

CADERNO DE ENCARGOS

Hasta Pública para cedência de utilização de Gabinetes Empresariais, Espaços Empresariais do CIES – Zona Industrial do Souto

Cláusula 1.ª

Objecto

O presente Caderno de Encargos comprehende as disposições a regular a cedência de utilização de Gabinetes Empresariais e Espaços Empresariais, as quais constituirão a base das cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a mencionada cedência:

CIES				
Tipologia dos Espaços	Identificação do Espaço	Área (m ²)	Uso	Prestação Mensal pela cedência de utilização
Gabinetes Empresariais	1	39,4	Serviços	€ 63,04
	2	40,3	Serviços	€ 64,48
Espaços Empresariais	4	85,6	Serviços	€136,96

Cláusula 2.ª

Contrato

1. O contrato será composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos
 - b) O presente Caderno de Encargos;
 - c) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem constante no ponto anterior.

Preço contratual e Condições de pagamento

A cedência dos espaços identificados na Cláusula 1.ª, será efetuada através das seguintes condições:

- a) O valor base de licitação que determina o acesso à cedência para utilização dos espaços corresponde aos valores abaixo discriminados:

CIES			
Identificação do Espaço	Identificação do Espaço	Área (m ²)	Valor base de licitação
Gabinetes Empresariais	1	39,4	€ 100
	2	40,3	€ 100
Espaços Empresariais	4	85,6	€250

- b) Na avaliação e seleção das empresas, serão considerados os seguintes critérios:

a) Valor de adjudicação – (20%) que corresponde ao valor proposto para o espaço pretendido obtido no ato público da Hasta Pública, admitindo-se a licitação a quem tenha apresentado proposta escrita, em lances não inferiores a € 20,00 (vinte euros), para os Gabinetes e Espaços Empresariais e a €2 (dois euros) para os Espaços Coworking; a licitação termina quando o Presidente do Juri tiver anunciado três vezes o lance mais elevado e este não for coberto; em caso de empate e não estando presente nenhum dos candidatos empatados, a escolha será feita pela data de entrada das respetivas propostas, preferindo as mais antigas às mais recentes, devendo ser considerada a seguinte ponderação:

- A pontuação neste critério será obtida atribuindo-se a pontuação de 5 à proposta de preço mais alto e 1 à de preço mais baixo.
- A pontuação das restantes propostas será obtida por interpolação entre os seus valores extremos (mais alto e mais baixo), segundo a seguinte fórmula: $V = 5 - [4(a-b) / (c-b)]$, em que a=valor da proposta, b=valor da proposta mais alta e c= valor da proposta mais baixa.

b) Exequibilidade e viabilidade técnica, económica e financeira do projeto/negócio – 25% que corresponde aos seguintes parâmetros:

- Inovação do projeto (memória descriptiva);
- Duração do investimento (plano de investimento).

c) Montante do investimento (ponderação de 5 %) - Pontuação:

- Superior ou igual a € 1001,00 - 10 pontos
- Inferior ou igual a €1000,00 e superior ou igual a € 501,00 - 8 pontos
- Inferior ou igual a € 500 e superior a € 251,00 - 6 pontos
- Inferior ou igual a €250,00 – 0 pontos

d) Postos de trabalho líquidos a criar (ponderação de 30 %) - Pontuação:

- Superior a 4 postos de trabalho - 5 pontos
- Inferior ou igual a 3 e superior a 1 postos de trabalho - 3 pontos
- Igual a 1 - 1 pontos
- Inferior a 1 – 0 pontos

e) Sede fiscal da empresa (ponderação de 15 %) - Pontuação:

- i) No concelho - 10 pontos
- ii) Fora do concelho - 1 pontos

f) Promotores do investimento com idade até aos 45 anos e, no caso de sociedades comerciais, desde que pelo menos 50 % do respetivo capital social seja detido por pessoas singulares com idade até aos 45 anos (ponderação de 5%) - Pontuação:

- (i) Sim - 10 pontos
- (ii) Não - 0 pontos

2. A pontuação final será determinada pela soma da pontuação calculada mais elevada.

- a) Podem concorrer à cedência dos espaços pessoas singulares e coletivas.
- b) No ato da adjudicação provisória, o cessionário deverá depositar na Tesouraria da Câmara Municipal 30% do valor proposto para a cedência, sendo o remanescente do anterior valor entregue no ato da outorga do contrato.
- c) A não comparência para o pagamento do valor inicial implica a notificação ao candidato admitido em segundo lugar para o fogo em questão.
- d) Se a desistência se verificar no ato da escritura, o comprador perderá o valor que pagou quando assinou o contrato-promessa.

Cláusula 5.ª

Obrigações do Adjudicatário

- a) Os Gabinetes e Espaços Empresariais destinam-se ao acolhimento, incubação e aceleração de empresários pessoas individuais ou pessoas coletivas para o exercício de qualquer atividade económica compatível nos termos do Regulamento do CIES, exclusivamente para os fins próprios da atividade que desenvolva, não podendo neles serem instaladas outras atividades sem o consentimento da Câmara;
- b) Os Gabinetes e Espaços Empresariais são intransmissíveis em quaisquer circunstâncias.

Cláusula 6.º

Prazos

1. O prazo do contrato de cedência de utilização dos Gabinetes e Espaços Empresariais decorrerão pelo período de 18 meses, e demais condições regulamentares.

2. O prazo do contrato de cedência de utilização dos Espaços Coworking decorrerão por período anual.

Artigo 7.º

Demais Obrigações Legais

É da responsabilidade do comprador a obtenção de todas as licenças necessárias.

Cláusula 8.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

A subcontratação e a cessão da posição contratual por parte do comprador depende da autorização prévia do Município de Vila de Rei.

Cláusula 9.ª

Interpretação

Os litígios decorrentes da interpretação do presente procedimento e das respetivas condições, serão reguladas pela legislação portuguesa convencionando-se o foro da Comarca de Castelo Branco como o competente.

Cláusula 10.ª

Conflitos

Para dirimir qualquer conflito emergente do presente procedimento de ajuste direto e da execução do respetivo contrato será competente o foro da Comarca de Castelo Branco.