CONCURSO PÚBLICO

PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL

MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2023.01

Programa De Procedimento E Caderno De Encargos

matosinhos

MERCADO MUNICIPAL
MATOSINHOS

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

Art.º 1
Enquadramento

O Mercado de Matosinhos tem uma ligação histórica e identitária com o centro tradicional da cidade e o concelho de Matosinhos. Sendo uma referência no quotidiano da população do concelho e um ponto de visita para turistas, situado no encontro da Rua Álvaro Castelões com a Rua França Júnior, ladeado pela Ponte Móvel de Matosinhos e pelo Metro de Superfície, é perspetivado como elemento-chave à revitalização urbanística e comercial do centro histórico da cidade de Matosinhos.
Sendo a dinamização comercial e social do Mercado Municipal Matosinhos (MMM) entendida como um fator crucial, não só para a dinâmica de revitalização local como também para toda a identidade do concelho de Matosinhos, o Município de Matosinhos promove o presente concurso com vista à ocupação e arrendamento de um espaço comercial (composto por 2 lojas) vago e disponível neste mercado municipal.

Art.º 2
Objeto – Espaços a concurso

1. O Município de Matosinhos leva a concurso um espaço comercial composto pelas lojas exteriores nº 52 e 56 do Mercado Municipal de Matosinhos, sito à Rua Álvaro Castelões.
2. O espaço dispõe de uma área de 71,40m^2, avaliados a 6,00€/m^2.
3. O espaço dispõe de acesso pela via pública (Rua Álvaro Castelões).
4. O espaço dispões de instalações sanitárias próprias.
5. O espaço será entregue no atual estado de conservação.

Art.º 3
Concorrentes

Serão admitidas a concurso pessoas singulares ou coletivas, desde que as mesmas se assumam como promotores da atividade a desenvolver e não estejam inibidas legal ou fisicamente para o efeito, devendo, obrigatoriamente, apresentar os seguintes elementos:

a) Documentos de identificação:
   - Pessoas coletivas: cópia da certidão permanente (ou respetivo código de acesso) ou pacto social se a empresa for criada dentro do prazo de apresentação de candidatura, determinado no art.º 9º deste programa de procedimento.
b) Contactos: morada, telefone e endereço eletrónico
c) Proposta de ocupação, nos termos do previsto no art.º 5.º

Art.º 4
Requisitos

As propostas submetidas ao concurso deverão consubstanciar-se num contributo efetivo para a dinamização do MMM, devendo cumulativamente:

a) Promover a preservação do património e identidade do MMM;
b) Promover a dinamização económica do MMM;
c) Promover a interação comercial com os outros operadores do MMM.

Art.º 5
Propostas

1.A formalização da candidatura ao concurso será feita através da submissão de formulário disponibilizado, para o efeito, no sítio da Câmara Municipal de Matosinhos, www.cm-matosinhos.pt , denominado de "CANDIDATURA CONCURSO PÚBLICO PARA ARRENDAMENTO DE UM ESPAÇO COMERCIAL - MERCADO MUNICIPAL DE MATOSINHOS 2023.01".
2.As propostas manuscritas ou redigidas em língua que não seja o Português, serão excluídas.
3.O espaço a concurso não poderá ser destinado à atividade de restauração ou atividades similares que exijam exaustão.

Art.º 6
Preenchimento do formulário

1.Os proponentes devem preencher integralmente, todos os campos do formulário assinalados com asterisco:
a) O tipo de candidatura
b) A identificação do proponente
c) A identificação da proposta apresentada;
d) E os respetivos documentos do proponente.
2.Deve ser expressamente mencionado o horário de funcionamento pretendido de abertura ao público, para o espaço comercial, sendo que, a indicação do mesmo deve respeitar as seguintes regras:
a) Se optar por um funcionamento comercial com predominância pelo interior do mercado, terá de estar aberto ao público no horário do Mercado, definido no Regulamento dos Mercados Municipais de Matosinhos, disponível em: www.cm-matosinhos.pt;
b) Se optar por um funcionamento comercial repartido entre o interior e exterior do mercado, ou somente pelo exterior do mercado, o horário será definido pelo proponente sendo que diariamente terá o espaço de estar aberto ao público um mínimo de 8 horas diárias, metade delas dentro do horário normal de funcionamento do mercado;
3.Os proponentes devem declarar assinalando, obrigatoriamente o seu consentimento em serem notificados via email acerca do procedimento.
4.O proponente tem de anexar obrigatoriamente, a declaração de compromisso de honra respeitando a minuta constante do anexo II deste diploma e também disponível no sítio da Câmara Municipal de Matosinhos, www.cm-matosinhos.pt.
5.A submissão da candidatura está dependente da aceitação obrigatória, das condições relativas à proteção de dados constantes do formulário.
6.Facultativamente o proponente pode indicar e fazer juntar documentos que valorizem a sua candidatura:

a. Indicando, quais os fatores diferenciadores da atividade a desenvolver; e,
b. fazer juntar documentos que valorizem a sua candidatura, nomeadamente: certificação de qualidade; fotografias; comprovativos dos CAES; C.V; experiência profissional; Carta de recomendação; Projeto de Arquitetura e Projeto de Layout do espaço.

Art.º 7
Proposta de renda mensal

1.Só serão aceites propostas cujo valor de renda mensal oferecido, e proposto no formulário, seja igual ou superior ao valor mínimo base da renda.
2.O valor mínimo base de renda mensal aceite para o espaço a concurso é de 428,40€.

Art.º 8
Esclarecimentos e visitas às instalações

1.O processo do concurso encontra-se disponível no sítio do Município http://www.cm-matosinhos.pt/, onde pode ser consultado e copiado gratuitamente.
2.Os interessados poderão consultar o processo em suporte físico e/ou visitar as instalações durante o período para apresentação das propostas, mediante marcação prévia solicitada por e-mail, até ao penúltimo dia útil anterior ao do fim do período previsto no Art.º 9, para: dinamizacao.economica@cm-matosinhos.pt.

Art.º 9
Prazos De Candidatura

A fase de apresentação de candidaturas inicia-se a 20 de março de 2023, devendo estas serem entregues até às 24:00 horas do dia 09 de abril de 2023.

Art.º 10
Processo de avaliação

1.As propostas apresentadas serão avaliadas por um júri composto por:
a) Dra. Maria Manuela Machado Teixeira Rezende Pereira (Presidente do Júri)
b) Dr. Albano Vitorino Vieira da Silva (Vogal)
c) Dr. Rui Pedro Santos Nunes (Vogal)
d) Dr. Ruy Manuel Pereira Duarte da Silva (Suplente)
2.A avaliação das propostas será efetuada de acordo com os seguintes critérios cumulativos de análise:

Critérios de avaliação de propostas

Critérios	**Denominação**	**Cumprimento do critério**	**Classificação por critério**
A	**Valor proposto de renda mensal** A classificação deste critério evoluirá de acordo com os seguintes patamares de incremento relativamente ao valor de renda base de 428,40€. Por cada 25,00€ adicionais, ao valor de renda base, a classificação neste critério evoluirá 0,5 pontos até a um máximo de 5 pontos	+0,00€	0
		+25,00€	0,5
		+50,00€	1
		+75,00€	1,5
		+100,00€	2
		+125,00€	2,5
		+150,00€	3
		+175,00€	3,5
		+200,00€	4
		+225,00€	4,5
		+250,00€	5

B	**Diversificação da oferta do MMM**	Nada Muito Fraco Fraco Suficiente Bom Muito Bom	0 1 2 3 4 5

C	**Potencial de interação comercial com os outros operadores do Mercado**	Nada Muito Fraco Fraco Suficiente Bom Muito Bom	0 1 2 3 4 5

D	**Experiência comprovada do proponente (em anos) na atividade que se propõe a desenvolver**	0 >0 e <=2 >2 e <=4 >4 e <=6 >6 e <=8 >8	0 1 2 3 4 5

E	**Interesse estratégico da proposta para o espaço e para o mercado**	Nada Muito Fraco Fraco Suficiente Bom Muito Bom	0 1 2 3 4 5

Sendo que:
CFP = 0,30 CCA + 0,15 CCB + 0,20 CCC + 0,15 CCD + 0,20 CCE
Em que:
CFP = Classificação Final da Proposta
CCA = Classificação do Critério A
CCB = Classificação do Critério B
CCC = Classificação do Critério C
CCD = Classificação do Critério D
CCE = Classificação do Critério E

3.As candidaturas com um VR (Valor Proposto de renda mensal) inferior ao VB (Valor Base da renda mensal, definido no ponto 2 do art.º 7º) serão automaticamente eliminadas deste concurso.
4.Em caso de empate entre propostas, a decisão será tomada recorrendo aos critérios na seguinte ordem: A, E, C, D e B, até que haja diferença de classificação entre as propostas em causa, vencendo a mais bem classificada.

Art.º 11
Competências do júri

Compete ao júri do concurso:
1.Avaliar as propostas e candidaturas ao concurso;
2.Elaborar o relatório preliminar, final e retificativos se os houver.
3.Tratar as pronúncias de interessados em sede de audiência prévia.
4.A qualquer momento, anterior à elaboração do relatório final, propor a anulação deste concurso, sem que haja direito dos proponentes a qualquer indeminização.

Art.º 12
Abertura de propostas

1.A abertura de propostas será realizada no dia 10 de abril de 2023.
2.Os proponentes poderão consultar a lista das propostas, que lhes será enviada até ao 2 dia útil seguinte ao da abertura de propostas.
3.Desta lista constará: código de identificação da proposta, denominação do proponente, valor proposto de renda mensal e atividade a desenvolver.

Art.º 13
Audiência prévia

1.Pelo júri será elaborado relatório preliminar, devendo os concorrentes pronunciar-se no prazo de 10 dias úteis, por email, para o endereço eletrónico: dinamizacao.economica@cm-matosinhos.pt.
2.O relatório preliminar deverá ser elaborado e a notificação de interessados enviada por correio eletrónico.

Art.º 14
Notificações

1.Os proponentes ao submeter a sua candidatura autorizam que todas as notificações e outra correspondência, tida como necessária no âmbito deste concurso, sejam tramitadas via e-mail (correio eletrónico).
2.Todas as notificações efetuadas a interessados em sede deste concurso, serão efetuadas por e-mail (correio eletrónico).
3.Os prazos contar-se-ão a partir do dia seguinte ao do envio da notificação.
4.É da responsabilidade do proponente ter o email, indicado no formulário de candidatura, ativo e em condições de funcionamento de forma a receber notificações ou qualquer outra correspondência que seja tida como necessária, pelo júri de concurso, para os respetivos efeitos.

Art.º 15
Relatório final

1.Após a pronúncia dos concorrentes será elaborado relatório final, propondo-se ao órgão competente a adjudicação.

Art.º 16
Propriedade intelectual

A todos os proponentes é garantido o direito de propriedade intelectual das suas propostas e projetos apresentados.

Art.º 17
Disposições finais

1.Para além do estipulado no presente programa de procedimento o arrendamento dos espaços deverá cumprir as condições do caderno de encargos
2.Consta do "Anexo1" a planta identificativa com o espaço a concurso assinalado.
3.A adjudicação final poderá ser revertida, caso o projeto para a adaptação do espaço em causa seja incompatível com a arquitetura do mercado ou com a filosofia de funcionamento pretendida para o mesmo.
4.Caso o concurso fique deserto de propostas ou não existam propostas aceites, poderá o Município de Matosinhos negociar a ocupação desse espaço diretamente com pessoa ou entidade que demonstre interesse no mesmo.

CADERNO ENCARGOS

CONDIÇÕES GERAIS

Art.º 1
Assinatura de contrato e início de uso e fruição

1. A assinatura do contrato de arrendamento, deverá acontecer num prazo máximo de 30 dias após data de comunicação da adjudicação definitiva (relatório final).
2. O contrato de arrendamento será assinado por assinatura digital pelo que o arrendatário terá de ter o cartão de cidadão em dia e o código de assinatura digital ativo, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
3. O contrato de arrendamento, uso e fruição do espaço inicia-se no dia 1 do mês seguinte ao da sua assinatura.
4. Na data da assinatura do contrato de arrendamento o adjudicatário terá de entregar as certidões de inexistência de dividas à Segurança Social e à Autoridade Tributária e Aduaneira, sob pena de anular a adjudicação do espaço.
5. O espaço comercial será entregue ao futuro arrendatário no estado de conservação à data.
6. Ficam a cargo do futuro arrendatário a ligação às redes de fornecimento público de eletricidade, água, saneamento, gás e comunicações.
7. As obras necessárias de adaptação ou infraestruturação do espaço, para implementação do projeto ficarão a cargo do arrendatário que a vier a ocupar, cabendo à Câmara Municipal de Matosinhos a aprovação dos respetivos projetos, o acompanhamento e fiscalização das mesmas.
8. O espaço adjudicado terá de estar aberto ao público e em pleno funcionamento num espaço de 3 meses a contar da data de início do contrato de arrendamento, exceto se as obras de adaptação justificarem um prazo mais dilatado, mas nunca superior a 6 meses.
9. O arrendatário pagará à Câmara Municipal de Matosinhos, na data da assinatura do contrato, o montante correspondente a duas rendas mensais, referentes aos 2 primeiros meses do contrato de arrendamento.

Art.º 2
Licenciamento

1. É responsabilidade do arrendatário obter todas as licenças necessárias ao início de atividade.
2. A obtenção de licença(s) é condição sine qua non para o início da exploração.

Art.º 3
Pagamento da renda

1. O pagamento da renda será devido a partir da data de início do uso e fruição do arrendado e será efetuado em duodécimos doravante referida como renda mensal, pagos até ao dia 8 de cada mês por antecipação, à Câmara Municipal de Matosinhos, por transferência bancária para o NIB indicado no contrato de arrendamento.
2. Em consequência, até ao dia 8 de cada mês, terá o arrendatário de efetuar o pagamento do valor da renda do mês seguinte.
3. Se o último dia referido for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.
4. Em caso de atraso no pagamento de rendas por causa não imputável ao senhorio, tem este o direito de exigir, para além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do valor de rendas em dívida.
5. O valor da renda será atualizado anualmente, na renda de janeiro, com base no coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais.

6. A atualização mencionada no ponto anterior acontecerá logo e desde o primeiro mês de janeiro em que vigorar o respetivo contrato de arrendamento.

Art.º 4
Duração do contrato de arrendamento

1. O contrato de arrendamento do espaço comercial fica sujeito em termos gerais ao regime jurídico do arrendamento comercial.
2. O contrato de arrendamento terá uma duração de 3 anos, com renovação anuais consecutivas caso nada seja dito em contrário pelas partes.
3. A duração do contrato de arrendamento e suas renovações estão limitadas a uma duração total máxima de 5 anos.
4. Com antecedência mínima de 3 meses do fim do período definido na alínea anterior, poderá o arrendatário solicitar a elaboração de um novo contrato de arrendamento, que, em caso de deferimento, obedecerá às regras estipuladas nos pontos anteriores.
5. O arrendatário tem até 5 dias úteis, após o términus do contrato de arrendamento para proceder à desocupação total do espaço arrendado.

Art.º 5
Obrigações do arrendatário

1. Os custos com a instalação e fornecimento de água, energia elétrica, telecomunicações, gás e dos sistemas de segurança (deteção de incêndio e de intrusão) relativos às instalações arrendadas são da exclusiva responsabilidade do arrendatário.
2. O arrendatário antes de iniciar as obras de adaptação do espaço terá previamente de submeter à apreciação, da Câmara Municipal de Matosinhos, o projeto de arquitetura com o layout do espaço, bem como os projetos de especialidades sempre que haja alteração ou criação da rede de eletricidade, água, saneamento, comunicações, gás, sistema de CCTV ou sistema deteção de incêndio e de intrusão.
3. Sempre que seja necessário demolir paredes para ligar as lojas adjudicadas, terá o arrendatário de submeter à apreciação, da Câmara Municipal de Matosinhos, os respetivos projetos de estruturas e fazer o reforço da placa de teto através de vigamento devidamente suportado.
4. Terá de remeter à Câmara Municipal de Matosinhos os respetivos termos de responsabilidade assinados pelos técnicos responsáveis pela instalação de cada uma das especialidades constantes do ponto anterior.
5. Sempre que tal seja solicitado, o arrendatário facultará à Câmara Municipal de Matosinhos, todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas do exercício da sua atividade.
6. O arrendatário fica responsável pelas obras de adaptação, preservação, manutenção e zelo do local arrendado, o qual se deverá encontrar em bom estado de conservação até ao final do contrato de arrendamento.
7. Findo o contrato de arrendamento, o estado de conservação e os bens existentes no momento da entrega do espaço deverão constar em auto de receção assinado por ambas as partes.
8. Não podem ser efetuadas quaisquer obras ou alteração de atividade sem prévio consentimento por escrito da Câmara Municipal de Matosinhos.
9. Obras de beneficiação do espaço arrendado, consideradas benfeitorias, passam a fazer parte integrante do espaço arrendado, sem qualquer direito para o arrendatário a qualquer pagamento, indemnização, compensação ou retenção.

Art.º 6
Horário de funcionamento

1. O horário de funcionamento constará do contrato de arrendamento tendo de ser escrupulosamente cumprido.
2. O não cumprimento rigoroso do horário definido, implica a aplicação pelo Município de Matosinhos de uma penalização contratual ao arrendatário no valor de 100€ (cem euros) por qualquer atraso de uma hora ou fração de hora por dia.
3. Caso o atraso seja superior a uma hora por dia a penalização referida no ponto anterior ascenderá a 300€ (trezentos euros).
4. O espaço poderá encerrar às segundas-feiras.
5. Qualquer alteração do interesse exclusivo do arrendatário, mesmo que pontual, terá de ser submetida a aprovação prévia do Município de Matosinhos.
6. A verificação do cumprimento do horário de funcionamento começará a partir do prazo estipulado para a abertura ao público do estabelecimento nos termos do n.7 do art.º 1º deste caderno de encargos.
7. Em tudo mais respeitará o estabelecido no Regulamento dos Mercados Municipais de Matosinhos

Art.º 7
Fiscalização da qualidade dos serviços prestados

À Camara Municipal de Matosinhos reserva-se o direito de fiscalização da qualidade dos serviços prestados pelo arrendatário, bem como as condições de higiene, sanidade e segurança dos mesmos, elaborando o respetivo relatório do qual será dado conhecimento ao arrendatário em causa.

Art.º 8
Resolução de contrato pela Câmara Municipal de Matosinhos

1. No caso de não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais por parte do arrendatário, a Câmara Municipal de Matosinhos poderá fazer cessar o contrato de arrendamento através resolução fundamentada.
2. São fundamento de resolução, nomeadamente:
   a) Falta de pagamento do valor da renda mensal, por mais de 2 (dois) meses consecutivos, sem prejuízo do acionamento dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
   b) Utilização das instalações para fins e usos diversos dos autorizados pela Câmara Municipal de Matosinhos;
   c) Não manutenção das instalações em perfeitas condições de conservação;
   d) Afixação, no interior ou exterior, de qualquer publicidade não autorizada pela Câmara Municipal de Matosinhos, ou de outros elementos que possam interferir ou alterar a boa imagem das instalações;
   e) Encerramento dos serviços por mais de 10 (dez) dias consecutivos ou 5 (cinco) dias interpolados em cada ano, por motivos imputáveis ao arrendatário, fora do período(s) comunicados ao Município de Matosinhos para férias até a um total de 30 dias por ano;
   f) Não cumprimento do estipulado no art.º 1º do presente caderno de encargos, bem como o incumprimento das regras relativas ao trespasse do estabelecimento comercial;
   g) Oposição por parte do arrendatário ao exercício dos poderes de fiscalização referidos nos artigos 8º e 12º do presente Caderno de Encargos;
   h) Incumprimento do nº 5 do art.º 5 do presente anexo do Caderno de Encargos.
   i) Dois relatórios de fiscalização consecutivos com apreciação negativa, nos termos do art.º 8º do presente Caderno de Encargos;
   j) Em geral, a falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por Lei, pelos regulamentos aplicáveis ou pelas presentes condições.

k) O não cumprimento do prazo de abertura do espaço ao público, previsto no nº 8 do art.º 1º do presente caderno de encargos.

3. Para efeitos da respetiva possibilidade de resolução por parte do senhorio, ambas as partes município de Matosinhos e respetivo arrendatário convencionam como domicílio do arrendatário a respetiva morada indicada no formulário da respetiva candidatura apresentada.

Art.º 9
Proposta de cessação de contrato pelo Arrendatário

1. O arrendatário poderá, independentemente do direito a denunciar o contrato nos termos previstos pelo n.º 2 artigo 4º deste diploma e do direito de resolução nos termos do código civil, requerer mediante aviso prévio com antecedência mínima de 60 (sessenta dias), relativamente ao prazo em que pretende fazer cessar o contrato, requerer junto da Camara Municipal de Matosinhos a cessação do contrato.
2. O pedido de cessação de contrato, será analisado pelos serviços que deverão elaborar proposta fundamentada de decisão ao órgão competente, fixando os termos da cessação do contrato de arrendamento.

Art.º 10
Seguros

O arrendatário efetuará, antes do início da exploração, pelo menos os seguros exigidos pela Lei em vigor à data da celebração do contrato e que se compromete a manter atualizados até ao termo do mesmo e da sua renovação, designadamente:

- Responsabilidade civil de exploração
- Danos em bens do senhorio - multirriscos
- Acidentes de trabalho

Art.º 11
Fiscalização de benfeitorias e obras

Para alem da autorização de obras e benfeitorias pretendidas a efetuar pelos arrendatários nos espaços arrendados, cabe também à Câmara municipal de Matosinhos o direito de fiscalização das mesmas.

Art.º 12
Empregados

1. O arrendatário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção social e às condições de trabalho dos seus empregados, nos termos da legislação em vigor.
2. Os empregados e demais pessoal deverão cumprir as regras de higiene e segurança no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Art.º 13
Legislação suplementar

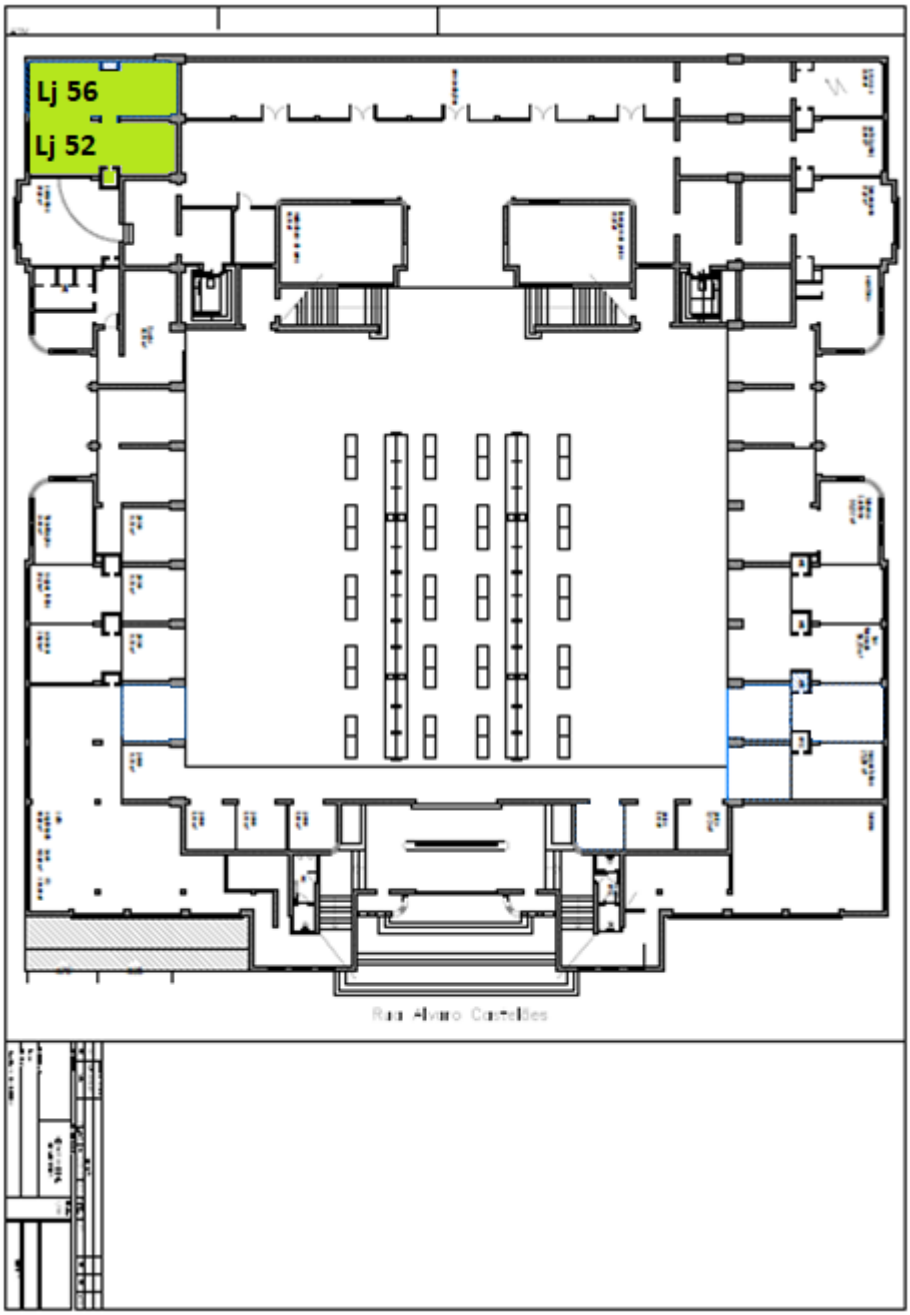
Para além do presente caderno de encargos, o contrato de arrendamento fica submetido suplementarmente à legislação vigente relativa ao arrendamento comercial e ao Regulamento dos Mercados Municipais de Matosinhos.

Art.º 14
Disposições finais

A interpretação, integração e resolução de lacunas do caderno de encargos e seus anexos, compete exclusivamente à Câmara Municipal de Matosinhos.

"Anexo 1"

Planta do piso inferior



"Anexo 2"

Declaração de Compromisso de Honra
Proponente/Representante Legal

Eu, _____, com o NIF_____, na qualidade de proponente/representante legal do proponente _____, com o NIF_____, declaro, sob o compromisso de honra, a veracidade de todos os dados constantes no formulário de candidatura ao **Concurso Público Para Arrendamento De Um Espaço Comercial - Mercado Municipal De Matosinhos 2023.01,** estando consciente da aplicação das sanções legais decorrentes da prestação de falsas declarações.

(Local de emissão e data): _____, ___/ ___/ _____

Assinatura (conforme Cartão de Cidadão):

_____