



R

CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA ATRIBUIÇÃO
DO DIREITO DE OCUPAÇÃO DAS LOJAS DO MERCADO

MUNICIPAL DE PENACOVA

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º | Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

1 - Na atribuição do direito de ocupação abrangido pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante.

2 - Consideram-se integrados no contrato o programa do concurso, o caderno de encargos, a proposta do concorrente, bem como todos os documentos que sejam referidos no título contratual ou no presente caderno de encargos.

Artigo 2.º | Entidade adjudicante

A entidade adjudicante é o Município de Penacova, NIPC 506 657 957, com sede no Largo Alberto Leitão, n.º 5, 3360-341 Penacova, com o número de telefone 239 470 300 e com o endereço de email geral@cm-penacova.pt

Artigo 3.º | Objeto

1 – O presente procedimento tem por objeto a atribuição do direito de ocupação das Lojas do Mercado Municipal de Penacova, freguesia e concelho de Penacova, nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos.

2 - Os edifícios destinam-se exclusivamente a comércio e serviços, sendo expressamente proibida a utilização dos mesmos para fim diverso daqueles a que se destinam, sob pena de imediata resolução da exploração.

3 – Nos termos do artigo 14.º do Regulamento do Mercado Municipal de Penacova pode ser solicitada a mudança de atividade do espaço, através de requerimento a apresentar pelo interessado e mediante autorização da Câmara Municipal de Penacova.



Artigo 4.º | Início, prazo, renovação e termo da cedência

O direito de ocupação terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuado pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar daquela data.

Artigo 5.º | Preço e modo de pagamento

1 – Pela atribuição do direito de ocupação da Loja em causa será devido o valor do preço de arrematação, que vier a resultar da Hasta Pública e que deve ser pago até 8 (oito) dias após a adjudicação provisória.

2 – O valor base de licitação será o seguinte:

- Loja n.º 1 – Depósito de Pão - 100€;
- Loja n.º 2 – Frutaria - 150€;
- Loja n.º 3 – Frutaria - 150€;
- Loja n.º 4 – Peixaria - 150€;
- Loja n.º 5 – Talho - 200€;
- Loja n.º 7 – Talho - 200€.

3 - Como contrapartida pela ocupação do espaço e respetivos equipamentos, o adjudicatário deve pagar uma taxa mensal de ocupação, de acordo com o estipulado no Anexo I do Regulamento do Mercado Municipal de Penacova, até ao último dia útil de cada mês, nos seguintes termos:

- Loja n.º 1 (Depósito de Pão) – 46,50€ (quarenta e seis euros e cinquenta cêntimos);
- Loja n.º 2 (Frutaria) – 68,15€ (sessenta e oito euros e quinze cêntimos);
- Loja n.º 3 (Frutaria) - 76€ (setenta e seis euros);
- Loja n.º 4 (Peixaria) – 87,50€ (oitenta e sete euros e cinquenta cêntimos);
- Loja n.º 5 (Talho) – 124,85€ (cento e vinte e quatro euros e oitenta e cinco cêntimos);
- Loja n.º 7 (Talho) – 135,30€ (cento e trinta e cinco euros e trinta cêntimos).



0

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Horário de funcionamento

O horário de funcionamento das Lojas, respeitará o disposto no *Regulamento Municipal dos Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais de Penacova* em vigor e demais legislação aplicável.

Artigo 7.º | Pessoal

1 - O adjudicatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.

2 - O pessoal deverá cumprir, rigorosamente, as regras de segurança, higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo 8.º | Seguros

1 - O adjudicatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal ao seu serviço e ainda pelos danos que os seus fornecedores provocarem nas instalações concessionadas.

2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, o adjudicatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor todos os seguros exigíveis por lei.

Artigo 9.º | Obras

1 — É expressamente proibida a realização de obras na loja sem a prévia autorização do Município de Penacova.

2 — As obras ou benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do edifício, sem que o seu titular tenha direito a qualquer indemnização por benfeitorias.

Artigo 10.º | Regras a observar no exercício da atividade

No exercício do direito de ocupação o adjudicatário obriga-se a:

a) Efetuar o pagamento da taxa mensal de ocupação, nos termos do Regulamento do Mercado Municipal de Penacova.



- b) Manter o bom estado de limpeza, asseio e arranjo das instalações objeto de exploração;
- c) Não proceder a qualquer alteração do espaço concessionado no que respeita a aspetos de natureza estética, salvo os que forem autorizados pelo Município de Penacova;
- d) Garantir um serviço de qualidade dos serviços prestados no estabelecimento;
- e) Manter o espaço explorado aberto, salvo caso de força maior ou fortuito, aceite pelo Município de Penacova e cumprir os horários de funcionamento;
- f) Não proceder à venda de quaisquer produtos nas situações em que a venda seja proibida ou condicionada por lei;
- g) Não afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários sem prévia autorização, à exceção dos elementos constantes nas embalagens de produtos à venda;
- h) Manter à disposição dos utentes o livro de reclamações, nos termos da legislação em vigor;
- i) Pagar todas as despesas de eletricidade, água, gás e telecomunicações;
- j) Efetuar atempadamente o pagamento de taxas, tarifas, impostos e contribuições inerentes à exploração do estabelecimento;
- k) Se for o caso, efetuar e pagar os seguros exigidos por lei, nomeadamente, contra acidentes de trabalho relativamente ao pessoal contratado, e de responsabilidade civil, fornecendo cópias dos respetivos contratos ao Município de Penacova;
- l) Respeitar instruções e recomendações emanadas pelo Município de Penacova relativamente à conservação, manutenção, segurança e serviços existentes;
- m) Facultar a inspeção sanitária do espaço concessionado ao Município de Penacova e às entidades legais competentes;
- n) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do estabelecimento por qualquer meio, designadamente por cessão temporária ou permanente e onerosa ou gratuita da



sua posição jurídica, arrendamento ou comodato, exceto se o Município de Penacova o autorizar por escrito;

o) Respeitar as normas de funcionamento constantes no Regulamento do Mercado Municipal de Penacova.

Artigo 11.º | Cessação do contrato e entrega do bem

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

a) O adjudicatário pode denunciar o contrato a todo o tempo, mediante aviso prévio por carta registada com a antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sem prejuízo do pagamento das taxas até ao final da utilização.

I. A desistência ou saída do segundo outorgante da loja do Mercado Municipal que lhe tenha sido adjudicada, antes do final do prazo do presente contrato, sem o aviso prévio nos termos do número anterior e quando não ocorra por motivo de força maior que não lhe seja imputável, implica por parte daquele, o pagamento ao primeiro outorgante de uma indemnização correspondente ao valor da taxa multiplicada pelos meses em falta;

b) Por vontade e acordo expresso das partes;

c) Por resolução, devido a incumprimento do seu clausulado, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.

2 - Findo o contrato, o adjudicatário dispõe do prazo de 15 (dez) dias para restituir o imóvel concessionado, livre, devoluto, sem quaisquer ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação.

3 - As deteriorações e prejuízos causados no espaço adjudicado, por culpa do pessoal ou dos frequentadores, serão da inteira responsabilidade do adjudicatário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias, ressalvando-se as deficiências e deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

4 - Todo o equipamento entregue no início da concessão, ou eventualmente substituído no decurso da mesma, deverá ser devolvido ao adjudicante em perfeito estado de



funcionamento, ressalvando-se as deteriorações resultantes de uma utilização prudente.

Artigo 12.º | Resolução do contrato de exploração

- 1 - Constitui causa legítima de imediata resolução da exploração, o incumprimento pelo cessionário de qualquer dever decorrente do respetivo contrato de atribuição do direito de ocupação.
- 2 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela entidade adjudicante qualquer indemnização por eventuais benfeitorias realizadas pelo adjudicatário.
- 3 - São fundamentos da rescisão, nomeadamente:
 - a) A falta de pagamento da taxa mensal de ocupação durante três meses consecutivos ou interpolados;
 - b) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;
 - c) A não manutenção do espaço concessionado em boas condições de conservação e asseio;
 - d) A afixação no interior ou exterior de qualquer publicidade não autorizada;
 - e) O encerramento injustificado ou o incumprimento do horário de funcionamento;
 - f) A transmissão do direito de ocupação para terceiros ou subconcessão;
 - g) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do cessionário;
 - h) A declaração de falência ou insolvência do cessionário;
 - i) A oposição por parte do cessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 10.º do presente Caderno de encargos;
 - j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas condições contratuais, nomeadamente nos termos do artigo 17.º e 18.º do Regulamento do Mercado Municipal de Penacova.



↓

Artigo 13.º | Taxa mensal de ocupação

1- Pela ocupação das lojas do Mercado Municipal é devida uma taxa mensal de ocupação, a pagar pelo adjudicatário na Tesouraria da Câmara Municipal, até ao último dia útil de cada mês.

2 - A falta de pagamento da taxa no prazo referido no número anterior, implica o pagamento da mesma acrescida de 50% do seu valor.

3 - O valor das taxas é atualizado todos os anos de acordo com o aumento geral das taxas.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 14.º | Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, de forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.

Artigo 15.º | Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Judicial de Penacova, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 16.º | Dúvidas e omissões

Em tudo o que for omissivo, aplicam-se à presente concessão as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria, nomeadamente o Regulamento do Mercado Municipal de Penacova.