

CADERNO DE ENCARGOS

**Concurso Público para a Cessão de utilização de espaços sitos no Edifício Reynaldo dos Santos da
Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa**

PARTE I
CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES INICIAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. A cessão de espaço tem por objeto a cedência de utilização de espaços para fins de investigação e desenvolvimento (I&D) no Edifício Reynaldo dos Santos da Faculdade de Medicina de Lisboa, Av. Egas Moniz 1649-028 Lisboa.
2. As atividades dos candidatos, devem contemplar os requisitos e condições técnicas definidas no Anexo I do presente caderno de encargos, dele fazendo parte integrante.

Cláusula 2.ª

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos e será reduzido a escrito, integrando igualmente os elementos elencados nas disposições aplicáveis do Código dos Contratos Públicos (CCP).
2. O contrato inicia-se na data da sua assinatura, e mantém-se em vigor pelo prazo de três anos, podendo ser renovado por períodos de 12 meses, até ao máximo de 36 meses, se nenhuma das partes comunicar por escrito, até 30 dias antes do termo que não pretende tal renovação.
3. Constituem anexos do Caderno de Encargos os seguintes elementos:
 - a. **ANEXO I – Requisitos e condições técnicas**
 - b. **ANEXO II – Caracterização do Espaço**
 - c. **ANEXO III – Serviços de funcionamento e manutenção do Edifício.**

Cláusula 3.ª

Constituição da cessão

1. O espaço objeto da cessão de utilização é composto pelo bem imóvel afeto àquela, e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
2. Sem prejuízo no disposto no Anexo II, no termo da cessão, reverterem gratuitamente e automaticamente para a cedente todos os bens e direitos que integram a cessão de utilização, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o cessionário dentro de um prazo razoável fixado pelo cedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

3. Caso o cessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, a cedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessárias à reposição dos bens aí referidos.
4. A caução a prestar pelo cessionário, no montante correspondente ao valor mensal da compensação financeira que responde pelo incumprimento dos deveres de zelo e cuidado do espaço destinado à cessão de utilização, para ressarcimento dos respetivos custos de reparação a incorrer pela cedente, aquando do termo do prazo de duração do contrato, nos termos do número anterior, correndo os respetivos custos adicionais por conta do cessionário.

CAPÍTULO II

ESTIPULAÇÕES CONTRATUAIS

Secção I

Obrigações

Cláusula 4.ª

Obrigações do cessionário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorre para o cessionário a obrigação principal da utilização do espaço, mediante pagamento de compensação mensal financeira à cedente, sob fiscalização da mesma, sem prejuízo da autonomia técnica do cessionário.
2. A cedente monitorizará em contínuo a exploração, com vista a verificar se a mesma reúne as características, especificações e requisitos técnicos, legal e contratualmente definidos.
3. Constituem obrigações adicionais do cessionário:
 - a. Efetuar pontualmente o pagamento mensal da compensação financeira estipulada;
 - b. Assegurar a obtenção de todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato e respetivas despesas;
 - c. Garantir o pagamento dos encargos com a atividade a exercer;
 - d. Assegurar que a utilização do espaço cumpre os requisitos da cessão objeto do presente caderno de encargos;
 - e. Em matéria de legislação laboral,
 - i. Respeitar toda a legislação em vigor, na parte que lhe for aplicável, devendo nomeadamente observar as prescrições legais sobre sanidade, salários mínimos, horários de trabalho, segurança e responsabilidade por acidentes de trabalho, sendo único responsável por quaisquer determinações ou sanções que lhe sejam impostas por entidades oficiais,
 - ii. Afixar no local de trabalho os mapas de horário de trabalho;
 - f. Manter o estabelecimento da cessão de exploração em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, de acordo com a legislação e regulamentação de higiene e

segurança em vigor, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

- g. Assegurar a separação seletiva do lixo e resíduos resultantes do desenvolvimento da atividade, em contentores próprios para cada tipologia.
- h. Assegurar a existência e manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos da cessão de utilização;
- i. Cumprir e fazer cumprir as boas práticas de utilização das instalações em vigor na Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa;
- j. Facultar à cedente, ou a qualquer entidade por esta nomeada, livre acesso a todo o espaço de cessão de utilização, mediante comunicação prévia;

Cláusula 5.ª

Pagamento à cedente

1. O cessionário fica obrigado ao pagamento de uma compensação financeira mensal à Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa, considerando as seguintes áreas:

Área tipo	Área m2
Área Investigação	92,72
Área Comum de utilização	43,86
Total	136,58

2. A compensação mínima financeira mensal a pagar pelo/s cessionário/s à FMUL é de 8€/m2 (oito euros/m2), valor atualizado anualmente por aplicação do coeficiente de atualização aplicáveis aos arrendamentos urbanos não habitacionais, acrescido de IVA, à taxa legal em vigor
3. O cessionário fica ainda obrigado a pagar à Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa as despesas correspondentes aos gastos de funcionamento e manutenção do Edifício tendo por base o ano económico anterior, atualizados anualmente e consideradas mensalmente (conforme anexo III).
4. O pagamento de faturas emitidas pela FMUL, relativas às compensações financeiras mensais mencionadas nos números anteriores, deverá ser efetuado no prazo máximo de 30 dias após a receção da respetiva fatura.
5. A faturação das compensações financeiras é efetuada mensalmente.

Cláusula 6.ª

Eventuais intervenções e reparações do espaço

1. No caso de o cessionário considerar conveniente, para o bom desempenho da sua atividade, realizar alguma intervenção, reparação, ou remodelação do espaço adstrito à exploração, deve apresentar um projeto descrevendo as mesmas, e submete-lo à aprovação à cedente.

2. Os projetos, planos, documentos e outros materiais, que resultem do âmbito do número anterior, serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao cedente no fim do prazo da cessão de utilização, competindo ao cessionário adotar todas as medidas necessárias para o efeito.
3. O custo de eventuais intervenções corre por conta do cessionário.
4. As intervenções e obras eventualmente a realizar, serão acompanhadas pela Área de Instalações, Equipamentos e Logística da Faculdade de Medicina da Universidade de Lisboa.

Cláusula 7.ª

Responsabilidade e Risco

1. O cessionário assume de forma expressa, integral e exclusiva, a responsabilidade pelos riscos inerentes à cessão de utilização, durante o prazo da sua duração.
2. O cessionário responde ainda, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da cessão de exploração, pela culpa ou pelo risco.

Secção II

Vicissitudes

Cláusula 8.ª

Resolução pelo Cedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de cessão de exploração e do direito de indemnização nos termos gerais, a cedente pode resolver o contrato quando se verifique:
 - a. Desvio do objeto de cessão de utilização;
 - b. Não ter obtido o/s licenciamento/s necessário/s das suas atividades;
 - c. Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo cessionário da execução ou exploração das atividades, sem que tenham sido tomadas as medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
 - d. Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo cessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - e. A utilização abusiva ou acentuada deterioração das instalações, equipamento e material;
 - f. A falta de reposição de bom funcionamento ou encerramento do espaço concessionado efetuado por entidade inspetora, por responsabilidades imputadas ao cessionário por período superior a 5 dias úteis.
 - g. A falta de cumprimento, em devido tempo, das suas obrigações contratuais.

2. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325º do CCP, a notificação ao cessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer formalidade.

Cláusula 9.ª

Resolução pelo Cessionário

1. O cessionário poderá solicitar a resolução do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção, dirigida ao Diretor da FMUL, e que apenas produzirá efeitos 30 dias após a sua comunicação.
2. A cessão extingue-se após o decurso do prazo mencionado anteriormente, sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.
3. As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação, e os bens propriedade do cessionário deverão ser retirados do imóvel nos 30 dias seguidos subsequentes ao termo da cessão.

Cláusula 10.ª

Sanções contratuais

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a cedente pode exigir ao cessionário o pagamento de pena pecuniária, por cada incumprimento registado, e em função da respetiva gravidade, de valor a fixar entre 1‰ (um por mil) e 5‰ (cinco por mil) do valor global da respetiva adjudicação, sem IVA.
2. Nos termos do estipulado no artigo 1041º e seguintes do Código Civil, em caso de mora no cumprimento da compensação financeira mensal, o cedente tem o direito de exigir uma indemnização igual a 50% do que for devido.

Cláusula 11.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

Não é permitida a subcontratação nem a cessão da posição contratual do cessionário.

CAPÍTULO III

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 12.ª

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 redigidas, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 13.ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 14.ª

Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo de círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

Constituem elementos Anexos ao Caderno de Encargos:

ANEXO I – Requisitos e condições técnicas

ANEXO II – Caracterização do Espaço

ANEXO III – Serviços de funcionamento e manutenção do Edifício

PARTE II

ANEXO I

REQUISITOS E CONDIÇÕES TÉCNICAS

O Edifício Reynaldo dos Santos irá proporcionar ao cessionário um contato permanente com a comunidade científica e os grupos de investigação da FMUL e, através destes, pela articulação com várias entidades públicas e privadas, promovendo assim a ligação a estruturas empresariais tecnológicas e inovadoras da área metropolitana de Lisboa e Vale do Tejo, com a finalidade de gerar, sintetizar, disseminar e traduzir para a prática o conhecimento científico mais relevante e da mais alta qualidade em investigação de saúde.

ANEXO II - CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO

O espaço afeto à atividade é composto por:

Piso 3

Sala	Área m2
3.40	20,43
3.41	20,43
3.42	20,44
3.43	31,42
Total	92,72

Além dos espaços supramencionados terá de ser considerada a área comum de utilização:

Tipologia	Área m2
Área Comum	43,86

Quanto às infraestruturas, equipamentos existentes à data de celebração do contrato deve a sua utilização respeitar as regras de manutenção preventiva e corretiva, definidas pela cedente.

ANEXO III – SERVIÇOS DE FUNCIONAMENTO E MANUTENÇÃO DO EDIFÍCIO

A compensação financeira relativa aos serviços de funcionamento e manutenção do edifício têm por base os valores suportados pela FMUL:

- Serviço de limpeza comum
- Serviço de segurança e receção
- Eletricidade
- Água
- Gás natural
- Serviço de manutenção geral das instalações
- Rede de Voz e Dados
- Circuito CCTV (closed-circuit television)
- Manutenção preventiva
- Meios de combate a incêndio
- Elevadores

Face aos dados apresentados e tendo em conta os valores de referência relativos ao ano económico de 2020, a compensação financeira mensal, será de **581,47€, acrescido de IVA.**

Os valores de referência têm em consideração valores do ano económico anterior e conforme eventuais ajustamentos (diminuições ou aumentos de espaço mediante pedido de autorização à FMUL) na área de ocupação, respetivamente, atualizados anualmente.