

CÂMARA MUNICIPAL DE ABRANTES

**CONCURSO PÚBLICO PARA A CEDÊNCIA DE EXPLORAÇÃO DO EDIFÍCIO
DA ESCOLA BÁSICA DE ÁGUA TRAVESSA**

NORMAS DO CONCURSO

ÍNDICE

CLÁUSULAS GERAIS

1. Disposições gerais
 - 1.1. Disposições e cláusulas por que se rege o contrato
 - 1.2. Objecto do contrato
 - 1.3. Finalidade
 - 1.4. Edifício
 - 1.5. Subcontratação
 - 1.6. Lay-out
 - 1.7. Seguro
 - 1.8. Caução
2. Preço e condições de pagamento
3. Instalações, equipamento e outro material
4. Período de funcionamento
5. Obrigações do adjudicatário
6. Cessação da Prestação
7. Fiscalização do modo de execução do contrato
8. Diferendos

1. Disposições gerais:

1.1 Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

1.1.1 Na prestação de serviços abrangidos pelo contrato observar-se-ão:

- a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
- b) A Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na atual redação, a Lei nº 73/2013, de 3 de setembro, na atual redação, o Decreto-Lei nº 280/2007, de 7 de agosto, na atual redação, e o Código do Procedimento Administrativo.

1.1.2 Para os efeitos estabelecidos na alínea a) da cláusula 1.1.1, consideram-se integrados no contrato, o programa do concurso, estas normas do concurso, os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta concorrente e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no título contratual ou nestas normas de concurso.

1.2 Objecto do contrato a celebrar

1.2.1 O contrato tem por objecto a cedência de utilização a título precário do edifício da Escola Básica de Água Travessa e espaço anexo, sita na freguesia de Bemposta conforme plantas (anexo I, II e III).

1.2.2 A cedência de exploração vigora por um período de 25 anos, renovável automaticamente anualmente por mais dez anos, até ao máximo de 35 anos mas com preço atualizável anualmente, de acordo com os valores da inflação.

1.2.2.1 Caso não pretenda a renovação do prazo, a mesma deve ser requerida pelo promotor com a antecedência de 90 dias seguidos do termo do contrato em vigor.

1.3 Finalidade

A finalidade da cedência visa o desenvolvimento de atividades de promoção cultural, recreativas e de lazer em geral que promovam e preservem a gastronomia local, e também, a identidade da aldeia onde se localiza, dinamizando assim, o edifício, os espaços envolventes e a comunidade local;

1.3.1 O edifício objeto do contrato a celebrar é destinado a Estabelecimento de Restauração e Bebidas.

1.3.2 Possibilita-se, ainda, que na instrução da proposta o candidato apresente intenção de aproveitamento do espaço anexo para edificações complementares ou ampliações, tendo em vista atividades de serviços, nomeadamente alojamento local ou turístico,

e de equipamentos de lazer, sujeitos às correspondentes condicionantes urbanísticas.

- 1.3.3 A entidade cessionária é responsável pelos licenciamentos, autorizações ou comunicações exigidas por lei, relativamente às operações urbanísticas e funcionamento das atividades.
- 1.3.4 No caso de o espaço ficar deserto ou não ser adjudicado, no âmbito do procedimento de concurso, a Câmara Municipal de Abrantes não fica vinculada no futuro, ao destino previsto para os espaços no atual concurso.
- 1.3.5 As edificações complementares ou ampliações devida e concretamente autorizadas vão integrar o património municipal, desde que não se tratem de equipamentos autónomos e amovíveis.

1.4. Edifício

- 1.4.1 As obras de conservação, reparação e de acabamentos que se revelem necessárias no decurso do período da cedência de exploração são da responsabilidade do adjudicatário.
- 1.4.2 Os arranjos interiores bem como todos os equipamentos e materiais necessários ao funcionamento do estabelecimento são da responsabilidade do adjudicatário, devendo respeitar a legislação em vigor, aplicável para este tipo de estabelecimento, sendo qualquer alteração apreciada previamente pela Câmara Municipal.
- 1.4.3 São permitidas obras de demolição e de nova construção desde que, previamente autorizadas e licenciadas pela Câmara Municipal.

1.5. Subcontratação

Não é permitida, sob qualquer modalidade, ainda que meramente de facto, a subcontratação ou a cessão da posição contratual, sem a autorização prévia da entidade adjudicante. A ser autorizada ficará sujeita aos limites iniciais do prazo de cedência de exploração e demais pressupostos e condicionantes de exploração.

1.6. Lay-out

O Lay-out do estabelecimento deve ser compatível com a implementação do sistema de auto-controle segundo o método HACCP.

1.7. Seguro

- 1.7.1. É da responsabilidade do Município de Abrantes a celebração com uma companhia de seguros, cujo prestígio e o bom nome sejam notórios, uma apólice de seguro Multirriscos a fim de garantir o edifício.
- 1.7.2. Igual responsabilidade recai sobre o cessionário, quanto às edificações e equipamentos novos que, ao abrigo do ponto 1.3.2 e 1.3.3 introduza no espaço da cedência.
- 1.7.3. É da responsabilidade do adjudicatário a celebração com uma companhia de seguros, cujo prestígio e o bom nome sejam notórios, uma ou mais apólices de seguro de responsabilidade civil para cobertura de eventuais danos da sua atividade, nomeadamente causados a terceiros.
- 1.7.4. Anualmente, deverá o adjudicatário apresentar, na Divisão do Desenvolvimento Económico, presencialmente ou através do e-mail investiremabranter@cm-abranter.pt, comprovativo de pagamento da anuidade da apólice do seguro.
- 1.7.5. Verificada a extinção do contrato e cumpridas todas as formalidades, o adjudicatário pode requerer a anulação do seguro.

1.8. Caução

- 1.8.1. O concorrente adjudicatário prestará a caução, no montante de 500,00€.
- 1.8.2. A caução será prestada por depósito em dinheiro ou mediante garantia bancária.
- 1.8.3. O depósito em dinheiro efetuar-se-á em Portugal e em qualquer instituição de crédito, mediante guia preenchida pelo próprio adjudicatário.
- 1.8.4. Verificada a extinção do contrato e cumpridas todas as formalidades, o adjudicatário pode requerer a restituição da caução.

2. Preço e condições de pagamento

2.1 Pela celebração do contrato são devidos por parte do adjudicatário à adjudicante:

2.1.1 Pela cedência de exploração, a partir do mês seguinte ao da assinatura do contrato ou da disponibilização do edifício por parte da Câmara Municipal de Abrantes, se esta ocorrer em momento posterior ao da celebração do contrato, é devido pelo adjudicatário o valor mensal que vier a resultar do presente concurso, mas que não poderá ser inferior a 50,00€/mês de funcionamento, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

2.1.2 Após os vinte e cinco anos, em caso de renovação, é devido pelo adjudicatário o valor mensal que não poderá ser inferior a 80,00€/mês de funcionamento, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

O valor será atualizável anualmente de acordo com os valores da inflação.

2.1.3 O contrato a celebrar estipulará a data de vencimento da primeira prestação mensal, que corresponderá ao primeiro dia do mês.

2.1.4 O valor da prestação mensal será pago mensalmente, no período de funcionamento, na modalidade de depósito ou transferência bancária, até ao dia 8 de cada mês, devendo a proposta referir-se a este prazo.

2.1.5 O não pagamento atempado da prestação mensal implica sempre o pagamento de juros de mora à taxa legal em vigor por referência a frações mínimas de um mês, ainda que o atraso seja de um dia.

2.1.6 Não será considerado em dia o pagamento efetuado no prazo previsto sempre que haja prestações em atraso, sendo o novo pagamento pretendido imputado à primeira prestação em dívida;

2.1.7 O pagamento da prestação com juros não prejudica a aplicação da sanção de resolução, sempre que se verificarem os pressupostos para o efeito.

3. Instalações, equipamentos e outro material

3.1. O mobiliário e os equipamentos a instalar no edifício são colocados pela entidade cessionária.

3.2. As características do estabelecimento objeto do contrato encontram-se referidas nas peças do procedimento e respetivos anexos e delimitado pela planta presente no anexo II do processo de concurso.

4. Período de funcionamento

- 4.1. O Edifício funcionará em horário aplicável a estabelecimentos deste tipo, sendo obrigatório o funcionamento semanal, em horário a solicitar na sequência de pedido fundamentado pelo cessionário e devidamente autorizado pela Câmara Municipal.
- 4.2. Pode ser definido um dia de descanso semanal.
- 4.3. Os períodos mínimos de funcionamento, bem como de descanso semanal referidos anteriormente poderão ser alterados na sequência de pedido fundamentado pelo cessionário, desde que devidamente autorizado pela Câmara Municipal.

5. Obrigações do adjudicatário

O adjudicatário fica obrigado a:

- 5.1 O adjudicatário fica obrigado à abertura do estabelecimento até 1 de julho de 2022, ou outro prazo requerido e devidamente justificado e aprovado pela Câmara Municipal.
- 5.2 O incumprimento do prazo referido no número anterior, implica a penalização pecuniária em valor correspondente a 10% de um mês de prestação, por cada dia de atraso, sem prejuízo de haver lugar à resolução do contrato, caso seja excedido em 30 dias o referido prazo, exceto em casos devidamente fundamentados e consubstanciados em documentação de suporte e aprovados pela Câmara Municipal;
- 5.3 Havendo lugar à resolução, a Câmara Municipal, poderá adjudicar a cedência de exploração ao segundo classificado;

O adjudicatário fica ainda obrigado a:

- 5.4 Ao pagamento das ligações e consumos de energia eléctrica, água, gás, telefone e quaisquer outras instalações e consumos;
- 5.5 A manter em perfeito estado de limpeza, boa apresentação e conservação o edifício e respetivas áreas envolventes, criando regras e dispositivos que evitem, designadamente a disseminação de resíduos decorrentes da exploração do espaço. Em caso de incumprimento, a Câmara Municipal reserva-se o direito de mandar realizar os trabalhos mencionados, debitando-os ao adjudicatário;
- 5.6 Assegurar a vigilância geral e permanente do espaço;

- 5.7 Manter o bom nível do serviço, apresentação e confeção dos alimentos;
- 5.8 Servir refeições, de preferência baseadas na gastronomia regional e local, sem prejuízo de conferir ao local um certo ambiente festivo (música e bebidas);
- 5.9 Comunicar, com a maior brevidade possível, à Câmara Municipal de Abrantes, quaisquer ocorrências inesperadas que possam vir a por em causa o bom funcionamento ou o bom nome do espaço;
- 5.10 Solicitar autorização à Câmara Municipal quando advierem benefícios económicos da utilização das instalações, designadamente com publicidade;
- 5.11 Obter os licenciamentos exigidos por lei para os espaços objeto da presente cedência de exploração;
- 5.12 Findo o contrato, as instalações devem ser entregues em perfeito estado de conservação e limpeza;

6. Cessação da prestação

- 6.1. A cessação da cedência de exploração acontece:
 - 6.1.1. por impossibilidade objectiva permanente, não imputável a qualquer das partes;
 - 6.1.2. por extinção ou resolução do contrato;
 - 6.1.3. nos demais casos, quer legal, ou contratualmente previstos, quer impostos pelos competentes organismos oficiais.
- 6.2. A impossibilidade objetiva permanente, não imputável a qualquer das partes, poderá determinar a extinção ou a modificação do contrato.
- 6.3. Resolução por iniciativa do adjudicante:
 - 6.3.1. A entidade adjudicante poderá resolver total ou parcialmente o contrato sempre que, por razões imputáveis ao adjudicatário, o normal funcionamento de serviço aos utentes, se encontre gravemente prejudicado.
 - 6.3.2. Para efeitos do disposto em 6.3.1, constituem condições resolutivas, designadamente:
 - a) a não utilização dos espaços para os fins a que foram destinados ou a não garantia da boa convivência e manutenção da ordem pública a não prevenção da prática de quaisquer actividades ilícitas;

- b) a utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações;
- c) a prática de acções ou omissões que prejudiquem a qualidade e o normal funcionamento dos referidos espaços;
- d) a oposição às visitas ou operações de verificação e controlo;
- e) a cedência da posição contratual, sob qualquer modalidade, ainda que meramente de facto, sem autorização prévia da Câmara Municipal;
- f) incumprimento, por parte do adjudicatário, de ordens, directivas ou instruções transmitidas no exercício do poder de direcção sobre a matéria relativa à execução do contrato.

6.3.3. Constitui igualmente condição resolutiva, o não pagamento atempado do preço, em 3 meses consecutivos ou 5 interpolados, reportado à duração da cedência, ou das prorrogações.

6.3.3.1. Uma vez deliberada a resolução do contrato pela Câmara Municipal, pela falta de pagamento atempado do preço, o pagamento voluntário das prestações em atraso não implicará, por si só, a obrigatoriedade de alteração da decisão de resolução tomada.

6.3.3.2. A resolução do contrato pelo não pagamento atempado do preço não afasta a obrigatoriedade do pagamento das prestações mensais vencidas por parte do adjudicatário, implicando sempre o pagamento de juros de mora à taxa legal, conforme previsto no ponto 2.1.5.

6.3.3.3. A resolução do contrato por facto imputável ao adjudicatário constituirá na titularidade de entidade adjudicante, o direito de ser indemnizado por danos emergentes e lucros (benefícios) cessantes.

6.4. Resolução por iniciativa do adjudicatário

6.4.1. O adjudicatário poderá exercer o direito de resolução do contrato nos casos previstos nestas normas do concurso ou na Lei.

6.4.2. Em caso de resolução por facto imputável à entidade adjudicante, constituir-se-á na titularidade do adjudicatário, o direito de ser indemnizado pelos danos emergentes e lucros cessantes.

6.5. Produção de efeitos

6.5.1. A resolução do contrato produz efeitos a partir da data fixada na respetiva notificação.

6.5.2. A cessação dos efeitos do contrato não prejudica o exercício de responsabilidade civil ou criminal por actos ocorridos durante o exercício do contrato.

6.5.3. Em caso de resolução, o adjudicatário não goza do direito de retenção, devendo entregar imediatamente as instalações, equipamento e material não amovível ou incorporado no edifício.

6.5.4. A resolução do contrato pela Câmara Municipal de Abrantes, nos termos referidos, pode ser imposta coercivamente, aplicando-se o regime do artigo 309º do Código dos Contratos Públicos, considerando-se o interesse público desempenhado pelo equipamento como potenciador de criação de condições de atratividade.

7. Fiscalização do modo de execução do contrato

O contraente público dispõe de poderes de fiscalização técnica, financeira e jurídica do modo de execução do contrato por forma a poder determinar as necessárias correções e aplicar as devidas sanções.

8. Diferendos

Os diferendos surgidos no decorrer da cedência de exploração serão resolvidos no Foro Judicial competente.