



Concurso para Adjudicação
do Arrendamento do
Restaurante do Jardim Municipal

1. PROGRAMA DE CONCURSO

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1º

Objeto do procedimento

O presente procedimento tem por objeto a adjudicação do arrendamento do Restaurante do Jardim Municipal, propriedade do Município de Borba.

Artigo 2º

Entidade pública contratante

A entidade pública contratante é o Município de Borba, com sede na Praça da República, em Borba, com os números de telefone 268891630, e com o email *geral@cm-borba.pt*.

Artigo 3º

Concorrentes

1. Podem apresentar propostas as entidades que não se encontrem em nenhuma das situações referidas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos.

2. É permitida a apresentação de propostas por um agrupamento de concorrentes, o qual deve assumir a forma jurídica de consórcio externo, em regime de responsabilidade solidária, quando lhe for adjudicado o contrato.

Artigo 4º

Decisão de contratar

A decisão de contratar foi tomada em reunião ordinária da Câmara Municipal de Borba realizada em 14 de setembro de 2016.

CAPÍTULO II

Proposta

Artigo 5º

Apresentação de proposta

1. A proposta deve ser apresentada até às 16:30 horas do dia 7 de outubro de 2016.
2. A proposta pode ser entregue diretamente no Setor de Expediente Geral da Câmara Municipal de Borba, entre as 8:30 horas e as 16:30 horas, ou enviada por correio registado, desde que a receção ocorra dentro do prazo fixado no número anterior.
3. A data limite fixada no n.º 1 pode, a pedido dos interessados e em casos devidamente fundamentados, ser prorrogada por prazo adequado, quando os esclarecimentos solicitados não puderem ser fornecidos nos prazos estabelecidos para o efeito.
4. A prorrogação de prazo prevista no número anterior beneficia todos os interessados.

Artigo 6º

Pedidos de esclarecimentos

1. Os interessados podem solicitar esclarecimentos relativos à boa compreensão e interpretação dos elementos expostos durante o primeiro terço do prazo fixado no n.º 1 do artigo anterior.
2. Os pedidos devem ser solicitados por escrito ao júri do procedimento.
3. Os esclarecimentos devem ser prestados pelo júri, por escrito, até ao fim do segundo terço do prazo fixado no n.º 1 do artigo anterior.

Artigo 7º

Inspeção do local

Até ao final do prazo para a entrega das propostas, os interessados poderão inspecionar o local objeto do arrendamento, bastando para o efeito que o solicitem à entidade adjudicante, por forma a marcar o dia e hora da visita.

Artigo 8º

Proposta

1. Na proposta o concorrente manifesta a sua vontade de contratar e indica as condições em que se dispõe a fazê-lo.
2. Na proposta o concorrente pode especificar aspectos que considere relevantes para a apreciação da mesma.
3. O valor da renda mensal proposta, que não deve incluir o IVA, é indicado em algarismos e por extenso.
4. Todos os documentos que integrem a proposta devem ser assinados pelo concorrente ou seus representantes.
5. O concorrente fica obrigado a manter a sua proposta durante um período de 20 dias contados da data limite para a sua entrega, considerando-se este prazo prorrogado por iguais períodos, se aquele nada requerer em contrário.
6. Não é admitida a apresentação de propostas com alterações de cláusulas do caderno de encargos.

Artigo 9º

Proposta com variantes

1. Não é admitida a apresentação de propostas com variantes.
2. Para efeitos do presente procedimento, proposta com variantes é aquela que apresenta diferenças em relação à proposta base.

Artigo 10º

Documentos que constituem a proposta

1. A proposta a apresentar pelo concorrente terá que integrar os seguintes documentos:

a) Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos do presente concurso, na qual os concorrentes indiquem o seu nome, número fiscal de contribuinte, número do bilhete de identidade ou de pessoa colectiva, estado civil e domicílio ou, no caso de pessoa colectiva, a denominação social, número de pessoa colectiva, sede, filiais que interessem à execução do contrato, objecto social, nome dos titulares dos corpos sociais e de outras pessoas com poderes para a obrigarem, conservatória do registo comercial onde se encontra matriculada e o seu número de matrícula nessa conservatória;

b) Declaração emitida conforme modelo constante do anexo I ao presente programa de concurso;

c) Proposta do valor da renda mensal a pagar ao Município, o qual não pode ser inferior ao valor base indicado no Caderno de Encargos;

d) Lista com os meios humanos a afetar à exploração do Restaurante, com indicação de categoria profissional e tipo de vínculo laboral;

e) Lista de equipamentos a utilizar, com indicação do seu estado de uso;

f) Imagens do mobiliário a utilizar no restaurante;

g) Imagens de todo o mobiliário urbano a instalar na esplanada;

h) Curriculum do concorrente e/ou da equipa técnica no domínio da exploração de estabelecimentos de restauração e bebidas;

i) Memória descritiva da programação cultural, lúdica e recreativa que o concorrente propõe vir a desenvolver no espaço a locar, no primeiro ano de atividade, com indicação do número de eventos, sua natureza e meios a afetar;

j) Quaisquer outros documentos que o concorrente considere essenciais para apreciação da sua proposta.

2. No caso de agrupamento de concorrentes, cada uma das entidades que o compõe deve apresentar os documentos referidos nas alíneas a), b) e f) dos números anteriores e subscrever conjuntamente os restantes.

3. Os documentos que integram a proposta devem ser assinados pelas entidades que os emitem.

Artigo 11º

Modo de apresentação da proposta

1. Os documentos que constituem a proposta devem ser redigidos em língua portuguesa ou, não o sendo, devem ser acompanhados de tradução devidamente legalizada e em relação à qual o concorrente declara aceitar a prevalência, para todos os efeitos, sobre os respectivos originais.

2. A proposta é apresentada em invólucro opaco e fechado, em cujo rosto se deve escrever a palavra «Proposta», o nome ou denominação do concorrente e a identificação do procedimento.

CAPÍTULO III
Ato Público do Procedimento

Artigo 12º

Abertura

1. Pelas 10:30 horas do dia útil imediato à data limite para a apresentação das propostas proceder-se-á, no Salão Nobre da Câmara Municipal de Borba, em ato público, à abertura dos invólucros recebidos.

2. Por motivo justificado pode o ato público realizar-se dentro dos 10 dias subsequentes ao indicado no número anterior, em data a determinar pela entidade competente para a abertura do procedimento.

3. A eventual alteração da data do ato público é comunicada aos interessados.

Artigo 13º

Regras gerais do ato público

1. Ao ato público pode assistir qualquer interessado, apenas podendo nele intervir os concorrentes e seus representantes, devidamente credenciados.

2. Os concorrentes ou seus representantes podem, no ato:

a) Pedir esclarecimentos;

b) Apresentar reclamações sempre que seja cometida, no próprio ato, qualquer infração à legislação aplicável ou ao presente programa;

c) Apresentar reclamações contra a admissão de qualquer outro concorrente, das respectivas propostas ou contra a sua própria admissão condicionada ou exclusão, ou da entidade que representam;

d) Apresentar recurso hierárquico facultativo das deliberações do júri tomadas no âmbito do ato público;

e) Examinar a documentação apresentada durante um período razoável a fixar pelo júri;

f) Obter cópia da ata a que se refere o n.º 3 do artigo 15.º, bem como dos esclarecimentos prestados.

3. As reclamações dos concorrentes e os recursos hierárquicos facultativos podem consistir em declaração ditada para a ata ou em petição escrita.

4. O recurso hierárquico facultativo tem obrigatoriamente de ser interposto no próprio ato público.

5. As deliberações do júri tomadas no âmbito do ato público são notificadas aos interessados, no próprio ato, não havendo lugar a qualquer outra forma de notificação, ainda que não estejam presentes ou representados no referido ato os destinatários dessas deliberações.

Artigo 14º

Exclusão das propostas

1. São excluídas as propostas:

- a) Que não sejam recebidas no prazo fixado;
- b) Que não observem o disposto no artigo 11.º, desde que a falta seja essencial;
- c) Sejam apresentadas como variantes.

2. São admitidas condicionalmente as propostas que:

- a) Não integrem a totalidade dos documentos exigidos nos termos do artigo 10.º;
- b) Cujos documentos apresentados omitam qualquer dado exigido.

3. No caso de existirem propostas admitidas condicionalmente, o júri concede ao concorrente um prazo, até cinco dias seguidos, para entregar os documentos em falta ou para completar os dados omissos, contra a emissão de recibo no caso da entrega não ser feita de imediato no ato público, não sendo exigida qualquer formalidade para a respectiva apresentação.

4. São excluídas as propostas admitidas condicionalmente quando:

- a) Não forem pelo concorrente entregues os documentos em falta no prazo fixado;
- b) Na nova documentação apresentada seja omitido qualquer dado exigido ou não sejam entregues, no prazo fixado, os dados entretanto exigidos e desde que, em qualquer caso, a falta seja essencial.

CAPÍTULO IV

Adjudicação

Artigo 15º

Critério de adjudicação

1. A adjudicação é feita segundo o critério da proposta economicamente mais vantajosa, tendo em conta os seguintes fatores:

- a) Renda mensal proposta;
- b) Garantia de qualidade de serviço;
- c) Qualidade da programação cultural, lúdica e recreativa proposta.

2. Até ao termo do segundo terço do prazo fixado para apresentação das propostas o júri deve definir a ponderação a aplicar aos diferentes elementos que interferem no critério de adjudicação referido no número anterior.

3. Os interessados podem solicitar cópia da ata do júri que define a ponderação referida no número anterior, inclusive no decurso do ato público de abertura de propostas.

Artigo 16º

Relatórios

1. As propostas serão objeto de apreciação pelo Júri do Concurso, o qual deverá elaborar um relatório preliminar com a ordenação das mesmas, devendo ser dada a

possibilidade ao concorrente ou concorrentes de se pronunciarem em sede de audiência prévia.

2. Cumprido o previsto no número anterior o Júri elabora um relatório final fundamentado que será submetido à aprovação da Câmara Municipal para efeitos de adjudicação.

Artigo 17º

Notificação da adjudicação

Nos cinco dias posteriores à respectiva decisão, todos os concorrentes são notificados do ato de adjudicação.

Artigo 18º

Anulação da adjudicação

1. A adjudicação considera-se sem efeito quando, por facto que lhe seja imputável, o adjudicatário:

- a) Não entregue a documentação que lhe seja exigida nos termos do artigo 23.º;
- b) Não compareça no dia, hora e local fixados para a outorga do contrato de arrendamento.

2. Nos casos previstos no número anterior, a entidade competente para a abertura do presente procedimento pode decidir pela adjudicação ao concorrente classificado em segundo lugar.

Artigo 19º

Causas de não adjudicação

1. Não há lugar à adjudicação nos seguintes casos:

- a) Quando todas as propostas apresentadas sejam consideradas inaceitáveis pela entidade competente para a abertura do presente procedimento;
- b) Quando houver forte presunção de conluio entre os concorrentes.

2. Caso se verifique a não adjudicação, os concorrentes são notificados da correspondente decisão, das medidas a adoptar de seguida e dos respectivos fundamentos.

CAPÍTULO V

Contrato

Artigo 20º

Aceitação da minuta do contrato

1. A minuta do contrato é enviada, para aceitação, ao adjudicatário.
2. A minuta considera-se aceite pelo adjudicatário quando haja aceitação expressa ou quando não haja reclamação nos dois dias subsequentes à respectiva notificação.

Artigo 21º

Reclamações contra a minuta

1. São admissíveis reclamações contra a minuta quando dela constem obrigações não contidas na proposta ou documentos que servem de base ao procedimento.

2. Em caso de reclamação, a entidade que aprova a minuta comunica ao adjudicatário, no prazo de 2 dias, o que houver decidido sobre a mesma, entendendo-se que a defere se nada disser no referido prazo.

Artigo 22º

Celebração do contrato

1. O contrato de arrendamento deve ser celebrado no prazo de 5 dias a contar da aprovação da minuta.

2. A entidade pública contratante comunica ao adjudicatário, com a antecedência mínima de dois dias, a data, hora e local em que se celebra o contrato.

3. Se a entidade pública contratante não celebrar o contrato no prazo fixado, pode o adjudicatário desvincular-se da proposta, sem prejuízo de direito a justa indemnização.

4. Os encargos inerentes à celebração do contrato de arrendamento ficarão a cargo do adjudicatário.

CAPÍTULO VI

Declarações e documentos

Artigo 23º

Prova de declarações

1. A entidade adjudicante pode, a qualquer momento, exigir a apresentação de documentos comprovativos das declarações prestadas pelos concorrentes.

2. No prazo fixado na notificação do ato de adjudicação, deve o adjudicatário entregar documentos comprovativos de que não se encontra em nenhuma das situações referidas nas alíneas d) e e) do artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, apresentando, para o efeito, certidões emitidas pelas autoridades competentes.

3. O prazo fixado no número anterior pode, por motivos devidamente justificados, ser prorrogado.

4. Quando solicitado, para comprovação negativa das restantes situações referidas no artigo 55.º do Código dos Contratos Públicos, é suficiente a apresentação de certificado de registo criminal ou, na sua falta, de documentos equivalentes emitidos pelas autoridades judiciais ou administrativas competentes.

5. A não apresentação pelo concorrente ou adjudicatário dos documentos solicitados ao abrigo do disposto no presente artigo, por motivo que lhe seja imputável, determina, para além da exclusão do procedimento ou da anulação da adjudicação, consoante o caso, a

impossibilidade de, durante dois anos, concorrer a procedimentos abertos pela entidade adjudicante.

Artigo 24º

Falsidade de documentos e de declarações

Sem prejuízo da participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal, a falsificação de documentos ou a prestação culposa de falsas declarações determina, consoante o caso, a respectiva exclusão ou a invalidade da adjudicação e dos atos subsequentes.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 25º

Anulação do procedimento

1. A entidade competente para abertura do procedimento pode, em qualquer momento, anular o presente procedimento quando:

a) Por circunstância imprevisível seja necessário alterar os elementos fundamentais dos documentos que servem de base ao procedimento;

b) Outras razões supervenientes e de manifesto interesse público o justifiquem.

2. A decisão de anulação do procedimento é fundamentada e publicitada nos mesmos termos em que foi publicitada a sua abertura.

4. Os concorrentes que, entretanto, tenham apresentado propostas são notificados dos fundamentos da decisão de anulação do procedimento e, ulteriormente, da abertura do novo procedimento.

Artigo 26º

Legislação aplicável

1. Em tudo o que se revelar omissa no presente Programa de Concurso e Caderno de Encargos e se não mostrar incompatível com o clausulado e especificidade dos mesmos documentos, observar-se-á o disposto no regime do arrendamento urbano e demais legislação aplicável, e no Código do Procedimento Administrativo, com as devidas adaptações.

2. Supletivamente e com as necessárias adaptações serão aplicadas as disposições do Código dos Contratos Públicos.

ANEXO I

Modelo de declaração [artigo 10.º, n.º 1, alínea b)]

1 - ..., titular do Bilhete de identidade n.º ..., residente em ..., /na qualidade de representante legal de ..., declara, sob compromisso de honra, que: / a sua representada:

a) Não se encontra em estado de insolvência, declarada por sentença judicial, em fase de liquidação, dissolução ou cessação de atividade, sujeitas a qualquer meio preventivo de liquidação de patrimónios ou em qualquer situação análoga, ou tem o respetivo processo pendente;

b) Não foi condenada por sentença transitada em julgado por qualquer crime que afete a sua honorabilidade profissional, se entretanto não tiver ocorrido a sua reabilitação (se pessoa singular)/ Não foram condenados por aqueles crimes os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência (se pessoa coletiva, encontrando-se estes em efetividade de funções);

c) Não foi objeto de aplicação de sanção administrativa por falta grave em matéria profissional, não tendo entretanto ocorrido a sua reabilitação (no caso de se tratar de pessoa singular)/Não foram objeto de aplicação daquela sanção administrativa os titulares dos seus órgãos sociais de administração, direção ou gerência (no caso de se tratar de pessoas coletivas encontrando-se estes em efetividade de funções);

d) Tem a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social em Portugal / no Estado de que é nacional / no Estado no qual se situa o seu estabelecimento principal;

e) Tem a sua situação regularizada relativamente a impostos devidos em Portugal / no Estado de que é nacional / no Estado no qual se situa o seu estabelecimento principal;

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, na alínea b) do n.º 1 do artigo 71.º da Lei n.º 19/2012, de 8 de maio, e no n.º 1 do artigo 460.º do presente Código, durante o período de inabilidade fixado na decisão condenatória;

g) Não foi objeto de aplicação da sanção acessória prevista na alínea b) do n.º 2 do artigo 562.º do Código de Trabalho;

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 sujeita ao pagamento de impostos e contribuições para a segurança social, não declarada nos termos das normas que imponham essa obrigação, em Portugal / no Estado de que é nacional / no Estado no qual se situa o seu estabelecimento principal;

i) Não foi condenada por sentença transitada em julgado por algum dos seguintes crimes (no caso de se tratar de pessoa singular) / Não foram condenados pelos mesmos

crimes os titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência das mesmas (no caso de se tratar de pessoas coletivas encontrando-se estes em efetividade de funções):

i) Participação em atividades de uma organização criminosa, tal como definida no n.º 1 do artigo 2.º da Ação Comum n.º 98/773/JAI, do Conselho;

ii) Corrupção, na aceção do artigo 3.º do Ato do Conselho, de 26 de Maio de 1997, e do n.º 1 do artigo 3.º da Ação Comum n.º 98/742/JAI, do Conselho;

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 Diretiva n.º 91/308/CEE, do Conselho, de 10 de Junho, relativa à prevenção da utilização do sistema financeiro para efeitos de branqueamento de capitais;

j) Tenham, a qualquer título, prestado, direta ou indiretamente, assessoria ou apoio técnico na preparação e elaboração das peças do procedimento que lhes confira vantagem que falseie as condições normais de concorrência.

2 - O declarante tem pleno conhecimento de que a prestação de falsas declarações implica a exclusão do procedimento, bem como a participação à entidade competente para efeitos de procedimento penal.

3- Quando a entidade adjudicante o solicitar, o concorrente obriga-se, a apresentar documentos comprovativos de qualquer das situações referidas no n.º 1 desta declaração.

4 - O declarante tem ainda pleno conhecimento de que a não apresentação dos documentos solicitados nos termos do número anterior, por motivo que lhe seja imputável, determina, para além da sua exclusão do procedimento ou da anulação da adjudicação que eventualmente lhe seja efectuada, consoante o caso, a impossibilidade de, durante dois anos, concorrer a procedimentos abertos pelo serviço ou organismo adjudicante.

[Data e assinatura]

Borba, de de 2016

2. CADERNO DE ENCARGOS

Artigo 1º

Objeto

O objecto do contrato consiste no arrendamento do edifício propriedade do Município de Borba, com a área de 222,10m², destinado a restaurante, sito no Jardim Municipal de Borba e respectiva esplanada fechada, com a área de 47m².

Artigo 2º

Espaço objeto de arrendamento

O edifício a locar situa-se no Jardim Municipal, em Borba, constituindo o prédio urbano descrito na Conservatória do Registo Predial de Borba sob o n.º 4747 – Freguesia de matriz e inscrito na matriz sob o art.º 73, o qual possui autorização de utilização para restauração e bebidas, titulada pelo Alvará de Utilização n.º 30/14, emitido em 29 de outubro de 2014.

Artigo 3º

Fins a prosseguir no espaço objeto de arrendamento

1. O espaço objeto de arrendamento apenas poderá ser destinado pelo arrendatário à actividade de restauração, não lhe podendo ser dado outro fim ou uso, sob pena de resolução contratual.
2. O mobiliário e equipamentos necessários ao desenvolvimento da actividade mencionada no número anterior serão inteiramente da responsabilidade e propriedade do arrendatário.

Artigo 4º

Prazo de arrendamento

O contrato de arrendamento é celebrado pelo prazo de dez anos, com início na data da sua assinatura, considerando-se prorrogado por sucessivos períodos iguais, e nos mesmos termos, enquanto, por qualquer das partes não for denunciado nos termos da lei.

Artigo 5º

Renda mensal

1. O arrendamento do Restaurante da Jardim Municipal implica o pagamento, por parte do arrendatário ao Município de Borba, do valor da renda mensal indicado na proposta por este apresentada.
2. O valor base da proposta de renda mensal a apresentar pelos interessados é de 380€ (trezentos e oitenta euros).
3. O pagamento da renda mensal deverá ser efectuado na Tesouraria da Câmara Municipal de Borba, até ao oitavo dia do mês seguinte àquele a que diz respeito.

Artigo 6º

Penalidades

1. Por cada dia de atraso no pagamento da renda mensal referida no artigo anterior, serão aplicados juros de mora sobre o valor em dívida, calculados de acordo com a taxa legal em vigor.

2. Decorridos 30 dias de atraso no pagamento das mensalidades, poderá o Município de Borba, unilateralmente, resolver o contrato de arrendamento, sem que haja direito a reembolso dos montantes já pagos ou a qualquer tipo de indemnização.

Artigo 7º

Transmissão do arrendamento

1. O arrendamento adjudicado não é transmissível, total ou parcialmente, ainda mesmo por subarrendamento, sem prévia autorização do Município de Borba, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e os contratos celebrados pelo arrendatário, em desacordo ao presente preceito.

2. Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve:

a) Ser apresentada pela entidade a quem se pretenda transmitir o arrendamento toda a documentação exigida ao adjudicatário no presente procedimento;

b) A entidade adjudicante apreciar, designadamente, se a entidade a quem se pretenda transmitir o arrendamento não se encontra em nenhuma das situações previstas no artigo 33º do Decreto-Lei nº 197/99, de 8 de Junho, e se têm capacidade técnica e financeira para assegurar o exato e pontual cumprimento do contrato.

Artigo 8º

Horário de funcionamento

O horário de funcionamento do Restaurante será livremente fixado pelo arrendatário, dentro dos limites previstos no Regulamento Municipal do Horário de Funcionamento dos Estabelecimentos Comerciais e de Prestação de Serviços do Município de Borba.

Artigo 9º

Obrigações do arrendatário

Para além das referidas na Lei, nos restantes preceitos do presente caderno de encargos e no programa de procedimento, constituem obrigações do arrendatário:

a) Manter o espaço em funcionamento, de acordo com o respetivo horário;

b) Utilizar de forma prudente e manter limpo o espaço objeto do arrendamento;

c) Apenas utilizar no restaurante o mobiliário cujas imagens integraram a respectiva proposta, ou outro expressamente autorizado pelo Município;

d) Apenas instalar na esplanada o mobiliário urbano cujas imagens integraram a respectiva proposta, ou outro expressamente autorizado pelo Município;

e) Facultar ao Município de Borba a fiscalização do espaço e das actividades neste desenvolvidas, sempre que este lho solicite;

- f) Não aplicar o espaço a fim diverso do referido no artigo 3º;
- g) Não proporcionar a terceiros o uso do local, excepto se tal lhe for expressamente autorizado pela Câmara Municipal de Borba;
- h) Dar conhecimento imediato à Câmara Municipal de Borba de qualquer vício que afecte o local;
- i) Não efectuar quaisquer obras no espaço arrendado, sem consentimento expreso e por escrito da Câmara Municipal de Borba;
- j) Cumprir as normas legais e regulamentares aplicáveis à actividade de restauração e bebidas e nomeadamente, as referentes à higiene e limpeza do estabelecimento;
- k) Cumprir o Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17 de janeiro;
- l) Proceder ao pagamento de todas as licenças, impostos, multas e encargos que incidam sobre a exploração do espaço ou a atividade desenvolvida;
- m) Desenvolver, no primeiro ano de atividade, todas as atividades previstas na programação cultural, lúdica e recreativa, nos moldes previstos na memória descritiva que integrou a respetiva proposta ao concurso e manter nos anos seguintes uma dinâmica semelhante no que se refere a tal programação;
- n) Restituir o espaço findo o arrendamento.

Artigo 10º

Seguros

1. O arrendatário 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 contra acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
 - b) O seguro de responsabilidade civil pela atividade exercida no estabelecimento.
2. Os comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados ao Município no prazo máximo de 10 dias após a celebração do contrato.

Artigo 11.º

Direitos e obrigações do Município

1. É reservado ao Município o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do arrendatário nos termos impostos pelo Contrato, no Programa de Procedimento e neste Caderno de Encargos, e demais legislação aplicável em vigor, designadamente a qualidade do serviço prestado, as condições de limpeza e higiene e o desenvolvimento das atividades previstas na respetiva programação cultural, lúdica e recreativa.
2. O Município de Borba reserva-se, mediante aviso prévio de 30 dias, o direito de resgatar o arrendamento antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.
3. O Município de Borba obriga-se a manter em bom estado de conservação e funcionamento as instalações do restaurante e das redes de distribuição de água, electricidade e esgotos ou saneamento que o sirvam.

Artigo 12º

Caução para garantir o cumprimento de obrigações

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução de valor igual a duas rendas mensais.

2. O Município pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, independentemente de decisão judicial, nos casos de não cumprimento das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais, pelo adjudicatário.

3. Findo o arrendamento, o Município promove, no prazo de 30 dias, a liberação da caução a que se refere o nº 1.

4. A demora na liberação da caução confere ao adjudicatário o direito de exigir à entidade adjudicante juros sobre a importância da caução, calculados sobre o tempo decorrido desde o dia seguinte ao termo do prazo referido no número anterior, nas condições a estabelecer por portaria do Ministro das Finanças.

5. Todas as despesas derivadas da prestação da caução são da responsabilidade do adjudicatário.

Artigo 13º

Casos fortuitos ou de força maior

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se, por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos colectivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.

2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar do prazo previsível para restabelecer a situação.

Artigo 14º

Caducidade do arrendamento

1. O arrendamento caducará nos seguintes casos:

- a) Com o decurso do prazo do arrendamento estipulado no art.º 4º;
- b) Pela extinção ou morte, nos termos legais, da entidade arrendatária;
- c) Por acordo das partes;
- d) Por perda do espaço cedido.

2. Em caso de caducidade eventuais obras realizadas pelo arrendatário ficarão propriedade do Município, sem que o arrendatário tenha direito a qualquer indemnização.

3. Findo o arrendamento o arrendatário deverá, de imediato, proceder à entrega do local, devoluto de quaisquer bens e no estado em que lhe foi entregue, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com o seu fim.

Artigo 15º

Rescisão do contrato

O incumprimento, por uma das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais de direito, à outra parte o direito de o rescindir, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais, quando a elas haja lugar.

Artigo 16.º

Cláusula penal

Por cada dia de atraso na restituição do locado, após a cessação do contrato de arrendamento, fica o arrendatário obrigado a pagar ao Município, a título de cláusula penal, a quantia igual a um décimo do valor da renda mensal.

Artigo 17º

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Évora- Instância Local de Vila Viçosa.

Artigo 18º

Prevalência

1. Fazem parte integrante do contrato o caderno de encargos, o programa de procedimento e a proposta do adjudicatário.
2. Em caso de dúvidas prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o caderno de encargos e o programa de procedimento e em último lugar a proposta do adjudicatário.