

EDITAL N.º 509/2015

PEDRO LUÍS FILIPE, Diretor Municipal de Administração Geral e Finanças, no uso das competências em si delegadas através do despacho n.º 44/2013-2017 de 19 de outubro de 2013, torna público que, nos termos da decisão do Senhor Presidente da Câmara Municipal de Almada, datada de 21 de outubro de 2015, no uso da competência prevista no art.º 33.º, n.º 1, al. ee) da Lei n.º 75/2013, de 12 de Setembro, em si delegada por deliberação da Câmara Municipal de Almada de 22 de julho de 2015, foi aprovado:

1. Lançar o procedimento de concurso público para o arrendamento do espaço de restauração e bebidas, designado por **Bar do Fórum Romeu Correia**, sito no prédio descrito na 1.ª Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 1097/19970701 da freguesia de Almada, e inscrito na matriz predial urbana da União das Freguesias de Almada, Cova da Piedade, Pragal e Cacilhas, sob o artigo 2076;
2. Aprovar o respetivo programa do procedimento de arrendamento e o caderno de encargos, em anexo;
3. Nomear o respetivo Júri, composto por:
 - » Presidente ... Dr.ª Ana Coelho - Diretora do Departamento de Administração e Finanças;
 - » 1.º Vogal ... Dr. João Patrício - Chefe da Divisão de Património;
 - » 2.º Vogal ... Dr. Luís Nascimento - Chefe da Divisão de Equipamentos Culturais;
 - » 1.º Vogal suplente ... Dr. Joaquim Gonçalves - Técnico Superior da Divisão de Património;
 - » 2.º Vogal suplente ... Dr. Armando Correia - Diretor do Departamento de Cultura.

As propostas poderão ser apresentadas, nos termos do Caderno de Encargos em anexo, até ao dia 29 de novembro de 2015.

Almada, 28 de outubro de 2015

O Diretor Municipal de Administração Geral e Finanças



Dr. Pedro Luís Filipe



Direção Municipal de Administração Geral e Finanças • Departamento de Administração e Finanças
Divisão de Património

ARRENDAMENTO DO BAR DO FÓRUM ROMEU CORREIA

2015



PROGRAMA DE PROCEDIMENTO POR CONCURSO PÚBLICO**1.º****Objeto**

O presente Programa visa regular o procedimento por concurso público para arrendamento do espaço de restauração e bebidas, designado por “Bar do Fórum Municipal Romeu Correia”, sito na Rua D. Francisco Xavier de Noronha, em Almada, com equipamento e mobiliário constante do Anexo II ao Caderno de Encargos.

2.º**Publicitação**

1. O presente procedimento iniciar-se-á com Anúncio, que o tornará público;
2. O mesmo anúncio será publicitado através de edital a afixar no local, objeto do procedimento, e nos lugares de estilo.

3.º**Consulta**

As peças do presente procedimento poderão ser consultadas “on-line” no portal da Câmara Municipal de Almada, em www.m-almada.pt e nos locais de Atendimento da Câmara Municipal de Almada, durante o prazo de apresentação de propostas.

4.º**Júri**

O presente procedimento será conduzido por um Júri, nomeado pelo Presidente da Câmara Municipal de Almada e composto por três elementos.

5.º**Esclarecimentos**

1. Os interessados poderão solicitar esclarecimentos sobre as peças do procedimento durante o primeiro terço do prazo de apresentação de propostas;
2. Os esclarecimentos serão solicitados, por escrito, ao Júri do Concurso e dirigidos ao Departamento de Administração e Finanças da Câmara Municipal de Almada, sito na Rua Trigueiros Martel, n.º 1, 2800-213 Almada;
3. Os esclarecimentos serão prestados pelo Júri do Concurso, igualmente por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo de apresentação de propostas.

6.º

Visitas ao local a arrendar

Os interessados poderão visitar o local a arrendar, desde que o requeiram, por escrito, durante o primeiro terço do prazo para apresentação de propostas. As visitas deverão realizar-se até ao final do segundo terço do mesmo prazo.

7.º

Candidatos

1. Poderão candidatar-se ao presente procedimento pessoas singulares ou coletivas, bem como agrupamentos.
2. Em caso de adjudicação a agrupamento concorrente, todos os membros do agrupamento terão responsabilidade solidária.

8.º

Prazo para apresentação de propostas

1. O prazo para apresentação de propostas é de 30 dias a contar da publicitação do Anúncio;
2. O prazo limite fixado no número anterior pode, a pedido dos interessados e em casos devidamente fundamentados, ser prorrogada por prazo adequado;
3. A prorrogação do prazo previsto no número anterior beneficiará todos os interessados e a todos será comunicada por escrito.

9.º

Proposta

1. A Proposta, a elaborar nos termos do Anexo I (Modelo de Proposta) ao presente Programa, será assinada pelo concorrente ou por representante com poderes para o obrigar, devendo a mesma ser reconhecida;
2. A Proposta será acompanhada dos seguintes documentos:
 - a) Projeto Conceptual;
 - b) Fotocópia autenticada do documento de identificação civil e fiscal do concorrente;
 - c) Fotocópia autenticada da certidão do registo comercial, no caso de pessoa coletiva;
 - d) Declaração de aceitação do conteúdo do Caderno de Encargos, devidamente assinada.
3. Não são admitidas propostas variantes, nem propostas condicionadas, entendendo-se, designadamente, como tal, a apresentação de Projeto conceptual que não cumpra o previsto no n.º 4 do presente artigo;
4. O Projeto Conceptual deverá prever os seguintes aspetos: a decoração, que deverá optar por utilizar essencialmente cores neutras, permitir que o espaço seja funcional, privilegiar o uso da luz natural durante o dia e suficiente iluminado durante a noite (ex.: possibilitar a leitura); o menu do serviço a prestar, que deverá dirigir-se às necessidades do público que habitualmente frequenta o Fórum Romeu Correia, ou um espaço desta

natureza, com ementas adequadas a um serviço de cafetaria, podendo ser proporcionadas refeições ligeiras não confeccionadas no local (ex.: tartes, pizzas, saladas quentes ou frias, sopas); o horário de exploração, que será obrigatoriamente fixado dentro dos limites do horário de funcionamento do Fórum Municipal Romeu Correia, de terça-feira a sábado, das 10:00h às 23:00h, e domingo das 12:30h às 22:30h, exceto feriados, tolerâncias de ponto, ou motivo de força maior que se sobreponha à vontade das partes.

10.º

Modo de apresentação das Propostas

1. Os interessados no arrendamento devem apresentar proposta dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Almada, em envelope opaco e fechado, contendo os documentos que a constituem, indicados no número 2 do artigo anterior, no qual devem inscrever apenas “Câmara Municipal de Almada – Concurso Público para Arrendamento do Bar do Fórum Municipal Romeu Correia – Proposta de arrendamento”;
2. As propostas e os documentos que as acompanham podem ser entregues diretamente no Atendimento do Departamento de Administração e Finanças da Câmara Municipal de Almada, sito na Rua Trigueiros Martel, n.º 1, 2800-213 Almada, entre as 8:30 horas e as 15:30 horas, ou enviados por correio registado para o mesmo endereço, por correio eletrónico (para o endereço div.patrimonio@cma.m-almada.pt) ou outro meio de transmissão escrita e eletrónica de dados, desde que a receção ocorra dentro do prazo fixado para a apresentação das propostas.
3. O apresentante deverá ser portador, no momento e para efeitos de registo de entrada da Proposta, de documento de identificação pessoal e fiscal.

11.º

Lista dos concorrentes e consulta das propostas apresentadas

1. O Júri, no dia imediato ao termo do prazo fixado para a apresentação das propostas, procede à publicitação da lista dos concorrentes, pelos modos e nos locais indicados no artigo terceiro;
2. O interessado que não tenha sido incluído na lista dos concorrentes pode reclamar desse facto, no prazo de três dias contados da publicação da referida lista.
3. Os concorrentes poderão consultar todas as propostas apresentadas, no local indicado no número 2 do artigo anterior, após a abertura de propostas prevista no artigo 12.º;

12.º

Abertura de Propostas

A abertura das propostas ocorrerá, em sessão pública, no Auditório do edifício sito na citada Rua Trigueiros Martel, n.º 1, no dia útil imediatamente seguinte ao termo do prazo referido no número 2 do artigo anterior, pelas 10h30m.

13.º

Avaliação das Propostas

1. O prazo para avaliação das propostas pelo Júri é de 10 dias úteis a contar da data de abertura das mesmas;
2. Após a análise das propostas e a aplicação dos critérios de adjudicação, o júri elabora um relatório preliminar, no qual deve propor a ordenação das propostas admitidas, bem como das excluídas, fundamentando a sua decisão;
3. Uma vez elaborado e aprovado o relatório preliminar, será o mesmo enviado a todos os concorrentes, sendo fixado um prazo de 10 dias para que estes se pronunciem, por escrito, ao abrigo do direito de audiência prévia, nos termos do artigo 122º, sem prejuízo do previsto no artigo 124º, ambos do CPA.
4. Cumprido o disposto no número anterior, o júri elabora um relatório final, no qual pondera as observações dos concorrentes, mantendo ou modificando o teor e as conclusões do relatório preliminar e fundamentando a sua decisão;
5. Os relatórios, preliminar e final, serão submetidos a aprovação do Presidente da Câmara Municipal de Almada, para efeitos de proposta de adjudicação.

14.º

Valor mínimo de renda mensal

A renda mensal, base de referência para efeito de apresentação de propostas, é de 400,00 € (quatrocentos euros), não sendo consideradas as propostas que apresentem um valor inferior;

15.º

CrITÉRIOS de Adjudicação

1. A adjudicação será efetuada ao concorrente cuja proposta apresente o maior valor de renda mensal;
2. Em caso de empate prevalecerá a proposta primeiro rececionada.

16.º

Adjudicação

1. A adjudicação operar-se-á por decisão do órgão com competência para o efeito, com base no relatório final.
2. A deliberação de adjudicação será notificada a todos os concorrentes, devendo o adjudicatário ser igualmente notificado para, no prazo de dez dias úteis, apresentar a caução devida, acompanhada dos seguintes documentos:
 - a) Documento comprovativo de situação tributária regularizada, ou código de acesso para consulta "on line";

- b) Documento comprovativo de situação contributiva regularizada perante a Segurança Social, ou código de acesso para consulta "on line";
 - c) Documentos que comprovem a aptidão para o acesso e exercício da atividade;
 - d) Declaração emitida conforme modelo constante do Anexo II do Código dos Contratos Públicos (CCP), Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro;
 - e) Documento comprovativo em como não foi condenado por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional;
 - f) Documento comprovativo em como não foi condenado por sentença transitada em julgado pelos crimes de participação em atividades de uma organização criminosa, corrupção, fraude, ou branqueamento de capitais.
3. Sem prejuízo de outras causas de caducidade da adjudicação, a adjudicação caduca:
- a) Se não for prestada caução, no prazo previsto no n.º 2 do presente artigo e nos termos previstos no artigo 19.º;
 - b) Se não forem entregues, dentro do prazo, os documentos indicados no n.º 2 do presente artigo, salvo se o atraso não for imputável ao adjudicatário, o que terá de ser comprovado;
 - c) Nos termos do número 2 do artigo seguinte.
4. Apresentada a caução e os documentos, será o adjudicatário notificado da minuta do contrato para se pronunciar sobre a mesma no prazo de 5 dias úteis, findo o qual, se nada disser, considerar-se-á a mesma tacitamente aprovada;
5. Verificando-se a caducidade da adjudicação, poderá o Município de Almada lançar novo procedimento ou proceder à adjudicação da proposta ordenada na posição imediatamente a seguir, caso esta ainda se encontre válida.

17.º

Contrato

- 1. Os serviços municipais notificarão o adjudicatário do dia, hora e local da outorga do contrato de arrendamento;
- 2. A não comparência à outorga do contrato, por parte do adjudicatário, por facto que lhe seja imputável, importará igualmente a caducidade da adjudicação, seguindo-se o previsto no número 5 do artigo anterior;
- 3. Serão da responsabilidade do adjudicatário as despesas e encargos relativos à celebração do contrato.

18.º

Início da exploração

A exploração do locado deverá iniciar-se no prazo máximo de trinta dias após assinatura do contrato.

19.º

Caução

1. O adjudicatário deverá, para garantir a celebração e o cumprimento do contrato, bem como as eventuais renovações, prestar caução, por garantia bancária, depósito em dinheiro, ou contrato de seguro de renda (Artigo 10.º, Lei n.º 31/2012 de 14 de agosto), no valor correspondente a três meses de renda;
2. O adjudicatário deverá prestar a caução no prazo previsto no n.º 2 do artigo 16.º, devendo comprovar essa prestação junto da entidade adjudicante;
3. A garantia bancária e o depósito em dinheiro deverão seguir os Modelos correspondentes aos Anexos II e III a este Programa;
4. Serão igualmente da responsabilidade do adjudicatário todas as despesas relacionadas com a prestação e liberação da caução;
5. Findo o prazo contratual e decorridos 10 dias úteis, a contar da entrega do espaço arrendado e desde que não haja qualquer incumprimento contratual, será promovida a liberação da caução prestada, mediante autorização do Presidente da Câmara, o que será devidamente notificado ao interessado.

20.º

Omissões

1. Aos casos omissos no procedimento, aplicar-se-á o previsto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo D.L. 18/2008, de 29 de janeiro, na parte aplicável.
2. A tudo o mais se aplicará o regime legal do arrendamento urbano para fins não habitacionais.

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

F..... (indicar nome/denominação, número de identificação civil e fiscal, domicílio/sede), depois de ter tomado conhecimento do concurso público para arrendamento do espaço, com equipamento e mobiliário, designado por Bar do Fórum Municipal Romeu Correia, para restauração e bebidas, a que se refere o anúncio datado de __/__/__, propõe-se:

Arrendar o referido espaço pelo valor de renda mensal de _____ €, de acordo com o projeto conceptual apresentado. A este valor acresce o IVA (se aplicável)

A presente Proposta tem o prazo de validade de 60 dias úteis.

Data: _____

Assinatura: _____
(reconhecida)

ANEXO II

MODELO DA GARANTIA BANCÁRIA

O Banco/Instituição de Crédito _____, com sede em _____, e capital social de €: _____,00 (e por extenso), pessoa coletiva com o n.º de identificação _____, adiante designado “Banco”, vem pela presente, por instrução de (*identificação completa do adjudicatário*), _____, prestar uma garantia bancária no valor de €: _____,00 (e por extenso), a favor do Município de Almada, pessoa coletiva com o n.º de identificação 500051054, nos termos seguintes:

- 1- A presente garantia visa assegurar a celebração do contrato de arrendamento do espaço (identificação completa), e eventuais renovações, bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais assumidas com essa celebração, nos termos do art.º 19º do Programa de Procedimento por concurso público a que se refere o anúncio datado de __/__/__ e cuja proposta de adjudicação foi deliberada em reunião da Câmara Municipal de Almada de __/__/__;
- 2- O “Banco” obriga-se a pagar ao Município de Almada, imediatamente, à primeira solicitação deste, mediante simples interpelação escrita do Presidente da Câmara Municipal e sem qualquer interferência do adjudicatário/arrendatário, a quantia que lhe for exigida;
- 3- Por força desta garantia o “Banco” pagará até ao montante acima estabelecido as quantias que o Município de Almada lhe solicitar, sendo-lhe vedado deixar de o fazer sob qualquer pretexto ou fundamento, nomeadamente, não podendo recusar o pagamento sob a alegação de que não se encontra provado o incumprimento por parte do adjudicatário/arrendatário
- 4- A presente garantia é válida e exigível na vigência do contrato de arrendamento e caduca com o seu término e com o integral cumprimento das obrigações do arrendatário, o que será comprovado por ofício assinado pelo Presidente da Câmara Municipal, dirigido àquele.

Data: _____

ANEXO III
MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

€ _____

Vão _____ e

Contribuintes nº _____ e nº _____ residentes respetivamente em

e _____

Depositar na _____ (indicar instituição bancária) a quantia de €
(_____) (_____ euros)

relativa ao concurso público para arrendamento do espaço designado por Bar do Fórum Municipal Romeu Correia, a que se refere o anúncio datado de __/__/__, e cuja proposta foi adjudicada ao depositante por deliberação da Câmara Municipal de Almada de __/__/__.

Este depósito é feito à ordem do Município de Almada, a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento e destina-se a assegurar a celebração do contrato de arrendamento referido e eventuais renovações, bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais assumidas com essa celebração, nos termos do artigo 19º do respetivo Programa de Procedimento.

_____, ____ de _____ 2015.

O Depositante



CADERNO DE ENCARGOS

1ª

Objeto

O espaço Bar do Fórum Romeu Correia, parte integrante do prédio descrito na Conservatória do Registo Predial de Almada sob o n.º 1097/970701 da freguesia de Almada, inscrito na matriz urbana da União de Freguesias de Almada, Piedade, Pragal e Cacilhas sob o artigo 2076, com o Alvará de utilização de edificação n.º 188/06, certificação energética n.º SCE91772632, propriedade do Município de Almada e objeto deste arrendamento urbano, para fins não habitacionais, destina-se à atividade de restauração e bebidas.

2ª

Obrigações do arrendatário

Para além doutros previstos no contrato e nas normas legais e regulamentares aplicáveis, são ainda deveres do arrendatário os seguintes:

- a) Dotar o espaço arrendado com os bens móveis e equipamentos necessários à finalidade do arrendamento e exploração do projeto conceptual apresentado;
- b) Realizar as obras de adaptação, necessárias ao fim, e as obras de manutenção e conservação ordinárias que se mostrem necessárias;
- c) Não colocar, no espaço arrendado, quaisquer equipamentos de diversão, máquinas de brindes, máquinas de jogos, ou outros similares, sem prévia aprovação escrita pelo Município de Almada;
- d) Efetuar as operações de limpeza, desinfeção e desinfestação;
- e) Suportar os encargos com a manutenção dos equipamentos instalados;
- f) Explorar ininterruptamente o locado;
- g) Assegurar o funcionamento da esplanada, zelando pelo bom ambiente e não interferência nas demais atividades, espaços e características de funcionamento do Fórum Romeu Correia;
- h) Limitar a exploração da esplanada à área identificada como tal no Anexo I ao presente Caderno de Encargos (Planta);
- i) Assegurar o cumprimento de todas as obrigações relativas aos seus empregados e colaboradores, nomeadamente zelar pela sua disciplina, correção e aptidão profissional;
- j) Não afixar ou inscrever publicidade no locado, com exceção da identificação das instalações e das constantes dos produtos comercializados, sem autorização prévia do Município de Almada.
- k) Assegurar o funcionamento fora dos períodos normais de abertura e encerramento do Fórum Romeu Correia, sempre que tal se mostre necessário, em virtude da realização de eventos que ali decorram ou com eles relacionados, desde que a realização dos mesmos lhe seja comunicada com 5 (cinco) dias úteis de antecedência;

- l) Cumprir as exigências legais e regulamentares inerentes ao espaço arrendado e à atividade de restauração e bebidas;
- m) Outorgar contrato de seguro multirriscos comércio, no prazo de 8 dias a contar da celebração do contrato de arrendamento;
- n) Proceder ao reforço da caução prestada sempre que necessário.

3ª

Renda

1. A primeira renda devida será paga com a assinatura do contrato;
2. As rendas subsequentes vencem-se no primeiro dia útil de cada mês e devem ser pagas no prazo máximo de oito dias;
3. A renda poderá ser atualizada nos termos da legislação em vigor aplicável às rendas não habitacionais;
4. Constituindo-se o arrendatário em mora, o Município de Almada tem o direito de exigir, além das rendas em atraso, a penalização fixada nos termos do disposto no artigo 1041º do Código Civil, ou seja, uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento.

4ª

Prazo de arrendamento

1. O prazo de arrendamento é de 3 (três) anos, contado da data de assinatura do contrato;
2. O contrato considera-se automaticamente renovado por períodos sucessivos de um ano se, no prazo e pela forma designados por lei, qualquer das partes não se opuser a essa renovação, conforme previsto no artigo 1054.º do Código Civil.

5ª

Deveres do arrendatário no final do contrato

1. Findo o prazo do contrato de arrendamento, deverão todos os bens móveis pertencentes ao arrendatário ser por este retirados, no prazo máximo de 10 dias úteis a contar daquela data.
2. Deverá ainda o arrendatário restituir os bens móveis relacionados no Anexo II a este Caderno de Encargos, em perfeito estado de funcionamento, ressalvada a deterioração inerente a uma sua prudente utilização.

6ª

Benfeitorias e sistemas fixos instalados



1. Findo o contrato de arrendamento, todas as benfeitorias e sistemas fixos instalados se considerarão propriedade do Município de Almada.
2. Para efeitos do número anterior entende-se por sistemas fixos instalados todos aqueles abrangidos por projetos de especialidade no âmbito do processo de construção e que são destinados ao funcionamento básico do local arrendado para o fim a que se destina, ou cuja desmontagem implique quaisquer danos nas paredes, chão, tetos, e vãos, designadamente e sem prejuízo de outros:
 - a. Equipamentos e sistemas de águas;
 - b. Instalações elétricas;
 - c. Instalações de comunicações;
 - d. Sistema AVAC;
 - e. Equipamentos Solares, Térmicos, e de produção de águas quentes;
 - f. Sistema de deteção de incêndio e/ou de intrusão.

7ª

Transmissão da posição contratual

O arrendatário não poderá transmitir a sua posição contratual ou quaisquer dos direitos e obrigações decorrentes do presente contrato, sem autorização prévia do Município de Almada.

8ª

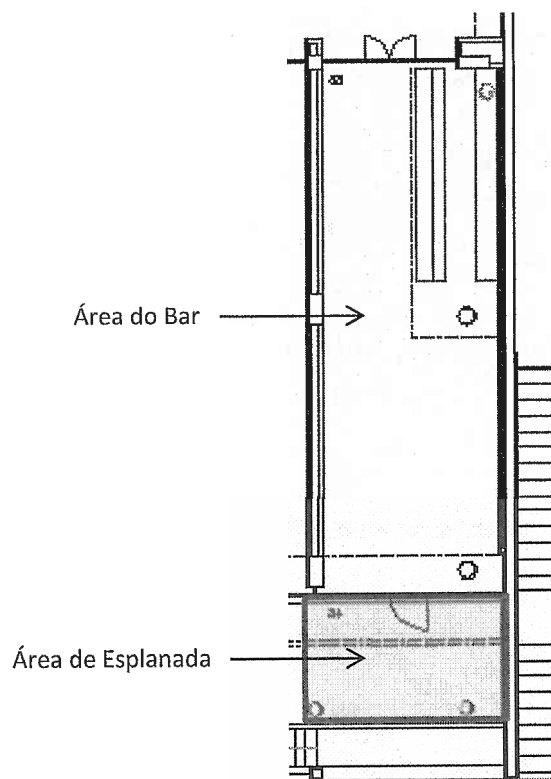
Denúncia, Resolução e Revogação

1. Decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o contrato poderá ser denunciado pelo arrendatário a todo o tempo, nos termos legalmente previstos;
2. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte, nos termos do artigo 1083º do Código Civil;
3. As partes podem, mediante acordo, revogar o contrato a todo o tempo.

ANEXO I

Planta

área aproximada 70 m²





ANEXO II

Bens Móveis / Equipamentos:

- » Ar condicionado tipo mural com unidade exterior - Marca Acson
 - » Máquina Registadora – Marca SAM4S – modelo 260
 - » Bancada Refrigeradora Marca Trimco, Modelo Olivais;
 - » Máquina de Lavar Louça – Marca – DIHR, Modelo Derby;
 - » Torradeira;
 - » Vitrine Refrigeradora marca GAYC, Modelo VCLC 6 EB
 - » Eletrocutor de Insetos Marca FLY KYZONE
 - » Fogão Marca Lotus, Modelo PC-61 EM
 - » Grupo Múltiplo Marca DIHR, marca GM 3
 - » Bandeja Quente Marca GAYC
 - » Bancada Aço Inox
 - » Bancada Aço Inox Apoio
- » Hote de Extração de Fumos Marca France Air Modelo DDF9-9245W
 - » 1 Termoacumulador marca Delta 50l WH 50 N 46
 - » 1 Frigorífico marca Candy
 - » 1 Frigorífico marca AEG
 - » 4 Mesas castanhas 50x50 IKEA
 - » 5 Expositores de madeira
 - » 5 Prateleiras brancas encaixadas na parede
 - » 10 Mesas quadradas
 - » 8 Mesas redondas
 - » 32 Cadeiras
 - » 1 Relógio de parede

