EDITAL
N. º 96 /2024
Hasta Pública para arrendamento de lojas do Mercado Municipal de São Miguel da Guarda e no Mercado Municipal da Guarda

-------**Sérgio Fernando da Silva Costa,** Presidente da Câmara Municipal da Guarda, torna público, que a Câmara Municipal da Guarda, em reunião ordinária de 29 de julho de 2024, deliberou realizar um procedimento de hasta pública, mediante licitação, para arrendamento de uma loja no Mercado Municipal da Guarda e duas no Mercado Municipal da São Miguel da Guarda, devidamente identificadas no seguinte quadro identificado na planta anexa. ----------

N.º da loja	Mercado	Área	Atividade	Valor Base de licitação
10	Mercado Municipal da Guarda	23,20m2	Comércio de produtos alimentares	55,45€
2	Mercado Municipal de S. Miguel	43,50m2	Comércio a retalho preferencialmente produtos alimentares	156,17€
4	Mercado Municipal de S. Miguel	21,00m2	Comércio a retalho preferencialmente produtos alimentares	75,39€

-------Não são admitidas licitações inferiores a 10% do valor base de licitação de cada uma das lojas. ----------

------- O ato público realizar-se-á pelas **11:00 horas do dia 20 de agosto de 2024,** numa das salas de reuniões do edifício dos Paços do Concelho, sito na Praça do Município 6301-854, na cidade da Guarda. ----------

------ As condições do procedimento encontram-se patentes, para efeitos de consulta dos interessados, no sítio da internet em www.mun-guarda.pt, e ainda, no Serviço Património, da Divisão Financeira e de Aprovisionamentos, deste Município, todos os dias úteis, das 09:00h às 12:30h e das 14:00h às 16:00h.----------

------- Para constar, se publica o presente edital, e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares públicos do costume. ----------

Paços do Concelho da Guarda, 31 de julho de 2024

O Presidente da Câmara Municipal da Guarda

Sérgio Fernando da Silva Costa

Caderno de encargos do procedimento de hasta pública para arrendamento do direito de ocupação de lojas no Mercado Municipal da Guarda e no Mercado Municipal de S. Miguel

O presente caderno de encargos, compreende as cláusulas que integram o contrato a celebrar na sequência do procedimento de hasta pública que tem como objeto a adjudicação para arrendamento para fins não habitacionais da loja n.º 10 do Mercado Municipal da Guarda e das lojas n.ºs 2 e 4 do Mercado Municipal de São Miguel devidamente identificadas nas plantas anexas. ----------

Cláusula 1.ª

1. O Município da Guarda é proprietário e legitimo possuidor dos imóveis, não habitacionais, denominados por Mercado Municipal da Guarda e Mercado Municipal de São Miguel, localizados na Rua Nuno Alvares, 6300-685 Guarda e Rua do Mercado, 6300-302 Guarda respetivamente. O Mercado Municipal da Guarda inscrito no Serviço de Finanças da Guarda, na matriz predial urbana sob o artigo número 7854 da freguesia da Guarda e descrito na Conservatória do Registo Predial da Guarda sob o número 3377 da extinta freguesia da (Sé) e o Mercado Municipal de São Miguel está inscrito no Serviço de Finanças da Guarda, na matriz predial urbana sob o artigo 4071 da freguesia da Guarda.

2. Dos referidos imóveis fazem parte as lojas supra identificadas, as quais são objeto do presente arrendamento. ----------

3. As lojas identificadas são entregues no estado em que se encontram, com as infraestruturas básicas e sem qualquer mobiliário ou equipamento. ----------

Cláusula 2.ª

1. A loja n.º 10 do Mercado Municipal da Guarda, destina-se a comércio alimentar para as atividades prevista no artigo 3.º do Regulamento dos Mercados Municipais da Guarda em

vigor, exceto as definidas nas alíneas d), h) e i). As lojas n.º 2 e 4 do Mercado Municipal de S. Miguel destinam-se a comércio sendo dada preferência ao comércio de produtos alimentares. ----------

2. Não é permitido ao arrendatário dar, ao espaço de venda, outro fim ou uso diferente do comunicado ao Municipio após a adjudicação provisória e previsto no contrato de utilização. ----------

3. Caso se verifique o uso do espaço de venda para fim diferente do previsto no contrato de utilização pode este Município proceder à resolução do Contrato. ----------

Cláusula 3.ª

1. O arrendamento é celebrado pelo prazo de cinco anos a partir da data da assinatura do contrato. ----------

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o contrato poderá ser prorrogado por mais 5 anos, com autorização prévia e expressa do Município da Guarda, a qual deverá ser solicitada, pelo arrendatário, por escrito, com o prazo de antecedência mínima de 180 dias em relação ao término do período de vigência do contrato. ----------

3. O arrendatário pode denunciar o presente contrato a todo o tempo, mediante comunicação escrita a enviar ao Município, com a antecedência mínima de 60 dias, sobre a data pretendida para o termo do contrato, produzindo essa denúncia efeitos no final do mês de calendário. ----------

Cláusula 4.ª

1. O arrendatário de loja do Mercado Municipal da Guarda tem de manter o espaço de venda com funcionamento diário, com horário de funcionamento igual ao do Mercado.

2. O arrendatário de loja do Mercado Municipal de S. Miguel tem de manter o espaço de venda com funcionamento diário, com horário de funcionamento compreendido no horário de funcionamento desse Mercado devendo praticar, no mínimo, o horário 10h00-13h00 e 15h00-19h00 de segunda a sexta-feira e 10h00-13h00 ao sábado. ----------

3. Poderá ser autorizada a manutenção do locado encerrado ou sem atividade regular, por motivos devidamente justificados em requerimento escrito, apresentado ao Município da Guarda. ----------

4. Quando persista o encerramento ou a ausência de atividade regular do locado por um período superior a um ano, pode este Município proceder à resolução do Contrato. --------

Cláusula 5.ª

1. A renda mensal dos espaços, objeto do presente procedimento, é o valor que resultar do ato público. ----------

2. O valor atrás referido, deverá ser liquidado até ao oitavo dia do mês 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. ----------

3. O primeiro pagamento terá lugar com a assinatura do contrato. ----------

4. O pagamento pode ser efetuado na tesouraria do Município da Guarda ou mediante transferência bancário, com o envio do respetivo comprovativo para o email: carla.bidarra@mun-guarda.pt. ----------

5. A renda é atualizável anualmente de acordo com o coeficiente de atualização para os arrendamentos não habitacionais, publicado no Diário da República, devendo o Município comunicá-la, por escrito, ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias, indicando expressamente o montante da nova renda e o coeficiente de atualização. --------

Cláusula 6.ª

1. O arrendatário garante a boa execução do contrato, mediante a prestação de uma caução, correspondendo a três vezes o valor mensal da adjudicação, através de depósito em dinheiro, na Tesouraria do Município. ----------

2. A caução a que se refere o número anterior, destina-se a garantir o pagamento de quaisquer danos ou despesas que o adjudicatário, venha a ter no final do presente contrato, resultante de uma utilidade imprudência do locado, por parte do adjudicatário, e/ou garantir o pagamento de consumos (água/eletricidade), não pagos. ----------

3. Findo o contrato, não se verificando nenhuma das situações previstas no número anterior ou outras similares que justifiquem a retenção do valor da caução, deve a mesma ser devolvida pelo Municipio ao arrendatário, no prazo máximo de 8 (oito) dias, após a termo do arrendamento. ----------

Cláusula 7.ª

1. O arrendatário não pode sublocar ou ceder o locado, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente. ----------

2. Quando confirmado o referido no número anterior, pode este Município proceder à resolução do Contrato. ----------

Cláusula 8.ª

O arrendatário obriga-se a realizar as benfeitorias necessárias, bem como as obras de recuperação e restauro, para que o espaço possa adequar-se ao desenvolvimento da sua atividade. ----------

Cláusula 9.ª

1. Durante a vigência do contrato, obriga-se o arrendatário com todas as despesas necessárias à manutenção do locado, suportando as despesas ordinárias e as despesas necessárias para o seu uso, designadamente despesas de: ----------

a) Conservação, manutenção e segurança; ----------

b) Energia, telefone, água, limpeza e outras semelhantes. ----------

2. O arrendatário obriga-se a conservar em bom estado o locado e, findo o contrato por qualquer causa, a entregá-lo ao Município da Guarda, sem quaisquer deteriorações, ressalvando o desgaste proveniente do decurso do tempo e da sua normal e prudente utilização. ----------

3. Será da responsabilidade do arrendatário a execução das obras de conservação do arrendado requeridas pelas leis vigentes ou pelo fim do contrato. ----------

4. Não é permitido a realização de quaisquer obras ou benfeitorias no locado sem autorização prévia e por escrito do Município, ficando a fazer parte integrante do

arrendado quaisquer obras ou benfeitorias realizadas, sem que o arrendatário possa alegar direito de retenção nem pedir qualquer indemnização. ----------

5. É da responsabilidade do arrendatário a elaboração de quaisquer projetos e obtenção das licenças municipais, ou outras, legalmente exigíveis, designadamente para a adaptação do espaço à atividade a que se destina cujos encargos correm por sua conta. ----------

6. O ramo de atividade instalado no locado fica sujeito à obtenção das licenças e/ou autorizações legais exigíveis, sendo a sua obtenção da responsabilidade do arrendatário. -

7. Durante a vigência do contrato de arrendamento, obriga-se o Município com todas as despesas decorrentes do seguro sobre o imóvel. ----------

8. O risco do uso do espaço arrendado corre por conta do arrendatário, obrigando-se este a suportar os seguros, obrigatórios ou facultativos, não previstos no número anterior, designadamente os relacionados com o recheio do espaço e com as atividades que decorram no mesmo. ----------

Cláusula 10.ª

Para qualquer conflito emergente do presente contrato é competência o Tribunal da Comarca da Guarda. ----------

Cláusula 11.ª

Em tudo o que no presente contrato for omisso, serão aplicadas as disposições do Regime do Arrendamento Urbano, Código do Procedimento Administrativo, Código Civil, Decreto-Lei n.º 280/2007 de 7 de agosto, na sua atual redação e demais legislação vigente sobre esta matéria. ----------

Este caderno de encargos foi aprovado na reunião do Executivo Municipal de 29 de julho de 2024----------

PROGRAMA DO PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA PARA ARRENDAMENTO DO DIREITO DE OCUPAÇÃO DE LOJAS NO MERCADO MUNICIPAL DA GUARDA E NO MERCADO MUNICIPAL DE S. MIGUEL

1. Objeto da hasta pública

1.1. O presente programa destina-se a definir o procedimento de hasta pública que tem como objeto a adjudicação pelo Município da Guarda do direito ao arrendamento para fins não habitacionais da loja n.º 10 do Mercado Municipal da Guarda e das lojas n.os 2 e 4 do Mercado Municipal de São Miguel. ----------

1.2. Dos referidos imóveis fazem parte as lojas supra identificadas, as quais são objeto do presente arrendamento. ----------

1.3. As lojas identificadas são entregues no estado em que se encontram, com as infraestruturas básicas, e sem qualquer mobiliário ou equipamento. ----------

2. Identificação da entidade adjudicante

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, 6300-854 Guarda, com o telefone 271 220 220, e endereço eletrónico: www.mun-guarda.pt----------

3. Hasta Pública

A hasta pública será efetuada por licitação verbal, a realizar no dia 20 de agosto de 2024, pelas 11:00 horas, numa das salas da Câmara Municipal da Guarda, sita no edifício dos Paços do Concelho, na Praça do Município, 6301-854 Guarda. ----------

4. Publicidade da hasta pública

4.1. A hasta pública será publicitada através de edital com a antecedência mínima de 10 dias úteis, num jornal semanal a nível local e ainda no sítio eletrónico do Município em www.mun-guarda.pt.----------

4.2. O edital será também afixado nos locais de estilo do Município da Guarda, nomeadamente, na Freguesia da Guarda, no Mercado Municipal da Guarda, Mercado Municipal de S. Miguel da Guarda, Centro Coordenador de Transportes e no átrio dos Paços do Concelho. ----------

5. Valor base de licitação e valor dos lanços

N.º	Mercado	Área	Atividade	Preço base de licitação
10	Mercado Municipal da Guarda	23,20m^2	Comércio produtos alimentares	55,45€
2	Mercado Municipal de S. Miguel	43,50m^2	Comércio a retalho preferencialmente de produtos alimentares	156,17€
4	Mercado Municipal de S. Miguel	21,00m^2	Comércio a retalho preferencialmente de produtos alimentares	75,39€

O valor base de licitação de cada uma das lojas, foi calculado de acordo com o previsto na alínea b) do n.º 8 do artigo 32.º do Anexo I do Regulamento de Taxas e Outras Receitas, publicado como Regulamento n.º 74/2016, no Diário da República, 2.ª Série, n.º 16 de 25 de janeiro. ----------

5.1. Não são admitidos lanços inferiores a 10% do valor base de licitação. ----------

6. Visita ao local

Os espaços objeto de direito ao arrendamento podem ser visitados por qualquer interessado, até ao penúltimo dia anterior à data da realização do ato público, devendo para o efeito, manifestar tal intenção, através dos contactos telefónicos 271220765 ou 962187982, da Secção de Ambiente da Divisão de Ambiente deste Municipio. ----------

7. Disponibilidade de Elementos

Todos os elementos relativos a este procedimento por hasta pública encontram-se disponíveis para consulta no Serviço de Património do Município da Guarda e no sítio da internet do Município da Guarda em www.mun-guarda.pt. ----------

8. Requisitos de participação no ato pública

A participação na hasta pública não carece de formalização de candidatura por parte dos interessados. ----------

9. Concorrentes

9.1. Ao ato público são admitidas pessoas singulares ou coletivas, legalmente autorizadas a exercer a atividade comercial. ----------

9.2. É obrigatório a presença dos licitantes no ato público, podendo fazerem-se representar por mandatário devidamente habilitado para o efeito, através de procuração, munidos em qualquer dos casos, dos seguintes documentos: ----------

a) Cartão de identificação fiscal e bilhete de identidade ou cartão de cidadão; ----------

b) Cartão de identificação fiscal e certidão atualizada emitida pela Conservatória do Registo Comercial ou código da certidão permanente, se pessoa coletiva; ----------

c) Documento comprovativo de que a pessoa que intervêm no procedimento tem poderes para tal. ----------

10. Exclusão dos interessados

Constitui causa de exclusão da licitação no ato público a não apresentação dos documentos mencionados no ponto anterior. ----------

11. Critério de adjudicação

O critério de adjudicação é o valor da licitação mais elevada. ----------

12. Ato púbico

12.1. O ato público realizar-se-á no local, dia e hora referidos no ponto 3 deste programa. ----------

12.2. A praça inicia-se com a identificação dos interessados presentes e com a identificação dos espaços objeto do procedimento, assim como, de eventuais esclarecimentos. ----------

12.3. Iniciada a hasta pública, proceder-se-á, em ato contínuo, à licitação oral a partir do valor base, ficando a constar de ata os lanços sucessivamente oferecidos. ----------

12.4. Não são admitidas licitações de valor igual ou inferior ao valor base definidos no ponto 5. ----------

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

12.6. Não havendo licitação, considera-se o ato público deserto. ----------

13. Adjudicação

13.1. Terminada a licitação o espaço será adjudicado pela Comissão, provisoriamente, a quem tiver oferecido o valor mais elevado. ----------

13.2. A adjudicação definitiva será homologada pelo Presidente da Câmara Municipal da Guarda. ----------

13.3. O adjudicatário garante a boa execução do contrato, mediante a prestação de uma caução, correspondendo a três vezes o valor mensal da adjudicação, através de depósito em dinheiro, na Tesouraria do Município. ----------

13.4. O adjudicatário provisório deve apresentar os documentos comprovativos de que se encontra em situação regularizada perante o Estado Português, em sede de contribuições e impostos, bem como relativamente à sua situação contributiva para com a Segurança Social, no prazo de 10 dias úteis a contar da data da adjudicação provisória.

13.5. Deve apresentar também Cópia do Cartão de Cidadão, Registo Criminal do Representante do Adjudicatário, Registo Criminal da Empresa, Certidão do Registo Comercial e RCBE no caso de pessoas coletivas. ----------

13.6. A não apresentação dos documentos referidos nos números anteriores, por motivo imputável ao adjudicatário provisório, implica a não adjudicação definitiva e a perda do valor da caução a favor do Município. ----------

13.7. Em caso de anulação da adjudicação, ou de não adjudicação, por causa imputável ao interessado, pode-se proceder à adjudicação ao proponente que tenha apresentado o lanço imediatamente inferior ao valor da arrematação. ----------

14. Pagamento

adjudicatário fica obrigado ao pagamento do valor da adjudicação, nos primeiros oito dias de cada mês a que diz respeito, na Tesouraria do Município. Findo o referido prazo, poder-se-á efetuar o pagamento acrescido de juros de mora á taxa legal em vigor. ------

15. Início da atividade

O adjudicatário a quem tenha sido adjudicado o direito de ocupação do espaço, fica obrigado a dar início à atividade no prazo máximo de 30 dias após a adjudicação definitiva. ----------

16. Disposições finais

Em tudo o que se revelar omisso, observar-se -á o Regulamento do Centro Coordenador de Transportes, Regulamento n.º 74/2016, publicada no Diário da República 2.ª série N.º 16 de 25 de janeiro de 2016, as disposições do Novo Regime do Arrendamento Urbano, Código do Procedimento Administrativo, Código Civil, Decreto-Lei 280/2007 de 7 de agosto, na sua atual redação e demais legislação vigente sobre esta matéria. -------

Este programa do procedimento foi aprovado na reunião do Executivo Municipal de 29 de julho de 2024. ----------