



loulé concelho

Global

Sustentabilidade.
Ação. Futuro.

Hasta Pública 01 | 26

CADERNO DE ENCARGOS

Objeto da Hasta Pública

Atribuição da concessão de espaços comerciais

no Mercado Municipal de Loulé



Cláusula 1.^a

Objeto da hasta pública

1. O objeto da hasta pública é a atribuição, em regime de ocupação permanente, da concessão a agentes económicos singulares e coletivos, de espaços comerciais no Mercado Municipal de Loulé, sito na Praça da República, código postal 8100-270, em Loulé, devidamente identificados na planta em anexo (Anexo I), de acordo com o estipulado no presente caderno de encargos:

- a) Bancas n.ºs 34, 35 e 78;
- b) Lojas n.ºs 13, 17 e 20.

2. A exploração dos espaços comerciais mencionados no número anterior deverá ser levada a efeito em moldes que confirmem padrões de qualidade e dinamismo, devendo o titular da concessão garantir o atendimento permanente, durante o horário de funcionamento do mercado municipal.

Cláusula 2.^a

Ramos de atividade

1. Nos espaços comerciais objeto da presente hasta pública poderão ser desenvolvidos os seguintes ramos de atividade:

- a) Bancas n.ºs 34 e 35 - hortofrutícolas (frutas frescas, legumes, verduras e hortaliças) ;
- b) Banca n.º 78 - Peixe e marisco frescos;
- c) Loja n.º 13 - Barbearia e/ou cabeleireiro;
- d) Loja n.º 17 - Geladaria (gelados, sorvetes e sobremesas frias, bem como bolos e doces acompanhados de gelado, e bebidas quentes, incluindo café);
- e) Loja n.º 20 - Papelaria, tabacaria e jornais.

2. O concessionário deverá exercer exclusivamente o ramo de atividade definido para o respetivo espaço comercial, nos termos do número anterior, não podendo comercializar produtos ou prestar serviços que extravasem o ramo de negócio autorizado.

3. Os espaços comerciais serão disponibilizados com as características e equipamentos descritos no Anexo II, devendo os interessados inteirar-se das condições existentes no local, por examinação direta, não sendo atendidas quaisquer reclamações baseadas no desconhecimento e na falta de previsão dos mesmos.



4. O concedente não disponibilizará qualquer outro equipamento para além dos referidos no número anterior, sendo que o encargo com as obras e aquisição de eventuais equipamentos que venham a ser considerados como adequados ao funcionamento dos referidos espaços comerciais, ficará por conta do titular da concessão.

Cláusula 3.^a

Prazo da concessão

1. A presente concessão do direito de exploração, com todos os elementos referidos anteriormente, tem um prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data de início da respetiva exploração, sem prejuízo da caducidade da concessão a todo o tempo, havendo motivo justificado, por parte do concedente.
2. Findo aquele prazo o contrato de concessão considera-se automaticamente renovado por períodos sucessivos de 12 (doze) meses, salvo se for denunciado por qualquer das partes, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sobre o fim do prazo inicial ou da renovação, mediante o envio de carta registada com aviso de receção.
3. Com o termo da concessão, o titular da concessão entregará ao concedente as instalações concessionadas, bem como todos os bens afetos à concessão, no mínimo nas condições em que o conjunto lhe foi entregue na data da celebração do contrato escrito, incluindo todas as benfeitorias ali efetuadas, não lhe assistindo, por esse facto, o direito a qualquer compensação ou indemnização.

Cláusula 4.^a

Estabelecimento da concessão

1. O estabelecimento da concessão é composto pelos bens móveis afetos àquela.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à concessão todos os bens existentes à data da celebração do contrato, assim como os bens a criar, adquirir ou instalar pelo concedente, durante a vigência da concessão, que este entenda serem indispensáveis para o adequado desenvolvimento da atividade do mercado municipal, independentemente de o direito de propriedade pertencer a este ou a terceiros.
3. Estão afetos à concessão, designadamente:



- a) As obras, equipamentos, máquinas, aparelhagem e respetivos acessórios e outros bens que venham a ser realizados, adquiridos e implantados pelo concedente;
- b) O titular da concessão elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens referidos no n.º 2, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, o ónus e encargos que sobre eles recaiam;
- c) O titular da concessão não pode, em caso algum, alienar ou onerar bens afetos à concessão, devendo salvaguardar a sua existência e conservação, até ao termo da concessão.

Cláusula 5.^a

Início da concessão

1. A contagem do prazo de concessão inicia-se a partir da data de início de exploração, devendo este ocorrer dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir da data de assinatura do contrato, sob pena de caducidade da mesma.
2. Excetua-se do número anterior, a data de início de exploração da loja n.º 17, a qual deverá ocorrer dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do dia 1 de julho, do corrente ano, sob pena de caducidade da mesma.

Cláusula 6.^a

Horário de funcionamento

1. O Mercado Municipal de Loulé funciona diariamente, de segunda-feira a sábado, nos horários a seguir indicados, estando encerrado aos domingos e dias de feriados, exceto quando o concedente determinar a abertura, perante situações concretas a ponderar caso a caso:
 - a) à segunda-feira, entre as 07:00h e as 15:00h;
 - b) de terça-feira a sábado, entre as 07:00h e as 19:00h.
2. Os estabelecimentos que disponham de acesso direto para a via pública poderão manter o seu funcionamento para além do horário do Mercado, nos termos e condições legalmente aplicáveis.
3. O estabelecimento da concessão cumprirá o horário definido nos números anteriores, ficando o titular da concessão vinculado a eventuais alterações que venham



a ser decididas pelo concedente, designadamente quanto ao funcionamento do mercado municipal em horário mais alargado.

Cláusula 7.^a

Valores base de licitação

1. Os valores base de licitação são os seguintes:

- a) Bancas n.ºs 34 e 35€1.800,00
- b) Banca n.º 78€2.400,00
- c) Loja n.º 13.....€9.200,00
- d) Loja n.º 17..... €15.700,00
- e) Loja n.º 20.....€7.000,00

2. O valor de arrematação será acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

Cláusula 8.^a

Condições de pagamento

1. No ato de adjudicação provisória, o adjudicatário deverá proceder de imediato ao pagamento de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da adjudicação, em multibanco ou através de cheque emitido à ordem da Loulé Concelho Global, E.M., Unipessoal, S.A.

2. Os restantes 75% (setenta e cinco por cento), podem ser liquidados a pronto ou em prestações trimestrais, até o máximo de quatro, sendo estas acrescidas de juros à taxa aplicável ao pagamento de dívidas ao Estado, vencendo-se a primeiros três meses após a data de celebração do contrato.

3. Os pagamentos mencionados no número anterior serão efetuados em numerário, multibanco, cheque ou transferência bancária.

4. Como contrapartida pela utilização do espaço e dos equipamentos, objeto da concessão, o titular da concessão deverá pagar até ao dia 8 do mês a que respeita ou do dia útil seguinte, uma taxa mensal, de acordo com o estipulado no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Loulé, acrescida de IVA à taxa legal em vigor.

5. O valor da prestação pecuniária a pagar mensalmente pelo titular da concessão, será atualizável na sequência da revisão do Regulamento e Tabela de Taxa e Licenças da Câmara Municipal de Loulé.

Cláusula 9.^a

Impostos e outros encargos devidos

O valor da adjudicação será acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

Cláusula 10.^a

Exploração e conservação do estabelecimento da concessão

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o titular da concessão as seguintes obrigações principais:

- a) Proceder a suas expensas à adaptação do espaço a concessionar, incluindo a realização das obras que se revelem necessárias, as quais terão de ser previamente aprovadas pelo concedente, designadamente no que respeita aos trabalhos a executar e aos materiais a utilizar, bem como ao seu equipamento, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da outorga do contrato;
- b) Assegurar a entrada em funcionamento dos espaços comerciais, no decorrer do prazo estipulado para o início da concessão;
- c) Proceder juntamente com o concedente à elaboração de um inventário de todo o património existente, ficando responsável pela sua conservação e como fiel depositário do mesmo;
- d) Explorar ininterruptamente o objeto da concessão, respeitando o horário de funcionamento do Mercado Municipal de Loulé;
- e) Assegurar e garantir o bom funcionamento do espaço concedido;
- f) Conduzir a concessão adjudicada com absoluta subordinação ao Regulamento dos Mercados Municipais do Concelho de Loulé, observando os princípios da ética profissional, isenção, independência, imparcialidade, zelo e competência;
- g) Manter em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, as instalações e respetiva área comum;
- h) Garantir a observação e o respeito pelas normas legais em vigor para o respetivo setor de atividade, especialmente no que se refere à segurança alimentar;
- i) Garantir elevados níveis de qualidade na prestação dos serviços, tendo em conta as características essenciais da atividade a desenvolver;



- j) Pagar todas as despesas relativas a materiais, equipamentos e maquinaria, necessários à exploração do espaço e, bem assim, todas aquelas inerentes à gestão corrente do referido equipamento;
- k) Cumprir toda a legislação aplicável às atividades compreendidas na exploração do espaço concessionado, designadamente sobre segurança, higiene, ruído, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
- l) Recolher os lixos produzidos diariamente, procedendo à sua separação, triagem e colocação nos respetivos contentores disponíveis para o efeito, para posterior reciclagem;
- m) Cumprir integralmente e atempadamente a obrigação de pagar os montantes devidos ao concedente, pela exploração do espaço objeto da concessão;
- n) Não permitir condutas ofensivas da moral e dos bons costumes, bem como práticas suscetíveis de promover incómodos para os utentes;
- o) Suportar todos os encargos relacionados com a execução das intervenções de adaptação e com eventuais litígios com terceiros, de qualquer natureza resultante da atividade;
- p) Não afixar qualquer publicidade no espaço a ceder, quer no seu interior, quer no seu exterior, a não ser que expressamente autorizada pelo concedente, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;
- q) Registar em livro oficial próprio e remeter às entidades oficiais todas as reclamações dos utentes, fazendo expresse anúncio da existência do referido livro;
- r) Cumprir prontamente as determinações do concedente que resultem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
- s) Entregar as instalações e equipamentos afetos à concessão, em bom estado de conservação e funcionamento, no prazo de 8 (oito) dias subsequentes ao termo da cessão de exploração;
- t) Efetuar atempadamente o pagamento das prestações, taxas, impostos e contribuições, devidas por lei e inerentes à exploração do módulo comercial, sob pena do concedente extinguir a concessão;
- u) Cumprir as suas obrigações em estrito respeito pelo estipulado no Regulamento dos Mercados Municipais do Concelho de Loulé e respeitar todas as instruções e orientações que o concedente lhe transmita para salvaguarda do interesse

público e garantia adequada de utilização do Mercado Municipal de Loulé, onde aquele se insere.

2. É permitido ao titular da concessão recrutar e manter ao serviço, com caráter de permanência, o pessoal necessário ao bom e eficiente funcionamento ininterrupto do espaço objeto da concessão, de forma a garantir uma adequada gestão, no domínio da atividade desenvolvida, segurança das instalações, das pessoas e bens, da higiene e manutenção dos bens e utensílios.
3. O incumprimento grave e/ou reiterado das obrigações do titular da concessão poderá dar lugar à resolução do contrato.

Cláusula 11.^a

Pessoal

1. São da exclusiva responsabilidade do titular da concessão todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.
2. O titular da concessão deverá garantir o respeito de todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência no local de trabalho, permanente ou eventual, ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
3. O titular da concessão é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.
4. O titular da concessão deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o concedente, um seguro de acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço na execução da concessão.
5. O titular da concessão obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor.
6. O titular da concessão é obrigado a manter a boa ordem no local da exploração e a retirar deste, sempre que lhe seja ordenado, o pessoal que o concedente entender, designadamente por:
 - a) Não possuir capacidade profissional e/ou cuja permanência no local se julgue inconveniente para a disciplina e bom cumprimento das suas obrigações;
 - b) Não cumprir as disposições legais em vigor, referente à segurança e aos serviços médicos no trabalho.



7. O titular da concessão é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho.

Cláusula 12.^a

Equipamentos

1. Constituem encargos do titular da concessão os custos com a utilização de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a manutenção e/ou substituição dos equipamentos existentes, manutenção e/ou melhoria nas instalações concessionadas, em tudo o indispensável à boa execução da exploração.
2. O equipamento afeto à exploração e referido no número anterior deve satisfazer, quer quanto às características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.
3. No ato de entrega do espaço da exploração, será feito um inventário de todo o património existente, ficando o titular da concessão responsável pela sua conservação e substituição, e como seu fiel depositário.

Cláusula 13.^a

Deveres do concedente

1. Constituem deveres do concedente:
 - a) Garantir, durante o prazo contratual, a exploração do espaço pelo titular da concessão, em regime de exclusividade;
 - b) Prestar todas as informações que forem solicitadas pelo titular da concessão, designadamente, nos domínios da higiene, saneamento, definição de regras de utilização, saúde e melhoria de serviços a prestar aos utentes;
 - c) Promover, em colaboração com o titular da concessão, a uma adequada divulgação do objeto da concessão, através da publicidade e da realização no local de iniciativas de impacto público;
 - d) Dar celeridade às decisões sobre as solicitações que o titular da concessão lhe dirija nessa qualidade.
2. É reservado ao concedente o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do titular da concessão, nos termos impostos nas respetivas peças procedimentais, nomeadamente, Programa da Hasta Pública e Caderno de Encargos.

Cláusula 14.^a

Penalidades contratuais

1. Sem prejuízo da resolução do contrato, o concedente pode, com observância dos procedimentos previstos no artigo 35.º, do Regulamento dos Mercados Municipais do Concelho de Loulé, aplicar coimas em caso de incumprimento pelo titular da concessão das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente, emitidas nos termos da lei ou do contrato.
2. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, o concedente pode exigir ao titular da concessão, o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:
 - a) Pelo incumprimento do prazo fixado no n.º 4, da Cláusula 8.^a, do presente Caderno de Encargos, para pagamento da taxa de ocupação permanente, será aplicada uma penalidade correspondente a 10% (dez por cem), sobre o valor em dívida, conforme previsto no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Loulé;
 - b) Nos restantes casos de violação do contrato, o concedente poderá aplicar coimas que poderão variar, segundo a sua gravidade, entre os €50,00 (cinquenta euros) e os €2.500,00 (dois mil e quinhentos euros), conforme previsto no Regulamento dos Mercados Municipais do Concelho de Loulé.
3. O atraso no pagamento da prestação trimestral, nos termos referidos no n.º 2, da Cláusula 8.^a, do presente Caderno de Encargos, quando aplicável, determina o vencimento das prestações seguintes.
4. As penas pecuniárias previstas serão atualizáveis na sequência da revisão dos Regulamentos anteriormente mencionados.
5. Na determinação da gravidade do incumprimento, o concedente terá em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do titular da concessão e as consequências do incumprimento.
6. O concedente poderá compensar os pagamentos devidos ao abrigo do contrato com as penas pecuniárias devidas nos termos da presente cláusula.
7. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o concedente exija uma indemnização pelo dano excedente.



Cláusula 15.^a

Resgate da concessão

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, desde que decorrido um terço do prazo de vigência do contrato, devendo, para esse efeito notificar o titular da concessão com, pelo menos, 60 (sessenta) dias de antecedência.
2. Em caso de resgate, todas as infraestruturas e equipamentos inicialmente afetos à concessão, devem ser entregues ao concedente em perfeito estado de funcionamento e manutenção, tendo embora em consideração os anos de serviço efetuados.

Cláusula 16.^a

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão, o concedente pode resolver o contrato quando se verifique:
 - a) Incumprimento das cláusulas contratuais;
 - b) Desvio do objeto da concessão;
 - c) A extinção ou insolvência do titular da concessão;
 - d) Cessão ou suspensão, total ou parcial, pelo titular da concessão da exploração do estabelecimento da concessão;
 - e) A desobediência reiterada às instruções do ponto de vista da exploração, emanadas pelo serviço do concedente, relativamente à manutenção e conservação das instalações, do equipamento e material e eficiência do serviço;
 - f) Atraso no pagamento dos montantes correspondentes à arrematação da concessão, por período superior a 90 (noventa) dias;
 - g) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo titular da concessão das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - h) Mora, por período superior a 120 (cento e vinte) dias, no pagamento de qualquer importância devida pelo titular da concessão ao concedente, sem prejuízo do disposto na alínea f), do n.º 1, da presente cláusula.
2. A notificação ao titular da concessão, da decisão de resolução, é efetuada através de carta registada com aviso de receção ou mediante contato pessoal, produzindo efeitos após a data da sua receção, independentemente de qualquer outra formalidade prevista na lei.



3. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente, inicialmente afetos à concessão.
4. O espaço concessionado, bem como todas as construções e benfeitorias efetuadas, deverão ser devolvidas ao concedente em boas condições, nos termos definidos no contrato.
5. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o titular da concessão pode resolver o contrato quando:
 - a) Verificar a violação de qualquer das obrigações incumbem ao concedente, nos termos do contrato;
 - b) Incumprimento pelo concedente, de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato.
6. O direito de resolução é exercido por via judicial ou mediante recurso à arbitragem.

Cláusula 17.^a

Transmissão da concessão

A exploração dos espaços comerciais será feita única e exclusivamente pelo titular da concessão, sendo proibida qualquer forma de transmissão da respetiva posição contratual a terceiros, sem prévia e expressa autorização do concedente, observando-se o disposto no Regulamento dos Mercados Municipais do Concelho de Loulé.

Cláusula 18.^a

Dever de informação

1. Qualquer uma das partes deve informar a outra parte de quaisquer circunstâncias que cheguem ao seu conhecimento e possam afetar os respetivos interesses na execução do contrato, de acordo com a boa-fé e no prazo de 10 (dez) dias, a contar do respetivo conhecimento.
2. Em especial, cada uma das partes deve avisar de imediato a outra de quaisquer circunstâncias, constituam ou não força maior, que previsivelmente impeçam o cumprimento ou o cumprimento tempestivo de qualquer uma das suas obrigações.



Cláusula 19.^a

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contato constantes no contrato deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

Cláusula 20.^a

Legislação aplicável

Em tudo o que for omissa no presente Caderno de Encargos e seus anexos, observar-se-á o disposto no Regulamento dos Mercados Municipais do Concelho de Loulé, publicado através do Aviso n.º 3464/2007, na II Série do Diário da República n.º 39, de 23 de fevereiro, conjugado, na parte aplicável, com o disposto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, bem como nas disposições legais aplicáveis de acordo com a natureza do contrato a celebrar.



loulé concelho
Global
Sustentabilidade.
Ação. Futuro.

Hasta Pública 01 | 26

ANEXO I

Planta do Mercado Municipal

Objeto da Hasta Pública

Atribuição da concessão de espaços comerciais
no Mercado Municipal de Loulé





loulé concelho
Global
Sustentabilidade.
Ação. Futuro.

Hasta Pública 01 | 26

ANEXO II

Equipamentos afetos à concessão

Objeto da Hasta Pública

Atribuição da concessão de espaços comerciais
no Mercado Municipal de Loulé

[Equipamentos afetos à concessão]

Banca n.º 34

- a) 1 Bancada expositor;
- b) 1 Módulo lavatório de mãos em inox com torneira acionada pelo pé;
- c) 1 Módulo de apoio com gaveta em inox;
- d) 1 Balde do lixo de bio resíduos;
- e) Prateleiras;
- f) 1 Toldo de cobertura;
- g) 3 espelhos;
- h) 1 Cobertura em tecido com o logotipo do Mercado Municipal de Loulé.

Banca n.º 35

- a) 1 Bancada expositor;
- b) 1 Módulo lavatório de mãos em inox com torneira acionada pelo pé;
- c) 1 Módulo de apoio com gaveta em inox;
- d) 1 Balde do lixo de bio resíduos;
- e) Prateleiras;
- f) 1 Toldo de cobertura;
- g) 3 espelhos;
- h) 1 Cobertura em tecido com o logotipo do Mercado Municipal de Loulé.

Banca n.º 78

- a) 1 Bancada expositor;
- b) 1 Módulo de apoio com gaveta;
- c) 1 Módulo lavatório de mão com torneira acionada pelo pé;
- d) 1 Módulo lavatório com torneira de mangueira;
- e) 1 Bancada de corte com orifício para deposição de resíduos;
- f) 1 Caixote de lixo de bio resíduos;
- g) 1 Suporte de toalhetes de mão;
- h) 1 Suporte de líquido de mãos;
- i) 1 Suporte para facas;
- j) 1 Suporte para balança suspensa.

Loja n.º 13

- a) 2 Toldos de exterior;
- b) 1 Manivela para abrir e fechar os toldos.

Loja n.º 17

- a) 2 Toldos de exterior;
- b) 1 Manivela para abrir e fechar os toldos.

Loja n.º 20

- a) 1 Toldo de exterior;
- b) 1 Manivela para abrir e fechar o toldo.