

CADERNO DE ENCARGOS

ATRIBUIÇÃO DE CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE ESPAÇO COMERCIAL NO MERCADO MUNICIPAL DE MÉRTOLA

TÍTULO I

DAS CONCESSÕES EM GERAL

Capítulo I

Disposições por que se rege a concessão

Cláusula 1^a

Contrato

- 1 — O contrato é composto pelo respectivo clausulado contratual e os seus anexos.
- 2 — O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) O presente Caderno de Encargos;
 - b) A proposta adjudicada;
- 3 — Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respectiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
- 4 — Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Capítulo II

Objecto

Cláusula 2^a

Âmbito e natureza da concessão

- 1 — O contrato tem por objecto principal a atribuição de concessão do direito de exploração de espaço comercial no mercado municipal de Mértola
- 2 — A concessão é de *uso privativo de um bem público* e é estabelecida a favor do concessionário, em regime de exclusivo relativamente às actividades integradas no seu objecto.

Cláusula 3ª

Estabelecimento da concessão

- 1 — O estabelecimento da concessão é composto pelos bens móveis e imóveis afectos àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
- 2 — Entende-se que o concessionário se inteirou do estado das instalações, sobre as quais não se aceitarão reclamações, ficando a seu cargo todas as obras de conservação, modificações, ou adaptações, contudo sempre dependente de autorização da Câmara Municipal de Mértola.
- 3 — O objecto do estabelecimento somente poderá ser utilizado, exercido ou cumprido pela concessionária, ou por terceiro, nos termos previstos no Regulamento Municipal, e para os fins que se enquadrem no âmbito da concessão.

Cláusula 4ª

Delimitação física da concessão

- 1 — Os limites físicos da concessão são definidos tendo em conta o estabelecimento da concessão, integrado no edifício do Mercado Municipal, sito no Largo Vasco da Gama e confluência com as Ruas Prof. Batista da Graça e Rua Alonso Gomes, em Mértola.
- 2 — A concessão cujo objecto se encontra definido no caderno de encargos, refere-se a:

Loja: Loja n.º4, com (16,22m²).

Cláusula 5ª

Regime do risco

O concessionário assume integral responsabilidade pelos riscos relativos à concessão, salvo estipulação contratual expressa em contrário.

Cláusula 6ª

Financiamento

- 1 — O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as actividades que integram o objecto do contrato, de forma a garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.
- 2 — Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento da actividade concedida, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias

e celebrar com as entidades financiadoras os demais actos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3 – Não são oponíveis ao concedente quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos do ponto anterior.

Capítulo III

Duração e pagamento da concessão

Cláusula 7ª

Prazo e termo da concessão

1 – A concessão terá como prazo de duração 5 anos, renovável por períodos de um ano se nenhuma das partes a ela se opuser, por escrito, nos 60 dias anteriores ao termo do último prazo em curso.

Cláusula 8ª

Preço

Pela exploração do objecto da concessão, a concessionária pagará, mensalmente, à Câmara Municipal de Mértola, o valor constante na tabela de taxas e outras receitas municipais de Mértola.

Cláusula 9.ª

Pagamento

1 – A concessão dos locais de venda e de outros direitos concessionáveis a título de ocupação permanente fica sujeito ao pagamento prévio das taxas estabelecidas na tabela de taxas e outras receitas municipais de Mértola em vigor.

2 – O pagamento do valor da concessão, deverá ocorrer até ao dia 8 do mês a que respeita, nas instalações do Gabinete de Atendimento Municipal, entendendo-se que se o último dia for Sábado, Domingo ou feriado, o prazo terminará no 1º dia útil seguinte.

3 – Sem prejuízo de outras consequências legal e contratualmente aplicáveis pelo incumprimento, não sendo efectuado o pagamento no prazo referido no número precedente, o concessionário pagará, além do preço da concessão, os correspondentes juros de mora.

Capítulo IV

Concessionário

Cláusula 10ª

Sede

1 — O concessionário deve manter, ao longo de todo o período de duração da concessão, a sua sede em Portugal.

Cláusula 11ª

Outras actividades

No espaço objeto de concessão o concessionário só pode desenvolver actividades complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do contrato se for expressamente autorizado pelo concedente.

Capítulo V

Exploração e conservação do estabelecimento da concessão

Cláusula 12ª

Manutenção do estabelecimento da concessão

1 — O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o estabelecimento da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, devendo diligenciar para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina, conforme disposto no regulamento do mercado municipal em vigor.

2 — O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, imagem e higiene criados aquando da instalação da concessão, nomeadamente no que diz respeito:

- a) À selecção dos produtos para venda;
- b) À imagem e decoração do espaço da loja;

Cláusula 13ª

Produtos comercializáveis

1 — O espaço concessionado destina-se à comercialização dos produtos constantes no regulamento do mercado municipal de Mértola.

2- A Câmara Municipal de Mértola pode indicar a introdução de novos produtos na listagem de produtos comercializáveis desde que cumpram o disposto no respectivo regulamento municipal.

Cláusula 14ª

Obtenção de licenças e autorizações

O concessionário deve obter e manter, a expensas suas, todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato.

Cláusula 15ª

Autorizações do concedente

1 — Carecem de autorização expressa do concedente a suspensão, substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer acto que afecte a eficácia dos seguintes documentos:

- a) Seguro de responsabilidade civil para a exploração, quando aplicável.
- 2 — Os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da submissão do respectivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido, pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.

Cláusula 16ª

Acesso ao estabelecimento da concessão e aos documentos do concessionário

O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este designada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às actividades objecto da concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

Cláusula 17ª

Obrigações do concessionário

- 1 — Ao longo de todo o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a:
 - a) Informar o concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das actividades.
 - b) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato.

2 – São ainda da responsabilidade do concessionário, as despesas relativamente à limpeza e manutenção dos espaços concessionados conforme previsto no respectivo regulamento.

3 – São da responsabilidade dos concessionários todas as despesas relativas a energia, água, saneamento e comunicações.

4 – São da responsabilidade dos concessionários todas as multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infracções cometidas no âmbito do funcionamento do espaço concessionado

5 – As instalações objecto da concessão deverão estar abertas, semanalmente em obediência ao disposto no art.º 19º do regulamento do mercado municipal.

6 – No termo da vigência do contrato, o concessionário obriga-se a entregar o estabelecimento da concessão em perfeitas condições de funcionamento, conservação e segurança.

7 - Caso a reversão de bens e direitos para o concedente não se processe nas condições previstas no número anterior, a concessionária indemnizará o concedente, devendo a indemnização ser calculada nos termos legais.

Cláusula 18ª

Reclamações dos utentes

1 – O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes da concessão livros destinados ao registo de reclamações.

2 – Os livros destinados ao registo de reclamações podem ser visados periodicamente pelo concedente.

3 – O concessionário deve enviar ao concedente, trimestralmente, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e demais providências que porventura terão sido tomadas.

Capítulo VI

Modificações subjectivas

Cláusula 19ª

Cedência, oneração e alienação

É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados.

Cláusula 20ª

Cessão da posição contratual pelo concessionário

O concessionário não pode, sem expressa autorização da Câmara Municipal de Mértola, ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão.

Cláusula 21^a

Subcontratação

- 1 — O concessionário pode recorrer à contratação de terceiros para a execução das actividades integradas no objecto do contrato.
- 2 — No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao concedente quaisquer pretensões, excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiras entidades.
- 3 — Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.

Capítulo VII

Remuneração do concessionário

Cláusula 22^a

Remuneração do concessionário

O concessionário é remunerado através das suas vendas e prestações de serviço ao público nos espaços concessionados.

Capítulo VIII

Garantias do cumprimento das obrigações do concessionário

Cláusula 23^a

Garantias a prestar no âmbito do contrato

- 1 — Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário presta uma caução correspondente a 2 vezes o valor da taxa de ocupação prevista na tabela de taxas e outras receitas municipais de Mértola.
- 2 — Se o concessionário não cumprir as suas obrigações, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos termos do artigo 296.º do Código dos Contratos Públicos.

3 – O concedente obriga-se a promover a liberação da caução no final do contrato ou caso ocorra a extinção da concessão depois de saldadas todas as contas com o concessionário.

Cláusula 24ª

Cobertura por seguros

1 – O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e compreensiva cobertura dos riscos da concessão por seguradoras aceites pelo concedente ou enumeradas em anexo ao contrato de concessão.

2 – Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respectivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

3 – O montante mínimo da cobertura do seguro de responsabilidade civil perante terceiros não deve ser inferior a 100.000 €.

Capítulo IX

Responsabilidade extracontratual perante terceiros

Cláusula 25ª

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

1 – O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados no exercício das actividades que constituem o objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 26ª

Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

1 – O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por terceiros, por si contratados, para o desenvolvimento de actividades compreendidas na concessão.

2 – Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir aos terceiros com quem venha a contratar, que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afecto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos em vigor.

Capítulo X

Extinção da concessão

Cláusula 27ª

Resolução pelo concedente

- 1 — O concedente pode extinguir a concessão nos seguintes casos:
- a) Venha a entender-se que a continuação da actividade comercial, em face da conduta do titular, é gravemente inconveniente para o interesse público municipal;
 - b) A prática reiterada de infracções que, pelo seu número e gravidade, sejam igualmente lesivas dos interesses municipais e colectivos;
 - c) Se verifique o encerramento do local de venda por período superior a 30 dias seguidos ou 45 dias interpolados quando não devidamente justificado;
 - d) Os espaços definidos nos nºs 2 e 3 do artigo 3º do regulamento do mercado municipal não tenham a dignidade ou as condições de salubridade exigidas e o concessionário não cumpra, no prazo definido por escrito pela Câmara Municipal, as determinações que esta indicar sobre as correcções a efectuar nos mesmos;
 - e) Falta de pagamento da taxa de ocupação mensal por mais de 2 meses seguidos, sem motivo justificado e aceite pela câmara municipal, conforme n.ºs 2 e 3 da cláusula 9ª.

Capítulo XI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 28ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Beja, com expressa renúncia a qualquer outro.

Capítulo XII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 29ª

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 dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2 – Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 30ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Artigo 31.º

Casos Omissos

1-Os casos omissos e as dúvidas resultantes da interpretação deste caderno de encargos serão resolvidos por deliberação da Câmara Municipal, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula 32ª

Legislação aplicável

1 - O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Código dos Contratos Públicos.

O Presidente da Câmara Municipal,

- Jorge Paulo Colaço Rosa -