

EDITAL N.05/TLS/2021

ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS DO IMÓVEL SITO NA RUA DR. ANTÓNIO VAZ NATÁRIO, EM REGUENGOS DE MONSARAZ (ANTIGOS LAVADOUROS PÚBLICOS)

José Gabriel Paixão Calixto, Presidente da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, torna público que se aceitam propostas até às 16:00 horas do dia 18 de junho de 2021 para celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais do imóvel sito na Rua Dr. António Vaz Natário, em Reguengos de Monsaraz (antigos lavadouros públicos), com vista à exploração de **bar e restaurante**.

Informa-se que:

- Podem concorrer ao concurso para celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais, pessoas singulares; coletivas; empresas ou grupos de empresas que declarem a intenção de se constituírem juridicamente numa entidade ou em consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, no caso de lhes ser adjudicado o arrendamento.
- As regras e demais condições de concurso encontram-se definidas no Programa de Concurso e respetivo Caderno de Encargos, que se encontram disponíveis, na Subunidade Orgânica Taxas e Licenças, sita no Edifício dos Paços do Município de Reguengos de Monsaraz, durante o horário normal de expediente.
- O ato do concurso é público, terá lugar no Salão Nobre do Edifício dos Paços do Município e realizar-se-á pelas 10 horas do dia 21 de junho de 2021.

Reguengos de Monsaraz, 02 de junho de 2021



José Gabriel Calixto
Presidente da Câmara Municipal

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA ANEXO AO PROGRAMA DE CONCURSO

F(indicar nome, estado, profissão e morada, ou firma, sede e número fiscal), depois de ter tomado conhecimento do processo de concurso para arrendamento para fins não habitacionais do imóvel sito na Rua Dr. António Vaz Natário, em Reguengos de Monsaraz, a que se refere o anúncio publicado no jornal/rádio/edital de, obriga-se a executar o arrendamento a em conformidade com o Caderno de Encargos e demais documentos patenteados a concurso e ao pagamento de uma renda mensal no valor de €..... (.....)

À quantia supra indicada acrescerá o IVA (Imposto sobre o Valor Acrescentado) à taxa legal em vigor, no caso da mesma ser legalmente devida.

À presente Proposta é instruída com os seguintes documentos, nos termos do artigo 9.º do Programa de Concurso:

- a) Fotocópia com valor de informação ou certidão permanente atualizada da matrícula da Conservatória do Registo Comercial, no caso de tratar-se de pessoa coletiva;
- b) Currículo do concorrente de onde conste a atividade desenvolvida;
- c) Memória descritiva sobre o modo de exercer a exploração imóvel (bar e restaurante), em especial a animação musical e cultural proposta, os equipamentos técnicos a instalar e a decoração e mobiliário propostos;
- d) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo II;
- e) Certidões da situação tributária perante as Finanças e contributiva perante a Segurança Social regularizada por parte do concorrente;
- f) Documento comprovativo da experiência do concorrente em atividades de restauração e bebidas.

Mais declara(m) que se submete(m) em tudo o que respeitar à execução do arrendamento, ao que se achar prescrito na legislação Portuguesa em vigor.

Data

Assinatura

ANEXO II

MODELO DE DECLARAÇÃO

[a que se refere a alínea d) do n.º 1 do artigo 9º do Programa de Concurso]

1 - ... (nome, número de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de ⁽¹⁾... (firma, número de identificação fiscal e sede ou, no caso de agrupamento concorrente, firmas, números de identificação fiscal e sedes), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento do Caderno de Encargos relativo à execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de... (designação ou referência ao procedimento em causa), declara, sob compromisso de honra, que a sua representada ⁽²⁾ se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado Caderno de Encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

2 - Declara também que executará o referido contrato nos termos da proposta apresentada.

3 - Declara ainda que renuncia a foro especial e se submete, em tudo o que respeitar à execução do referido contrato, ao disposto na legislação portuguesa aplicável.

4 - Mais declara, sob compromisso de honra, que:

- a) Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente, salvo quando se encontrarem abrangidas ou tenham pendente um plano de recuperação de empresas, judicial ou extrajudicial, previsto na lei;
- b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, no caso de pessoas singulares, ou, no caso de pessoas coletivas, não foram condenados por aqueles crimes a pessoa coletiva ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência, e estes se encontrem em efetividade de funções; ⁽³⁾ ⁽⁴⁾ ⁽⁵⁾;
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, não tenham sido objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas e estes se encontrem em efetividade de funções ⁽⁶⁾ ⁽⁷⁾ ⁽⁸⁾;
- d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽⁹⁾;
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽¹⁰⁾;

- f) Não foi objeto de aplicação de sanção acessória de proibição de participação em concursos públicos prevista em legislação especial, nomeadamente nos regimes contraordenacionais em matéria laboral, de concorrência e de igualdade e não-discriminação, bem como da sanção prevista no artigo 460.º, durante o período fixado na decisão condenatória ⁽¹¹⁾;
- g) Não foi objeto de aplicação, há menos de dois anos, de sanção administrativa ou judicial pela utilização ao seu serviço de mão-de-obra legalmente sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal (ou no Estado de que é nacional ou no qual se situe o seu estabelecimento principal) ⁽¹²⁾;
- h) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes, no caso de se tratar de pessoas singulares, ou, no caso de se tratar de pessoas coletivas, não tenha sido condenados pelos mesmos crimes a pessoa coletiva e os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas, e estes se encontrem em efetividade de funções ⁽¹³⁾ ⁽¹⁴⁾ ⁽¹⁵⁾:
- i. Participação numa organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Decisão-Quadro 2008/841/JAI do Conselho, de 24 de outubro de 2008;
 - ii. Corrupção, na aceção do artigo 3.º da Convenção relativa à luta contra a corrupção em que estejam implicados funcionários da União Europeia ou dos Estados-membros da União Europeia e no n.º 1 do artigo 2 da Decisão-Quadro 2003/568/JAI do Conselho, de 22 de julho de 2003, e nos artigos 372.º a 374-B do Código Penal;
 - iii. Fraude, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;
 - iv. Branqueamento de capitais, na aceção do artigo 1.º da Convenção relativa à Proteção dos Interesses Financeiros das Comunidades Europeias;

5- Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento.

6 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica, consoante o caso, a exclusão da proposta apresentada ou a caducidade da adjudicação que eventualmente sobre ela recaia e constitui contraordenação muito grave, a qual pode determinar a aplicação da sanção acessória de privação do direito de participar, como candidato, como concorrente ou como membro de agrupamento candidato ou concorrente, em qualquer procedimento adotado para a formação de contratos, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

... (local), ... (data), ... [assinatura conforme consta do cartão de identificação].

⁽¹⁾ Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

⁽²⁾ No caso de o concorrente ser uma pessoa singular, suprimir a expressão «a sua representada».



REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

- (3) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (4) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (5) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou coletiva.
- (6) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (7) Indicar se, entretanto, ocorreu a respetiva reabilitação.
- (8) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.
- (9) Declarar consoante a situação.
- (10) Declarar consoante a situação.
- (11) Indicar se, entretanto, decorreu o período de inabilidade fixado na decisão condenatória.
- (12) Declarar consoante a situação.
- (13) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (14) Indicar se, entretanto, ocorreu a sua reabilitação.
- (15) Declarar consoante o concorrente seja pessoa singular ou pessoa coletiva.



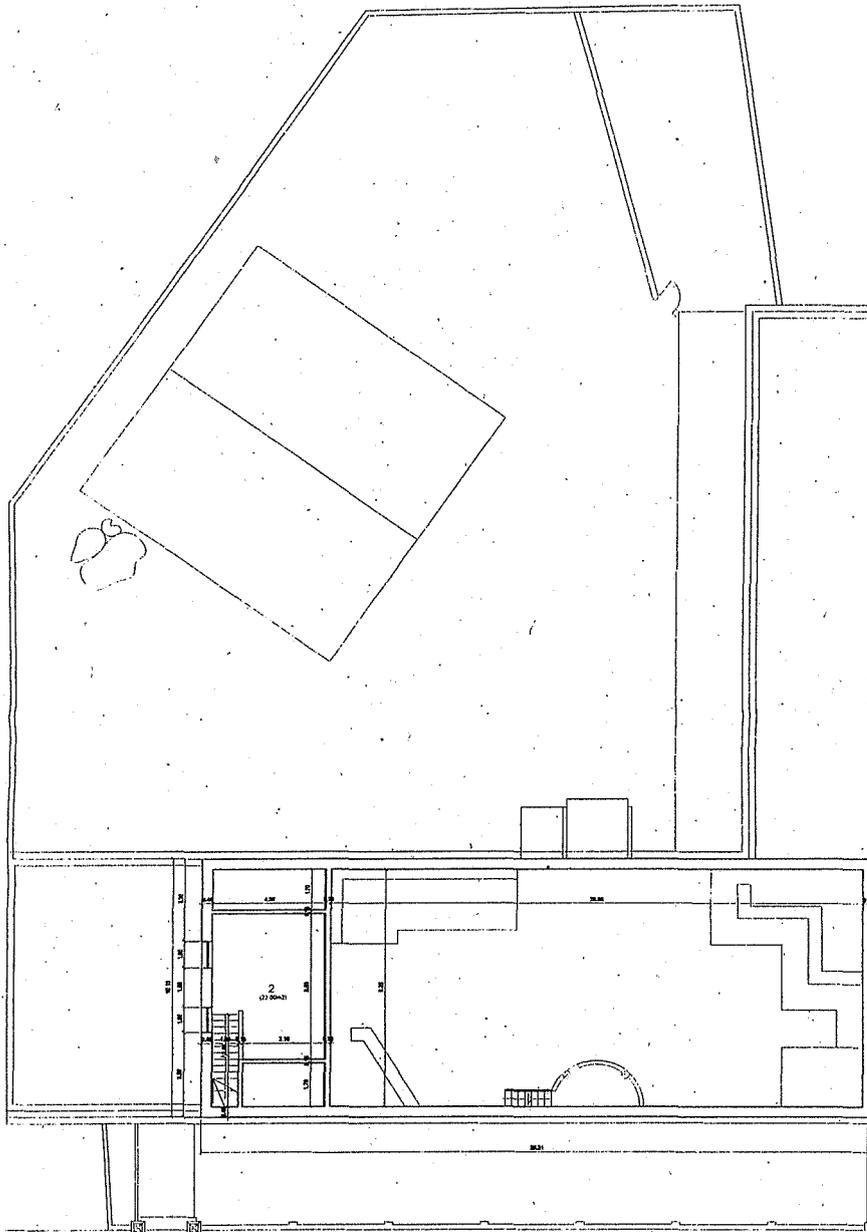
REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO III

PLANTA DO EQUIPAMENTO



Legenda:

- | | | |
|--------------------------------------|---|--------------------|
| 1-Instalações sanitárias / banheiros | 5-Instalações sanitárias femininas | 11-Área de meio |
| 2-Átrio | 7-Sala polivalente (Espaços de eventos) | 12-Alameda |
| 3-Instalações sanitárias masculinas | 8-Depositementos | 13-Logradouro |
| 4-Entrada / cancela | 9-Corredor | 14-Espelho de água |
| 5-Instalações sanitárias unissex | 10-Restaurante | 15-Dar |

Instituto Municipal de Planejamento e Urbanismo Levantamento de Pontos Urbanos	
Levantamento 1º Etapa 2º Etapa 3º Etapa	PUNTO 01 PUNTO 02 PUNTO 03 PUNTO 04 PUNTO 05 PUNTO 06 PUNTO 07 PUNTO 08 PUNTO 09 PUNTO 10 PUNTO 11 PUNTO 12 PUNTO 13 PUNTO 14 PUNTO 15 PUNTO 16 PUNTO 17 PUNTO 18 PUNTO 19 PUNTO 20 PUNTO 21 PUNTO 22 PUNTO 23 PUNTO 24 PUNTO 25 PUNTO 26 PUNTO 27 PUNTO 28 PUNTO 29 PUNTO 30 PUNTO 31 PUNTO 32 PUNTO 33 PUNTO 34 PUNTO 35 PUNTO 36 PUNTO 37 PUNTO 38 PUNTO 39 PUNTO 40 PUNTO 41 PUNTO 42 PUNTO 43 PUNTO 44 PUNTO 45 PUNTO 46 PUNTO 47 PUNTO 48 PUNTO 49 PUNTO 50 PUNTO 51 PUNTO 52 PUNTO 53 PUNTO 54 PUNTO 55 PUNTO 56 PUNTO 57 PUNTO 58 PUNTO 59 PUNTO 60 PUNTO 61 PUNTO 62 PUNTO 63 PUNTO 64 PUNTO 65 PUNTO 66 PUNTO 67 PUNTO 68 PUNTO 69 PUNTO 70 PUNTO 71 PUNTO 72 PUNTO 73 PUNTO 74 PUNTO 75 PUNTO 76 PUNTO 77 PUNTO 78 PUNTO 79 PUNTO 80 PUNTO 81 PUNTO 82 PUNTO 83 PUNTO 84 PUNTO 85 PUNTO 86 PUNTO 87 PUNTO 88 PUNTO 89 PUNTO 90 PUNTO 91 PUNTO 92 PUNTO 93 PUNTO 94 PUNTO 95 PUNTO 96 PUNTO 97 PUNTO 98 PUNTO 99 PUNTO 100

PROGRAMA DE CONCURSO

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DO IMÓVEL SITO NA RUA DR.
ANTÓNIO VAZ NATÁRIO, EM REGUENGOS DE MONSARAZ (ANTIGOS
LAVADOUROS PÚBLICOS)



REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

Programa de Concurso

-
- Artigo 1.º - Objeto do Concurso
 - Artigo 2.º - Entidade Pública Contratante
 - Artigo 3.º - Entrega das Propostas
 - Artigo 4.º - Concorrentes
 - Artigo 5.º - Propostas
 - Artigo 6.º - Modo de Apresentação da Proposta
 - Artigo 7.º - Reclamações ou Dúvidas Sobre Peças do Procedimento
 - Artigo 8.º - Ato Público do Concurso
 - Artigo 9.º - Documentos que Instruem a Proposta
 - Artigo 10.º - Prazo de Validade da Proposta
 - Artigo 11.º - Esclarecimentos a Prestar Pelos Concorrentes
 - Artigo 12.º - Encargos do Concorrente
 - Artigo 13.º - Duração do arrendamento
 - Artigo 14.º - Resgate do imóvel
 - Artigo 15.º - Critério da Adjudicação
 - Artigo 16.º - Densificação do fator “Valor da renda mensal”
 - Artigo 17.º - Densificação do fator “Valia qualitativa da proposta”
 - Artigo 18.º - Júri
 - Artigo 19.º - Anulação da oferta pública

Artigo 1.º

Objeto do Concurso

Constitui objeto deste programa de concurso, a celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais do prédio urbano inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Reguengos de Monsaraz sob o artigo 4916, descrito na Conservatória do Registo Predial de Reguengos de Monsaraz sob o n.º 03866/300301, sito na Rua Dr. António Vaz Natário, em Reguengos de Monsaraz, vulgarmente conhecido por edifício dos antigos lavadouros públicos, com vista à sua exploração como bar e restaurante.

Artigo 2.º

Entidade Pública Contratante

A entidade pública contratante é o Município de Reguengos de Monsaraz, sito à Praça da Liberdade, Apartado 6, 7201 - 970 Reguengos de Monsaraz, com o telefone n.º 266 508 040 e fax n.º 266 508 059.

Artigo 3.º

Entrega das Propostas

- 1 - As propostas e os documentos que as acompanham devem dar entrada na Subunidade Orgânica de Taxas e Licenças do Município de Reguengos de Monsaraz até às 16 horas do dia 18 de junho de 2021, contra recibo, ou remetidas pelo correio, sob registo e com aviso de receção.
- 2 - Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente deverá diligenciar para que esta cumpra com o estabelecido no número anterior. O concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verifiquem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese da entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo da entrega das propostas.

Artigo 4.º

Concorrentes

- 1- Podem concorrer pessoas singulares ou coletivas, empresas ou grupos de empresas que declarem a intenção de se constituírem juridicamente numa entidade ou em consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, no caso de lhe ser atribuído o direito ao arrendamento.
- 2- Os concorrentes singulares que pretendam constituir uma sociedade após a atribuição do direito ao arrendamento deverão manifestar expressamente essa intenção com a apresentação da proposta.

Artigo 5.º

Propostas

- 1 - Na proposta, o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo, referindo ainda o valor mensal da renda, devendo mesmo especificar aspetos que considere relevantes para a apreciação da mesma.
- 2 - A proposta deve ser assinada pelo concorrente ou representante, devendo neste caso juntar documento que confirme poderes para o efeito.
- 3 - Não é permitida a apresentação de propostas com alteração de cláusulas do caderno de encargos.

Artigo 6.º

Modo de Apresentação da Proposta

- 1 - É desejável que os documentos, quando formados por mais de uma folha, estejam constituídos em fascículos indecomponíveis.
- 2 - A proposta deverá ser elaborada de acordo com o modelo anexo (Anexo I) e instruída com os documentos referidos no artigo 9º.
- 3 - A proposta e os documentos que a instruem, enunciados no Artigo 9.º, devem ser encerrados em invólucro opaco e fechado. No rosto deste invólucro deve ser escrita a frase “Proposta para arrendamento do imóvel sito na Rua Dr. António Vaz Natário, em Reguengos de Monsaraz”, indicando o nome ou denominação social do concorrente.
- 4 - A proposta e os documentos devem ser redigidos em língua portuguesa ou, no caso de não o serem, serão acompanhados da tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respetivos originais.

Artigo 7.º

Reclamações ou Dúvidas Sobre Peças do Procedimento

- 1 - A entidade que preside ao concurso é a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz, a quem deverão ser apresentadas por escrito, dentro do primeiro terço do prazo fixado para a apresentação de propostas, as reclamações e pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas surgidas na interpretação das peças do processo de concurso.
- 2 - Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado para a apresentação das propostas.
- 3 - Caso pretenda, o concorrente pode solicitar à entidade contratante uma visita ao local. Esta data será fixada até ao fim do segundo terço do prazo limite para a apresentação das propostas. Nesta visita podem estar todos os concorrentes.

Artigo 8.º

Ato Público do Concurso

- 1 - O ato do concurso é público, terá lugar no edifício dos Paços do Município de Reguengos de Monsaraz e realizar-se-á pelas 10.00 horas do dia 21 de junho do ano de 2021.
- 2 - Só poderão intervir no ato do concurso as pessoas que para o efeito estiverem devidamente credenciadas pelos concorrentes, bastando para tanto, no caso de intervenção do titular da empresa em nome individual, a exibição do seu bilhete de identidade.

Artigo 9.º

Documentos que Instruem a Proposta

- 1 - A proposta deverá ser instruída obrigatoriamente, sob pena de exclusão, com os seguintes documentos:
 - a) Fotocópia com valor de informação ou certidão permanente atualizada da matrícula da Conservatória do Registo Comercial, no caso de tratar-se de pessoa coletiva;
 - b) Currículo do concorrente de onde conste a atividade desenvolvida;
 - c) Memória descritiva sobre o modo de exercer a exploração imóvel (bar e restaurante), em especial a animação musical e cultural proposta, os equipamentos técnicos a instalar e a decoração e mobiliário propostos;
 - d) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, elaborada em conformidade com o modelo constante do Anexo II;
 - e) Certidões da situação tributária perante as Finanças e contributiva perante a Segurança Social regularizada por parte do concorrente;
 - f) Documento comprovativo da experiência do concorrente em atividades de restauração e bebidas.
- 2 - Os concorrentes poderão, ainda, apresentar outros documentos que julguem oportunos para apreciação da proposta.

Artigo 10.º

Prazo de Validade da Proposta

- 1 - Os concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante sessenta dias, contados da data da sessão de abertura das propostas.
- 2 - O prazo a que se refere o ponto anterior considerar-se-á prorrogado, por consentimento tácito dos concorrentes que nada requeiram em contrário.

3 - A Câmara Municipal reserva-se o direito de não atribuir o arrendamento.

Artigo 11.º

Esclarecimentos a Prestar Pelos Concorrentes

- 1 - Os concorrentes obrigam-se a prestar, relativamente à documentação que instrua a sua proposta, os esclarecimentos que a Entidade que preside ao concurso considere necessários.
- 2 - Sempre que na fase de apresentação das propostas, a entidade que preside ao concurso tenha dúvidas sobre a real situação económica e financeira de qualquer dos concorrentes poderá exigir deles ou solicitar a outras Entidades todos os elementos de informação.

Artigo 12.º

Encargos do Concorrente

- 1 - São encargos do concorrente as despesas inerentes à elaboração da proposta.
- 2 - São ainda da conta do concorrente as despesas e encargos inerentes à celebração do contrato.

Artigo 13.º

Duração do arrendamento

- 1 - O arrendamento será pelo prazo de cinco anos a contar da data da outorga do respetivo contrato.
- 2 - O arrendamento poderá ser renovado automaticamente por períodos sucessivos de três anos.
- 3 - No caso de uma das partes, não estar interessada na renovação prevista no número anterior deverá comunicá-lo à outra parte, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de sessenta dias relativamente ao termo inicial do contrato ou das renovações.

Artigo 14.º

Resgate do Imóvel

A Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz reserva-se o direito de resgatar a todo o tempo a exploração sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.

Artigo 15.º

CrITÉrio da Adjudicação

1-A adjudicação será feita à proposta qualitativamente mais vantajosa, determinando-se esta pela apreciação dos fatores a seguir indicados, segundo a sua incidência na ponderação:

- A) K1= Valor da renda mensal.
B) K2= Valia qualitativa da proposta.

2- A proposta qualitativamente mais vantajosa resultará da aplicação da ponderação dos fatores conforme expressão matemática que a seguir se explica:

$$K = (0,40XK1) + (0,60XK2)$$

em que:

K= classificação final da proposta

K1= valor da renda mensal

K2= valia qualitativa da proposta

Artigo 16.º

Densificação do fator “Valor da renda mensal”

O fator “Valor da renda mensal” será ponderado nos seguintes termos:

Valor da renda mensal proposta	Classificação
800€ a 900€	10 pontos
901€ a 1000€	12 pontos
1001€ a 1100€	14 pontos
1101€ a 1200€	16 pontos
1201€ a 1300€	18 pontos
Superior a 1301€	20 pontos

Artigo 17.º

Densificação do fator “Valia qualitativa da proposta”

1 - O fator “Valia qualitativa da proposta” será o resultado da ponderação três subfactores:

- a) K2.1 = Experiência - 30%;
b) K2.2= Equipamento e Decoração - 35%;
c) K2.3= Desenvolvimento da Atividade - 35%.

2 - O fator e os subfactores aqui referidos serão ponderados tendo em conta os aspetos integrantes de cada proposta e conforme expressão matemática que a seguir se indica:

$$K2 = (0,30XK2.1) + (0,35XK2.2) + (0,35XK2.3)$$

em que:

K2= classificação final do fator “Valia qualitativa da proposta”

K2.1= pontuação do subfactor “Experiência”

K2.2= pontuação do subfactor “Equipamento e decoração”

K3.3= pontuação do subfactor “Desenvolvimento da atividade”

3 - O subfactor “Experiência” será ponderado nos seguintes termos:

Anos de experiência na área de atividade	Pontuação
Sem experiência profissional	0 pontos
Até 5 anos, devidamente comprovada	10 pontos
Mais de 5 anos até 8 anos, devidamente comprovada	12 pontos
Mais de 8 anos até 10 anos, devidamente comprovada	14 pontos
Mais de 10 anos até 15 anos, devidamente comprovada	16 pontos
Mais de 15 anos até 20 anos, devidamente comprovada	18 pontos
Mais de 20 anos, devidamente comprovada	20 pontos

4 - O subfactor “Equipamento e decoração” será ponderado nos seguintes termos:

Adequação do equipamento e decoração propostos	Pontuação
Equipamento e decoração propostos para o espaço objeto de exploração insuficiente ou não enquadrados no meio envolvente.	8 pontos
Equipamento e decoração propostos para o espaço objeto de exploração adequados e enquadrados no meio envolvente.	12 pontos
Equipamento e decoração propostos para o espaço e objeto de exploração muito atrativo e integrados no meio envolvente.	16 pontos
Equipamento e decoração propostos para o espaço objeto de exploração bastante atrativo, apresentando soluções dinâmicas e totalmente integrados no meio envolvente.	20 pontos

5 - O subfactor “Desenvolvimento da atividade” será ponderado nos seguintes termos:

Adequação	Pontuação
Atividade a desenvolver aquém das potencialidades do espaço objeto de exploração,	8 pontos



REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

não fazendo referência a atividades culturais nem mostrando preocupação com a adequação da atividade ao meio envolvente.	
Atividade a desenvolver adequada ao espaço a explorar e ao meio envolvente, propondo oferta cultural sem calendarização ou sem uniformidade ou fio condutor.	12 pontos
Atividade a desenvolver bastante adequada ao espaço a explorar e ao meio envolvente, apresentada tendo em conta o espaço a explorar e o meio envolvente ao mesmo, atendendo aos diferentes períodos do ano.	16 pontos
Atividade a desenvolver totalmente adequada ao espaço objeto de exploração e ao meio envolvente em que o mesmo se enquadra. Oferta de atividade cultural calendarizada no tempo, atendendo aos diferentes períodos do ano e aos principais eventos municipais. Programação cultural apresentada tendo um fio condutor anual.	20 pontos

Artigo 18.º

Júri

O procedimento é dirigido por um júri a quem compete, nomeadamente:

- Prestar os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das presentes regras;
- Proceder à apreciação das propostas;
- Elaborar a lista provisória dos candidatos admitidos e excluídos;
- Proceder à realização da audiência prévia dos interessados;
- Elaborar a lista definitiva dos candidatos admitidos;
- Presidir ao ato público e elaborar a ata respetiva.

Artigo 19.º

Anulação da oferta pública

O Município de Reguengos de Monsaraz reserva-se o direito de, a todo o tempo até à celebração do contrato, tendo em conta a prossecução do superior interesse público em presença, não



REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

adjudicar a exploração, bem assim, e em consonância, anular a presente oferta pública, sem direito a qualquer expectativa ou indemnização.

CADERNO DE ENCARGOS

ARRENDAMENTO NÃO HABITACIONAL DO IMÓVEL SITO NA RUA DR.
ANTÓNIO VAZ NATÁRIO, EM REGUENGOS DE MONSARAZ (ANTIGOS
LAVADOUROS PÚBLICOS)



REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

Caderno de Encargos

Artigo 1.º - Objeto do Concurso

Artigo 2.º - Duração do arrendamento

Artigo 3.º - Período e Horário de Funcionamento

Artigo 4.º - Valor Base

Artigo 5.º - Limpeza de Instalações

Artigo 6.º - Fiscalização do arrendamento

Artigo 7.º - Poderes e Deveres do arrendatário

Artigo 8.º - Renda

Artigo 9.º - Resgate do imóvel

Artigo 10.º - Resolução do arrendamento

Artigo 11.º - Caducidade do arrendamento

Artigo 12.º - Sequestro da exploração

Artigo 13.º - Termo do arrendamento

Artigo 14.º - Caução

Artigo 15.º - Seguros

Artigo 16.º - Inspeção do imóvel

Artigo 17.º - Encargos do Contrato

Artigo 18.º - Interpretação, Validade ou Execução do Contrato

Artigo 1.º

Objeto do Concurso

- 1 - O contrato é para o arrendamento para fins não habitacionais do prédio urbano inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Reguengos de Monsaraz sob o artigo 4916, descrito na Conservatória do Registo Predial de Reguengos de Monsaraz sob o n.º 03866/300301, sito na Rua Dr. António Vaz Natário, em Reguengos de Monsaraz, vulgarmente conhecido por edifício dos antigos lavadouros públicos, com vista à sua exploração como bar e restaurante.
- 2 - O prédio a arrendar tem uma área total de 1.465 m², sendo 785 m² de área coberta e 680 m² de área descoberta, composto por sala de restaurante, cozinha, instalações sanitárias, sala de exposições, arrumos, telheiros e logradouro (Anexo III).
- 3 - É da responsabilidade do arrendatário equipar e funcionalizar, condigna e devidamente, as instalações objeto de exploração.
- 4-Eventuais custos com obras de adaptação do espaço serão da responsabilidade do arrendatário.

Artigo 2.º

Duração do arrendamento

- 1 - O arrendamento será pelo prazo de cinco anos a contar da data da outorga do respetivo contrato.
- 2 - O arrendamento poderá ser renovado automaticamente por períodos sucessivos de três anos.
- 3 - No caso de uma das partes, não estar interessada na renovação prevista no número anterior deverá comunicá-lo à outra parte, por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de sessenta dias relativamente ao termo inicial do contrato ou das renovações.

Artigo 3.º

Período e Horário de Funcionamento

- 1 - O arrendatário encontra-se obrigado a assegurar o funcionamento e abertura ao público do Bar/Restaurante durante todo o ano, seis dias por semana, excluindo-se o dia de descanso semanal e o período de férias anual, o qual não pode ser superior a 30 dias.
- 2 - O horário de funcionamento do estabelecimento deverá respeitar o definido do Regulamento Municipal dos Períodos de Abertura e Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços do Município de Reguengos de Monsaraz e na legislação em vigor.

Artigo 4.º

Valor Base

- 1 - O Valor mínimo para a renda mensal é de 800 € (oitocentos euros).
- 2 - A adjudicação será efetuada, ao concorrente que apresentar a melhor proposta, ponderados os critérios de adjudicação definidos no programa de concurso.
- 3 - O valor da renda que resultar das propostas apresentadas não inclui a taxa de IVA legal em vigor.

Artigo 5.º

Limpeza de Instalações

É estrita responsabilidade do arrendatário a limpeza do imóvel objeto do presente concurso.

Artigo 6.º

Fiscalização do Arrendamento

- 1 - É reservado ao Município de Reguengos de Monsaraz o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do arrendatário nos termos impostos por este Caderno de Encargos, cláusulas contratuais e a legislação aplicável em vigor e, nomeadamente no que se refere:
 - a) A qualidade do serviço prestado no estabelecimento objeto do contrato;
 - b) Ao estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;
 - c) Às relações do arrendatário e do seu pessoal com o público, que devem ser corretas, atenciosas e delicadas;
- 2 - A fiscalização notificará o arrendatário das deficiências verificadas, devendo este promover a sua rápida eliminação.

Artigo 7.º

Poderes e Deveres do Arrendatário

- 1- A situação jurídica do arrendatário acha-se definida nas disposições constantes neste Caderno de Encargos.
- 2- No ato da entrega do prédio, será feito um inventário de todo o património existente, ficando o arrendatário responsável pela sua conservação e como fiel depositário do mesmo.
- 3- O prédio será entregue sem qualquer mobiliário ou equipamento.
- 4- O arrendatário obriga-se a pagar, até ao dia 8 de cada mês, as contrapartidas de acordo com o artigo 8.º do presente Caderno de Encargos.



REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

- 5- O arrendatário obriga-se a cumprir e fazer cumprir as disposições legais e regulamentares aplicáveis ao tipo de arrendamento a efetuar, nomeadamente as relativas à legislação sobre ruído.
- 6- O arrendatário obriga-se ao pagamento de todas as despesas de natureza fiscal e administrativa, relativas ao funcionamento dos serviços, tais como licenças, contribuições e impostos, taxas, encargos sociais e outros idênticos ou inerentes.
- 7- O arrendatário, obriga-se, de igual forma, ao pagamento de todas as despesas de gás, energia elétrica, água e telecomunicações, celebrando com as entidades exploradoras os contratos para o efeito.
- 8- O arrendatário obriga-se a manter o estabelecimento aberto durante todo o ano, seis dias na semana, excluindo-se o dia de descanso semanal e o período de férias anual, o qual não pode ser superior a 30 dias.

Artigo 8.º

Renda

- 1 - O arrendatário obriga-se, ao pagamento de uma renda mensal, cujo valor base será o que resultar da adjudicação e será atualizado anualmente de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.
- 2 - A renda mensal será paga em 12 prestações mensais coincidentes com os meses de calendário.

Artigo 9.º

Resgate da Imóvel

A Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz reserva-se o direito de resgatar o imóvel do arrendamento antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.

Artigo 10.º

Resolução do arrendamento

- 1 - Constituem causas legítimas de resolução da Exploração:
 - a) Transmissão para terceiros de qualquer atividade, incluindo subconcessões, sem autorização prévia da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz;
 - b) Afetação do equipamento a fim diferente daquele para o qual é dado de arrendamento;
 - c) Desobediência reiterada às instruções e recomendações emanadas da Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz relativamente à conservação, segurança e serviços existentes ou das indicações da fiscalização.

- d) Falta por parte do arrendatário do pagamento das rendas respeitantes à exploração por período superior a três meses;
 - e) A utilização do prédio para fins contrários à lei, aos bons costumes ou à ordem pública.
- 2 - Não é devida pelo município qualquer indemnização por motivo da resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o Explorador responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza, pelos quais responderá também a caução a que se refere o artigo 14.º.

Artigo 11.º

Caducidade do Arrendamento

- 1 - O arrendamento caduca com a insolvência ou morte do arrendatário.
- 2 - Em caso de caducidade, o arrendatário ou os seus herdeiros não têm direito a qualquer indemnização nem à devolução da caução, nem o Município de Reguengos de Monsaraz assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do arrendatário no âmbito do contrato de arrendamento.

Artigo 12.º

Sequestro da Exploração

- 1 - A Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz poderá declarar o sequestro da exploração sempre que o arrendatário abandone, sem causa legítima, a exploração do prédio arrendado.
- 2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do arrendatário faltoso.
- 3 - Se o arrendatário se mostrar disposto a reassumir a referida exploração e der garantias de a conduzir nos termos da exploração, esta poderá ser restituída, se assim o entender a Câmara Municipal de Reguengos de Monsaraz.
- 4 - A concedente poderá prolongar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão se assim o entender.

Artigo 13.º

Termo do Arrendamento

- 1 - O arrendamento termina caso se verifique o disposto no n.º 3 do artigo 2.º deste Caderno de encargos.
- 2 - Caso a situação prevista no número anterior não se verifique, considera-se o arrendamento renovada automaticamente por períodos de três anos.
- 3 - As instalações, deverão ser devolvidas em bom estado de conservação, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão da inteira

responsabilidade do arrendatário, que terá de proceder às reparações e/ou substituições que se afigurem necessárias.

Artigo 14.º

Caução

- 1 - Para efeitos de outorga do contrato, o arrendatário, deverá apresentar uma caução, garantia bancária ou seguro de caução correspondente 5 % do valor da renda anual.
- 2 - A caução garantirá o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais que assume com a celebração do contrato.
- 3- Salvo as situações previstas no presente Caderno de Encargos, a mora e o incumprimento contratual, a caução será restituída no final do contrato.

Artigo 15.º

Seguros

O arrendatário efetuará os seguros exigidos por lei, nomeadamente:

- a) Seguro contra acidentes de trabalho de todo o pessoal;
- b) Seguro de responsabilidade civil.

Artigo 16.º

Inspeção da o Imóvel

O Município de Reguengos de Monsaraz reserva-se o direito de exercer inspeções ao imóvel objeto do arrendamento e ao estado de conservação de estruturas e equipamentos afetos às instalações do estabelecimento.

Artigo 17.º

Encargos do Contrato

As despesas resultantes da celebração do respetivo contrato são por conta do arrendatário.

Artigo 18.º

Interpretação, Validade ou Execução do Contrato

1-O contrato de arrendamento para fins não habitacionais a celebrar reger-se-á, em tudo o que não se encontre regulado pelo clausulado do programa de concurso e caderno de encargos, pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação e pelo Decreto - Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.



REGUENGOS
DE MONSARAZ
CAPITAL DOS VINHOS DE PORTUGAL



CÂMARA MUNICIPAL

2- No processo de formação do contrato aplicar-se-ão, com as necessárias adaptações, as regras previstas no CCP.