

CADERNO DE ENCARGOS

Concurso Público para cessão do direito de utilização de espaço para instalação e exploração de atividade comercial, sito no rés-do-chão da Casa José Saramago, na Rua Direita n.º 111, em Óbidos.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º Objeto

1. O presente caderno de encargos tem por objeto a definição das condições da cessão do direito de utilização de espaço para instalação e exploração de atividade comercial, sito no rés-do-chão da Casa José Saramago, na Rua Direita n.º 111, em Óbidos.
2. A cessão do direito de utilização é efetuada nos termos constantes do presente caderno de encargos, do programa de concurso e da proposta adjudicada, que fazem parte integrante do contrato a celebrar.
3. A presente cessão não confere ao adjudicatário qualquer direito de propriedade ou outro direito real sobre o espaço, traduzindo-se exclusivamente no direito de utilização para os fins previstos.

Artigo 2.º Entidade concedente

A entidade concedente é a Óbidos Criativa, E.M., sita na Rua dos Arrifes, n.º 3, 2510-074 Óbidos.

CAPÍTULO II ESPAÇO

Artigo 3.º Localização

1. O espaço objeto da cessão do direito de utilização encontra-se localizado no rés-do-chão da Casa José Saramago, sita na Rua Direita n.º 111, 2510-001 Óbidos.
2. A localização integra-se em zona de elevado valor patrimonial e turístico, no centro histórico de Óbidos, devendo a exploração do espaço respeitar o enquadramento urbano e cultural em que se insere.
3. O adjudicatário declara conhecer as características e condições do local, não podendo invocar o seu desconhecimento para efeitos de incumprimento das obrigações contratuais.

Artigo 4.º

Estado

1. O espaço concessionado corresponde a um espaço comercial localizado no n.º 111 da Rua Direita, em Óbidos.
2. A delimitação do espaço consta da Planta de Localização – Anexo IV do Programa de Concurso.
3. O espaço é cedido no estado em que se encontra, não sendo garantidas infraestruturas adicionais.

CAPÍTULO III

PRAZO E INÍCIO DA EXPLORAÇÃO

Artigo 5.º

Duração

A cessão tem o prazo de 5 (cinco) anos, podendo ser renovada por mais 2 (dois) anos.

Artigo 6.º

Início da Exploração

1. O adjudicatário obriga-se a iniciar a exploração do espaço no prazo indicado na proposta adjudicada, contado da data da celebração do contrato.
2. O prazo referido no número anterior é vinculativo, constituindo obrigação essencial do contrato.
3. O incumprimento do prazo de início da exploração, por facto imputável ao adjudicatário, pode determinar a aplicação de penalidades e, em caso de incumprimento grave ou reiterado, a resolução do contrato, sem prejuízo de outras responsabilidades legais aplicáveis.
4. Em casos devidamente fundamentados e não imputáveis ao adjudicatário, pode a entidade adjudicante autorizar a prorrogação do prazo, mediante pedido apresentado antes do seu termo.

CAPÍTULO IV

CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 7.º

Retribuição

1. Pela cessão do espaço, o concessionário pagará uma retribuição mensal conforme a proposta apresentada e adjudicada.

2. O valor não inclui IVA, acrescendo este à taxa legal em vigor.
3. A forma de pagamento obedece ao seguinte regime:
 - a) 25% do valor total do contrato em três prestações, da seguinte forma:
 - i. a primeira prestação, correspondente a 5%, com a assinatura do contrato;
 - ii. a segunda prestação, correspondente a 10%, 7 meses após a assinatura do contrato;
 - iii. a terceira prestação, correspondente a 10%, 19 meses após a assinatura do contrato.
 - b) O remanescente em 60 prestações mensais iguais.
4. Após os 60 meses, e em caso de renovação, acrescem 5% sobre a prestação mensal prevista na alínea b).

Artigo 8.º

Proposta de Preço

1. A proposta de preço deve indicar, em euros e sem inclusão de IVA, o valor da retribuição mensal oferecida pela utilização do espaço, nos termos previstos no Programa de Concurso e no presente Caderno de Encargos.
2. O concorrente deve apresentar, de forma expressa e separada:
 - a) O valor da retribuição mensal proposta;
 - b) O valor total da retribuição correspondente ao período inicial de cinco anos da cessão, calculado com base na retribuição mensal proposta;
 - c) A confirmação da aceitação do regime de pagamento previsto no artigo 7.º do Caderno de Encargos.
3. O preço deve ser indicado em algarismos, podendo ainda ser indicado por extenso, prevalecendo este em caso de divergência, nos termos do Programa de Concurso.
4. Os preços propostos não incluem IVA, ao qual será acrescida a taxa legal em vigor à data de emissão de cada fatura.
5. As propostas de preço são fixas e inalteráveis durante todo o prazo de manutenção das propostas, não sendo admitidas fórmulas de atualização automática, salvo se diversamente vier a constar de cláusula própria do contrato.
6. Para efeitos de aplicação do critério de adjudicação, a componente “Preço (retribuição mensal) 30%” é avaliada e pontuada de acordo com as regras e escalas estabelecidas no artigo 18.º do Programa de Concurso, incluindo o critério de desempate baseado na retribuição mensal mais elevada.

Artigo 9.º Pagamento

1. A retribuição devida pela cessão do direito de utilização do espaço é paga nos seguintes termos:
 - a) 25% do valor total do contrato em três prestações, da seguinte forma:
 - i. a primeira prestação, correspondente a 5%, com a assinatura do contrato;
 - ii. a segunda prestação, correspondente a 10%, 7 meses após a assinatura do contrato;
 - iii. a terceira prestação, correspondente a 10%, 19 meses após a assinatura do contrato.
 - b) O remanescente em correspondente a 75% do valor total do contrato, é pago em prestações mensais, sucessivas e de igual montante.
2. Após os 60 meses, e em caso de renovação, acrescem 5% sobre a prestação mensal prevista na alínea b).
3. As prestações mensais são devidas até ao dia 8 do mês a que respeitam, mediante emissão do respetivo documento de faturação.
4. O incumprimento dos prazos de pagamento constitui fundamento para a aplicação de penalidades e, em caso de incumprimento reiterado, para a resolução do contrato, nos termos legais e contratuais aplicáveis.
5. Em caso de divergência entre valores indicados, prevalece o valor por extenso.

CAPÍTULO V OBRIGAÇÕES

Artigo 10.º Obrigações Gerais

O concessionário obriga-se, designadamente, a:

- a) Explorar o espaço exclusivamente para os fins adjudicados;
- b) Cumprir os horários propostos;
- c) Manter o espaço limpo e em bom estado de conservação;
- d) Cumprir todas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 11.º Encargos de exploração

1. Todas as despesas inerentes à exploração do estabelecimento são da responsabilidade exclusiva da entidade adjudicatária, designadamente as respeitantes a água, eletricidade,

comunicações, licenciamento, taxas, consumíveis, manutenção corrente, limpeza e demais encargos decorrentes do normal exercício da atividade.

2. A entidade adjudicatária obriga-se a assegurar, por sua conta e risco, todos os meios humanos, técnicos e materiais necessários ao regular funcionamento e exploração do estabelecimento.

3. Todos os encargos, prejuízos ou acréscimos de custo resultantes da exploração, ainda que decorrentes de alterações de preços, tarifas ou custos de fornecimento, são integralmente suportados pela entidade adjudicatária, não conferindo à mesma qualquer direito a reequilíbrio financeiro, indemnização ou suspensão de obrigações, salvo nos casos legalmente previstos ou expressamente autorizados pela entidade adjudicante.

4. A falta de utilização, insuficiência ou interrupção de quaisquer serviços necessários à exploração, quando não imputável à entidade adjudicante, não desobriga a entidade adjudicatária do cumprimento das suas obrigações contratuais nem fundamenta qualquer pedido de compensação.

Artigo 12.º

Imagem e Marca

1. A conceção, desenvolvimento e utilização da imagem, identidade visual e demais elementos gráficos associados à atividade a instalar no espaço objeto do presente concurso carecem de aprovação prévia da Óbidos Criativa, E.M.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, o adjudicatário deve submeter, para validação, todos os materiais relevantes, designadamente propostas de naming, logótipo, layout, decoração, suportes de comunicação, sinalética e quaisquer outros elementos visuais a utilizar no espaço.

3. A aprovação referida nos números anteriores destina-se a assegurar a coerência com a identidade e posicionamento estratégico do destino Óbidos, não podendo a imagem adotada colidir com os valores culturais, patrimoniais e institucionais associados ao local.

4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, a imagem e demais elementos visuais devem respeitar integralmente os regulamentos municipais em vigor, bem como toda a legislação aplicável, designadamente em matéria de publicidade, ocupação do espaço público, urbanismo e proteção do património.

5. A utilização de marcas, conteúdos ou elementos de terceiros depende da verificação prévia dos respetivos direitos de utilização, sendo da exclusiva responsabilidade do adjudicatário o cumprimento das obrigações legais aplicáveis, nomeadamente em matéria de propriedade intelectual.

6. A Óbidos Criativa, E.M. pode, a todo o tempo, determinar a alteração ou remoção de elementos que não respeitem o disposto no presente artigo, devendo o adjudicatário proceder à respetiva conformação no prazo que lhe for fixado.

Artigo 13.º

Conceito de Exploração

1. Os concorrentes devem apresentar um conceito de exploração estruturado, através de memória descritiva e demais elementos que considerem relevantes.
2. O conceito deve incluir, nomeadamente:
 - a) Definição da atividade a desenvolver;
 - b) Identificação do público-alvo;
 - c) Modelo de funcionamento e organização;
 - d) Proposta de ocupação e utilização do espaço;
 - e) Demonstração da viabilidade da exploração.
3. O conceito de exploração corresponde ao apresentado na proposta adjudicada no âmbito do procedimento.
4. A exploração deve assegurar coerência com a identidade cultural do espaço e com o posicionamento de Óbidos enquanto destino literário.

Artigo 14.º

Impedimentos

1. Não podem participar no presente procedimento as pessoas singulares ou coletivas que se encontrem em alguma das situações previstas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.
2. Não podem igualmente participar as entidades que se encontrem em situação de incumprimento de obrigações perante a Óbidos Criativa, E.M., designadamente por existência de dívidas vencidas e não regularizadas.

CAPÍTULO VI

ACOMPANHAMENTO E FISCALIZAÇÃO

Artigo 15.º

Gestor do contrato

1. Para efeitos de acompanhamento da execução do contrato, é designado um gestor do contrato pela entidade adjudicante, nos termos da legislação aplicável.
2. Compete ao gestor do contrato, designadamente:

- a) Acompanhar a execução do contrato e verificar o cumprimento das obrigações contratuais;
 - b) Articular com o adjudicatário todas as matérias relativas à exploração do espaço;
 - c) Propor medidas corretivas em caso de incumprimento;
 - d) Validar o cumprimento das condições contratuais, incluindo as relativas à imagem, funcionamento e manutenção do espaço.
3. O adjudicatário deve prestar toda a colaboração necessária ao gestor do contrato, facultando-lhe as informações e os meios necessários ao exercício das suas funções.
4. A identificação do gestor do contrato é comunicada ao adjudicatário aquando da celebração do contrato, podendo ser alterada a todo o tempo pela entidade adjudicante.

CAPÍTULO VII SEGUROS

Artigo 16.º

Seguro

1. O adjudicatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, durante toda a vigência do contrato, um seguro de responsabilidade civil que cubra os danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros no âmbito da exploração do espaço.
2. O capital seguro deve ser adequado à natureza e ao risco da atividade a desenvolver.
3. O adjudicatário deve fazer prova da celebração do seguro antes do início da exploração, mediante apresentação da respetiva apólice, bem como dos comprovativos da sua manutenção válida ao longo da execução contratual, sempre que solicitado.
4. A falta de seguro válido ou a sua não renovação constitui fundamento para a suspensão da atividade e, em caso de incumprimento reiterado, para a resolução do contrato, sem prejuízo de outras responsabilidades legais aplicáveis.

CAPÍTULO VIII RESOLUÇÃO

Artigo 17.º Incumprimento

O incumprimento grave ou reiterado das obrigações contratuais confere à entidade concedente o direito de resolver o contrato.

CAPÍTULO IX REVERSÃO

Artigo 18.º Reversão

1. No termo do contrato, por caducidade, denúncia ou resolução, o espaço objeto da cessão reverte para a entidade adjudicante, livre de pessoas e bens, e em adequado estado de conservação, sem prejuízo do desgaste decorrente de uma utilização normal e prudente.
2. O adjudicatário obriga-se a remover, até à data do termo do contrato, todos os equipamentos, mobiliário, mercadorias e demais bens de sua propriedade, não assistindo qualquer direito a indemnização.
3. Na falta de remoção voluntária dos bens no prazo referido no número anterior, a entidade adjudicante pode proceder à sua remoção e depósito, correndo os respetivos custos por conta do adjudicatário, sem prejuízo do direito ao ressarcimento por eventuais danos causados.
4. Salvo disposição em contrário expressamente prevista no contrato, as benfeitorias realizadas no espaço consideram-se integradas no mesmo, não conferindo ao adjudicatário qualquer direito a compensação ou indemnização.
5. A restituição do espaço deve ser formalizada mediante auto de entrega, a elaborar entre as partes, no qual se ateste o estado do imóvel e o cumprimento das obrigações previstas no presente artigo.

CAPÍTULO X

FORO

Artigo 19.º

Foro

1. Para a resolução de quaisquer litígios emergentes da interpretação, execução, incumprimento, validade ou cessação do presente contrato, é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria, sem prejuízo da hierarquia dos tribunais administrativos e fiscais.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, as partes obrigam-se a envidar esforços no sentido da resolução amigável de quaisquer divergências que surjam na execução do contrato.