

**Proc. n.º09/2017/ DAGF**

**CADERNO DE ENCARGOS**

**Concurso Público para Utilização e Exploração  
do Espaço para Comercio e/ou serviços integrado no edifício da Antiga  
Cerâmica Arganilense do Concelho de Arganil**

## ÍNDICE

Objeto do concurso .....	3
Condições especiais de exploração.....	3
Instalações, Licenças e pessoal .....	4
Início, Prazo e Denúncia da Exploração .....	4
Caução .....	4
Obrigações Gerais do Adjudicatário .....	5
Seguros .....	6
Anulação da Adjudicação.....	6
Cessão da Posição Contratual.....	6
Rescisão do Contrato.....	7
Casos Omissos .....	7
Prevalência.....	7
Fiscalização.....	8
Foro competente .....	8

## **Capítulo I**

### **Disposições Gerais**

#### **Cláusula 1.<sup>a</sup>**

##### **Objeto do concurso**

1. O objeto do contrato consiste, de acordo com as cláusulas do Programa do Concurso, na atribuição do direito de ocupação e exploração do espaço para comércio e/ou serviços integrado no edifício da Antiga Cerâmica Arganilense, freguesia e concelho de Arganil, conforme planta de localização que se anexa (anexo x) ao caderno de encargos.
2. A exploração é cedida pelo prazo de 8 anos, contado da data da celebração do contrato.
3. A exploração destina-se, exclusivamente, ao exercício da atividade adjudicada.

#### **Cláusula 2.<sup>a</sup>**

##### **Condições especiais de exploração**

1. O espaço para comércio e/ou serviço será entregue nas condições físicas em que se encontra, sendo da responsabilidade do adjudicatário a realização de todas as infraestruturas necessárias ao exercício da respetiva atividade, observando todos os requisitos legais e regulamentares em vigor, aplicáveis.
2. A realização pelo adjudicatário das obras referidas no n.º anterior da presente cláusula está associada a um período de carência de 3 anos (três).
3. A realização de quaisquer obras no espaço ocupado depende de prévia autorização da Câmara Municipal, observando todos os requisitos legais e regulamentares em vigor, aplicáveis ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários. Para o efeito deverá ser apresentado projeto das especialidades para execução da obra necessária ao exercício da atividade adjudicada, plano de trabalho, termos de responsabilidade, inscrição na ordem / associação profissional de direito público e seguro de responsabilidade civil.
4. As obras realizadas pelo adjudicatário serão fiscalizadas pelos Serviços Municipais.
5. As obras e Benfeitorias realizadas no espaço comercial revertem, no fim da exploração, para a entidade adjudicante, sem que seja devida qualquer indemnização ao interessado, e sem que este possa alegar o direito de retenção.
6. Todo o equipamento necessário ao desenvolvimento da atividade adjudicada será da responsabilidade e propriedade do adjudicatário.
7. Após a realização das obras, o adjudicatário deverá comunicar aos serviços Municipais a conclusão das mesmas, para posterior obtenção de documento necessário para utilização do espaço no exercício da respetiva atividade.

### **Cláusula 3.<sup>a</sup>**

#### **Instalações, Licenças e pessoal**

1. As instalações que fazem parte do presente contrato, são propriedade do Município de Arganil, transferindo-se para o adjudicatário apenas o direito de usar e fruir das instalações a que se refere a presente exploração e pelo prazo da mesma.
2. As instalações tem uma área 583,50 m2 e encontra-se devidamente assinalado na planta em anexo II ao presente caderno de encargos.
3. A garantia do estado de conservação do espaço adjudicado, quanto ao edifício é da responsabilidade do adjudicatário. No caso de degradação do espaço por causas imputáveis ao adjudicatário, poderá a Câmara Municipal proceder às devidas obras, sendo o adjudicatário responsável pelo reembolso das correspondentes despesas, podendo para isso acionar a respetiva garantia bancária.
4. Compete ao adjudicatário requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades ou relacionadas como objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existente, ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.
5. Incumbe ao adjudicatário a gestão e superintendência do pessoal ao seu serviço que, desta forma, nenhum vínculo adquire em relação à Câmara Municipal, nomeadamente após o termo do contrato.

### **Cláusula 4.<sup>a</sup>**

#### **Início, Prazo e Denúncia da Exploração**

A utilização e exploração do espaço para comércio e/ ou serviços são feitos pelo prazo de 8 anos (oito) a contar da data de celebração do contrato, podendo ser denunciada a todo o tempo, pelo adjudicatário ou pela Câmara Municipal, mediante aviso prévio expedido por ofício registado com antecedência mínima de 120 dias úteis.

### **Cláusula 5.<sup>a</sup>**

#### **Caução**

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar caução no montante correspondente a 1.000€ (mil euros), sendo esta libertada, caso todos os pontos do contrato e das peças do concurso sejam rigorosamente cumpridos, em tranches de 20% do seu valor da seguinte forma:
  - 1.1 - 20% no fim do quarto ano completo de exploração;
  - 1.2 – 20% no fim do quinto ano de completo exploração;

- 1.3 - 20% no fim do sexto ano completo de exploração;
- 1.4 – 20% no fim do sétimo ano completo de exploração;
- 1.5 -- 20% no fim do oitavo e ultimo ano de exploração.
2. A caução pode ser prestada mediante qualquer das formas permitidas por lei. No caso de a caução ser prestada mediante garantia bancária, deverá a mesma respeitar o modelo anexo (Anexo I).
3. A Câmara Municipal pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de incumprimento pelo adjudicatário das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.
4. Esta caução, caso venha a ser utilizada no todo ou em parte, deverá no prazo de 30 (trinta) dias ser reposta no mesmo quantitativo pelo adjudicatário.
5. Em caso de rescisão do contrato por parte da Câmara Municipal, por qualquer motivo que seja imputável ao adjudicatário, este perderá o direito do montante da caução em vigor, que reverterá a favor da Câmara Municipal.
6. O restante montante da caução, caso não venha a ser utilizada pela Câmara Municipal, será restituído no final do contrato, após a receção das instalações cedidas.

#### **Cláusula 6.ª**

#### **Obrigações Gerais do Adjudicatário**

1. Compete ao adjudicatário realizar toda e qualquer infraestrutura necessária ao exercício da sua atividade, nomeadamente a rede predial (água, eletricidade, esgotos) e outras obras que venham a mostrar-se necessárias, observando todos os requisitos legais e regulamentares em vigor, aplicáveis ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.
2. Efetuar os pagamentos de acordo com as condições estabelecidas no programa de concurso. No caso de se verificar mora no pagamento das rendas, o adjudicatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de um acréscimo de 25% se o pagamento for efetuado dentro do mês a que diz respeito, e de um acréscimo de 50% se o pagamento for efetuado para além desse prazo, acrescido ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia.
3. Garantir as melhores condições sanitárias de utilização e exploração, obrigando-se ainda a cuidar sempre com o maior zelo da apresentação, do asseio e da decoração das instalações, da boa ordem dos serviços, da disciplina do pessoal e do ambiente de cordial hospitalidade que deve envolver os clientes.
4. Assegurar um serviço público de boa qualidade, mantendo obrigatoriamente o espaço aberto ao público no horário de funcionamento nos termos legais e regulamentares aplicáveis, salvo estipulação em contrário, com acordo de ambas as partes.

5. Suportar os encargos com a celebração dos contratos de utilização e manutenção de todas as infraestruturas necessárias ao exercício da atividade (água, eletricidade, esgotos) e outras que venham a mostrar-se necessárias, bem como os encargos com os respetivos consumos.
6. Respeitar a legislação em vigor para o funcionamento de estabelecimentos do tipo do que é objeto do presente contrato.
7. Cabe ao adjudicatário prover a higiene e segurança no espaço concessionado, durante todo o ano civil.
8. Executar as obras de conservação necessárias ao bom funcionamento do espaço, sempre com autorização prévia do Município de Arganil.
9. Não executar quaisquer obras ou alterações no imóvel e área a explorar, sem prévia autorização da Câmara Municipal, e se autorizadas algumas fizerem, tais obras ficarão a fazer parte integrante do imóvel, sem que por elas possa o adjudicatário exigir qualquer indemnização ou alegar direito a retenção.
10. Não instalar quaisquer reclamos (luminosos ou outros) de identificação do local objeto do presente contrato, sem prévia autorização da Câmara Municipal, e eventual controlo prévio.
11. A instalação de qualquer mobiliário ficará condicionada à autorização do Município de Arganil.

#### **Cláusula 7.<sup>a</sup>**

##### **Seguros**

1. O adjudicatário obriga-se a efetuar e manter válidos durante o período da utilização e exploração os seguros a que legalmente estiver obrigado, nomeadamente:
  - a) Seguros contra acidentes de trabalho de todo o pessoal;
  - b) Seguro de Responsabilidade civil em cuja apólice estejam previstos danos causados por atos de vandalismo;
  - c) Seguro contra incêndio;

#### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

##### **Anulação da Adjudicação**

Em caso de anulação da adjudicação por falta de celebração do contrato por causa imputável ao adjudicatário, o Município de Arganil pode decidir adjudicar a exploração a outro concorrente, seguindo para tanto a ordem da respetiva lista de classificação.

#### **Cláusula 8.<sup>a</sup>**

##### **Cessão da Posição Contratual**

O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos seus direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização da Câmara Municipal, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário com infração ao aqui disposto.

#### **Cláusula 10.ª**

##### **Rescisão do Contrato**

1. No caso de não celebração do contrato nas condições referidos no programa do concurso, por causa imputável ao adjudicatário, considerar-se-á verificada a caducidade da adjudicação, sem prejuízo das responsabilidades que ao caso couberem.
2. O incumprimento, por qualquer das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.
3. A falta, por parte do adjudicatário, do pagamento das rendas mensais, por período superior a seis meses, concede o direito à Câmara Municipal de rescindir o contrato, sem prejuízo todavia do direito ao valor em dívida, acrescido dos respetivos valores previstos na cláusula 5.ª do presente caderno de encargos.
4. A falta por parte do adjudicatário da realização das obras previstas na cláusula 5.ª do presente caderno de encargos e no seu prazo, concede também o direito à Câmara Municipal de rescindir o contrato sem direito a qualquer indemnização por parte do adjudicatário.

#### **Cláusula 11.ª**

##### **Casos Omissos**

Em tudo o omissos no presente Caderno de Encargos, observar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

#### **Cláusula 12.ª**

##### **Prevalência**

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa do Concurso e a Proposta do adjudicatário.
2. Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e o programa do concurso, e em último lugar a proposta do adjudicatário.

**Cláusula 13.ª**

**Fiscalização**

Todas e qualquer obra realizada pelo adjudicatário, funcionamento do Espaço, bem como a qualidade do serviço prestado e a competência do pessoal será objeto de fiscalização pela Câmara Municipal, ficando o adjudicatário obrigado a facultar a entrada dos funcionários em inspeção e a proporcionar-lhes todos os elementos solicitados.

**Cláusula 14.ª**

**Foro competente**

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Arganil.

Arganil, 3 de março 2017,

O Presidente da Câmara Municipal,

- Ricardo Pereira Alves, Engº.

## ANEXO I

### MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA AUTÓNOMA

O Banco \_\_\_\_\_ (Identificação do Banco), com sede em \_\_\_\_\_, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de \_\_\_\_\_, com o capital social de \_\_\_\_\_, presta favor do Município de Arganil, pessoa coletiva de direito público número 506.833.232, com sede na Praça Simões Dias, em Arganil, garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de \_\_\_\_\_, correspondente a \_\_\_\_\_ (percentagem do valor da adjudicação), destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que \_\_\_\_\_ (empresa adjudicatária), assumirá no contrato que com ela o Município de Arganil vai outorgar e que tem por objeto \_\_\_\_\_ (designação da obra/fornecimento/prestação de serviços), regulado nos termos da legislação aplicável (Decreto Lei n.º 18/2009, de 29 de Janeiro na redação que lhe foi dada pelo Decreto Lei n.º 278/2009, de 2 de Outubro).

O Banco obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação do Município de Arganil, sem que este 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.

O Banco 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 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 (Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação que lhe foi dada pelo Decreto Lei n.º 278/2009, de 2 de outubro, alterado ainda pelo Decreto Lei n.º 149/2012, de 12 de julho).

Data,

Assinaturas.

Anexo II

