



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

Índice

Cláusula 1.^a Objeto do Procedimento

Cláusula 2.^a Contrato

Cláusula 3.^a Duração do direito de ocupação

Cláusula 4.^a Contraprestação

Cláusula 5.^a Horário de Funcionamento

Cláusula 6.^a Entrada em Funcionamento

Cláusula 7.^a Direitos e deveres do Adjudicatário

Cláusula 8.^a Obrigações da Câmara

Cláusula 9.^a Transmissão do direito

Cláusula 10.^a Financiamento

Cláusula 11.^a Resgate

Cláusula 12.^a Resolução do direito de ocupação

Cláusula 13.^a Denúncia

Cláusula 14.^a Responsabilidade por furtos e seguros

Cláusula 15.^a Interpretação



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

CLÁUSULA PRIMEIRA

OBJETO DO PROCEDIMENTO

1 - O presente caderno de encargos compreende as cláusulas de cumprimento obrigatório para ambas as partes na sequência do procedimento pré-contratual, que tem por objeto principal a atribuição de direitos de exploração de estabelecimentos, lojas, adiante também denominados locais, situado no mercado municipal da Penteadá.

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 locais em ordem a assegurar a total funcionalidade e uma ocupação eficiente e condigna, sendo expressamente proibida a instalação e utilização de equipamentos a gás ou a derivados de petróleo.

3 - Os locais serão entregues no estado em que se encontram no momento da abertura do procedimento.

4 - Os projetos não podem alterar o limite físico exterior dos edifícios nem as suas fachadas e qualquer alteração dos materiais existentes no interior deverá merecer a aprovação prévia da Câmara.

CLÁUSULA SEGUNDA

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;



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

- b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
- c) O presente caderno de encargos;
- d) A proposta adjudicada;
- e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3 – Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva 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.

CLÁUSULA TERCEIRA

DURAÇÃO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO

- 1** - O direito de ocupação é concedido pelo prazo de 5 anos.
- 2** - O disposto no número anterior não prejudica a aplicação das disposições relativas ao resgate, extinção, resolução e denúncia.

CLÁUSULA QUARTA

CONTRAPRESTAÇÃO

- 1** - O adjudicatário pagará mensalmente, à Câmara Municipal do Funchal, até ao dia oito do mês a que respeita, o montante correspondente ao valor por si proposto, conforme proposta adjudicada.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

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 meses, seguidos ou 5 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.

CLÁUSULA QUINTA

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

1 - O horário de funcionamento dos locais adjudicados será o que for estabelecido pela Câmara Municipal para o respetivo mercado, 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 adjudicatário 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 adjudicatário o horário sempre que tal for considerado conveniente.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

5 – As alterações de horários deverão ser submetidas à aprovação da Câmara Municipal do Funchal e sujeitas a parecer prévio da direção do Mercado.

CLÁUSULA SEXTA

ENTRADA EM FUNCIONAMENTO

O início da ocupação só poderá verificar-se após a outorga do contrato que titule o direito de ocupação.

CLÁUSULA SÉTIMA

DIREITOS E DEVERES DO ADJUDICATÁRIO

1 – A situação jurídica do adjudicatário é a definida no presente caderno de encargos, em todos os documentos que dele fazem parte integrante e no regulamento do respetivo mercado municipal.

2 – Sempre que lhe seja solicitado, o adjudicatário 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 adjudicatário está ainda obrigada para com a Câmara a:

- a) Velar pela guarda e conservação dos bens recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- 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;



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

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 espaço.

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) Apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe forem solicitadas.

4 - Os comerciantes do Mercado da Penteada ficam obrigados a instalar o contador de luz e sistema de deteção de incêndios ligados ao sistema de deteção central do Mercado

5- Os Comerciantes ficam obrigados a requerer os cartões, conforme Anexo II do Regulamento dos Mercados Municipais.

CLÁUSULA OITAVA

OBRIGAÇÕES DA CÂMARA



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

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;
- 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 NONA

TRANSMISSÃO DO DIREITO

Não é permitida 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 adjudicatário que disponham o contrário.

CLÁUSULA DÉCIMA

FINANCIAMENTO



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

1 - O adjudicatário assume na totalidade o financiamento para a aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento 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 adjudicatário com terceiros.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

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 adjudicatário 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.

3 - Em caso de resgate o adjudicatário retirará todo o equipamento de que seja proprietário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

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 adjudicatário nomeadamente:

a) Utilização das instalações para uso distinto e fora do objeto do presente procedimento.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

- b) Transmissão para terceiros do respetivo direito sem autorização expressa da CMF.
- c) Desobediência reiterada a instruções legítimas da CMF 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.
- f) Insolvência ou falência do adjudicatário.

2 - Verificando-se um dos casos de incumprimento pelo adjudicatário que nos termos do número anterior seja causa de resolução do contrato, a CMF notificará o adjudicatário 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 adjudicatário nos termos previstos no número anterior, a Câmara poderá resolver o Contrato, com efeitos imediatos, mediante comunicação escrita enviada ao adjudicatário.

4 - Caso a resolução do contrato seja por culpa imputável ao adjudicatário, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

DENÚNCIA

1 - Sem prejuízo do disposto na cláusula décima primeira, o direito de ocupação poderá ser denunciado a partir do quinto ano a contar do início da adjudicação.



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

2 - Salvo acordo em contrário, a denúncia deverá ser comunicada por carta registada com aviso de receção com antecedência de 90 dias do término do prazo das sucessivas renovações.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

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 adjudicatário deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.

2 - O adjudicatário 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 adjudicatário 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 adjudicatário 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 DÉCIMA QUINTA



MUNICÍPIO DO FUNCHAL

Caderno de Encargos

Atribuição de direitos de exploração nos mercados municipais

INTERPRETAÇÃO

Os litígios emergentes da atribuição do direito de ocupação, quando não dirimidos pelos meios gratuitos, serão regulados pela legislação portuguesa.