

2022



## **Caderno de Encargos**

**PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA  
ATRIBUIÇÃO DE DIREITO DE UTILIZAÇÃO DOS ESPAÇOS DE  
VENDA DO MERCADO MUNICIPAL DE GOUVEIA**

**Município de Gouveia  
07 fevereiro 2022**

## INDICE

|     |  |
|-----|--|
| 1.  | Âmbito da aplicação                          |
| 2.  | Disposições legais aplicáveis                |
| 3.  | Objeto                                       |
| 4.  | Instalações e equipamentos                   |
| 5.  | Obras e benfeitorias                         |
| 6.  | Arrematação, taxas e moras                   |
| 7.  | Prazo do contrato                            |
| 8.  | Causas da cessação do contrato               |
| 9.  | Transmissão da posição contratual            |
| 10. | Obrigações do Município                      |
| 11. | Obrigações do/a adjudicatário/a              |
| 12. | Responsabilidade pelo uso do espaço de venda |
| 13. | Encargos da parte do adjudicatário/a         |
| 14. | Responsabilidades e seguros                  |
| 15. | Fiscalização                                 |
| 16. | Início da exploração do estabelecimento      |

## **1) ÂMBITO DA APLICAÇÃO**

As cláusulas gerais deste caderno de encargos aplicam-se ao contrato de utilização dos espaços de venda do Mercado Municipal de Gouveia a celebrar entre o Município de Gouveia e o/a adjudicatário/a.

## **2) DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS**

**2.1)** O contrato de utilização a celebrar por escrito entre as partes reger-se-á pelo disposto nas peças patentes a concurso: edital, programa de concurso, caderno de encargos e eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados.

**2.2)** Em tudo o que seja omissis nas peças referidas no ponto antecedente, observar-se-á o disposto na legislação aplicável designadamente o Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 07 de Janeiro, o Regulamento de Taxas e Tarifas do Município de Gouveia, o Regulamento Interno do Mercado Municipal de Gouveia, o Regime Jurídico do Património Imobiliário Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 280/2007 de 07 de agosto, e, subsidiariamente o Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua redação atual.

## **3) OBJETO**

**3.1)** O presente procedimento tem por objeto a celebração de contratos de utilização dos espaços de venda do Mercado Municipal de Gouveia sito na Avenida dos Bombeiros Voluntários, em Gouveia, com base peças patentes a concurso.

## **4) INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS**

**4.1)** O espaço a utilizar será entregue com as infraestruturas e equipamento existentes não podendo ser exigido outros serviços/equipamentos pelo/a adjudicatário/a.

**4.2)** É vedado ao/à adjudicatário/a, sem prévia autorização do Município de Gouveia modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

**4.3)** Todos os equipamentos omissis necessários as funcionalidades dos espaços de venda serão de fornecimento e instalação da direta responsabilidade do adjudicatário.

## **5) OBRAS E BENFEITORIAS**

**5.1)** A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no espaço de venda são da responsabilidade do/a adjudicatário/a, assim como a obtenção da respetiva autorização/licenciamento, junto das entidades competentes.

**5.2)** São ainda da responsabilidade do/a adjudicatário/a as demais obras de conservação e manutenção do espaço cedido, ao longo de todo o período de vigência do contrato bem como a manutenção e reparação dos equipamentos propriedade do município.

**5.3)** Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras dependente de prévia autorização do Município, sendo que para o efeito deverá o/a adjudicatário/a remeter cópia do projeto a realizar e memória descritiva das obras.

**5.4)** A autorização do Município de Gouveia para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o/a adjudicatário/a de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do/a adjudicatário/a todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.

**5.5)** Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e revertssem gratuitamente para o Município de Gouveia, sem qualquer direito a retenção ou indemnização ao/à adjudicatário/a, uma vez cessado o contrato.

## **6) ARREMATÇÃO, TAXAS E MORAS**

**6.1)** Pela atribuição do direito de ocupação do espaço de venda será devido o valor de arrematação que resultar da hasta pública e que deve ser pago nos três dias subsequentes ao ato público.

**6.2)** Como contrapartida pela utilização do espaço e respetivos equipamentos, o/a adjudicatário/a paga uma taxa mensal de ocupação, de acordo com o estipulado na Regulamento Municipal de Taxas e Licenças do Município de Gouveia, até ao vigésimo dia de cada mês. Se o vigésimo dia coincidir com um sábado, domingo ou feriado transfere-se a data limite de pagamento para o primeiro dia útil seguinte. Até 31 de dezembro de 2022 as taxas de ocupação gozarão de um regime de isenção.

**6.3)** Se o/a adjudicatário/a não pagar as taxas conforme definido na alínea anterior, entra em mora.

**6.4)** O/a adjudicatário/a faz cessar a mora se efetuar o pagamento no prazo de oito dias, a contar desde o seu início.

**6.5)** A falta de pagamento implica o acréscimo de um agravamento no valor de 50% do que for devido.

**6.5)** O incumprimento do pagamento da taxa por mais de dois meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.

**6.6)** A taxa de utilização será atualizada em conformidade com as atualizações do Regulamento Municipal de Taxas e Tarifas do Município de Gouveia.

## **7) PRAZO DO CONTRATO**

**7.1)** O prazo do contrato será de 3 (três) anos, contados a partir da data de celebração do contrato.

**7.2)** Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por períodos de 12 meses, exceto se denunciado por qualquer uma das partes, com a antecedência de 2 meses.

## **8) CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO**

**8.1)** O contrato de utilização pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia ou outras causas previstas na lei, ou por incumprimento das condições contratuais.

**8.2)** Constituem, nomeadamente, causas legítimas para cessação do direito de utilização, as seguintes:

- a) O não cumprimento dos prazos de início da atividade e a regularidade de exercício da mesma (diária e no horário de funcionamento do mercado municipal), estabelecidos neste caderno de encargos e no regulamento de funcionamento do Mercado Municipal nas suas futuras atualizações.
- b) A transmissão para terceiros de qualquer utilização da área comercial.
- c) A utilização das instalações para uso diferente do autorizado pelo Município de Gouveia.
- d) A desobediência reiterada às instruções emanadas pelo Município de Gouveia relativamente à conservação das estruturas, funcionamento, cumprimento de horários e eficiência do serviço.
- e) A falta, por parte do adjudicatário, do pagamento das taxas devidas.

f) A extinção, falência, incapacidade ou morte do adjudicatário, exceto nos casos em que tal direito possa ser exercido pelos seus herdeiros.

**8.3)** A extinção do contrato por qualquer dos motivos referidos na alínea f), do número anterior, comunicada, por escrito, à entidade adjudicante, não dá ao adjudicatário direito a qualquer indemnização ou compensação.

## **9) TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL**

**9.1)** O adjudicatário não poderá ceder o direito de utilização do espaço de venda a terceiros, devendo exercer a sua atividade de forma permanente e ininterrupta durante o prazo do contrato.

**9.2)** No caso de morte do adjudicatário, ou de incapacidade que o iniba de prosseguir a sua atividade no espaço, a prossecução da mesma e o cumprimento do contrato de utilização poderá ser efetivada pelos seus herdeiros, pela ordem e segundo as regras estabelecidas para a sucessão legítima, com exclusão do Estado, não se considerando haver, para o efeito, cessão da posição contratual.

## **10) OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

**10.1)** O Município de Gouveia obriga-se a entregar o espaço de venda no estado de conservação em que se encontrar à data da celebração do contrato de utilização, desocupado de pessoas e bens, bem como livre de quaisquer ónus ou encargos, não podendo o/a adjudicatário/a alegar vícios ou defeitos para a eventual não celebração do referido contrato.

## **11) OBRIGAÇÕES DO/A ADJUDICATÁRIO/A**

O/a adjudicatário/a fica obrigado a:

- a) Cumprir as normas legais e disposições regulamentares em vigor nomeadamente o Regulamento de funcionamento do Mercado Municipal de Gouveia;
- b) Usufruir do espaço de venda em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações;
- c) Pagar pontualmente a taxa estabelecida no âmbito do contrato de utilização;
- d) Não dar ao espaço de venda utilização diversa da prevista no contrato de utilização;

- e) Não fazer do espaço de venda uma utilização imprudente;
- f) Manter o espaço de venda em bom estado de utilização e conservação, bem como todo o mobiliário e equipamentos instalados ou a instalar;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do espaço de venda por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, subarrendamento ou comodato;
- h) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado;
- i) Restituir, findo o contrato, o espaço de venda em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente;
- j) O/a adjudicatário/a tem de manter o estabelecimento a funcionar diariamente, doze meses por ano, praticando o horário de funcionamento definido para o Mercado Municipal;
- k) Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço de venda e dos locais destinados para o efeito;
- l) Substituir ou repor, por equipamento novo equivalente ou valor correspondente, todos os bens existentes;
- m) Restituir, findo o contrato de arrendamento, em bom estado de funcionamento e conservação, todo o equipamento do espaço de venda.

## **12) RESPONSABILIDADE PELO USO DO ESPAÇO DE VENDA**

**12.1)** O/A adjudicatário/a é responsável pelo uso do espaço de venda, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

**12.2)** Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o/a adjudicatário/a é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

### **13) ENCARGOS DA PARTE DO/A ADJUDICATÁRIO/A**

**13.1)** O/A adjudicatário/a, antes do início da exploração, deverá proceder à instalação de todos equipamentos necessários e indispensáveis ao bom funcionamento do estabelecimento, bem como à instalação de mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, garantindo a criação de condições de qualidade, bom acolhimento e conforto para os clientes e utilizadores.

**13.2)** O/A adjudicatário/a terá de assegurar a manutenção dos equipamentos afetos ao funcionamento do espaço, assim como manter e conservar o bom estado do espaço de venda.

**13.3)** Ficam a cargo do/a adjudicatário/a o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município de Gouveia ou a quaisquer outras entidades.

**13.4)** Ficam igualmente a cargo do/a adjudicatário/a o pagamento das faturas da água, energia elétrica, gás, assim como de outros serviços que sejam instalados no espaço de venda

### **14) RESPONSABILIDADE E SEGUROS**

**14.1)** O/A adjudicatário/a responde civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros.

**14.2)** A responsabilidade do/a adjudicatário/a abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Gouveia, por inobservância de disposições legais ou contratuais.

**14.3)** O/A adjudicatário/a é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Gouveia, até ao termo do contrato de utilização, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:

- a) Da atuação do/a adjudicatário/a ou por este representado/a;
- b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
- c) Do impedimento de utilização.

**14.4)** O/A adjudicatário/a é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.



**14.5)** Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o/a adjudicatário/a fica obrigado/a a celebrar e manter em vigor, antes do início da utilização, todos os seguros que sejam aplicáveis em face da utilização concreta do espaço de venda, designadamente:

- a) Seguro de trabalho;
- b) Multiriscos do recheio;
- c) Responsabilidade civil da atividade.

## **15) FISCALIZAÇÃO**

**15.1)** É reservado ao Município de Gouveia o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do/a adjudicatário/a, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

## **16) INÍCIO DA EXPLORAÇÃO DO ESPAÇO DE VENDA**

**16.1)** O início da exploração do espaço de venda, deve iniciar-se, obrigatoriamente, no prazo de 60 (sessenta) dias, após a assinatura do contrato de utilização, salvaguardando situações legalmente justificadas.