



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

ATRIBUIÇÃO DE DIREITOS DE EXPLORAÇÃO DE DIVERSOS ESPAÇOS DESTINADOS A ATIVIDADE COMERCIAL NO MERCADO MUNICIPAL DA PENTEADA

CADERNO DE ENCARGOS



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

CLÁUSULA 1.^a

OBJETO DO PROCEDIMENTO

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas de conteúdos obrigatórios a incluir no contrato, a celebrar entre as partes, que tem por objeto principal a atribuição de direitos de exploração de estabelecimentos (lojas) destinados a atividade comercial, situados no mercado da Penteada, adiante também denominados por espaços.
2. Constitui encargo do titular do direito de ocupação a elaboração de eventuais projetos e demais procedimentos relativos ao licenciamento, de acordo com a legislação aplicável a cada atividade, bem como, a decoração e apetrechamento dos espaços, em conformidade com os requisitos deste concurso e com as atividades que o Município pretende ver implementadas naqueles espaços, sendo expressamente proibida a instalação e utilização de equipamentos a gás ou a derivados de petróleo.
3. Os espaços serão entregues no estado em que se encontram no momento da abertura do procedimento, ou seja, em tosco.
4. Os projetos não podem alterar o limite físico exterior dos espaços nem as suas fachadas e qualquer alteração dos materiais existentes no interior deverá merecer a aprovação prévia da Câmara.
5. Ao cocontratante competirá elaborar e submeter às entidades competentes, de acordo com a legislação aplicável, o projeto definitivo, cabendo-lhe ainda requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade relacionadas com o objeto do contrato.

CLÁUSULA 2.^a

CONTRATO

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a. Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, 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 presente Caderno de Encargos e seus anexos;
 - d. A proposta adjudicada;
 - e. Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo cocontratante.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

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 propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo cocontratante nos termos do disposto no artigo 101.º do CCP.

CLÁUSULA 3.ª

DURAÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO

1. O direito de ocupação dos espaços (lojas) é concedido pelo prazo de quinze (15) anos, renovado automaticamente, ano a ano, até ao limite máximo de 20 (vinte) anos, podendo uma das partes, até 90 (noventa) dias antes, denunciar o contrato.
2. O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas ao resgate, extinção, resolução e denúncia.
3. Findo o prazo do contrato e/ou havendo denúncia/resolução do mesmo, o referido espaços deverá ser entregue à entidade adjudicante, Município do Funchal, em toco, livre de ónus e encargos.

CLÁUSULA 4.ª

PREÇO CONTRATUAL

1. O cocontratante pagará mensalmente, até ao dia 8 (oito) do mês a que respeita, à Câmara Municipal do Funchal, o montante correspondente ao valor por si proposto, conforme proposta adjudicada.
2. O valor proposto será atualizado anualmente, sendo indexado ao coeficiente de atualização das rendas dos arrendamentos para comércio, de acordo com o regime vigente à data do pagamento.
3. O não pagamento no prazo estabelecido implica o apuramento da dívida e a sua execução através dos serviços de execução fiscal do Município.
4. Sempre que o atraso do pagamento seja igual a 3 (três) meses, seguidos ou 5 (cinco) interpolados, dar-se-á por verificada perda do direito de ocupação com a retoma imediata do espaço pela CMF.
5. Aos valores referidos na presente cláusula acresce IVA à taxa em vigor, quando devido e 10% a título de despesas de condomínio.

CLAUSULA 5.ª

PERÍODO DE CARÊNCIA

1. O cocontratante terá um período de carência, durante o prazo em que estiver a realizar as obras, que em caso algum poderá ultrapassar os 3 (três) meses a contar da data de celebração do contrato.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

2. Sem prejuízo do número anterior, o período de carência termina na semana em que as obras estiverem concluídas e/ou o espaço abra ao público.

CLÁUSULA 6.^a

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

1. O horário de funcionamento dos espaços adjudicados será o que for estabelecido pela Câmara Municipal para os respetivos mercados, salvo o caso dos estabelecimentos que tenham acesso direto para a via pública e capacidade de funcionamento com total autonomia.
2. Nos casos previstos na última parte do número anterior, o horário será o que for proposto pelo cocontratante e aceite pela Câmara Municipal do Funchal, de acordo com a legislação aplicável aos estabelecimentos do género.
3. O horário de funcionamento deverá ter em conta as exigências e conveniências do serviço, da Lei e Regulamentos aplicáveis quanto a horários de trabalho e horário de funcionamento dos estabelecimentos comerciais.
4. A Câmara Municipal do Funchal poderá impor ao cocontratante o horário sempre que tal for considerado conveniente.
5. As alterações de horários deverão ser submetidas à aprovação da Câmara Municipal do Funchal e sujeitas a parecer prévio da Direção dos Mercados Municipais.

CLÁUSULA 7.^a

ENTRADA EM FUNCIONAMENTO

O início da ocupação só poderá verificar-se após a outorga do contrato que titule o direito de ocupação, devendo a abertura do estabelecimento ao público ocorrer, logo após a execução das obras e obtenção das respetivas licenças.

CLÁUSULA 8.^a

DIREITOS E DEVERES DO COCONTRATANTE

1. A situação jurídica do cocontratante é a definida no presente Caderno de Encargos, e em todos os documentos que dele fazem parte integrante e no Regulamento dos Mercados Municipais do Município do Funchal.
2. Sempre que lhe seja solicitado, o cocontratante apresentará, à Câmara Municipal do Funchal, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas no período de ocupação.
3. O cocontratante está ainda obrigado para com a Câmara a:
 - a. Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

- b. Dotar o empreendimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;
- c. Dar cumprimento a todas as normas previstas na Legislação portuguesa, nomeadamente:
 - i. Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;
 - ii. Seguros;
 - iii. Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
 - iv. Regulamento do Ruído.
- d. Dar conhecimento imediato de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar ou a impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações e possa constituir causa de resolução.
- e. Dar conhecimento imediato de toda e qualquer situação que corresponda a acontecimentos que alterem substancialmente o normal desenvolvimento da sua atividade bem como da verificação de anomalias estruturais ou outras que sejam significativas, para a boa conservação do espaços e infraestruturas afetas ao concurso.
- f. Fornecer, por escrito e no menor prazo possível, relatório circunstanciado e fundamentado das situações constantes da alínea anterior integrando eventualmente a contribuição de entidades externas e de reconhecida competência, com indicação das correspondentes medidas tomadas ou a implementar para superação daquelas situações.
- g. Em circunstância alguma, as atividades a desenvolver poderão perturbar a fauna e flora local e em particular, não é permitido a utilização de sistemas de som.
- h. Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA 9.^a

OBRIGAÇÕES DA CÂMARA

Além da cedência do espaço ou de outras que venham a ser fixadas em Regulamentos específicos para os Mercados Municipais, são obrigações da Câmara Municipal do Funchal:

- a. Assegurar o funcionamento, a limpeza e a conservação dos Mercados Municipais, nas partes estruturais e exteriores dos edifícios, bem como nas áreas comuns;
- b. Proceder à fiscalização hígio-sanitária e do funcionamento dos Mercados Municipais;



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

- c. Assegurar o cumprimento do disposto no regulamento dos mercados municipais e na demais legislação aplicável;
- d. Zelar pela segurança das instalações e equipamentos;
- e. Coordenar e orientar a publicidade e promoção cultural e comercial dos Mercados Municipais;
- f. Aplicar as sanções previstas no regulamento dos Mercados Municipais.

CLÁUSULA 10.^a

TRANSMISSÃO DO DIREITO

1. Não é permitida a alienação nem transmissão sob qualquer forma, dos bens e direitos afetos diretamente ao presente procedimento, por qualquer título ou prazo no todo ou em parte sem autorização expressa da Câmara, sendo nulos e de nenhum efeito e por isso não oponíveis à Câmara Municipal do Funchal, os atos e contratos celebrados pelo cocontratante que disponham o contrário.
2. A violação do disposto no número anterior implica a caducidade do direito de ocupação e a reversão, para a Câmara Municipal do Funchal, do espaço objeto do presente procedimento.
3. Para além da autorização, a outorga do contrato com o novo concessionário, dependerá do pagamento de todas as dívidas ao Município, eventualmente existentes.

CLÁUSULA 11.^a

FINANCIAMENTO

1. O cocontratante assume na totalidade o financiamento para a aquisição, instalação do equipamento, apetrechamento e exploração necessário ao perfeito desenvolvimento da sua atividade.
2. A Câmara não participará no investimento, nem será avalista de empréstimos de qualquer natureza.
3. Não serão oponíveis à Câmara quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem de relações contratuais estabelecidas pelo cocontratante com terceiros.

CLÁUSULA 12.^a

RESGATE

1. A Câmara poderá exercer o direito de resgate a partir do terceiro ano a contar do início da ocupação.
2. Caso a Câmara exerça o direito de resgate indemnizará o cocontratante pelo valor correspondente a uma mensalidade (em vigor no momento do resgate) por cada ano em falta, contudo, nas renovações não há direito a indemnização.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

CLÁUSULA 13.^a

RESOLUÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO

1. Constituem causas legítimas de resolução do direito de ocupação a violação grave continuada e não sanada ou não sanável das obrigações do cocontratante, nomeadamente:
 - a. Utilização das instalações para uso distinto e fora do objeto do presente procedimento;
 - b. Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa da Câmara Municipal do Funchal;
 - c. Desobediência reiterada a instruções legítimas da Câmara relativamente à conservação das instalações e à eficiência do serviço;
 - d. Qualquer atividade fraudulenta destinada a lesar o interesse do Município do Funchal;
 - e. Não pagamento da mensalidade devida à CMF por período superior a 3 (três) meses ou 5 (cinco) interpolados;
 - f. Insolvência ou falência do cocontratante;
 - g. Abandono pelo concessionário da exploração do estabelecimento, entendendo-se como tal a suspensão da atividade, sem causa justificada, durante um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos ou 60 (sessenta) interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade.
2. Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo cocontratante que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, a CMF notificará o cocontratante para que, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, seja sanado o incumprimento, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
3. Caso o incumprimento em causa não seja sanado pelo cocontratante nos termos previstos no número anterior, a Câmara poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao cocontratante de ato administrativo com a força de título executivo ao abrigo do n.º 1 e segunda parte do n.º 2 do artigo 309.º do CCP.
4. Caso a resolução do contrato seja por culpa imputável ao cocontratante, a caução entregue considera-se perdida a favor do Município do Funchal.
5. Além dos casos referidos nos números anteriores os contratos podem resolvidos, a qualquer altura, por mútuo acordo das partes.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos Mercados Municipais

CLÁUSULA 14.^a

DENÚNCIA

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula décima terceira, o direito de ocupação poderá ser denunciado a partir do 5.^a (quinto) ano a contar do início da adjudicação.
2. Salvo acordo em contrário, a denúncia deverá ser comunicada por carta registada com aviso de receção com antecedência de 90 (noventa) dias do término do prazo das sucessivas renovações.

CLÁUSULA 15.^a

RESPONSABILIDADE POR FURTOS E SEGUROS

1. A Câmara Municipal do Funchal fica isenta de toda e qualquer responsabilidade em caso de furto ou roubo, pelo que o cocontratante deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.
2. O cocontratante fica obrigado, durante o prazo de vigência do direito atribuído, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço atribuído, designadamente por incêndio, acidente, raio, explosão, inundações, tempestades ou outros fenómenos da natureza.
3. O cocontratante suportará, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudesse vir a ter contra a Câmara Municipal do Funchal, os prejuízos que possam sobrevir do exercício da ocupação em toda a área abrangida pela mesma, quer a ele próprio quer ao seu pessoal, terceiros agindo por sua conta, clientes e fornecedores.
4. O cocontratante será também responsável civilmente, dentro da área a que respeita a atribuição do direito de ocupação, por todos os prejuízos causados por ele próprio, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta e pelos seus fornecedores, renunciando ao direito de regresso que eventualmente pudessem ter contra a Câmara Municipal do Funchal.

CLÁUSULA 16.^a

INTERPRETAÇÃO

Os litígios emergentes da atribuição do direito a concurso, quando não dirimidos pelos meios gratuitos, serão regulados pela Legislação Portuguesa e submetidos ao Foro do Funchal, com renúncia a qualquer outro.