de seguros não pode opor à Junta de Freguesia de Benfica quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção ou cancelamento, nos termos previstos na legislação aplicável

[Data e assinatura do(s) representante(s) legal(ais)]