

**EDITAL**  
**N.º 110/2021**

**Procedimento de hasta pública para exploração do espaço denominado “Campos de Ténis” localizado no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda**

**Carlos Alberto Chaves Monteiro, Presidente da Câmara Municipal da Guarda: -----**

Torna público, em cumprimento do disposto na alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º e do n.º 1 do artigo 56.º do Anexo I à Lei n.º 75/2013 de 12 de setembro, na sua atual redação, que a Câmara Municipal da Guarda, em reunião ordinária, realizada no dia 09 de agosto de 2021, deliberou realizar um procedimento de hasta pública, mediante licitação, para exploração do espaço denominado “Campos de Ténis” localizado no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda.-----

**Data, hora e local da praça**

A hasta pública realizar-se-á no dia **07 de setembro de 2021, pelas 10:30 horas**, no Edifício dos Paços do Concelho do Município da Guarda, perante a comissão nomeada para o efeito. --

**Valor base de licitação e valor do contrato**

O valor base de licitação é de €250,00 (duzentos e cinquenta euros) mensais. -----

Valor mínimo de cada lanço €25,00 (vinte e cinco euros). -----

Ao valor do contrato serão aplicadas as condições estabelecidas no artigo 4.º do Caderno de Encargos. -----

**Apresentação de propostas**

Podem ser apresentadas propostas escritas, até às 16:00h do dia útil anterior à data da realização da hasta pública. -----

Apenas poderão assistir ou intervir no ato público os interessados que previamente tenham apresentado proposta escrita. -----

**Consulta e disponibilidade do processo**

As demais condições do procedimento de exploração encontram-se patentes, para efeitos de consulta dos interessados, no sítio do Município da Guarda em [www.mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt), e ainda, no Serviço de Património, da Divisão Financeira, Contratação Pública e Património deste Município, todos os dias úteis, entre as 9:00h e as 12:30h e entre as 14:00h e as 16:30h.-----

Para conhecimento de todos os interessados, e devidos efeitos, se publica o presente e outros de igual teor que vão ser afixados nos locais públicos do costume do Município. -----

Paços do Concelho da Guarda, 11 de agosto de 2021

O Presidente da Câmara Municipal da Guarda



Carlos Alberto Chaves Monteiro

**Exploração do espaço denominado “Campos de Ténis”  
localizado no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda**



**PROGRAMA DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA**

## **Artigo 1.º**

### **Entidade pública contratante**

O presente procedimento é promovido pelo Município da Guarda, pessoa coletiva de direito público n.º 501 131 140, com sede na Praça do Município, 6301-854 Guarda, com o telefone n.º 271220220 e endereço eletrónico: [www.mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt).-----

## **Artigo 2.º**

### **Objeto da hasta pública**

1. O presente procedimento de hasta pública destina-se à exploração de um espaço denominado por “Campos de Ténis”, para implantação e exploração de três campos de Padel e um campo de ténis, localizados no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda, na Rua Bairro da Senhora dos Remédios, 6300-320, propriedade do Município da Guarda.-----
2. O espaço será entregue nas condições e estado em que se encontra, não sendo aceite nenhuma reclamação após a adjudicação provisória. -----
3. A atribuição do direito de exploração do espaço é feita mediante a realização de um procedimento de hasta pública. -----

## **Artigo 3.º**

### **Órgão que toma a decisão de abertura do procedimento**

A decisão de abertura do procedimento foi tomada por Deliberação da Câmara Municipal da Guarda, em reunião de 09 de agosto de 2021, através da Proposta n.º 566/2021, ao abrigo na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, estabelecido pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.-----

## Artigo 4.º

### Publicitação da hasta pública

1. A hasta pública será publicitada através de edital, com a antecedência mínima de 10 dias úteis, num jornal semanal local e no sítio eletrónico do Município em [www.mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt).-----
2. Os editais serão também afixados nos locais de estilo do Município da Guarda, nomeadamente, na Freguesia da Guarda, nos Mercados Municipais da Guarda e de São Miguel, Centro Coordenador de Transportes e no átrio dos Paços do Concelho.-----
3. Do edital referido no número anterior constam os seguintes elementos: -----
  - a) A identificação do objeto de hasta pública; -----
  - b) Valor base de licitação;-----
  - c) O local e a data limite para apresentação de propostas;-----
  - d) O dia, hora e local de realização da praça.-----

## Artigo 5.º

### Consulta dos documentos e obtenção de cópia

1. As peças do procedimento, constituídas por Edital, Programa do Procedimento, Caderno de Encargos e respetivos anexos, encontram-se disponíveis para consulta no Serviço de Património da Divisão Financeira, Contratação Pública e Património, nos Paços do Concelho, no período normal de funcionamento dos serviços municipais, dias úteis, das 09:00h às 12:30h e das 14:00h às 16:00h, desde a data da publicação do Edital até às 16 horas do dia 03 de setembro de 2021.-----
2. A consulta poderá ser precedida de marcação, atendendo aos condicionalismos implementados pela pandemia da Covid 19, através do contacto 271220298. -----

3. Os interessados podem descarregar as peças do procedimento no sítio da internet em [www.mun-guarda.pt](http://www.mun-guarda.pt).-----

### **Artigo 6.º**

#### **Esclarecimento de dúvidas na interpretação das peças patenteadas**

Os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação dos elementos patenteados devem ser solicitados por escrito, pelos concorrentes, à Comissão designada para o efeito até ao dia 30 de agosto de 2021. -----

### **Artigo 7.º**

#### **Visita das instalações**

1. Qualquer interessado poderá examinar o espaço municipal objeto da presente hasta pública, devendo para o efeito, marcar o dia e hora através dos números 271220220, 271220244 ou 271220298. -----

2. Após o termo do período que for fixado e independentemente de ter sido efetuada ou não a visita pelos interessados, nada poderá ser reclamado pelos mesmos quanto ao estado de conservação do espaço. -----

### **Artigo 8.º**

#### **Valor base de licitação**

1. O valor base de licitação é de €250,00 (duzentos e cinquenta euros) mensais. -----

2. Ao valor da adjudicação pago mensalmente será acrescido do imposto sobre o valor acrescentado de acordo com a taxa legal que vigorar durante a execução do contrato. -----

## Artigo 9.º

### Forma de apresentação das propostas

1. As propostas escritas, conforme **Anexo I** ao presente Programa de Procedimento e devem conter:-----

- a) Um valor para arrematação superior à base de licitação, devendo este ser indicado em algarismo e por extenso, prevalecendo, em caso de divergência, o valor indicado por extenso;-----
- b) Declaração conforme **Anexo II** ao presente Programa de Procedimento com a identificação e assinatura do concorrente, nome, morada ou sede, número de contribuinte de pessoa singular ou coletiva, CAE e número do cartão de cidadão; -----
- c) No caso de pessoa coletiva, a mesma deve contar também Certidão Permanente ou Código de acesso. -----
- d) No caso de pessoas singulares cópia de declaração de início de atividade.-----

2. As propostas devem ser apresentadas em sobrescrito fechado, identificando-se no exterior do mesmo o proponente e a indicação “**Proposta para exploração dos Campos de Ténis localizados no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda**”, que por sua vez é encerrado num segundo sobrescrito dirigido ao presidente da comissão e endereçado ao Serviço de Património. -----

3. As propostas podem ser entregues até ao dia 06 de setembro de 2021, durante o período normal de funcionamento dos serviços municipais, no serviço de Património, da Divisão Financeira, Contratação Pública do Município da Guarda, ou enviadas por correio, sob registo com aviso de receção, sendo aceites desde que recebidas até à data limite acima referida.

4. As propostas apresentadas serão listadas e ordenadas de acordo com a respetiva entrada no referido Serviço. -----

## Artigo 10.º

### Comissão do procedimento

1. O presente procedimento é dirigido por uma comissão composta por três efetivos, um dos quais preside e dois suplentes, constituída pelos seguintes elementos.-----

a) Presidente da Comissão: -----

- Rita Sofia Guerra da Cruz Teimão Figueiredo - Diretora de Departamento de Administração e Coordenação Geral; -----

b) Vogais efetivos: -----

- Alexandra Isabel Santos Correia Isidro - Chefe de Divisão da Cultura, Turismo, Juventude e Desporto, em regime de substituição. -----
- Isidro Manuel Neves Alves- Chefe de Divisão de Planeamento, Obras e Urbanismo, em regime de substituição. -----

c) Vogais Suplentes: -----

- Teresa Augusta Fernandes - Chefe de Divisão Financeira, Contratação Pública e Património, em regime de substituição;
- Rui Alexandre Costa Nascimento - Técnico Superior de Desporto e Gestão de Equipamentos Desportivos. -----

2. À Comissão compete praticar todos os atos e realizar todas as diligências relacionadas com o presente procedimento, nomeadamente a prestação de esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das condições da hasta pública, a condução da praça a adjudicação provisória e a elaboração da respetiva ata do ato público.-----

## **Artigo 11.º**

### **Local, dia e hora da praça**

A praça da hasta pública realizar-se-á no dia 07 de setembro de 2021, pelas 10:30 horas, numa das salas do edifício dos Paços do Concelho da Guarda. -----

## **Artigo 12.º**

### **Admissão à hasta pública**

1. Podem apresentar propostas todas as pessoas singulares e coletivas, que não estejam inibidas de contratar, nos termos do art.º 55.º do Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo DL n.º 18/2008, de 29/01, na sua redação atual.-----
2. Podem participar na praça da hasta pública os interessados ou seus representantes, devidamente identificados, com Cartão de Cidadão/ Bilhete de Identidade. -----
3. No caso de pessoas coletivas, os seus representantes deverão estar devidamente credenciados com poderes bastantes para arrematar.-----
4. Os concorrentes que apresentem propostas devem comparecer ou fazer-se representar na praça. -----
5. Considera-se como declaração de desistência no procedimento quem tenha apresentado proposta escrita e não tenha e não tenha comparecido na praça.

## **Artigo 13.º**

### **Praça**

1. A praça inicia-se com a abertura das propostas recebidas, havendo lugar a licitação a partir do valor da proposta mais elevado. -----
2. O valor mínimo de cada lanço é de €25,00 (vinte e cinco euros). -----



3. A licitação termina quando o presidente da comissão tiver anunciado por três vezes, o lance mais elevado e este não for coberto. -----

#### **Artigo 14.º**

##### **Critério de adjudicação**

1. O critério de adjudicação será o valor mais elevado proposto na licitação pela exploração do espaço objeto do presente procedimento. -----
2. Ao valor do contrato serão aplicadas as condições estabelecidas no artigo 4.º do Caderno de Encargos.-----
3. Ao valor da adjudicação acrescerá o imposto sobre o valor acrescentado de acordo com a taxa legal que vigorar durante a execução do contrato. -----

#### **Artigo 15.º**

##### **Adjudicação Provisória**

1. Terminada a licitação, a comissão adjudica provisoriamente a exploração do espaço a quem tenha oferecido o valor mais elevado, que deve proceder ao pagamento de, no mínimo, três vezes o valor da licitação para o respetivo espaço, a título de caução.-----
2. O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para a Segurança Social, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação provisória.-----
3. A não apresentação dos documentos referidos no número anterior, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva e a perda do valor da caução a favor do Município. -----
4. A decisão de adjudicação definitiva, ou de não adjudicação compete ao Presidente da Câmara Municipal da Guarda, devendo dela ser notificado o

interessado, por carta registada, com aviso de receção, no prazo máximo de 30 dias seguidos, a contar da data da adjudicação provisória. -----

## **Artigo 16.º**

### **Causas de não adjudicação**

1. O Município da Guarda reserva-se ao direito de não adjudicar definitivamente a exploração dos quiosques, caso haja fundados indícios de conluio entre os proponentes, existam erros relevantes sobre a identificação do proponente ou do quiosque a explorar, ou outra causa justificativa, desde que devidamente fundamentada.-----

2. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados, implica a exclusão da hasta pública, bem como a anulação da adjudicação provisória, revertendo a favor do Município da Guarda as quantias eventualmente já entregues. -----

3. Em caso de anulação da adjudicação ou de não adjudicação por causa imputável ao interessado, pode a exploração do espaço ser adjudicada ao interessado que tenha apresentado o lanço imediatamente inferior ao valor de arrematação. -----

## **Artigo 17.º**

### **Celebração do contrato**

1. O contrato será celebrado em data e hora a designar pelo Município da Guarda, sendo o adjudicatário notificado por carta registada com aviso de receção, com uma antecedência de 5 dias.-----

2. No caso de o adjudicatário não comparecer para outorgar o contrato, na data, hora e local fixados para o efeito, ou tendo comparecido, se recuse a

assinar o contrato, a adjudicação caduca, revertendo o valor já pago a favor do Município da Guarda.-----

3. Excetua-se do disposto no número anterior quando o interessado junte prova ao processo de que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e que seja considerado justificação bastante. -----

### **Artigo 17.º**

#### **Legislação aplicável**

Em tudo o que se revelar omissa, observar-se -á o disposto no Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, no Código dos Contratos Públicos e no Código do Procedimento Administrativo.-----



## **Anexo I**

### **MODELO DE PROPOSTA**

\_\_\_\_\_ (indicar nome, estado civil, profissão e morada, firma e sede), depois de ter tomado conhecimento do objeto do procedimento, a que se refere o edital datado de \_\_\_\_\_, vem apresentar proposta no seguinte termos:---

Referente à exploração de um espaço denominado por **“Campos de Ténis” localizado no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda**”, situado na Rua Nossa Senhora dos Remédios, 6300-320 Guarda, declara que se obriga ao integral cumprimento dos seus clausulados, e vem propor-se ao arrendamento do imóvel, oferecendo uma renda mensal no valor de \_\_\_\_\_ € (em algarismos e por extenso).---

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021 \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(assinatura, com a indicação expressa da qualidade em que intervém)



## ANEXO II

### Modelo de Declaração

#### Identificação do Concorrente

1- \_\_\_\_\_ (BI/CC) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ (nome, numero de documento de identificação e morada), na qualidade de representante legal de (1) \_\_\_\_\_, (NIPC) \_\_\_\_\_(firma, número de identificação fiscal e sede), tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento dos termos e condições **da hasta pública para exploração de um espaço denominado por “Campos de Ténis” localizado no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda** ” publicado no edital n.º \_\_\_\_\_ declara, sob compromisso de honra, que a sua representada (2) se obriga a executar o referido contrato em conformidade com o conteúdo do mencionado no Programa do Procedimento e Caderno de Encargos, relativamente ao qual declara aceitar, sem reservas, todas as suas cláusulas.

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

- a) Não se encontra em estado de insolvência, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeita a qualquer meio preventivo de liquidação de património ou em qualquer situação análoga, nem tem o respetivo processo pendente;
- b) Não foi condenado(a) por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (3) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional (4)] (5);
- c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional (6) [ou os titulares dos seus órgãos sociais (7)] (8);
- d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social (9);
- e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos (10);

f) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea e) do n.º 1 do artigo 21.º do Decreto – Lei n.º 433/82, de 27 de outubro, no artigo 45.º da Lei n.º 18/2003, de 11 de junho, e no n.º 1 do artigo 460.º do Código dos Contratos Públicos (11);

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo 627.º do Código de Trabalho (12);

h) 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 sujeito ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação em Portugal; (13);

i) Não foi condenado (a) por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (14) [ou os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência não foram condenados por alguns dos seguintes crimes (15)] (16):

i) Participação em atividades de uma organização criminosa,

ii) Corrupção;

iii) Fraude;

iv) Branqueamento de capitais,

j) Não prestou, a qualquer título, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento:

3- 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, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

4- Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, nos termos do disposto no artigo 81.º do Código dos Contratos Públicos, a apresentar a declaração que constitui o anexo II do referido Código, bem como os documentos comprovativos de que se encontra nas situações previstas nas alíneas b),d), e) e i) do n.º 2 desta declaração.

5- O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivos que lhe seja imputável, determina a caducidade da adjudicação que eventualmente recaia sobre a proposta apresentada, sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento criminal.

.....(local)-----, (data)-----de -----de-----

Assinatura: \_\_\_\_\_

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

## **CADERNO DE ENCARGOS**

**Hasta Pública para cedência de um espaço  
denominado por “Campos de Ténis”  
localizado no  
Complexo de Piscinas Municipais da Guarda**



## Capítulo I

### Disposições gerais

#### Artigo 1.º

##### Objeto

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal o aluguer e exploração dos campos de Ténis das Piscinas Municipais e implantação de três Campos de Padel, sitos no Complexo de Piscinas Municipais da Guarda, no concelho da Guarda

Os bens objeto do aluguer, apresentam as seguintes características:

- Campos de ténis com 800 m2 de área cada um (Área total 2400 m2);
- Edifício de apoio:
  - a) Balneários, corredor e arrumos (Área total 106 m2);
  - b) Bancadas exteriores.

O presente aluguer corresponde a categoria *de serviços de exploração de instalações desportivas*, conforme o Regulamento (CE) n.º 213/2008 da Comissão de 28 de novembro de 2007 que altera o Regulamento (CE) n.º 2195/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, relativo ao Vocabulário Comum para os Contratos Públicos (CPV), e as Diretivas do Parlamento Europeu e do Conselho 2004/17/CE e 2004/18/CE, relativas aos processos de adjudicação de contratos, no que respeita à revisão do CPV.

#### Artigo 2º.

##### Prazo do contrato

1. O Contrato de aluguer de exploração vigorará pelo prazo de 20 anos, contado a partir do dia de celebração do contrato.
2. Findo o prazo inicial do aluguer, poderá a mesma ser renovada, por períodos sucessivos de um ano, desde que requerido pelo Locatário com a antecedência de três meses, relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação, até ao limite máximo de 5 anos.
3. A renovação do prazo de aluguer ficará sempre dependente da aceitação por parte do Município da Guarda, podendo haver lugar a revisão do preço a pagar e das condições de ocupação.
4. O prazo previsto no número 1 pode ser prorrogado, por decisão do Município da Guarda.
5. Após a celebração do contrato, o Locatário possui o prazo máximo de 60 dias para apresentar junto da Câmara Municipal da Guarda o projeto de adaptação do espaço à finalidade de aluguer.
6. Por cada dia de atraso o Locatário pagará ao Cedente uma quantia que ascende a 50,00€, a título de cláusula penal.

Artigo 3º.

**Obrigações Principais do Locatário**

1. Os equipamentos do aluguer são compostos pelos bens móveis e imóveis afetos àquela, e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
  2. Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos ao aluguer todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data de celebração do contrato, assim como os bens, equipamentos e obras a realizar, adquirir ou instalar pelo Locatário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao Locatário.
  3. O Locatário deverá realizar e implantar as obras, os equipamentos e outros bens que venham a ser necessários para a conservação do espaço e do equipamento, e para a adequação das instalações ao legal funcionamento da atividade.
  4. Fica o Locatário encarregue da obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integrem o objeto de contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações
  5. Durante a vigência do contrato de aluguer o Locatário obriga-se a:
    - a) Proceder à reformulação do espaço, mantendo um dos campos de ténis em funcionamento e transformando o outro em três campos de Padel;
    - b) Construir uma cobertura sobre a totalidade dos campos, incluindo aquele que permaneceria destinado ao ténis e bancadas;
    - c) Reabilitar as instalações de apoio aos campos (balneários, área de receção e arrumos) e equipar essas instalações com um pequeno bar de apoio à prática desportiva, ficando a sua gestão de toda a área intervencionada sob a responsabilidade da empresa adjudicatária.
  6. O sistema de cobertura referido na alínea b) no n.º anterior, deve ser composto por duas tendas, de modo a assegurar a proteção da totalidade dos campos e bancadas com as seguintes características:
    - a) Estrutura em alumínio anodizado;
    - b) Perfis secundários de 100\*50mm, 80\*50\*3mm e 125\*75\*3mm;
    - c) Cobertura em tela PVC Branca (tela de 500g/m2 anti-chama);
    - d) Laterais em tela PVC branca ou mica transparente (tela de 500g/m2 anti-chama);
    - e) Módulo de 5,00m (ajustáveis).
- a) São ainda obrigações do Locatário:

- b) Manter o equipamento em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina;
  - c) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas no aluguer, nos termos da lei, assumindo os custos que daí possam advir;
  - d) Assegurar a boa gestão dos Campos de Ténis e Padel e garantir o funcionamento do equipamento nos horários definidos, durante o período de aluguer.
  - e) Manter a limpeza e a segurança do espaço objeto do aluguer de exploração;
  - f) Proceder ao pagamento de todos os impostos, taxas, licenças e outros encargos devidos à autarquia e ao Estado;
  - g) Adquirir os equipamentos necessários ao funcionamento do Campo de Ténis e campos de Padel, assumindo ainda a obrigação de substituir os equipamentos e o mobiliário que, no decurso da execução contrato venham a deteriorar-se, incluindo os bens referidos nas listagens que se anexam ao presente caderno de encargos, entregues pelo Município da Guarda;
  - h) Apresentar, no termo de vigência do contrato, o inventário de todo o material e equipamento existente, de onde constem, designadamente, as quantidades e o estado de conservação do material e equipamento posto à sua disposição com indicação das respetivas substituições, caso tenham ocorrido, e razões que as determinaram;
  - i) Difundir música ambiente no espaço objeto do aluguer e exploração, se assim o entender, assegurando as licenças e procedendo aos pagamentos de todos os encargos relativos aos direitos de autor.
7. Constitui ainda obrigação do Locatário, em articulação com o Município da Guarda:
- a) Desenvolver uma política de preços diversa e abrangente, em sintonia com as características socioeconómicas da cidade;
  - b) Desenvolver um conceito geral de serviço coadunado com o projeto desportivo implementado no Complexo de Piscinas Municipais;
  - c) Garantir a disponibilidade para a realização de reuniões mensais com o Município da Guarda, tendo em vista a concertação de atividades e iniciativas desportivas nas Piscinas Municipais;
  - d) Manter de forma bem visível a tabela de preços;
  - e) Colocar à disposição dos utentes o livro de reclamações;
  - f) O não armazenamento de mercadorias e bens fora do espaço reservado para o efeito;
  - g) O cumprimento da proibição de afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários, sem prévia autorização do

Município da Guarda. Excetuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, ou fotografadas dos produtos expostos.

Artigo 4º.

**Preço Contratual**

1. O montante do valor a pagar pelo Locatário ao Município da Guarda, pelo aluguer e exploração aqui em causa, corresponderá ao valor que resultar da proposta adjudicada, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, e será pago mensalmente, não podendo ser inferior a 250,00€ por mês para os primeiros cinco anos de aluguer;
2. Após o período referido no número anterior, o valor da renda será acrescido de 50% ao valor inicial, durante o período de 3 anos;
3. Findo os prazos consagrados nos n.ºs 1 e 2 (oito anos), a renda mensal inicial será acrescida de 100%.

Artigo 5º.

**Condições de Pagamento**

1. O valor referido no número anterior deverá ser liquidado até ao oitavo dia do mês seguinte àquele a que diz respeito, entendendo-se que sempre que o termo do referido prazo ocorrer a um sábado, domingo ou feriado, transfere-se o mesmo para o primeiro dia útil seguinte.
2. O primeiro pagamento terá lugar aquando da abertura do espaço ao público, ficando o período de realização de obras para adaptação do espaço à finalidade do aluguer isento de pagamento.
3. O pagamento deve ser efetuado mediante transferência bancária ou envio de cheque.
4. O montante do valor a pagar será atualizado anualmente após o período referido nos pontos 2 e 3 do Art.4, durante o mês de janeiro, de acordo com o coeficiente de atualização resultante da variação média, do ano anterior, do Índice de Preços no Consumidor, sem habitação, conforme publicado no sítio do Instituto Nacional de Estatística.
5. Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros calculados à taxa legal em vigor, sem prejuízo de se instaurar o procedimento para cobrança coerciva dos valores em dívida.

Artigo 6º.

**Responsabilidade pelo Aluguer**

O Locatário é o único e exclusivo responsável pela correta exploração do Campo de Ténis e Campos Padel, bem como pela execução de quaisquer trabalhos de manutenção, conservação ou beneficiação que venha a executar nestes espaços, ainda que recorra a outras empresas, subcontratados ou tarefeiros, só podendo esses trabalhos ser executados após autorização expressa do Município da Guarda.

Artigo 7º.

**Responsabilidade do Locatário**

1. O Locatário responde, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que constituem o objeto da respetiva cedência do direito de exploração.
2. O Locatário é responsável, perante terceiros, pelos prejuízos e danos direta ou indiretamente causados pelos serviços prestados nos espaços objeto da cedência do direito de exploração aqui em causa, incluindo danos patrimoniais e não patrimoniais, continuados ou não e lucros cessantes e danos emergentes.
3. O Locatário responde também, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito da realização das atividades que integram o aluguer.

Artigo 8º.

**Instalações e Equipamento**

1. Os espaços aqui objeto de aluguer e exploração serão entregues com todos os acabamentos executados e infraestruturas (elétricas, abastecimento de águas e saneamento).
2. O Locatário poderá, aquando da entrega das instalações e equipamentos, reclamar da listagem constante do inventário referido, devendo o mesmo ser retificado pelo Cedente no caso de se confirmar o exposto na reclamação apresentada.
3. Qualquer modificação ou alteração dos espaços aqui objeto de aluguer e exploração que o Locatário pretenda efetuar, bem como das suas infraestruturas e equipamentos instalados, carece de articulação prévia, validação e autorização do Município da Guarda.
4. Todos os utensílios necessários à exploração dos estabelecimentos, serão adquiridos pelo Locatário.

Artigo 9º.

**Bens afetos à cedência**

1. Sem prejuízo do estabelecido na lei, ficam afetos ao contrato os seguintes bens e quaisquer outros bens que venham a ser afetos à exploração:
  - a) Campos de ténis com 800 m<sup>2</sup> de área cada um (Área total 2400 m<sup>2</sup>)
  - b) Balneários, corredor e arrumos (Área total 106 m<sup>2</sup>);
  - c) Bancadas exteriores.
2. Compete ao Locatário a gestão de todo o equipamento e mobiliário afeto ao aluguer devendo este zelar pela correta gestão e manutenção do mesmo.
3. O Locatário é obrigado a manter todos os equipamentos e mobiliário em perfeitas condições de utilização, bem como suportar todos os custos inerentes ao cumprimento desta obrigação.

4. O Locatário deve manter atualizado o inventário onde consta a totalidade do património afeto ao respetivo aluguer, comunicando ao Município da Guarda, mensalmente, todas as alterações.

Artigo 10º.

#### **Período e Horário de Funcionamento**

Os Campos de Ténis e Padel sitos nas Piscinas Municipais da Guarda, funcionarão de acordo com o horário apresentado na proposta vencedora, podendo esse horário ser alterado sempre que tal se verifique necessário, em articulação com o Município da Guarda.

Artigo 11º.

#### **Sequestro da exploração**

1. O Município da Guarda poderá declarar o sequestro do espaço objeto do contrato de aluguer e exploração sempre que o Locatário abandone, sem causa legítima, a exploração a que se refere este aluguer.
2. No caso de se verificar a concretização do sequestro referido no ponto anterior todas as despesas de exploração ficarão a cargo do Locatário faltoso.
3. Se o Locatário manifestar a intenção em reassumir a exploração e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato, aquela poderá ser-lhe restituída, caso o Município da Guarda assim o entenda.
4. O Município da Guarda poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão, se assim o entender.

Artigo 12º.

#### **Obrigações relativas ao pessoal**

1. O Locatário deve manter ao seu serviço uma estrutura de pessoal que permita dar cabal satisfação e que possibilite a boa execução das obrigações por si assumidas no âmbito do aluguer, incluindo as exigências constantes deste Caderno de Encargos.
2. São da exclusiva responsabilidade do Locatário, todas as obrigações relativas ao pessoal afeto ao aluguer, à sua aptidão profissional e à sua disciplina.
3. O Locatário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes na legislação portuguesa e nos regimes especiais previstos em tratados ou convenções internacionais de que Portugal faça parte ou a que adira, em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
4. O incumprimento do previsto no número anterior constitui fundamento para resolução do contrato, sem prejuízo de outras penalidades, legal ou contratualmente previstas, cabendo exclusivamente ao Município da Guarda apreciar a sua gravidade para fim de aplicação das cominações que estejam nas suas competências.

5. O Locatário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, nomeadamente a legislação de trabalho e a inscrever todos os trabalhadores ao serviço do aluguer na Segurança Social.

Artigo 13º.

**Seguros**

1. O Locatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízo de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:
  - a. Seguro de trabalho de todo o pessoal afeto à cedência do direito de exploração;
  - b. Assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos do aluguer;
  - c. Seguro multirriscos dos equipamentos;
  - d. Seguro de responsabilidade civil profissional.
2. Os seguros referidos no número anterior devem vigorar desde a data de início do contrato até ao seu termo, obrigando-se o Locatário a apresentar ao Município da Guarda anualmente, cópias devidamente atualizadas de acordo com a atualização do número de equipamentos afetos ao aluguer e os respetivos recibos de pagamento.
3. Os encargos referentes a todos os seguros, bem como qualquer dedução efetuada pela Companhia Seguradora a título de franquia em caso de sinistro indemnizável, serão exclusivamente da conta do Locatário.
4. A existência dos seguros indicados nos números anteriores, bem como de outros obrigatórios por lei, não exime o Locatário da sua obrigação de indemnizar pelos prejuízos não cobertos por estes, referentes a sinistros por que seja responsável.

Artigo 14º.

**Segurança e saúde no trabalho**

1. O Locatário está obrigado a cumprir e a fazer cumprir às pessoas singulares ou coletivas por si contratadas as normas relativas à segurança, higiene e saúde no trabalho.
2. O Locatário deve definir os procedimentos de prevenção dos riscos das atividades a executar, informando os trabalhadores envolvidos.
3. O Locatário deve submeter os trabalhadores a exames médicos de admissão periódicos, nos termos da lei.

Artigo 15º.

**Dever de sigilo**

1. O Locatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à entidade adjudicante de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo prestador de serviços ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.
4. O Locatário deverá guardar sigilo quanto a informações que possa obter no âmbito da execução do presente contrato, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Artigo 16º.

**Força maior**

1. Não podem ser impostas penalidades ao Locatário, nem será considerado como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do Contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
  - a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados, na parte em que intervenham;
  - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do Locatário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
  - c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo fornecedor de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
  - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo Locatário de normas legais;
  - e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do Locatário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;



- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do Locatário não devidas a sabotagem;
  - g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Artigo 17º.

**Resolução por parte da entidade adjudicante**

1. Sem prejuízo dos demais fundamentos legais, o Município da Guarda poderá resolver o Contrato, nos casos e nos termos previstos no Caderno de Encargos, no Contrato e demais documentos, designadamente, com fundamento nos seguintes factos:
- a) Falta de pagamento do preço definido por mais de dois meses, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
  - b) Utilização dos espaços cedidos para fim e uso diverso do autorizado pelo Município da Guarda;
  - c) Verificação do não cumprimento da obrigação de proceder à adequada conservação e reparação dos equipamentos e mobiliário necessários à boa execução do contrato;
  - d) Encerramento ao público do espaço objeto do contrato de aluguer e exploração, fora dos dias definidos no contrato, sem a necessária autorização do Município da Guarda;
  - e) Transmissão do direito de exploração para terceiros, sem a necessária autorização do Município da Guarda;
  - f) Falta de reposição da caução, no prazo de 10 dias, após aviso do Município da Guarda para o efeito;
  - g) Falecimento ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do Locatário;
  - h) Oposição reiterada ao exercício da fiscalização da execução do contrato ou repetida desobediência às determinações do Município da Guarda ou, ainda, reiterada inobservância das leis e regulamentos aplicáveis à cedência de exploração aqui em causa;
  - i) Recusa em proceder à adequada conservação e reparação dos equipamentos e mobiliário necessários à boa execução dos trabalhos adstritos à prestação dos serviços contratados;
  - j) Apresentação à insolvência ou declaração de insolvência do Locatário;
  - k) Prática de atividades fraudulentas que por qualquer modo lesem o interesse público;

- l) A falta de pagamento de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;
  - m) A liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou a inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social;
  - n) A condenação por sentença transitada em julgado por qualquer delito que afete a sua honorabilidade profissional;
2. A resolução com fundamento nos factos descritos no número anterior não confere direito a qualquer indemnização ao Locatário, sendo este, além disso, responsável pelos prejuízos deles resultantes.

Artigo 18º.

**Resolução por parte do Locatário**

1. O Locatário pode resolver o contrato nos casos previstos no artigo 332º do CCP.

Artigo 19º.

**Extinção do contrato**

1. Findo o contrato, por qualquer das formas previstas no presente Caderno de Encargos e no CCP, o espaço cujo direito de exploração foi alugado, bem como as benfeitorias nele realizadas, reverterão integralmente para o Município da Guarda, sem que o Locatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.
2. O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.
3. Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo Locatário, que não se destinem a substituir bens entregues pelo Município da Guarda e constantes dos inventários, bem como os adereços que possam ser retirados do local, sem danificar o mesmo, deverão sê-lo nos 15 dias subsequentes ao termo do contrato.

Artigo 20º.

**Reversão**

1. No final da cedência do direito de exploração reverterão para o Município da Guarda, livre de quaisquer encargos, a totalidade dos bens afetos ao contrato, nas mesmas condições em que foram entregues, sob pena de o Município poder exigir a sua reparação ou substituição.
2. Incluem-se também nos bens referidos no número anterior todos os equipamentos e mobiliário que venham a ser objeto de substituição pelo Locatário no âmbito da execução do contrato.

Artigo 21º.

**Foro competente**

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

Artigo 22º.

**Cessão da posição contratual**

1. A cessão da posição contratual do Locatário carece sempre de autorização do Município da Guarda.
2. A autorização da cessão da posição contratual prevista no número anterior depende da demonstração do preenchimento, pelo potencial Locatário, dos requisitos de capacidade técnica e financeira, nos mesmos moldes que o Locatário, i.e., que este tenha a mesma avaliação quanto a esses requisitos, e da prévia apresentação dos documentos de habilitação relativos ao potencial locatário exigidos ao Locatário nos termos do Programa de Concurso.
3. Para efeitos da autorização da cessão da posição contratual, o Locatário deve apresentar ao Município da Guarda uma proposta fundamentada e instruída com os documentos de habilitação referidos no número anterior, bem como os demais exigidos nos termos do CCP, e com a demonstração do preenchimento, pelo potencial cessionário, dos requisitos de capacidade técnica e financeira.
4. O Município da Guarda deve pronunciar-se sobre a proposta do Locatário no prazo de 30 (trinta) dias a contar da respetiva apresentação, desde que regularmente instruída.
5. O decurso do prazo previsto no número anterior, sem que o Município da Guarda tenha emitido decisão sobre o pedido formulado, equivale ao seu indeferimento.

Artigo 23º.

**Comunicações e notificações**

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, através de correio eletrónico, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para os respetivos endereços eletrónicos, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Artigo 24º.

**Legislação aplicável**

Em tudo o que o presente caderno de encargos se revelar omissivo aplicar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei nº 18/2008 de 29 de janeiro e restante legislação aplicável.

Artigo 25º.

**Fiscalização da execução do contrato**

O Locatário fica sujeito, no que respeite ao cumprimento do Contrato, à fiscalização do Município da Guarda, que pode, para o efeito, exigir-lhe as informações e os documentos que considere necessários e a quem será facultado livre acesso ao espaço afeto ao aluguer e exploração.

Artigo 26º.

**Direito de utilização**

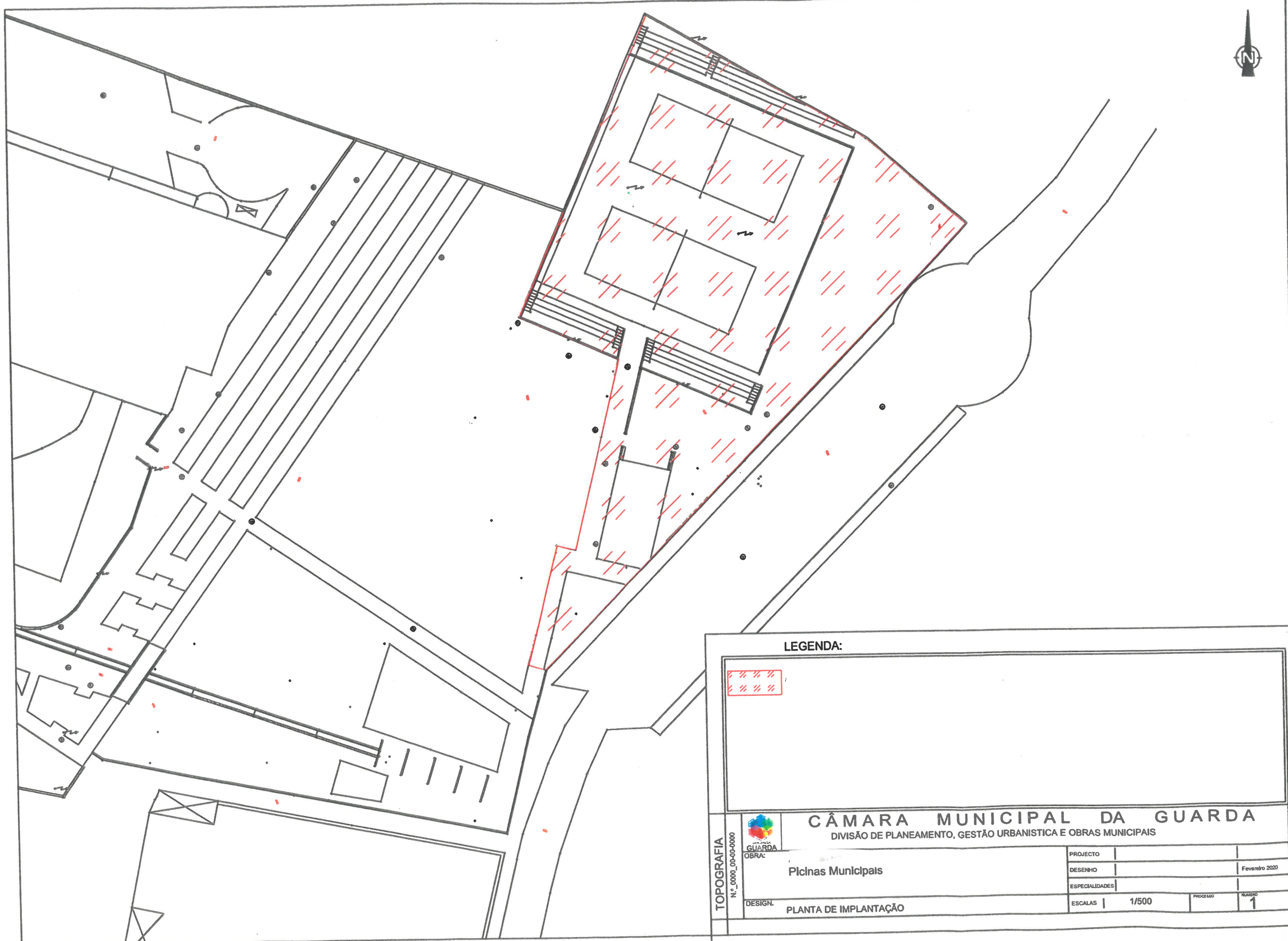
O Município da Guarda reserva-se ao direito de utilizar as instalações para fins desportivos ou recreativos, em situações especiais, devendo-se para o efeito comunicar de tal facto com antecedência mínima de 30 dias.

**ANEXO I – Especificações Técnicas**

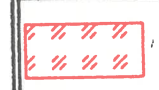
Aluguer e exploração dos Campos de Ténis das Piscinas Municipais e criação de Campos de Padel, localizado no Complexo de Piscinas Municipais, na R. Nossa Sra. dos Remédios, 6300-320 Guarda, mediante a utilização dos bens e equipamentos afetos a essa infraestrutura.

As atividades e iniciativas desportivas a realizar nas infraestruturas a aluguer são promovidas pelo Município da Guarda e da sua exclusiva responsabilidade. Qualquer outra atividade a promover no espaço carece de autorização prévia do Município da Guarda.

**ANEXO II – Plantas**



LEGENDA:



TOPOGRAFIA  
N.º\_0000\_00-00-0000



**CÂMARA MUNICIPAL DA GUARDA**  
DIVISÃO DE PLANEAMENTO, GESTÃO URBANÍSTICA E OBRAS MUNICIPAIS

OBRA:	Piscinas Municipais		PROJECTO			
DESIGN.	PLANTA DE IMPLANTAÇÃO		DESENHO		Fevereiro 2020	
			ESPECIALIDADES			
			ESCALAS	1/500	PROCESSO	1