

CONCESSÃO DA ESCOLA DE CELEIRÓS
FINALIDADE: HOSTEL
CADERNO DE ENCARGOS

Índice das Cláusulas Jurídicas

1. Objetivo do Concurso
2. Remissões
3. Contrato
4. Objeto e natureza da concessão
5. Estabelecimento da concessão
6. Delimitação física da concessão
7. Regime do risco
8. Financiamento
9. Prazo e Termo da concessão
10. Sede, Forma e Capital social
11. Estatutos do Concessionário
12. Manutenção do estabelecimento da concessão
13. Obtenção de Licenças e Autorizações
14. Poder de direção do Concedente
15. Autorizações do Concedente
16. Acesso ao estabelecimento da concessão e aos documentos do Concessionário
17. Fiscalização pelo Concedente
18. Pagamento das rendas
19. Obrigações do Concessionário
20. Cedência, Oneração e Alienação
21. Garantias a prestar no âmbito do contrato e sua execução
22. Seguros
23. Responsabilidade pela culpa e pelo risco
24. Responsabilidade pelos prejuízos causados por entidades contratadas
25. Resgate
26. Sequestro
27. Resolução pelo Concedente
28. Caducidade
29. Domínio público do estado e reversão de bens
30. Foro competente

- 31. Comunicações e notificações
- 32. Contagem dos prazos
- 33. Legislação aplicável

Cláusulas Jurídicas

1. Objectivo do concurso

1.1. O presente concurso tem por objeto a “concessão de exploração da Escola Primária de Celeirós”, a qual se destina exclusivamente à instalação de um HOSTEL, devendo o concessionário proceder a todas as obras necessárias a tal fim.

1.2. O prédio urbano em causa está inscrito na matriz predial da Freguesia de Celeirós, sob o artigo 131, sendo o urbano composto por oito divisões, repartidas por dois pisos.

1.3. O concessionário obriga-se ao pagamento de uma renda global, pelo período da concessão vinte (20) anos, num valor que corresponde, no mínimo, ao preço base mensal do presente concurso que é de **cem euros (100,00€)**, acrescido de IVA, à taxa legal em vigor quando aplicável.

1.4. O presente procedimento assume a classificação CPV seguinte, sendo que ao vocabulário principal corresponde o código 98341000-5 – Serviços de alojamento.

2. Remissões

2.1. As epígrafes utilizadas no presente Caderno de Encargos (CE) e nos seus anexos foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais deles emergentes, nem constituindo suporte para a interpretação ou integração do presente CE ou daqueles documentos.

2.2. As remissões, ao longo do presente CE, para cláusulas ou alíneas são efetuadas para números ou alíneas do clausulado do mesmo CE, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

3. Contrato

3.1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus respetivos anexos.

3.2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os suprimimentos dos erros e das omissões do CE 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 relativas ao CE;
- c) O presente CE;
- d) O Programa de Procedimento (PP);
- e) A proposta adjudicada;
- f) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3.3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

3.4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 3.2. 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 (CCP), e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

4. Objeto e natureza da concessão

A concessão tem por objeto o desenvolvimento da actividade de um hostel.

5. Estabelecimento da concessão

5.1. O estabelecimento da concessão é composto pelo imóvel afeto àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

5.2. Estão afetos à concessão, designadamente:

- a) As obras, equipamentos e outros bens que venham a ser realizados e implantados no edifício;
- b) O logradouro está integrado nos limites físicos da concessão.

6. Delimitação física da concessão

Os limites físicos da concessão são definidos tendo em conta o estabelecimento da concessão.

7. Regime do risco



7.1. O Concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, excepto quando o contrário resulte do presente CE ou do contrato.

7.2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do Concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste, nos termos do artigo 413.º do CCP.

8. Financiamento

O Concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento da atividade que integra o objeto do contrato, de forma a garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.

9. Prazo e termo da concessão

A concessão é feita pelo período de vinte (20) anos, com início na data da assinatura do contrato de concessão, sendo este renovável por iguais e sucessivos períodos de um (1) ano, salvo se existir denúncia por qualquer das partes, por correio com carta registada e aviso de receção com pelo menos cento e vinte (120) dias de antecedência.

10. Sede, forma e capital social

O Concessionário, caso seja pessoa colectiva, deve manter a sua sede, ao longo de todo o período de duração da concessão, no local que consta do contrato, sendo que em caso de qualquer alteração deverá comunicá-la ao Concedente, de imediato e por escrito, através de carta registada com aviso de receção, bem como a possibilidade de realização de outras actividades nos termos do artigo 412.º do CCP.

11. Estatutos do concessionário

A transformação ou dissolução da sociedade bem como as alterações estatutárias relativas à composição e funcionamento dos órgãos sociais devem ser objecto de comunicação ao Concedente,

mediante envio de cópia simples das escrituras notariais ou documento legal válido, que tiverem sido realizadas, no prazo de quinze (15) dias após a respectiva outorga.

12. Manutenção do estabelecimento da concessão

12.1. O Concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão, e a expensas suas, a manter o estabelecimento da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

12.2. O Concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade fixados na lei.

13. Obtenção de licenças e autorizações

13.1. Compete ao Concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

13.2. O Concessionário deverá informar, de imediato, o Concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

14. Poder de direção do Concedente

O poder de direção do Concedente fica regulado pelo artigo 302.º e seguintes do CCP, que aqui se dá por reproduzido para todos os efeitos legais.

15. Autorizações do Concedente

15.1. Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão, carecem, ainda, de autorização prévia e expressa do Concedente a suspensão, a substituição, a



modificação, o cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia das garantias prestadas a favor do Concedente.

15.2. Todos os prazos de emissão, pelo Concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da submissão do respectivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido, pelo Concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.

16. Acesso ao estabelecimento da concessão e aos documentos do Concessionário

16.1. O Concessionário deve facultar ao Concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

16.2. O Concessionário deve disponibilizar, gratuitamente, ao Concedente todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao Concedente.

17. Fiscalização pelo Concedente

17.1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º, 303.º, 305.º e 306.º do CCP, que aqui se dão por reproduzidos para todos os efeitos legais, o Concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do Concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respetivos custos por conta do Concessionário.

17.2. As determinações do Concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o Concessionário, devendo este proceder à correcção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

17.3. A situação jurídica do Concessionário acha-se definida nas disposições constantes neste CE.

18. Pagamento de rendas

18.1. A renda que é devida pelo Concessionário durante o prazo da concessão deve ser paga em prestações mensais até ao dia oito (8) de cada mês.

18.2. No caso de se verificar mora no pagamento, o Concessionário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia.

18.3. No caso de mora superior a noventa (90) dias, está ainda sujeito à resolução unilateral da concessão sem direito a qualquer indemnização, a qual lhe será comunicada por escrito, através de carta registada com aviso de receção, obrigando-se o Concessionário a entregar o estabelecimento da concessão, livre de pessoas e bens que lhe pertençam, no prazo de três dias úteis, após os quais, por cada dia de atraso na entrega das instalações, será paga a importância de duzentos e cinquenta euros (250,00€) a título de sanção compulsória.

19. Obrigações do concessionário

19.1. O Concessionário está obrigado ao disposto no artigo 414.º do CCP., obrigação que perdura ao longo de todo o período de vigência do contrato de concessão.

19.2. Para além do anteriormente expresso e durante todo o período de vigência do contrato de concessão, o Concessionário obriga-se ainda a:

- a) Apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo Concedente;
- b) Manter o bom nível dos serviços disponibilizados, cumprindo a legislação em vigor em matéria laboral.
- c) Ter afixadas as tabelas de preços de todos os artigos, géneros e produtos fornecidos ou vendidos, nos termos da lei aplicável;
- d) Dar assídua assistência à exploração dos respetivos serviços e manter o seu bom-nome comercial no mercado, através da correta solvência das suas aquisições aos diversos fornecedores e do pagamento em dia ao pessoal ao seu serviço;

- e) Efetuar o pagamento de todas as despesas de natureza fiscal e policial, relativas ao funcionamento dos serviços, tais como licenças de publicidade, horário de funcionamento, licenças de espetáculos, e outras contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes;
- f) Efetuar o pagamento de todas as despesas de gás, energia elétrica, água, saneamento e do telefone que venha a instalar;
- g) Manter em perfeito estado de asseio e arranjo os respetivos serviços e instalações e zonas adjacentes, providenciando a substituição de quaisquer bens e equipamentos de utilização e desgaste que pelo uso a que forem sujeitos se encontrem em degradação que comprometa a sua funcionalidade;
- h) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta;
- i) Manter aberto o hostel durante todo o período da exploração, com o horário previsto na legislação aplicável;
- j) Entregar todas as instalações em perfeito estado de conservação ao dia um (1) do mês seguinte ao término do prazo da concessão, para que a Câmara Municipal tome posse das mesmas;
- l) Caso os prazos de entrega das instalações expressos na alínea anterior não sejam cumpridos, por cada dia de atraso na entrega das instalações, será paga a importância de duzentos e cinquenta euros (250,00€).

19.3. O Concessionário obriga-se também a:

- a) Realizar, a seu cargo e expensas, quaisquer obras de beneficiação internas ou externas que se mostrem necessárias, devendo proceder à sua realização conforme previsto no ponto 19.4. do presente CE, o que pressupõe a prévia autorização da Câmara Municipal de Sabrosa;
- b) A proceder à abertura do espaço / hostel até **ao dia 30 de setembro de 2021, podendo** este prazo ser ampliado por acordo escrito entre as partes.
- c) Não abater qualquer árvore existente no espaço abrangido pela exploração, sem prévia autorização da Câmara Municipal de Sabrosa;
- d) Entregar à Câmara Municipal as instalações no final do termo da concessão, ou quando ocorra a situação prevista no ponto 18.3 deste CE;

19.4. O Concessionário obriga-se ainda a executar os trabalhos de beneficiação, manutenção e/ou reparação que venham a ser julgados necessários pelo decorrer da utilização das áreas concessionadas, os quais serão integralmente suportados pelo Concessionário e mediante o acompanhamento da Câmara Municipal, entidade para qual reverterão integralmente todas as benfeitorias, sem quaisquer custos, encargos ou indemnizações, seja a que título for.

19.5 O incumprimento das obrigações por parte do Concessionário faz incorrer o mesmo nas sanções previstas no ponto 29 deste CE.

20. Cedência, oneração e alienação

20.1. É interdito ao Concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, atingir idênticos resultados.

20.2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Concedente.

20.3. Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o Concessionário poderá ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, apenas com autorização expressa do Concedente.

20.4. A cessão de posição contratual referida no ponto anterior depende da apresentação pelo Concessionário ao Concedente dos documentos previstos no artigo 318.º do CCP.

21. Garantias a prestar no âmbito do contrato e sua execução

21.1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o Concessionário presta uma caução correspondente ao valor de quatro (4) rendas mensais.

21.2. A referida caução será solicitada, aquando da comunicação da adjudicação, e deverá ser prestada no prazo de dez (10) dias a contar da referida notificação.

21.3. A caução mencionada no ponto anterior poderá ser prestada por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária ou ainda por seguro-caução, conforme escolha do adjudicatário, nos termos do artigo 90.º do CCP.



21.4. Se o Concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o Concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no ponto 23.1. do presente CE, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, nos termos do artigo 296.º do CCP.

21.5. O Concedente obriga-se a promover a liberação da caução, após o término do prazo de concessão, nos termos do artigo 295.º do CCP.

22. Seguros

22.1. O Concessionário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

Seguros de acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;

Seguro de responsabilidade civil; e,

Seguro contra incêndio.

22.2. O Concedente não é responsável perante terceiros por qualquer ato ou acontecimento que, a qualquer título, responsabilize o Concessionário.

23. Responsabilidade pela culpa e pelo risco

O Concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

24. Responsabilidade pelos prejuízos causados por entidades contratadas

24.1. O Concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na concessão.

24.2. Constitui especial dever do Concessionário garantir e exigir, a qualquer entidade com que venha a contratar, que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

25. Resgate

25.1. O Município de Sabrosa reserva-se o direito de resgatar a concessão, antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem e de acordo com o artigo 422.º do CCP, decorrido um terço do prazo de vigência do contrato.

25.2. O preço do resgate, salvo quando a decisão se baseie em motivos imputáveis a culpa dolosa ou negligente do Concessionário, corresponderá ao valor resultante da seguinte fórmula:

$Pr = (ro \times n) \times (1+i)^{-n}$, em que:

Pr = Preço do resgate;

ro = Média anual dos resultados operacionais verificados na exploração de todos os equipamentos da concessão, com base na declaração de Imposto sobre o rendimento;

n = Número de anos que faltarem para o termo da concessão à data do resgate;

i = Taxa de inflação registada nos últimos doze meses anteriores ao mês em que ocorrer o resgate.

26. Sequestro

26.1. Em caso de incumprimento grave pelo Concessionário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o Concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas, de acordo com o redigido no artigo 421.º do CCP.

26.2. Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do Concessionário faltoso.

26.3. Se o Concessionário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e der garantias de a conduzir nos termos da concessão, esta poderá ser restituída, se assim o entender o Concedente.

27. Resolução pelo concedente

27.1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, ou outros fundamentos constantes deste CE, o Concedente pode resolver o contrato quando se verifique:

a) Desvio do objeto da concessão;



- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Concessionário da exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
- c) Recusa ou impossibilidade do Concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- d) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
- f) Obstrução ao sequestro;
- g) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato.

27.2. Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o Concedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situações de iminência de resolução da concessão pelo Concedente, esta apenas pode ter lugar depois de o Concedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.

27.3. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos n.º 1 e n.º 2, do artigo 325.º do CCP, a notificação ao Concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

27.4. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do Concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

28. Caducidade

28.1. O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se 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 daquela data.

28.2. O Concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e terceiros.

29. Domínio público do estado e reversão de bens

29.1. No termo da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o Concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o Concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo Concedente, mas não superior a dez dias úteis, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

29.2. Caso o Concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o Concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo Concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo Concedente.

30. Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

31. Comunicações e notificações

31.1. 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 CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, ficando assim convencionado o domicílio para todos os efeitos legais.

31.2. Qualquer alteração das informações de contato constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte, através de carta registada com aviso de receção.

32. Contagem dos prazos

Os prazos previstos para efeitos do presente Processo de Concurso contam-se de acordo com o artigo 470.º do CCP, consoante a fase em que o procedimento se encontre.

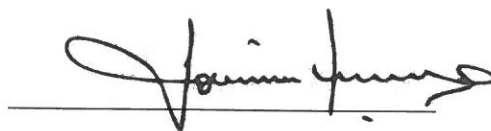
33. Legislação aplicável

33.1. Para todas as matérias não expressamente reguladas, relativas ao concurso e ao cumprimento do contrato, observar-se-á o disposto no CCP.

33.2. Para além dos regulamentos referidos neste CE, fica o Concessionário obrigado ao pontual cumprimento de todos os demais que se encontrem em vigor e que se relacionem com a concessão a prestar.

Sabrosa, 6 de julho de 2020

O Presidente da Câmara Municipal de Sabrosa,



Domingos Manuel Alves Carvas

