

CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DAS
ANTIGAS **ESCOLAS PRIMÁRIAS DE ALHÕES E AMEAL**

CADERNO DE ENCARGOS

CLAÚSULA PRIMEIRA

(Objeto)

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no/s contrato/s a celebrar na sequência do procedimento que tem por objecto a adjudicação, por lotes, da/s proposta/s tendentes à concessão da exploração dos edifícios das antigas **ESCOLAS PRIMÁRIAS DE ALHÕES E AMEAL**, concelho de Cinfães, melhor identificados na cláusula quarta.

CLAÚSULA SEGUNDA

(Disposições por que se rege a Concessão)

O Contrato de concessão será reduzido a escrito, e é composto pelo respectivo Clausulado Contratual, o Caderno de Encargos e a/s Proposta/s adjudicada/s e demais legislação aplicável.

CLAÚSULA TERCEIRA

(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) 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 os respetivos anexos;
- d) A proposta adjudicada;
- e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário.

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 número 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o artigo 99º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101º desse mesmo diploma legal.

CLAÚSULA QUARTA

(Identificação e caracterização dos imóveis)

A presente procedimento tem por objecto a concessão de exploração dos seguintes imóveis, cujas plantas e respectivos documentos constam do **Anexo I** junto ao CE e que deste fazem parte integrante:

Lote	Designação	Freguesia	Artigo Matricial	Descrição do Registo Predial	Área M2
1	Escola de Alhões	UFABGR	316	200	1470,02
2	Ameal	Santiago Piães	1247	1247	1204,44

CLAÚSULA QUINTA

(Preço Base de Licitação)

O preço base/ valor mensal da renda pela concessão dos edifícios identificados na cláusula anterior, considerando o valor patrimonial do edifício, a recuperação e reabilitação do mesmo, a limpeza e manutenção da área envolvente, o desenvolvimento da atividade proposta, assim como a criação de novos postos de trabalho, é de:

Lote 1	101.95 euros
Lote 2	207.73 euros

CLAÚSULA SEXTA

(Finalidade da concessão de exploração)

A concessão da exploração dos imóveis acima identificados visa:

1. A recuperação e reabilitação do edificado.
2. A instalação e desenvolvimento de actividades, equipamentos ou serviços ligados ao turismo e lazer, comércio, indústria artesanal e que cumpram, designadamente, os seguintes objectivos:
 - a) Promoção do empreendedorismo;
 - b) Inovação;
 - c) Promoção e divulgação do património histórico, cultural e natural do Município;
 - d) Valorização e divulgação dos produtos endógenos, da agricultura e pecuária;
 - e) Fortalecimento da economia local;
 - f) Criação de postos de trabalho;

- g) Incentivar os habitantes, visitantes e turistas à (re)descoberta do território, da sua identidade e das suas gentes;

CLAÚSULA SÉTIMA

(Projecto de recuperação e reabilitação do edificado)

O concessionário deverá apresentar um projecto de recuperação e reabilitação do edificado que salvguarde a traça arquitectónica dos edifícios e que deverá incluir:

1. Memoria descritiva e justificativa do Projecto que pretende executar no edifício.
2. Estudo prévio de arquitectura contendo as peças escritas e desenhadas, necessárias à boa compreensão do projecto de transformação preconizada pela proposta.
3. Indicar o montante do investimento previsto para o projecto.

CLAÚSULA OITAVA

(Projecto de Exploração)

1.O concessionário deverá apresentar um projecto de exploração que deverá conter os seguintes elementos:

- 1.1.Descrição das actividades, equipamentos ou serviços a instalar e desenvolver, densificando de que forma se propõe a atingir os objectivos descritos no número 2, da cláusula quarta.
- 1.2.Indicar o número de potenciais postos de trabalho a criar;
- 1.3.Indicar o montante do investimento previsto para o projecto.

2. O Concessionário apenas poderá desenvolver actividades que não estejam previstas no contrato, caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do contrato e tal seja expressamente autorizado, por escrito, pelo Concedente;

CLÁUSULA NONA

(Duração da concessão)

1. A duração da concessão de exploração é de 15 anos, a contar da data da assinatura do Contrato de concessão.
2. A Concessão pode ser prorrogada por períodos de 5 anos de acordo com o previsto nas alíneas seguintes:
 - a) Ser solicitada pelo Concessionário até ao 90º dia imediatamente anterior ao final do Contrato, através de documento escrito, indicando as razões da pretensão;
 - b) A Câmara Municipal reserva-se o direito de não aceitar a Proposta de prorrogação do período da Concessão, caso o justifique.
3. A não formalização do pedido previsto na alínea a) do número anterior, será considerada pela Câmara Municipal como manifestação de vontade de não prorrogação do Contrato de Concessão.

CLÁUSULA DÉCIMA

(Fases do Contrato)

O desenvolvimento das atividades de execução contratual desenvolve-se de acordo com as seguintes fases:

- a) Fase da Entrega dos Imóveis, feita pelo Concedente ao Concessionário, que deve ocorrer no prazo máximo de 30 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;
- b) Fase de licenciamento do projeto, realização das obras e preenchimento dos requisitos necessários à exploração das atividades, equipamentos ou serviços, que deve estar concluída no prazo máximo de 24 meses, contados da entrega do imóvel ou no prazo inferior que constar da proposta adjudicada;
- c) Fase de Exploração que se inicia no dia seguinte ao do fim da Fase prevista na alínea anterior;

d) Os prazos mencionados nas alíneas anteriores poderão ser prorrogados por acordo das partes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA

(Preço contratual)

Os valores mensais a pagar pela presente concessão são os que constarem da Declaração apresentada pelo concorrente (elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo IV do programa de procedimento) e parte integrante da sua proposta, atualizados nos termos legais.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA

(Condições de pagamento)

- 1.O concessionário efetuará o pagamento do valor mensal por transferência bancária, até ao dia 8 do mês a que se refere, para a conta bancária que o concedente lhe indicar.
- 2.O pagamento terá um período de carência de 30 meses, considerando o período necessário ao licenciamento, adaptação e início da exploração.
3. Em caso de mora no pagamento das rendas superior a trinta dias, o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor das rendas em atraso, uma penalidade no valor de 10% da renda mensal em dívida, para além dos juros moratórios à taxa legal em vigor.
4. Se durante o período de carência referido no n.º 2 ocorrer a resolução do contrato de concessão por facto imputável ou iniciativa do concessionário, fica o mesmo obrigado, para além do cumprimento de outras injunções previstas no contrato, à liquidação do valor das rendas correspondente ao período de duração da concessão, incluindo o período de carência.

5. Se o contrato for resolvido pelo concessionário fora do período de carência, fica o mesmo obrigado, para além de outras injunções previstas no contrato, a pagar um ano de rendas correspondente ao período de carência.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA

(Obrigações do Concessionário)

O Concessionário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:

- a) Assegurar o nível de serviços, constantes da sua Proposta, compatíveis com a classificação do estabelecimento, das atividades, equipamentos ou serviços;
- b) Requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças, certificações, credenciações, autorizações e seguros necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários;
- c) Durante a vigência do contrato e a expensas suas, manter o espaço interior em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, efectuando para tal as substituições, reparações, renovações e adaptações necessárias ao bom desempenho do serviço, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina, garantindo o cumprimento da legislação em vigor aplicável;
- d) O valor da mensalidade devida pela Concessão da exploração do será objecto de actualização anual, nos termos da legislação em vigor.
- d) Colocar o estabelecimento, as atividades, equipamentos ou serviços a funcionar no prazo máximo de dias a contar da data de início da Fase de Exploração;

- e) Suportar os encargos com funcionamento do Edifício, designadamente com energia eléctrica, água, telefone, seguros referentes à própria actividade, bem como outros inerentes à exploração do Edifício;
- f) Instalar todos os equipamentos e mobiliário necessário ao seu funcionamento;
- g) Cumprir os objectivos a que se propôs com a apresentação da Proposta;
- h) Restituir, no termo do Contrato, o edifício em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA

(Obrigações do Concedente)

1. Atribuir ao Concessionário a concessão do espaço objecto do contrato a celebrar, no respeito pelas respectivas especificações e condições;
2. Colaborar com o Concessionário no sentido da boa, adequada e completa execução do Contrato a celebrar;
3. Assegurar o cumprimento de todas as disposições legais e regulamentos aplicáveis e adoptar os procedimentos adequados à reposição da legalidade e/ou ao sancionamento dos infractores, no caso de violação dos regimes legais aplicáveis e da segurança e da ordem pública.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA

(Incumprimento de pagamento)

O não pagamento no prazo referido no n.º 1 da Cláusula 12ª confere o direito à resolução da concessão pelo concedente nos termos do presente Caderno de Encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA

(Cedência, oneração e alienação)

1. O Concessionário não pode ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, o direito resultante da concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que

vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados, excepto com autorização do Concedente.

2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior, desde que não autorizados pelo Concedente, não lhe são oponíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA

(Resgate)

1. O Concedente pode resgatar a concessão, por incumprimento do Caderno de Encargos, após o decurso do prazo de 24 meses.

2. O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 60 (sessenta) dias de antecedência.

3. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afectos a concessão.

4. As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA

(Resolução pelo concedente)

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do Contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, o Concedente pode resolver o Contrato quando se verifique:

a) Desvio do objecto da concessão;

b) Cessaçã ou suspensão, total ou parcial, pelo Concessionário da exploraçã sem que tenham sido tomadas medidas adequadas a remoçã da respectiva causa;

- c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Concessionário das actividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo Contrato;
- d) Abandono pelo Concessionário da exploração, entendendo-se como tal a suspensão da actividade sem causa justificada durante um prazo superior 45 dias consecutivos ou 60 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a actividade;
- e) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste Caderno de Encargos e no Contrato;
- f) Falta do pagamento da renda mensal por período superior a 3 meses/anual;
- g) Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do Concedente;

2. A resolução do Contrato determina, além dos efeitos previstos no Contrato, a obrigação de o Concessionário entregar as instalações da concessão em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos, bem como todos os valores em dívida, sem qualquer direito a indemnização pelas benfeitorias realizadas.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA

(Renúncia)

1. No caso de o Concessionário pretender renunciar unilateralmente à exploração do espaço antes de esgotado o período da Concessão, deverá notificar a Câmara Municipal, por escrito, em carta registada, com a antecedência mínima de 3 meses e liquidar o valor da renda desde a data da renúncia até ao termo do prazo da concessão.
2. A falta do pré-aviso supra referido obriga o Concessionário a indemnizar a Câmara Municipal pela importância correspondente a 50 % da anuidade em vigor no momento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA

(Caducidade)

1. O Contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado no n.º 1, da Cláusula 9 e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da actividade da concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além dela.

2. No termo do Contrato, não são oponíveis ao concedente, os Contratos celebrados pelo Concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das actividades concedidas

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA

(Contagem de prazos)

A contagem de prazos previstos no contrato e no presente Caderno de Encargos são aplicáveis as seguintes regras:

- a) Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;
- b) Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;
- c) O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina às 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa data, mas se no último mês não existir dia correspondente o prazo finda no último dia desse mes;
- d) O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o acto que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o primeiro dia útil seguinte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA

(Comunicações e notificações)

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto as notificações e comunicações entre as partes do Contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou

sede contratual de cada uma, identificados no Contrato, por escrito, através de correio electrónico ou telefax.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do Contrato, devem ser comunicadas a outra parte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA

(Omissões)

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos por acordo entre o Concedente e o Concessionário, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA

(Foro Competente)

As partes contratantes aceitam atribuir a competência para resolução de litígios relativos ao contrato ao Centro de Arbitragem Institucionalizado, Centro de Arbitragem Administrativa (CAAD).