IGOT
N.:2436/2024
2024-06-24
INTERNO

PROCEDIMENTO DE AJUSTE DIRETO ADG/2/2024

CADERNO DE ENCARGOS

Aprovo,

Assinado com Assinatura Digital
Qualificada por:
Professor Mário Vale
Presidente do IGOT - Lisboa
Instituto de Geografia e Ordenamento do Território
Data : 2024-06-24 18:02:33

globaltrustedsign.com

PARTE I

CLÁUSULAS JURÍDICAS

DISPOSIÇÕES INICIAIS

Cláusula 1.ª - Objeto

1. O presente Caderno de Encargos estabelece as condições jurídicas e técnicas a incluir no Contrato a celebrar entre a Entidade Adjudicante e o Adjudicatário na sequência do Procedimento por Ajuste Direto e que tem por objeto a "**Concessão de Exploração do Espaço de Bar/Cafetaria do 1º Piso do Edifício IGOT"**.
2. Rege-se pela legislação geral aplicável em tudo o que não se encontre especialmente previsto no Convite e no presente Caderno de Encargos, onde são indicados os termos e as condições e que serão incluídos no Contrato a celebrar.

Cláusula 2.ª - Contrato

1. O Contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos e será reduzido a escrito, nos termos do n.º 1, do art.º 94.º do Código dos Contratos Públicos, integrando igualmente os elementos elencados nas disposições aplicáveis do (CCP).
2. Para além dos elementos referidos pelo número anterior, o Contrato a celebrar ainda integra:
   a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos, identificados pelo concorrente, desde que esses 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 Caderno de Encargos;
   d) A proposta adjudicada;
   e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo Adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a ordem de prevalência é a que nele se dispõe.

Cláusula 3.ª - Duração do Contrato

1. O Contrato inicia-se previsivelmente a 01 de setembro de 2024 e manter-se-á em vigor pelo período de 1 (um) ano, podendo ser prorrogado por igual período até um máximo de 2 (duas) prorrogações, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do Contrato.
2. O Contrato considera-se prorrogado pelo período de 1 (um) ano se nenhuma das partes o denunciar, mediante notificação à outra parte por carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação ao seu termo.
3. Ambas as partes se obrigam a cumprir fiel e imperativamente todos os prazos acordados.

Cláusula 4.ª - Gestor do Contrato

1. Para o acompanhamento permanente e para a garantia da boa execução do Contrato, é designado um Gestor do Contrato, nos termos previsto no art.º 290.º-A do CCP.

Cláusula 5.ª - Rescisão do Contrato

1. O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do Contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte o direito de rescindir o Contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.

Cláusula 6.ª – Estabelecimento Objeto da Concessão de Exploração

1 - O estabelecimento objeto da concessão de exploração é composto pelo bem imóvel afeto àquela, e pelos direitos e obrigações das partes, destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do Contrato.

2 - Para o efeito do disposto no número anterior consideram-se afetos à concessão todos os bens existentes, à data da celebração do Contrato, registados no Inventário patrimonial do IGOT e identificados por meio de etiquetas de imobilizado, descritos no Ponto A, do Anexo B (Caracterização do Espaço e Equipamentos), do presente Caderno de Encargos.

3 – Todos os bens alocados à concessão, mencionados nos pontos n.º 2, são de exclusiva utilização por parte do Concessionário, podendo estes serem utilizados para a manipulação, preparação e confeção de alimentos a serem servidos no espaço concessionado ou para a execução de outros, externos à concessão.

Cláusula 7.ª - Preço e condições de pagamento

1. O valor da Compensação Financeira Mensal (CFM) é de 500,00 (quinhentos euros), acrescido do IVA à taxa legal, pagos durante 36 meses e com efeitos a setembro de 2024.

2. As quantias devidas devem ser pagas, pelo Cocontratante, até 30 (trinta) dias após a emissão da Fatura por parte do Contraente Público.

3. Nos termos da alinea i) do n.º 3 da Cláusula 9.ª deste Caderno de Encargos, o Cocontratante, é ainda responsável, entre outros, pelos consumos de eletricidade, cujo pagamento será efetuado diretamente ao Contraente Público, sob a forma de "Comparticipação de Gastos", sendo o cálculo efetuado através do apuramento do consumo (kWh) registado no Contador Parcial do Espaço de Bar/Cafetaria.

4. Os valores referidos no número anterior devem ser pagos, pelo Cocontratante, até 30 (trinta) dias após a emissão da Fatura por parte do Contraente Público.

Cláusula 8.ª – Obrigações do Concedente

1 – No decurso da execução do Contrato de concessão de exploração do espaço de Bar/Cafetaria, o Concedente obriga-se a:

a. Assegurar no decurso da vigência contratual o acesso do Concessionário e dos seus trabalhadores e demais pessoal às instalações da concessão, salvo caso fortuito ou de força maior;
b. Informar o Concessionário de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades concessionadas, de que venha a ter conhecimento;
c. Garantir o sigilo sobre toda a documentação técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Concessionário, que venha a ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do Contrato;
d. Emitir a fatura atempadamente, de modo a que o Concessionário efetue o pagamento da contrapartida financeira mensal no prazo previsto;
e. Cumprir as demais obrigações decorrentes do Contrato de concessão de exploração do espaço de bar/cafetaria;
f. Garantir a exclusividade de venda de produtos alimentares e bebidas, nas instalações do IGOT, exceto nas áreas afetas à Associação de Estudantes do IGOT (AEIGOT).

Cláusula 9.ª – Obrigações do Concessionário

1 - Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do Contrato decorre para o Concessionário a obrigação principal de exploração do espaço de Bar/Cafetaria mediante pagamento de compensação mensal financeira ao Concedente, sob fiscalização do Concedente e sem prejuízo da autonomia técnica do Concessionário.

2 - O Concedente monitorizará em contínuo a exploração, com vista a verificar se a mesma reúne as características, especificações e requisitos técnicos, legal e contratualmente definidos.

3 - Constituem obrigações adicionais do Concessionário:

a. Assegurar a obtenção de todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do Contrato e respetivas despesas;
b. Assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento a instalar;
c. Em matéria de legislação laboral, respeitar toda a legislação em vigor, na parte que lhe for aplicável;
d. Manter o estabelecimento da concessão de exploração em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, de acordo com a legislação e regulamentação de higiene e segurança em vigor, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina;
e. Assegurar o tratamento de resíduos resultantes da exploração da cafetaria, bem como a manutenção das tubagens a utilizar;
f. Assegurar a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos da concessão de exploração;
g. Facultar à Concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento de concessão de exploração, bem como aos documentos relativos às instalações e atividade objeto da concessão de exploração, excluindo toda a atividade e documentação contabilística ou não relacionada diretamente com a atividade objeto da concessão de exploração;
h. Ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão de exploração, livros destinados ao registo de reclamações, os quais podem ser visados periodicamente pelo Concedente.

i. O Concessionário é responsável pelo pagamento dos consumos e das despesas decorrentes da utilização dos serviços de eletricidade, gás e água, bem como de taxas e impostos associados.

j. Cumprir o estipulado na Condições de Exploração, descritas no ponto A, do Anexo A, ao presente Caderno de Encargos.

Cláusula 10.ª – Prestação da Caução

1 - O Concessionário terá que prestar caução no valor de 2 (duas) rendas mensais, a prestar no prazo de 10 dias a contar da data de notificação da adjudicação.

2 - A caução a prestar pelo Concessionário responde pelo incumprimento dos deveres de zelo e cuidado do espaço destinado à concessão de exploração, para ressarcimento dos respetivos custos de reparação a incorrer pela Concedente, aquando do termo do prazo de duração do Contrato. As situações referidas conferem, ao Concedente, o poder de proceder à rescisão ou à não renovação do Contrato que determinará a perda total do direito à caução prestada e não dará lugar a qualquer indemnização por parte do Concessionário.

Cláusula 11.ª – Sanções Contratuais

1 - Pelo incumprimento de obrigações emergentes do Contrato, a Concedente pode exigir ao Concessionário o pagamento de pena pecuniária, por cada incumprimento registado, e em função da respetiva gravidade, de valor a fixar entre 1% (um por cento) e 5% (cinco por cento) do valor global da respetiva Compensação Mensal Financeira, sem IVA.

2 - Nos termos do estipulado no artigo 1041º e seguintes do Código Civil, em caso de mora no cumprimento da compensação financeira mensal, o Concedente tem o direito de exigir uma indemnização igual a 20% do que for devido.

Cláusula 12.ª – Subcontratação e Cessão da Posição Contratual

Não é permitida a subcontratação nem a concessão da posição contratual do Concessionário.

Cláusula 13.ª – Preços a Praticar pelo Concessionário

1 - O Concessionário compromete-se a fornecer os bens elencados na Tabela de Preços das Condições e Exploração, constante do ponto B do Anexo A do presente Caderno de Encargos, com os limites de preços máximos a praticar indicados na tabela.

2 - A alteração dos preços constantes do ponto B do Anexo A do presente Caderno de Encargos só poderá ocorrer por acordo escrito entre o Concessionário e o Concedente.

3 - Os restantes bens a fornecer, e respetivos preços, serão livremente definidos pelo Concessionário, com os limites legais e contratuais aplicáveis.

Cláusula 14.ª – Intervenções, Reparações do Espaço e Manutenção de Equipamentos

1 - No caso de o Concessionário considerar conveniente, para o bom desempenho da sua atividade, realizar alguma intervenção, reparação, ou remodelação do espaço adstrito à exploração, deve apresentar um projeto descrevendo as mesmas, e submete-lo à aprovação à Concedente.

2 - Os projetos, planos, documentos e outros materiais, que resultem do âmbito do número anterior, serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Concedente no fim do prazo da concessão de exploração, competindo ao Concessionário adotar todas as medidas necessárias para o efeito.

3 - O custo de eventuais intervenções e obras eventualmente a realizar corre por conta do Concessionário e serão, obrigatoriamente, acompanhadas pelo serviço responsável da área técnica do Instituto de Geografia e Ordenamento do Território da Universidade de Lisboa, ou por entidade, por este, designada.

4 - Os custos da manutenção e reparação dos equipamentos afetos à Concessão, correm por conta do Concedente, desde que estas não resultem ou evidenciem má utilização por parte do Concessionário, situação avaliada por meio de parecer técnico devidamente credenciado.

Cláusula 15.ª – Responsabilidade e Risco

1 - O Concessionário assume de forma expressa, integral e exclusiva, a responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da concessão de exploração, pelo o prazo da sua duração;

2 - O Concessionário responde ainda, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão de exploração, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 16.ª – Resolução pelo Concedente

1 - Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do Contrato de concessão de exploração e do direito de indemnização nos termos gerais, a Concedente pode resolver o Contrato quando se verifique:

a. Desvio do objeto de concessão de exploração;
b. Não ter obtido o licenciamento necessário;
c. Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Concessionário da execução ou exploração do serviço, sem que tenham sido tomadas as medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
d. Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo Contrato;
e. A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações, equipamento e material;
f. A falta de reposição de bom funcionamento ou encerramento do espaço concessionado efetuado por entidade inspetora, por responsabilidades imputadas ao Concessionário por período superior a 5 dias úteis.
g. A falta de cumprimento, em devido tempo, das suas obrigações contratuais.

2 - Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do art.º 325.º do CCP, a notificação ao Concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer formalidade.

Cláusula 17.ª - Subcontratação e cessão da posição contratual

Não é permitida a subcontratação nem a cessão da posição contratual do Adjudicatário.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 18.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 redigidas, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no Contrato.
2. Qualquer alteração das informações constantes do Contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 19.ª - Contagem dos prazos

1. A contagem dos prazos na fase de formação dos Contratos rege-se pelo disposto no artigo 470.º do Código dos Contratos Públicos e do Código do Procedimento Administrativo, por remissão das disposições aplicáveis.
2. A contagem dos prazos na fase de execução dos Contratos é realizada nos termos do artigo 471.º do Código dos Contratos Públicos, sem prejuízo dos prazos para o cumprimento das obrigações assumidas pelas partes no âmbito do Contrato.

Cláusula 20.ª - Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do Contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

ANEXO A

CONDIÇÕES DE EXPLORAÇÃO E TABELA DE PREÇOS

A. Condições de Exploração

1. A exploração do serviço de bar/cafetaria pode envolver a preparação local de refeições, desde que salvaguardadas a extração de fumos e a propagação de cheiros;
2. O serviço deve contemplar produtos de cafetaria, pratos e minipratos confecionados e com opção vegetariana, saladas, sandes/tostas, sopas, doces, salgados e *snacks* diversos;
3. Estes devem ser variados em termos de preços e produtos oferecidos ao cliente, e pautar-se por uma eficiência de meios de modo a que seja introduzida uma rapidez aceitável;
4. A venda de bebidas alcoólicas é autorizada desde que seja como acompanhamento da refeição;
5. Cabe ao Concessionário encontrar a forma mais apropriada de atrair clientes entre os potenciais docentes, investigadores, pessoal não docente e discentes, bem como outros que ali sejam atraídos por razões diversas;
6. Tem o Concessionário o direito de exigir dos utentes do estabelecimento um comportamento adequado e apropriado, devendo o Concessionário solicitar a intervenção da equipa de Vigilância contratualizada pelo Instituto de Geografia e Ordenamento do Território ou das forças policiais, em caso de verificar qualquer comportamento que perturbe o normal funcionamento do estabelecimento;
7. O horário de funcionamento autorizado será, dias uteis das 08h:00m às 18h:30m, contudo o Concessionário será autorizado a funcionar para além do horário estipulado, se assim entender;
8. O Concessionário deverá assegurar o serviço de Bar/Cafetaria, no caso de se tratar de Conferências, Congressos e/ou quaisquer outros eventos organizados pelo IGOT ou por qualquer outra entidade devidamente autorizada pelo IGOT;
9. O Concessionário poderá utilizar a área exterior, na lateral poente do Edificio IGOT, desde que sejam garantidas as condições de segurança, correndo por conta do Concessionário qualquer ocorrência.

B. Tabela de Preços

O Concessionário compromete-se a fornecer os seguintes bens, tendo por referência os preços máximos a praticar, com IVA, elencados na seguinte tabela:

LISTA DE PREÇOS

Produto	Preço
Cafetaria	
Abatanado	0,75 €
Café	0,65 €
Café Go Chill	2,00 €
Capuccino	1,40 €
Chá	0,80 €
Chocolate Quente	1,70 €
Copo de leite	0,85 €
Descafeinado	0,75 €
Galão	1,20 €
Garoto	0,75 €
Meia de Leite	1,00 €
Galão s/lactose	1,40 €
Meia de Leite s/lactose	1,30 €
Bebidas	
Ucal	1,45 €
Água 1,5 lt	1,20 €
Água 0,50 lt	0,85 €
Água Castela	1,20 €
Água 0,33	0,65 €
Frize Sabores	1,55 €
Água Pedras	1,20 €
Pedras Limão	1,40 €
Refrigerantes Diversos	1,30 €
Redbull	2,00 €
Sommersby	2,00 €
Bandida do Pomar	2,00 €
Heineken	1,30 €
Bi	1,20 €
Plano	1,35 €
Cerveja Mini	1,05 €
Cerveja Média	1,30 €
Cerveja Mini Preta	1,10 €
Vinho garrafa 0,25	1,40 €
Monster 0,25ml	2,00 €
Monster 0,5ml	2,50 €
Rockstar	2,50 €
Compal	1,30 €
Pastelaria	
Bolo Caseiro	1,40 €
Bolo simples	1,25 €
Croissant Chocolate	1,60 €
Croissant Fiambre / Queijo	1,75 €
Croissant Manteiga	1,40 €
Croissant Misto	2,00 €
Croissant Ovo	1,50 €
Delicia Canela	1,50 €
Croissant/ Pão Deus simples	1,20 €
Fatia Pizza	2,00 €
Minisfrutas bolo seco	0,55 €
Bolo Kg	15,00 €

Produto	Preço
Pastelaria	
Dof Côco	1,55 €
Dof Berlina	1,65 €
Napolitana de Chocolate	1,50 €
Napolitana de ovo	1,50 €
Salame de chocolate	1,40 €
Delicia de Laranja / Leite	1,60 €
Quindim	1,60 €
Delicia de Requeijão	1,50 €
Iogurtes	
Iogurte Líquido	1,25 €
Iogurte Sólido	1,35 €
Sandes / Salgados / Outros	
Caixa frango	1,55 €
Crepes de legumes	1,60 €
Empada de galinha	1,70 €
Empanadilha	1,60 €
Folhado C35	1,70 €
Folhado espinafres	1,70 €
Folhado misto	1,35 €
Cesta de legumes	1,30 €
Folhado queijo e bacon	1,20 €
Folhado queijo e tomate	1,60 €
Folhado salsicha	1,35 €
Folhado Frankfurt e queijo	1,45 €
Folhado queijo e tomate	1,70 €
Meia Torrada Alentejana	1,05 €
Torrada Alentejana	1,60 €
Meia Torrada Farma	0,95 €
Torrada Farma	1,05 €
Pão c/chouriço	1,60 €
Bolinha Mista	1,65 €
Bolinha salsichas e queijo	1,65 €
Salgado GF	1,40 €
Sandes de doce	0,90 €
Sandes de manteiga	0,95 €
Sandes de pasta	2,75 €
Sandes de queijo ou fiambre	1,55 €
Sandes Mista	1,75 €
Sandes Ovo	3,00 €
Sandes Panada	2,55 €
Sandes Pão sementes fiambre	1,75 €
Sandes Pão sementes manteiga	1,45 €
Sandes Pão sementes mista	1,90 €
Sandes Pão sementes queijo	1,65 €
Tosta de pasta	2,90 €
Tosta de fiambre ou queijo	2,60 €
Tosta mista	2,75 €

Produto	Preço
Sandes / Salgados / Outros	
Torada Galinha	1,05 €
Pão Sementes Torrado	1,25 €
Merenda Queijo/Fiambre	1,35 €
Diversos	
Batata frita pacote	1,40 €
Chocolates	1,30 €
Cookie	1,45 €
Halls	1,40 €
Kinder Bueno Bonito	1,60 €
Mentos	1,40 €
Pastilhas	1,60 €
Pastilhas individuais	0,30 €
Pastilhas Gorila	0,20 €
Lays Forno salgadas	1,45 €
Batata frita Maturano	1,25 €
Chipicao	1,65 €
Chocolate Lindt	1,65 €

Self / Take Away	IGOT	EXTERNOS
Menu 4	6,70 €	7,30 €
Menu 3	5,65 €	6,20 €
Só prato	5,30 €	5,90 €
Salada individual (prato)	1,90 €	2,50 €
Sopa do dia	1,30 €	1,80 €
Peça de fruta	0,90 €	1,00 €
Sobremesa doce	1,30 €	1,60 €
Sobremesa Fruta	1,20 €	
Embalagem take away	0,65 €	0,60 €
Batata frita dose	1,50 €	1,80 €
Bifana no pão	2,50 €	3,00 €
Bife de frango no pão	2,80 €	3,30 €
Ovo extra	0,75 €	1,05 €
Pão	0,40 €	0,45 €
Hambúrguer c/queijo e ovo	3,40 €	3,90 €
Cachorro c/batata palha	2,50 €	3,00 €
Prato quiche	5,00 €	5,90 €
Quiche fatia	2,40 €	2,90 €
Extra bebida	0,55 €	

ANEXO B

CARACTERIZAÇÃO E PLANTA DO ESPAÇO

A. Caracterização do Espaço e Equipamentos

O espaço carateriza-se por um espaço total de 134 m^2, conforme indicado na planta anexa e na qual se inclui:

- Área de Atendimento e Serviço de Refeições de 28 m^2;
- Sala de Refeições com 60 m^2
- Área de Confeção de Refeições de 17 m^2;
- Área de vestiário de 14 m^2;
- Área de armazenamento de 15 m^2.

<u>Área de Atendimento e Serviço de Refeições</u>

1 – Grade de enrolar Microperfurada elétrica;

1 – Armário de madeira para copos e talheres;

1 – Vitrine quente com banho Maria;

1 – Vitrine de frio para saladas;

1 – Bancada para a Caixa Registadora;

1 – Vitrine de frio para bolos e refrigerantes.

1 – Revestimento de Paredes e Estrutura de Prateleiras

1 – Bancadas de Parede em Aço Inoxidável com portas de bater

1 – Bancada com Arca Frigorifica

<u>Sala de Refeições</u>

3 – Mesa de Pé Alto Metálico e Tampo em Melamina

35 – Mesa de Pé Metálico e Tampo em Melamina

70 – Cadeiras de Pés Metálicos e Assento e Encosto em Melamina;

Área de Confeção de Refeições

1 – Bancada em Aço Inoxidável com prateleiras, armários inferiores com cuba embutida

1 – Armário de Parede em Aço Inoxidável com Portas de Correr;

1 – Fogão Industrial;

1 – Grelhador a Gás;

1 – Hotte de Extração de Fumos equipadas com Electroválvula;

1 – Bancada em Aço Inoxidável com prateleiras, armário inferior com cuba embutida;

1 – Armário de Parede em Aço Inoxidável com Portas de Correr;

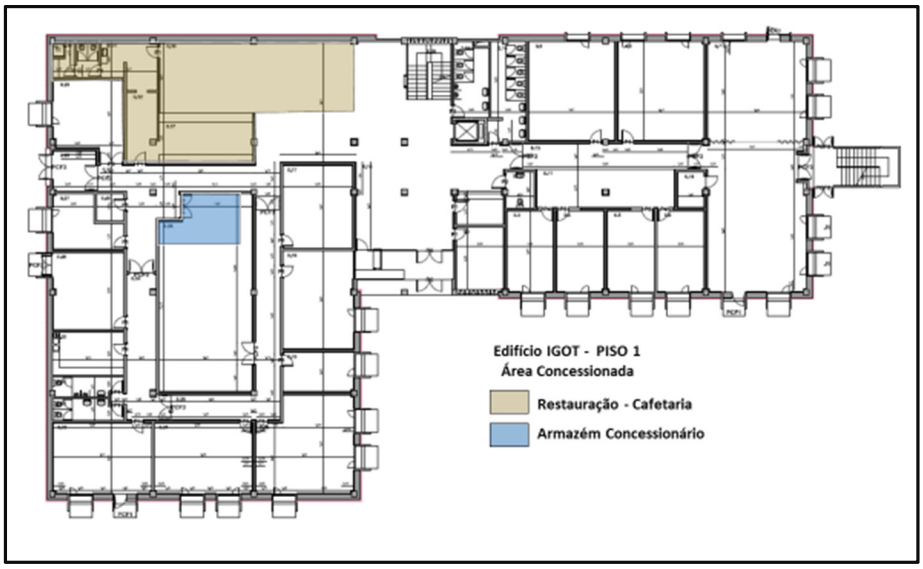
1 - Termoacumulador de 100L.

Área de Vestiário

2 – Casas de banho equipadas (F/M);

1 – Base de Duche.

Área de armazenamento

1 – Estrutura de Prateleiras Metálicas Reguláveis.

B. Planta do espaço