

## OFERTA PÚBLICA PARA ADJUDICAÇÃO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, COM PRAZO CERTO, NO CENTRO DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PAVILHÃO A - SITO NO AERÓDROMO MUNICIPAL DE PONTE DE SOR

### PROGRAMA DE CONCURSO

#### Cláusula 1ª

O presente programa de concurso aplica-se à oferta pública para adjudicação de arrendamento para fins não habitacionais, com prazo certo, do PAVILHÃO A, propriedade do Município de Ponte de Sor, sito no Aeródromo Municipal de Ponte de Sor, cuja planta se encontra junta como ANEXO I ao presente Programa de Concurso.

#### Cláusula 2ª

As condições contratuais a observar no contrato a que este Programa de Concurso se refere são as constantes do respetivo Caderno de Encargos.

#### Cláusula 3ª

A decisão de contratar foi tomada pela Câmara Municipal, na sua reunião ordinária realizada a \_\_/\_\_/\_\_.

#### Cláusula 4ª

O presente procedimento será conduzido por um júri, composto por três membros efetivos e dois suplentes, ao qual compete prestar os esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças procedimentais e proceder à avaliação, classificação e hierarquização das propostas.

#### Cláusula 5ª

- a) O processo de contratação pode ser consultado, todos os dias úteis, no Serviço de Gestão de Património, sito nos Paços do Município, no Campo da Restauração em Ponte de Sor, durante o horário de expediente, desde a data de publicação do anúncio, até ao termo do prazo para a apresentação de propostas.
- b) O pavilhão pode ser visitado através de marcação prévia, através do e-mail: [patrimonio@cm-pontedesor.pt](mailto:patrimonio@cm-pontedesor.pt)
- c) O Aeródromo Municipal de Ponte de Sor é uma infraestrutura de utilização pública, certificada pela Autoridade Nacional de Aviação Civil (ANAC) em classe II, Código 3C e Categoria 3, no âmbito do Salvamento e Luta Contra Incêndios, certificado n.º 41.
- d) A pista apresenta uma extensão de 1800m, três placas de estacionamento, num total de cerca de 50.000 m<sup>2</sup> de área, e apresenta condições de operação por voos diurnos e

noturnos com aproximação visual (VFR) e por instrumentos (IFR), Serviço de Informação de Voo de Aeródromo (AFIS), onde podem operar aeronaves até ao Airbus A320 ou Boeing 737.

#### Cláusula 6ª

Podem candidatar-se à presente oferta pública, quaisquer pessoas singulares ou coletivas que desenvolvam a sua atividade na área da indústria aeronáutica/aeroespacial, nomeadamente:

- i. Manutenção (certificações PART-M, PART-145, PART-147 ou outras), exceto para aviões superiores a 5700 kg;
- ii. Construção aeronáutica/aeroespacial;
- iii. Produção de equipamentos e componentes aeronáuticos/aeroespaciais;
- iv. Formação, Instrução, Treino ou Exame;
- v. Handling e FBO;
- vi. Transporte Executivo;
- vii. Transporte de Carga, Correio ou Valores;
- viii. Trabalho aéreo;
- ix. Estudos e Projetos no âmbito de atividade aeronáutica e/ou aeroespacial;
- x. Prestação de serviços de suporte às atividades e operações existentes no Aeródromo Municipal de Ponte de Sor;
- xi. Outra que venham a ser considerada adequada à estratégia de desenvolvimento do aeródromo.

#### Cláusula 7ª

O critério de adjudicação adotado é o da proposta economicamente mais vantajosa para a entidade adjudicante, sendo a adjudicação efetuada ao candidato que obtenha a pontuação mais elevada de acordo com os seguintes critérios de ponderação:

- i. **20% Certificações (A entrega dos certificados pode ser substituída pela permissão de consulta dos mesmos)**
  - a. **20 %** Certificações adequadas aos serviços específicos da sua atividade
- ii. **20% Experiência em atividades do setor aeronáutico/aeroespacial**
  - a. **20%** Mais de 20 anos
  - b. **10%** Entre 10-20 anos
  - c. **5%** Entre 3-10 anos
  - d. **0%** Menos de 3 anos
- iii. **35% Plano de Negócios detalhado a 15 anos**
  - a. **15%** Avaliação Geral do Plano de Negócios
  - b. **6%** Plano de empregabilidade sustentada (engenheiros/outras Quadros superiores, técnicos de manutenção, etc.)

- c. **5%** Nova empresa que se venha a instalar no aeródromo, com vista à diversificação de atividades
- d. **2%** Contratos com clientes atuais justificando necessidade de utilização do hangar de imediato.
- e. **2%** Plano de crescimento da utilização do hangar (15 anos)
- f. **1%** Relatório sucinto com a atividade da empresa nos últimos 5 anos com foco nas atividades aeronáuticas/aeroespaciais
- g. **1%** Volume de negócios previsto (15 anos)
- h. **1%** Plano de formação a implementar / capacidade execução
- i. **1%** Plano de investimento
- j. **1%** P&L

IV- 25 % Novos postos de trabalho a criar

- a. 25% Mais de 35 postos de trabalho
- b. 15% entre 20 e 35 postos de trabalho
- c. 10% entre 10 e 20 postos de trabalho
- d. 0% menos de 10 Postos de trabalho

**Total: 100%**

**Cláusula 8ª**

Serão admitidos à oferta pública, os interessados que apresentem candidatura à mesma, devendo esta constar de documento onde se declare expressamente a intenção de concorrer à oferta pública a que o presente programa de concurso se refere, e à mesma deverão ser juntos os seguintes documentos:

- i. Declaração do concorrente de aceitação do conteúdo do caderno de encargos, a qual deve ser assinada pelo concorrente ou por representante legal com poderes para o obrigar;
- ii. Documentos comprovativos e demonstrativos dos critérios de ponderação descritos na cláusula 7ª do presente programa de concurso.

**Cláusula 9ª**

As propostas serão obrigatoriamente escritas em língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas, sempre com o mesmo tipo de letra.

#### Cláusula 10ª

As propostas terão de ser entregues através de requerimento escrito, com a seguinte indicação **“Candidatura para celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais, com prazo certo, do “PAVILHÃO A”, sito no Aeródromo Municipal de Ponte de Sor”**.

#### Cláusula 11ª

As propostas deverão ser remetidas por correio registado para Município de Ponte de Sor, Campo da Restauração, 7400-223 Ponte de Sor.

#### Cláusula 12ª

As propostas deverão ser entregues até ao décimo quinto dia útil, contado a partir da data da publicação do Aviso em jornal de expressão nacional.

#### Cláusula 13ª

As propostas serão abertas em ato público, no primeiro dia útil seguinte ao da data limite para a sua entrega, pelas 10 horas.

#### Cláusula 14ª

Serão excluídas as candidaturas que não estiverem instruídas com os documentos exigidos nos termos da cláusula 8ª.

#### Cláusula 15ª

- a) Pelo arrendamento será paga, mensalmente e a partir da data de celebração do respetivo contrato, a renda de **7.080,00€ (sete mil e oitenta euros)**, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, calculada nos termos previstos na Tabela 3 – Tarifas de Ocupação de Hangares, anexa ao Regulamento do Aeródromo Municipal de Ponte de Sor- Condições de acesso, regras de funcionamento e de exploração.
- b) Aquele valor poderá ser reduzido em função dos postos de trabalho a criar, nos estritos termos estipulados no nº11 do artigo 24º do referido Regulamento, mediante requerimento e apresentação dos comprovativos necessários para o efeito.

#### Cláusula 16ª

O adjudicatário deve apresentar, no prazo de dez dias úteis, a contar da notificação da adjudicação, os seguintes documentos:

- i. Declaração em como possui a sua situação regularizada relativamente a contribuições para a segurança social;
- ii. Certidão comprovativa da sua situação regularizada relativamente a impostos;

- iii. Registo criminal, sendo que no caso de se tratar de pessoas coletivas não unipessoal deverá proceder à entrega de registo criminal da pessoa coletiva e dos titulares de órgãos sociais de administração, direção ou gerência;
- iv. Comprovativo do registo de beneficiário efetivo, no caso de se tratar pessoa coletiva;
- v. Comprovativos dos postos de trabalho criados, para efeitos de aplicação do n.º 11 do artigo 24.º do Regulamento do Aeródromo Municipal.

**Cláusula 17ª**

Correm por conta do adjudicatário todas as despesas inerentes à celebração do contrato.

**OFERTA PÚBLICA PARA ADJUDICAÇÃO DE ARRENDAMENTO PARA FINS NÃO HABITACIONAIS, COM PRAZO CERTO, NO CENTRO DE ACOLHIMENTO EMPRESARIAL - PAVILHÃO A - SITO NO AERÓDROMO MUNICIPAL DE PONTE DE SOR**



## CADERNO DE ENCARGOS

### Cláusula 1ª

- a) O presente caderno de encargos diz respeito ao arrendamento com prazo certo do PAVILHÃO A, sito no Aeródromo Municipal de Ponte de Sor.
- b) O Município de Ponte de Sor é dono e legítimo proprietário do Aeródromo Municipal, onde se encontra implantado o Pavilhão A, sito na Estrada Nacional n.º 2, km 440,37, em Água-Todo-O-Ano, Tramaga, Ponte de Sor, o qual se encontra inscrito na matriz predial urbana sob o artigo n.º 2792 da União de Freguesias de Ponte de Sor, Tramaga e Vale de Açor e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º 104 da mesma freguesia.

### Cláusula 2ª

O contrato a celebrar é de arrendamento para fins não habitacionais, com prazo certo, tendo o seu início na data da respetiva celebração e um período de vigência de 15 anos, renovando-se automática e sucessivamente, por períodos de 5 anos, até ao limite máximo legal previsto no artigo 1025º do Código Civil, se nenhuma das partes o denunciar nos termos da cláusula seguinte.

### Cláusula 3ª

Qualquer uma das partes poderá denunciar o contrato de arrendamento a que o presente caderno de encargos se refere, com produção de efeitos no final do seu termo ou renovação, desde que avise a contraparte através de carta registada com aviso de receção, com uma antecedência mínima de noventa dias.

### Cláusula 4ª

- a) Como contrapartida pelo arrendamento das instalações, a renda mensal a pagar é calculada nos termos do previstos na Tabela 3 – Tarifas de Ocupação, anexa ao **Regulamento do Aeródromo Municipal de Ponte de Sor- Condições de acesso, regras de funcionamento e de exploração**, a saber, 7.080,00€ (sete mil e oitenta euros), a que acrescerá IVA à taxa legal em vigor.
- b) Aquele valor poderá ser reduzido em função dos postos de trabalho a criar, nos estritos termos estipulados pelo nº 11 do artigo 24º do referido Regulamento.
- c) De modo a aferir os postos de trabalho criados e mantidos, o Município de Ponte de Sor solicitará semestralmente informação atualizada Nessa sequência o Município poderá ainda proceder à realização de vistorias semestrais às instalações.

### Cláusula 5ª

- a) O pagamento da renda será feito mensalmente até ao dia 8 do mês a que disser respeito.
- b) Aquando da celebração do contrato, haverá lugar ao pagamento de caução, cujo valor será equivalente a um mês de renda.

#### Cláusula 6ª

Sob pena de resolução imediata do contrato de arrendamento, a posição do arrendatário não é transmissível a qualquer título, exceto se, para tanto, obtiver prévio consentimento, por escrito, da Câmara Municipal de Ponte de Sor.

#### Cláusula 7ª

São por conta do arrendatário, todos os encargos decorrentes direta ou indiretamente do arrendamento e ocupação do pavilhão, objeto do contrato de arrendamento, nomeadamente:

- i. apetrechamento do espaço, nomeadamente mobiliário, maquinaria, utensílios e equipamento em geral, indispensáveis ao desenvolvimento da atividade posta a concurso;
- ii. as licenças, taxas e contribuições devidas ao Estado, ao Município ou a quaisquer outras entidades;
- iii. os consumos de água, eletricidade, telecomunicações e outros;
- iv. manutenção do sistema AVAC e equipamentos de segurança existentes (meios de 1ª intervenção, iluminação de emergência, intrusão e deteção de incêndio) e instalação de outros que venham a ser necessários, desde que não seja mais conveniente para o município outra forma;
- v. instalação e manutenção de equipamentos de higiene e limpeza;
- vi. conservação e manutenção das instalações;
- vii. limpeza, desinfeção e desinfestação;
- viii. realização e implementação de medidas de autoproteção.

#### Cláusula 8ª

- a) O arrendatário fica obrigado a cumprir e a manter durante a vigência do contrato de arrendamento, os exatos termos/requisitos da sua proposta, sob pena da resolução imediata do mesmo.
- b) Caso se verifique uma alteração superveniente dos factos, que motivaram a apresentação da proposta e em consequência dos quais se venha a verificar a necessidade de alteração ao contrato de arrendamento celebrado, deverá o arrendatário, de imediato, comunicar os mesmos ao Município, sob pena de resolução imediata do contrato, para que o Município possa apreciar e deliberar adequadamente.
- c) Para além do estipulado na cláusula 7.ª e nas alíneas anteriores, o arrendatário obriga-se ainda a:
  - i. Criar postos de trabalho, potenciando a empregabilidade entre os habitantes do concelho e no concelho de Ponte de Sor;
  - ii. Dinamizar a economia local, tendo a preocupação de, no desenvolvimento da sua atividade, consultar e contratar com fornecedores e empresas sedeadas no concelho de Ponte de Sor;

- iii. Prestar, contra pagamento e a pedido do Município, serviços que se venham a demonstrar obrigatórios e necessários para obter e manter a certificação da sua atividade;
- iv. Adotar as medidas necessárias e adequadas para que do desenvolvimento da sua atividade resultem o mínimo de constrangimentos possível para os restantes utilizadores do Aeródromo Municipal.
- v.

#### Cláusula 9ª

O Município de Ponte de Sor não se responsabiliza por eventuais prejuízos decorrentes de roubo, desaparecimento ou danos de qualquer tipo, que atinjam os objetos, equipamento e outros bens, propriedade do arrendatário, que se encontrem nas instalações arrendadas, salvo os cobertos obrigatoriamente por conta do Município, enquanto entidade operadora do Aeródromo Municipal.

#### Cláusula 10ª

O Município de Ponte de Sor não se responsabiliza pelos prejuízos decorrentes de incêndios, explosões, terremotos, cheias, pandemias, atos de vandalismo ou terrorismo, rebeliões ou quaisquer outros acontecimentos de ordem natural ou social que venham a provocar perdas ou danos tanto em pessoas como em objetos, equipamentos e outros bens que se encontrem nas instalações arrendadas, salvo os que são da sua exclusiva responsabilidade enquanto entidade operadora do Aeródromo Municipal.

#### Cláusula 11ª

Todos os seguros relacionados com materiais, equipamentos ou quaisquer outros bens, propriedade do arrendatário, existentes nas instalações arrendadas, bem como com o exercício da própria atividade licenciada são da responsabilidade do arrendatário.

#### Cláusula 12ª

O arrendatário responsabiliza-se pelo seu pessoal e respetiva formação, para que as atividades desenvolvidas nas instalações arrendadas se processem de forma adequada e na estrita observância das normas de qualidade e segurança aplicáveis.

#### Cláusula 13ª



- a) A entrada no Aeródromo Municipal do pessoal do arrendatário, ou de quaisquer outras pessoas que a ele se dirijam (fornecedores, contratados, visitantes, acompanhantes, etc), será objeto de controlo de identificação.
- b) Com o início da sua atividade no Aeródromo Municipal, o arrendatário apresentará à Direção do Aeródromo, para efeitos de controlo à entrada, uma listagem dos colaboradores e pessoal autorizado a entrar nas suas instalações, a qual será atualizada sempre que se verifiquem alterações, sem prejuízo da obrigação de comunicar as entradas pontuais que venham a ocorrer no normal exercício da sua atividade.

#### Cláusula 14ª

- a) O arrendatário não poderá realizar quaisquer obras ou alterações nas instalações, ainda que não importem alterações estruturais, sem autorização prévia escrita da Câmara Municipal, sob pena de responder pela reposição da situação no estado anterior, independentemente da aplicação de outras sanções previstas no presente caderno de encargos.
- b) Da realização de obras nos termos da alínea anterior não resulta a obrigação de reembolso ou indemnização pelo Município ao arrendatário.

#### Cláusula 15ª

O Município de Ponte de Sor reserva-se o direito de definir as características e termos das obras ou alterações das instalações, realizadas nos termos da cláusula anterior.

#### Cláusula 16ª

- a) O arrendatário obriga-se a zelar e cuidar com a diligência devida o pavilhão objeto do contrato de arrendamento, bem como os espaços envolventes que lhe estão adstritos.
- b) O arrendatário obriga-se, findo o contrato, a entregar o arrendado, em normal estado de conservação, e tal como as recebeu inicialmente, salvo acordo específico firmado por escrito como o Município.

#### Cláusula 17ª

A violação das cláusulas do presente caderno de encargos conduz à resolução imediata do contrato de arrendamento, por iniciativa de qualquer das partes, e sem que haja lugar a indemnização ou direito a retenção.

#### Cláusula 18ª

- a) Sob pena da resolução do contrato de arrendamento, o arrendatário para além do clausulado daquele, também está obrigado ao cumprimento das normas constantes do Regulamento do Aeródromo Municipal de Ponte de Sor- Condições de Acesso, Regras de Funcionamento e Exploração.

- b) O arrendatário obriga-se ainda, para efeitos de fiscalização do cumprimento do contrato de arrendamento, a entrega anualmente ao município, o relatório de atividades e o documento comprovativo da criação dos postos de trabalho, sem prejuízo do previsto na cláusula 4.ª.

#### Cláusula 19ª

No mais, aplicar-se-ão as demais normas legais cuja aplicação se venha a mostrar necessária, nomeadamente o Código Civil e o Novo Regime do Arrendamento Urbano.