

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **Exploração Zona de Recreio do Jardim Municipal de Elvas**

#### **1. Noções**

1.1. Para efeitos do presente caderno de encargos entende-se por:

- a) Regulamentação do concurso — o conjunto de documentos que disciplinam o procedimento do concurso, designadamente o programa do concurso, o presente caderno de encargos e respetivos anexos a esses;
- b) Objeto do Contrato — Exploração Zona de Recreio do Jardim Municipal de Elvas;
- c) Entidade Adjudicante — o Município de Elvas, doravante também designado por Câmara Municipal;
- d) Entidade Adjudicatária — o concorrente ao qual vier a ser adjudicada, mediante celebração de contrato, com duração limitada, a exploração do espaço objeto do concurso, no qual se inclui a realização de intervenções tendo em vista a reabilitação do imóvel para o exercício da atividade de restauração, em regime de exclusivo e sem possibilidade de transmitir a terceiros os direitos que lhe forem conferidos;
- e) Prazo — o número total de anos da vigência do contrato, contados desde o dia da outorga do contrato até ao dia fixado para o seu termo;
- f) Remuneração — a contrapartida devida pelo adjudicatário pela exploração do espaço e gozo do imóvel;

#### **2. Regime jurídico aplicável**

2.1. A constituição do direito de exploração e as condições de conceção e exploração do espaço rege-se pelos termos do contrato que vier a ser celebrado com o concorrente que apresentar a proposta preferida e pelas normas de regulamentação do concurso que não venham a ser tácita ou expressamente afastadas pelas disposições contratuais.



2.2. A parte referente às intervenções de reabilitação rege-se pela legislação em vigor sobre contratos e obras públicas.

2.3. A proposta do concorrente não constitui fonte autónoma de direitos para o explorador, exceto se o contrato para ela expressamente remeter.

2.4. O disposto na cláusula anterior não prejudica o recurso ao conteúdo da proposta para efeitos de interpretação ou integração de lacunas do contrato que vier a ser celebrado, nos termos gerais aplicáveis aos negócios jurídicos.

2.5. A relação contratual rege-se ainda pelas normas legais ou regulamentares aplicáveis à exploração do equipamento e ao exercício da atividade a que se destina em qualquer das suas componentes, nomeadamente as que se refiram à segurança, higiene e salubridade, trabalho e segurança social.

### **3. Objeto do Contrato**

3.1 O objeto do contrato é a **Exploração Zona de Recreio do Jardim Municipal de Elvas**, a conceção e execução de projeto, bem como, a execução das necessárias intervenções e a atribuição do direito de exploração do mesmo, nos termos do ponto 3.2..

3.2. O contrato a celebrar tem por objeto a atribuição do direito de Exploração Zona de Recreio do Jardim Municipal de Elvas

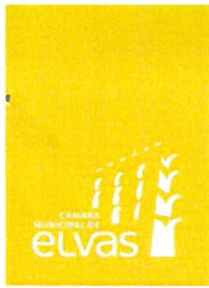
### **4. Prazo do Direito de Exploração**

4.1. O Direito de Exploração tendo em vista a exploração do espaço é constituído por um prazo de 3 (três anos), obrigando-se todos os candidatos a apresentar proposta considerando este prazo.

4.2. O prazo de 3 anos suprarreferido poderá ser renovado por períodos de um ano, no caso de esta renovação vir a ser acordada pelas partes com a antecedência mínima de 30 dias, por carta registada com aviso de receção.

4.5. O Direito de exploração extingue-se nos seguintes casos:

- a) Extinção do explorador;
- b) Pelo decurso do prazo;



c) Falta de pagamento da remuneração mensal devida ao Município por um período superior a seis meses, desde que não autorizada;

d) Incumprimento grave e reiterado das obrigações por uma das partes.

4.6. Uma vez extinto o Direito de Exploração, o edifício reverterá para o Município, sem direito a qualquer pagamento ou indemnização por parte do Município de Elvas.

## **5. Do Adjudicatário**

5.1. Após a notificação ao candidato preferido da adjudicação do direito de exploração, fica este, no caso de ser uma sociedade comercial, impedido de proceder a qualquer alteração do contrato social que direta ou indiretamente o impossibilite de desenvolver as atividades ou prosseguir os fins relacionados com a exploração do imóvel cedido, caso em que será sancionado com a imediata anulação da adjudicação ou, se for esse o caso, com a rescisão do contrato, sem direito a qualquer indemnização ou compensação da entidade adjudicante.

5.2. As transmissões das participações sociais do adjudicatário, no caso de ser uma sociedade comercial, terão de ser expressamente autorizadas pela entidade adjudicante e, em caso de amortização de quota, só poderá a mesma ser feita em benefício da sociedade, salvo acordo em contrário da Câmara Municipal.

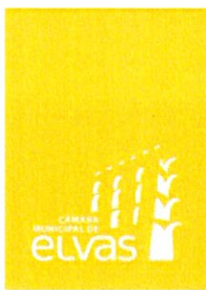
## **6. Deveres do adjudicatário**

6.1. Para além das obrigações decorrentes do estrito cumprimento do contrato e da lei, constituem obrigações do adjudicatário:

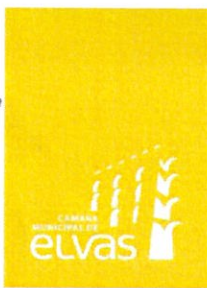
a) Explorar ininterruptamente o objeto do contrato;

b) Proceder, a expensas suas, à execução do projeto apresentado e aprovado pela CME;

c) Garantir elevados níveis de qualidade na prestação dos serviços, tendo em conta as características essenciais da atividade a desenvolver;



- d) Equipar, a expensas próprias, as instalações e espaços, tendo em conta as características das intervenções de restauro e beneficiação a realizar conforme definidas no presente Caderno de Encargos;
- e) Cumprir toda a legislação aplicável às atividades compreendidas na exploração do espaço, designadamente sobre segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
- f) Obter as licenças e autorizações necessárias para o exercício da atividade de hotelaria, ou outras exigíveis para o exercício da atividade que se propõe desenvolver;
- g) Cumprir integral e atempadamente a obrigação de pagar a remuneração anual ao Município, fracionada em 12 (doze) prestações mensais;
- h) Não impedir o ingresso a qualquer interessado, exceto por razões de segurança ou de saúde pública devidamente justificadas, ou ainda no caso de se verificar a lotação máxima admitida;
- i) Proceder à conservação corrente, evitando a degradação de instalações, espólio e equipamentos;
- j) Proceder à realização de todas as intervenções no imóvel cedido que se venham a revelar necessárias para o exercício da atividade a desenvolver;
- l) Todas as intervenções para melhoria, reabilitação e ampliação do imóvel deverão obedecer a um projeto que fará parte integrante do contrato que vier a ser celebrado e que será autorizado previamente, e por escrito, pela Câmara Municipal, bem como todas as alterações ao projeto que venham a ser julgadas convenientes;
- m) Obter as licenças e autorizações necessárias nos termos previstos nas alíneas anteriores, cuja falta não poderá ser, para qualquer efeito, atribuível à entidade adjudicante;
- n) Suportar todos os encargos relacionados com os projetos, execução das intervenções e com eventuais litígios com terceiros, de qualquer natureza, resultantes destas atividades;



- o) Na realização das intervenções no imóvel cedido, cumprir toda a legislação aplicável, designadamente sobre segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
- p) Não afixar, ou permitir a afixação sem prévia autorização da entidade adjudicante, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse do Município, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;
- q) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
- r) Registrar em livro próprio todas as reclamações dos utentes fazendo expreso anúncio da existência do referido livro;
- s) Cumprir prontamente as determinações da Câmara Municipal que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
- t) Entregar, nos oito dias subsequentes ao termo do contrato, as instalações afetas à concessão, bem como o espólio, em bom estado de conservação;
- u) Pagar uma indemnização ao Município em caso de cessação do contrato antes do termo fixado, por facto culposo que lhe seja imputável. Esta indemnização corresponderá a 1 (uma) remuneração anual apurada nos termos do contrato.

6.2. A obrigação de pagar ao Município a remuneração correspondente ao pagamento de uma prestação como contrapartida da exploração e do gozo do imóvel cedido.

6.3. Os pagamentos têm periodicidade mensal, sendo devidos no dia 1 de cada mês, podendo ser pagos até ao dia 8, e serão atualizados anualmente, se outro acordo não vier a ser estabelecido entre as partes, tendo por referência o índice de Preços no Consumidor, publicado pelo INE.

6.4. O contrato pormenorizará os mecanismos de controlo da atividade, bem como a possibilidade de revisão da remuneração anual em função dos dados constantes do estudo económico-financeiro face aos lucros entretanto auferidos.

6.5. O adjudicatário deve recrutar e manter ao serviço com carácter de permanência o pessoal necessário ao bom e eficiente funcionamento ininterrupto



do espaço objeto do contrato, que garantam uma adequada gestão, segurança das instalações, das pessoas e bens, da higiene e da manutenção dos bens e utensílios.

6.6 O incumprimento grave e reiterado das obrigações do adjudicatário poderá dar lugar à rescisão do contrato, revertendo a favor do Município todas as benfeitorias que constituam parte integrante do imóvel, sem direito a qualquer indemnização ou compensação.

6.7. Em caso de cessão do contrato na fase de execução das intervenções, por facto imputável ao adjudicatário, o projeto reverterá para o Município, bem como as obras executadas até essa data, sem direito a qualquer indemnização ou compensação, nem mesmo relativas à autoria do projeto.

6.8. Em caso de cessão do contrato na fase de execução das intervenções, por facto imputável ao Município ou por razões alheias ao adjudicatário, será este ultimo indemnizado integralmente de todos os custos e despesas suportados até esse momento.

6.9. O adjudicatário obriga-se a cumprir integralmente toda a legislação em vigor relativa aos estabelecimentos em causa.

## **7. Caução para garantir o cumprimento das obrigações**

7.1. Para garantir o exato cumprimento das suas obrigações deve o adjudicatário prestar:

- a) Antes do início dos trabalhos, uma caução correspondente a 10% do valor das intervenções, para garantia da boa execução das mesmas e
- b) Antes do início da exploração, uma caução no valor correspondente ao valor médio anual do contrato para garantia da eficiente exploração do espaço cedido, a qual se mantém até ao termo do contrato.

7.2. A entidade adjudicante pode considerar perdidas a seu favor as cauções prestadas nos casos de incumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais pelo adjudicatário.



7.3. As cauções serão à primeira solicitação e devem ser liberadas no prazo de trinta dias úteis a contar do cumprimento de todas as obrigações contratuais que as mesmas visam garantir.

## **8. Seguros**

8.1. O adjudicatário celebrará, até à emissão da licença de utilização, um contrato de seguro de responsabilidade civil, que cubra todos os riscos de funcionamento das instalações e equipamento, bem como da execução das intervenções propostas.

8.2. Os termos da apólice do contrato a que se refere o número anterior deverão ser apresentados à entidade adjudicante para aprovação, do qual ficará dependente da celebração do contrato.

8.4. Anualmente, o adjudicatário deve apresentar, junto dos serviços municipais, comprovativo da manutenção de vigência do contrato de seguro.

## **9. Deveres da entidade adjudicante:**

Constituem deveres da entidade adjudicante:

- a) Garantir, no prazo contratual, a exploração do espaço cedido;
- b) Prestar todas as informações que lhe forem solicitadas pelo explorador, designadamente nos domínios da higiene e saneamento, definição de regras de utilização e melhoria de serviços a prestar aos clientes;
- c) Dar celeridade às decisões sobre as solicitações que o adjudicatário lhe dirija nessa qualidade.

## **10. Fiscalização**

Para verificação do pontual cumprimento do contrato, da lei e regulamentos aplicáveis às atividades integradas na exploração, incluindo a realização das obras que eventualmente se venham a revelar necessárias, a entidade adjudicante procederá à fiscalização através de agentes seus, devidamente identificados, obrigando-se o adjudicatário a permitir o acesso livre às instalações, quando para tal solicitada.



## **11. Penalidades**

Nos casos de violação de contrato, que não impliquem a rescisão por motivo imputável ao concessionário a Câmara Municipal poderá aplicar multas que variarão, segundo a gravidade da violação, entre 50 % do valor da remuneração mensal e o dobro da remuneração mensal devidas à data da aplicação da multa.

## **12. Direito de rescisão**

12.1. O incumprimento reiterado das obrigações contratuais por umas das partes, confere o direito de rescindir os efeitos do contrato, mediante o cumprimento do prazo de notificação à outra parte da intenção de rescisão, o qual não será inferior a 60 dias.

12.2. A violação grave e repetida das obrigações do adjudicatário atribui à Câmara Municipal o direito de imediatamente pôr termo aos efeitos do contrato, sem dever de indemnizar.

## **13. Cessão da posição contratual**

O adjudicatário não poderá ceder, por qualquer forma admitida por lei, a sua posição contratual ou qualquer dos direitos ou obrigações decorrentes do contrato sem autorização expressa da entidade adjudicante.

## **14. Preço base da Remuneração**

O preço base da remuneração a pagar à CME é de €1795,92 (mil setecentos e noventa e cinco euros e noventa e dois cêntimos) /anual, a pagar em prestações mensais e sucessivas de €149,66 (cento e quarenta e nove euros e sessenta e seis cêntimos), acrescida de IVA.

O preço base foi calculado de acordo com os parâmetros constantes do Anexo1.