



MUNICÍPIO DE S. João da Pesqueira
concepção do futuro vinícola

CESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE E ESPLANADAS A SI AFETAS DO COMPLEXO TURÍSTICO DA FERRADOSA



PROCESSO DE CONCURSO

CONCURSO PARA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE E ESPLANADAS A SI AFETAS DO COMPLEXO TURÍSTICO DA FERRADOSA NO CONCELHO DE S. JOÃO DA PESQUEIRA

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

1. Objeto
2. Prazo de Cessão
3. Renovação do prazo de Cessão
4. Fiscalização
5. Deveres do Cessionário
6. Obrigações Complementares
7. Transmissão da Cessão
8. Rescisão do Contrato de Cessão
9. Extinção da Cessão
10. Entrega das Instalações
11. Proibição de Encerramento e Abandono
12. Rejeição de Responsabilidades
13. Pagamento da Renda Mensal
14. Caução
15. Seguros
16. Pessoal
17. Início e termo da Cessão



Artigo 1.º

Objeto

1 – O Município de S. João da Pesqueira atribui por concurso a cessão de exploração do restaurante e esplanadas a si afetas do Complexo Turístico da Ferradosa.

2 – A cessão de exploração abrange a utilização do mobiliário, equipamentos e utensílios existentes, bem como todo o edifício, na sua forma atual.

Artigo 2.º

Prazo da cessão de exploração

1 – A cessão de exploração será pelo prazo de 3 (Três) anos, contados a partir da data de celebração do contrato, com a possibilidade de ser prorrogado, por período idêntico, com o acordo do Município de S. João da Pesqueira.

Artigo 3.º

Renovação do Prazo da Cessão de Exploração

1 – Findo o prazo inicial da cessão de exploração (Três anos), poderá o mesmo ser renovado, por período igual, desde que requerido pelo cessionário com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do termo do período inicial ou da renovação.

2 – A renovação do prazo da cessão de exploração ficará sempre dependente da aceitação da entidade cedente.

Artigo 4.º

Fiscalização

1 – É reservado ao Município de S. João da Pesqueira, o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do cessionário, nos termos impostos pelo programa do concurso e caderno de encargos e legislação em vigor aplicável

2 – Para tanto será assegurada liberdade de circulação e de inspeção a funcionários da concedente devidamente credenciada.

Artigo 5.º

Deveres do Cessionário

1 – Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará ao Município, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas do período de exploração.

Artigo 6.º

Obrigações Complementares

1 – O cessionário obriga-se a manter em ótimas condições de higiene, salubridade e funcionalidade, todas as instalações, equipamentos e recintos afetos à cessão.

2 – O pessoal ao serviço deverá apresentar-se em impecável estado de aseo, devidamente identificado e mantendo a disciplina.



- 3 – Ficam a cargo do cessionário a limpeza das instalações, objeto de exploração, as reparações de natureza útil e de conservação, os consumos de energia elétrica e água utilizados nas mesmas instalações.
- 4 – O cessionário constitui-se fiel depositário da parte das instalações que lhe são destinadas, não podendo introduzir-lhes qualquer alteração, nem efetuar quaisquer obras, sem consentimento prévio do Município.
- 5 – É responsabilidade do cessionário ter os imóveis, mobiliário, equipamentos e utensílios em bom estado de conservação até ao fim do contrato.
- 6 – O cessionário é obrigado a prevenir atos ilícitos.
- 7 – O cessionário é obrigado a manter em funcionamento o espaço cedido durante todo o período de vigência do contrato.

Artigo 7.º **Transmissão da Cessão**

- 1 – A cessão de exploração é intransmissível, total ou parcialmente, ainda mesmo que por arrendamento, sem prévia autorização do Município, sendo nulos e sem nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário com infração a este preceito.

Artigo 8.º **Rescisão do Contrato de Cessão**

- 1 – O contrato pode em qualquer altura ser rescindido, a título de sanção, sempre que ocorra violação de cláusulas contratuais.

Artigo 9.º **Extinção da Cessão**

- 1 – A cessão extingue-se após o decurso do prazo estipulado sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.

Artigo 10.º **Entrega das Instalações**

- 1 – As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as obras e melhoramentos que o cessionário venha a realizar.
- 2 – Em caso de incumprimento do número anterior procederá o Município de S. João da Pesqueira à remoção de bens e limpeza das instalações a expensas do cessionário, podendo para tanto utilizar o valor da caução.
- 3 – A não entrega das instalações findo o contrato por qualquer dos meios admitidos em direito, constituirá o cessionário na obrigação de pagar, por cada mês que as detenha, a quantia correspondente ao triplo da renda vigente à data da cessação, sem prejuízo do pagamento desta, enquanto a detenção se mantiver e do dever de restituição.

Artigo 11.º

Proibição de encerramento e abandono

1 – Constituem fundamento para rescisão unilateral do contrato de cessão de exploração por parte do Município, sem direito a indemnização, as seguintes situações:

- a) O incumprimento do projeto de exploração proposto pelo cessionário;
- b) O incumprimento das obrigações complementares constantes no artigo 6.º.

2 – O abandono da exploração por parte do cessionário dará ao Município o direito de sequestro sobre todo o equipamento, mobiliário e demais utensílios propriedade do concessionário.

3 – Em casos excecionais e após fundamentação aprovada por parte do Município de S. João da Pesqueira, poderá permitir-se o encerramento do estabelecimento entre os meses de Novembro e Abril, continuando no entanto o cessionário a realizar o pagamento mensal da renda.

Artigo 12.º

Rejeição de Responsabilidades

1 – O Município não se responsabiliza por quaisquer acidentes que afetem pessoas e bens que possam ocorrer nas instalações ocupadas pelo cessionário.

Artigo 13.º

Pagamento da Renda Mensal

1 – A renda mensal proposta pelo cessionário será paga, mensalmente, na Tesouraria Municipal, até ao dia 8 de cada mês a que disser respeito.

Artigo 14.º

Caução

1 – Para garantia do exato e pontual cumprimento das suas obrigações e para cobertura de eventuais danos no mobiliário, equipamentos e utensílios, o cessionário prestará caução no valor de **3.000€** (Três mil euros).

2 – O cessionário prestará a caução indicada no número anterior até 10 (dez) dias após a notificação de adjudicação.

3 – A adjudicação ficará sem efeito nos seguintes casos:

- a) Quando o concorrente cuja proposta foi preferida, não preste caução no prazo estabelecido na notificação da adjudicação, salvo prove ter sido impedido por fato independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.
- b) Quando o concorrente, depois de notificado para outorgar o contrato, não compareça no dia, hora e local fixados para o efeito, perdendo a caução já prestada, salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e seja considerado justificação bastante.

Artigo 15.º

Seguros

1 – O cessionário efetuará um seguro de responsabilidade civil, a favor do município, para cobertura de todos os riscos decorrentes da exploração no valor de **100.000€** (Cem mil euros).

Artigo 16.º **Pessoal**

- 1 – O cessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.
- 2 – O cessionário compromete-se a manter ao serviço uma equipa de funcionários com qualificações profissionais e experiência pelo menos equivalentes aos da equipa referida na sua proposta.

Artigo 17.º **Início e termo da cessão**

- 1 – A cessão terá início no primeiro dia do mês seguinte ao da adjudicação, se outra data não for acordada entre as partes.
- 2 – Findo o prazo da cessão de exploração, o espaço ocupado regressa ao domínio exclusivo do Município, revertendo, para este, as instalações fixas, eventualmente autorizadas, nos termos do n.º4 do art. 6.º do presente caderno de encargos, sem direito a indemnização ao concessionário cessante.
- 3 – O cessionário cessante fica com o direito de levantar os bens móveis, sua propriedade, num prazo a fixar pela Câmara Municipal.

CONCURSO PARA CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO RESTAURANTE E ESPLANADAS A SI AFETAS DO COMPLEXO TURÍSTICO DA FERRADOSA NO CONCELHO DE S. JOÃO DA PESQUEIRA

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO

ÍNDICE

1. Objeto
 2. Consulta e disponibilização das peças do procedimento
 3. Júri do Procedimento
 4. Reclamações, Dúvidas e Esclarecimentos sobre as Peças do Procedimento
 5. Prazo de apresentação das Propostas
 6. Ato público do Concurso
 7. Documentos da Proposta
 8. Modo de apresentação da proposta e demais documentos
 9. Valor para efeitos de cessão
 10. Critérios de Adjudicação
 11. Alterações ao Caderno de Encargos
 12. Propostas com Variantes
 13. Prazo de Validade da Proposta
 14. Notificação da Adjudicação
 15. Documentos de Habilitação
 16. Prestação de Caução e de Seguro de Responsabilidade Civil
 17. Minuta do Contrato
 18. Despesas
 19. Legislação Aplicável
- Anexo I** – Modelo de proposta de valor de renda mensal
- Anexo II** – Modelo de Declaração (al. a) n.1 art. 81.º do CCP)

Artigo 1.º **Objeto**

O Município de S. João da Pesqueira propõe-se adjudicar a cessão de exploração do Restaurante e esplanadas a si afetas do Complexo Turístico da Ferradosa.

Artigo 2.º **Consulta e disponibilização das Peças do Procedimento**

1. O concurso identificado por **“Cessão da Exploração do Restaurante e esplanadas a si afetas do complexo turístico da Ferradosa, no concelho de S. João da Pesqueira”**, tem o respetivo processo no Balcão Único de Atendimento do Município de S. João da Pesqueira, na Av. Marquês de Soveral, n.º67, onde pode ser examinado todos os dias úteis, das 09:00 às 16:30 horas, desde a data de publicação do respetivo anúncio até ao prazo fixado para apresentação das propostas, e no site do Município (www.sjpesqueira.pt).
2. Os interessados poderão obter cópia do processo de concurso mediante solicitação feita diretamente no Departamento Administrativo e Financeiro, contra pagamento de 2,50€ (Dois euros e cinquenta cêntimos), com IVA incluído, em numerário ou cheque à ordem do Tesoureiro Municipal, ou enviado por correio à cobrança, acrescido do pagamento dos respetivos portes.
3. Durante o prazo para apresentação das propostas, os interessados poderão examinar o espaço, o equipamento e realizar os reconhecimentos havidos por indispensáveis à elaboração das suas propostas, sendo que as visitas devem ser requeridas pelo Júri do Procedimento, devendo realizar-se no prazo máximo de três dias úteis após a receção do requerimento.

Artigo 3.º **Júri do Procedimento**

1. O presente procedimento é conduzido por um júri, composto por três membros efetivos, um dos quais preside, e dois suplentes, designados pela entidade competente pela decisão de contratar.
2. Ao júri do procedimento compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento cuja competência não seja cometida exclusivamente à entidade adjudicante, nomeadamente, a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento, a retificação das mesmas, a aceitação de erros e omissões, a decisão de prorrogação do prazo fixado para a apresentação das propostas e a avaliação das propostas.

Artigo 4.º **Reclamações, Dúvidas e Esclarecimentos sobre as Peças do Procedimento**

As reclamações, dúvidas e esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento devem ser apresentadas, por escrito e dirigidos ao Júri do Concurso, até 3 (três) dias úteis antes do prazo limite de entrega de propostas, para o endereço eletrónico: cmsjp@sjpesqueira.pt.

Nota: Os pedidos de esclarecimentos devem ser identificados, no e-mail como assunto, da seguinte forma: **“Pedido de esclarecimentos ao concurso para Cessão de Exploração do restaurante e esplanadas a si afetas do complexo turístico da Ferradosa no concelho de S. João da Pesqueira”**

Artigo 5.º **Prazo de Apresentação de Propostas**

1. As propostas serão entregues até às 17:30 horas do dia **5 de Junho de 2017**, no Balcão Único de Atendimento do Município de S. João da Pesqueira, na morada referida no artigo 2.º, contra recibo, ou remetidos pelo correio, sob registo e com aviso de receção.
2. Se o envio das propostas for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que, porventura, se verificarem, não podendo apresentar reclamação, na hipótese da entrada dos documentos se verificar, já depois de esgotado o prazo de entrega de propostas.

Artigo 6.º **Ato público do concurso**

O ato do concurso é público e realizar-se-á no Salão Nobre dos Paços do Município, no dia **12 de Junho de 2017, pelas 15 horas**.

Só poderão intervir no ato do concurso, as pessoas que, para o efeito, estiverem devidamente credenciadas, bastando para tanto, no caso de intervenção de titular de empresa em nome individual a exibição de documento de identificação válido.

Artigo 7.º **Documentos da Proposta**

A proposta será instruída com os seguintes documentos:

- a) Projeto de exploração, do qual deverão fazer parte pelo menos os seguintes aspetos:
 - Gastronomia
 - Garrafeira (variedade, criatividade, etc..)
 - Serviço (apresentação, domínio de línguas estrangeiras, com maior relevância para o francês e inglês, programação técnica)
 - Serviços complementares (animação do espaço, atividades complementares de utilização do rio, etc..)
 - Outros aspetos considerados pertinentes e que possam ir de encontro aos objetivos de um turismo de qualidade que se pretende para o Alto Douro Vinhateiro e para o concelho de S. João da Pesqueira em particular;
- b) Declaração de intenção de parcerias com operadores turísticos;
- c) Experiência profissional do concorrente e da equipa em serviços desta natureza, acompanhada de lista demonstrativa dos mesmos;
- d) Valor da renda mensal, cuja proposta será elaborada em conformidade com o modelo constante do anexo I a este programa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, sempre com o mesmo tipo de letra de máquina de dactilografia ou impressora, ou com a mesma caligrafia e tinta no caso de ser manuscrita.

Artigo 8.º

Modo de apresentação da proposta e demais documentos

1. A proposta, acompanhada dos documentos referidos no artigo anterior, será encerrada em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra “PROPOSTA”, indicando-se o nome ou denominação do concorrente, e o procedimento a que diz respeito.
2. A proposta e os documentos devem ser redigidos em língua portuguesa, ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declare aceitar a prevalência, para todos os devidos efeitos, sobre os respetivos originais.

Artigo 9.º

Valor para efeitos de cessão

O valor mínimo da cessão é de 50€ (Cinquenta euros) mensais, a que acrescerá IVA à taxa legal em vigor.

Artigo 10.º

CrITÉRIOS de Adjudicação

1. A adjudicação será efetuada segundo o critério da **proposta economicamente mais vantajosa para o Município de S. João da Pesqueira**, tendo em conta os seguintes fatores:
 - a) Qualidade do projeto de exploração – 40%
 - b) Experiência profissional do concorrente e/ou da equipa em serviços desta natureza – 40%
 - c) Valor da renda mensal – 10%.
 - d) Empresas ou empresários com sede no concelho – 10%

Artigo 11.º

Alterações ao Caderno de Encargos

1. Não é admissível a apresentação de propostas que alterem quaisquer pontos, artigos ou cláusulas do Programa do Concurso ou do Caderno de Encargos.

Artigo 12.º

Propostas com Variantes

1. Não é admitida a apresentação de propostas com variantes à proposta base.

Artigo 13.º

Prazo de validade da proposta

1. Decorrido o prazo de 66 dias, contados da data limite para apresentação das propostas, cessa, para os concorrentes que não hajam recebido comunicação de lhes haver sido adjudicado a cessão de exploração, a obrigação de manter as respetivas propostas.
2. O prazo a que se refere o número anterior considerar-se-á prorrogado, por iguais períodos, para os concorrentes que nada requeiram em contrário, mas nunca por mais de 180 dias.

Artigo 14.º

Notificação da Adjudicação

A adjudicação será notificada, em simultâneo, a todos os concorrentes, sendo notificado o adjudicatário para apresentar os documentos de habilitação constantes dos artigos seguintes.



Artigo 15.º **Documentos de Habilitação**

1. O adjudicatário fica obrigado à apresentação dos seguintes documentos de habilitação:
 - a) Declaração emitida em conformidade com o modelo constante do anexo II a este programa;
 - b) Registo criminal (do próprio, se concorrer em nome individual; dos gerentes, se for uma sociedade por quotas; dos sócios que vinculam a sociedade, se for uma sociedade anónima);
 - c) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente a contribuições para a S. Social;
 - d) Documento comprovativo de se encontrar regularizada a sua situação relativamente ao pagamento de impostos.
2. O adjudicatário não pode ser devedor de quaisquer quantias ao Município, a comprovar pelos serviços.

Artigo 16.º **Prestação de Caução e de Seguro de Responsabilidade Civil**

A adjudicação será notificada ao concorrente preferido, determinando-se-lhe que, no prazo de dez dias úteis, comprove a efetivação do seguro de responsabilidade civil e da caução, sob pena de caducidade da adjudicação.

Artigo 17.º **Minuta do Contrato**

O concorrente, cuja proposta haja sido preferida, fica obrigado a pronunciar-se sobre a minuta do contrato, no prazo de cinco dias úteis subsequentes à respetiva notificação, findo o qual, se o não fizer, considerar-se-á aprovada a mesma minuta.

Artigo 18.º **Despesas**

Todas as despesas inerentes à elaboração e apresentação de propostas, bem como todas as despesas relacionadas com a celebração do contrato, constituem encargo dos concorrentes ou do adjudicatário, conforme o caso.

Artigo 19.º **Legislação Aplicável**

Em tudo quanto estiver omissa no processo que constitui o presente procedimento, observar-se-á o disposto no Decreto-Lei n.º18/2008, de 29 de Janeiro, que aprovou o Código dos Contratos Públicos, na sua versão mais recente, e demais legislação subsidiária.

Anexo I
Modelo de proposta de valor de renda mensal
(a que se refere a alínea d) do art. 9.º do Programa de Concurso)

_____ (indicar nome, profissão e morada, ou firma e sede), depois de ter tomado conhecimento do concurso para **“Concessão da Exploração do Restaurante e esplanadas a si afetas do complexo turístico da Ferradosa, no concelho de S. João da Pesqueira”**, a que se refere o anúncio publicado no _____, de ____/____, propõe-se adjudicar a referida concessão, em conformidade com o Caderno de Encargos, pela renda mensal de €____,____ (_____ euros), a que acresce o Imposto sobre o Valor Acrescentado à taxa de ____ %.

Mais declara que renuncia a foro especial e se submete em tudo o que respeita à execução do seu contrato, ao que se achar prescrito na legislação portuguesa em vigor.

Data _____

Assinatura _____

(Assinatura do concorrente pessoa singular ou do(s) representante(S) legal(ais) do concorrente, se se tratar de pessoa coletiva)

Anexo II
MODELO DE DECLARAÇÃO
(a que se refere a alínea a) do n.º1 do artigo 81.º do CCP)

1. _____ (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) _____ (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), adjudicatário(a) no procedimento de _____ (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2)

a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;

b) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (4)] (5);

c) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º1 do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de junho, e no n.º1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) (6);

d) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º1 do artigo 627.º do Código do Trabalho (7);

e) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) (8);

f) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

2. O declarante junta em anexo [ou indica _____ como endereço do sítio da Internet onde podem ser consultados (9)] os documentos comprovativos de que a sua representada (10) não se encontra nas situações previstas nas alíneas b), d) e) e i) do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

3. O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a caducidade da adjudicação e constitui contraordenação muito grave, nos termos do artigo 456.º do Código dos Contratos Públicos, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos públicos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

_____(local), _____(data),
_ [assinatura(11)].

- (1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam coletivas.
- (2) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».
- (3) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.

- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (7) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (8) Declarar consoante a situação.
- (9) Acrescentar as informações necessárias à consulta, se for o caso.
- (10) No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua responsabilidade».
- (11) Nos termos do disposto nos n.º 4 e 5 do artigo 57.º.