

CONTRATO PROGRAMA PARA O MERCADO MUNICIPAL

Considerando que:

I. Nos termos das disposições conjugadas dos artigos 16º, alínea f) da lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, 53º, n.º 1 alínea q) e n.º 2 alínea l) e 64º, n.º 2 alíneas f) e m) todos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro (LAL) o Município de Torres Vedras dispõe de atribuições e competências para investimentos na construção e gestão de instalações e equipamentos integrados no património municipal, designadamente em Mercados Municipais;

II. De acordo com, o preceituado nos artigos 27º, 45º alínea a) e 47º, todos da Lei n.º 50/2012 de 31 de Agosto, que aprovou o regime jurídico da atividade empresarial local e das participações locais, as empresas locais de gestão de serviços de interesse geral podem exercer poderes delegados pelas entidades públicas nelas participantes, nomeadamente em matéria de promoção e gestão de equipamentos coletivos, desde que tal conste expressamente dos seus estatutos e celebrando-se, para o efeito, contratos-programa;

III. A PROMOTORRES E.M., empresa municipal sob a forma de sociedade anónima unipessoal totalmente detida pelo Município de Torres Vedras tem por objeto, nos termos do artigo 4º dos seus Estatutos, a promoção e gestão de equipamentos coletivos e a promoção, gestão e fiscalização do estacionamento público urbano no Município de Torres Vedras, a promoção, construção, exploração do estacionamento em estrutura subterrânea ou em silo, a elaboração e promoção e gestão de estudos e projetos de estacionamento, mobilidade e acessibilidade urbana, podendo ainda exercer, acessoriamente, as atividades de comercialização de bens e de prestação de serviços desde que relacionadas, direta ou indiretamente com o seu objeto;

IV. Os mercados municipais, entendidos como espaços tradicionais de comércio urbano, enfrentam hoje um enorme desafio e que a sua lenta, mas sustentada decadência e degradação apenas podem ser invertidas com uma intervenção pública forte e orientada para uma maior “agressividade” do modelo de negócio, pelo que a opção é claramente entre o modernizar ou “deixar cair”;

V. Considerando que são inúmeros os exemplos de cidades que optaram pela intervenção pública no espaço do mercado municipal, procurando dessa forma rejuvenescê-lo (dir-se-ia até ressuscitá-lo) e que os tradicionais Mercados Municipais mesmo sujeitos a forte concorrência de outros formatos mais modernos, não deixam de poder ter sucesso, uma vez que apresentam um conjunto de atributos positivos e pontos fortes dificilmente imitáveis pela concorrência directa, sendo certo que, o contrário também é verdade, isto é, os mercados municipais apresentam inúmeros atributos que os marcam pela negativa e pontos fracos difíceis de superar;

VI. No contexto do comércio de proximidade, o equipamento coletivo Mercado Municipal de Torres Vedras, pela ampla oferta e variedade de produtos alimentares perecíveis e pela sua localização estratégica no centro da cidade, constitui uma referência socio-económica e urbana muito forte que interessa não só preservar mas, principalmente, dinamizar;

VII. A construção do Mercado Municipal, incluindo o respetivo estacionamento e arranjo exterior, foi uma das operações que integrou o Programa de Ação com o Código 938, designado por “Regeneração Urbana do Centro Histórico de Torres Vedras - Torres ao Centro”, tendo sido cofinanciado pelo Programa Operacional da Região Centro - Mais Centro, através da celebração do respetivo contrato de financiamento e que, por isso, o MTV requereu àquela entidade que se pronunciasse favoravelmente acerca da possibilidade de delegação dos seus poderes de gestão do equipamento Mercado Municipal, e tal pronuncia foi favorável, como pode verificar-se pelos documentos juntos como Anexo 1 e que deste contrato fazem parte integrante;

VIII. Uma gestão racional e especializada para alcançar o desenvolvimento pretendido nesta área só é possível através de uma estrutura organizatória e profissional e de proximidade, apta para a promoção e gestão de equipamentos públicos e que a PROMOTORRES E.M. detêm experiência na gestão e exploração do Mercado Municipal de Torres Vedras, uma vez que através de adequado contrato de prestação de serviços tem procedido à gestão e exploração do Mercado Municipal, para tanto possuindo os recursos humanos e o *know how* necessários, reúne as condições legais e estatutárias para gerir este equipamento, cumprindo os objetivos e realizando as operações previstas na candidatura referida com o objetivo último de otimizar a gestão do equipamento e dos serviços, tornando a qualidade do Mercado Municipal de Torres Vedras uma referência local e nacional;

IX. O modelo de gestão do Mercado Municipal preconizado pelo Município de Torres Vedras pressupõe a prática de uma política de preços sociais da qual decorrem receitas operacionais inferiores aos custos, considerando a função social e cultural e o papel estratégico do equipamento no processo de revitalização, dinamização e promoção do centro histórico da cidade, conforme se demonstra no Anexo 2, que deste contrato faz parte integrante;

X. O mesmo modelo de gestão pressupõe a afetação de 10 trabalhadores, 8 dos quais a tempo integral (7 assistentes operacionais e 1 técnico superior), e que atualmente tal equipamento tem afeto ao seu funcionamento adequado número de trabalhadores, dos quais 8 são trabalhadores da PMT e 2 trabalhadores cedidos pelo MTV cujos custos são integralmente suportados pela empresa municipal, e que tendo em conta as obrigações decorrentes do Plano de Assistência Económica e Financeira a Portugal, o MTV não só não pode proceder a novas admissões de pessoal, como ainda tem que proceder á respetiva redução, não dispondo por isso dos recursos humanos suficientes para gerir, explorar, manter e vigiar este equipamento;

Entre

MUNICIPIO DE TORRES VEDRAS, NIPC 502173653, sita na Avenida 5 de Outubro, 2560-270 Torres Vedras, representada pelo Presidente da Câmara Municipal, Dr. Carlos Manuel Soares Miguel, adiante designada abreviadamente por MTV ou Primeiro Outorgante,

e

PROMOTORRES E.M., NIPC 503941565, com sede no Edifício do Mercado Municipal de Torres Vedras, Avenida Tenente Coronel João Luís de Moura - Loja A, 2564-909 Torres Vedras, representada pelo Presidente do Conselho de Administração Dr. António José de Oliveira Esteveira e Administrador Dr. Rodrigo Antolin da Cunha Ramalho, adiante designada abreviadamente por PMT ou Segunda Outorgante

É celebrado o presente contrato-programa que se rege pelos *Considerandos* supra e as cláusulas seguintes:

Clausula Primeira

(Objeto)

1. Constitui objeto do presente contrato a gestão, exploração e manutenção do Mercado Municipal de Torres Vedras, incluindo o estacionamento subterrâneo e respetivo espaço exterior circundante pela PROMOTORRES E.M., em estrita obediência ao disposto no presente contrato-programa, bem como à demais legislação vigente na matéria, sempre no cumprimento dos princípios gerais que norteiam a atividade administrativa e o exercício de poderes públicos.

2. Para o exercício das atividades inerentes ao objeto do presente contrato o MTV delega na PROMOTORRES E.M. as competências e poderes necessários, incluindo:

- a) Gestão dos recursos humanos e bens móveis e imóveis afetos ao funcionamento do equipamento, e que constam do Anexo 3 ao presente contrato faz parte integrante;
- b) Gestão financeira, incluído a liquidação, cobrança e arrecadação de taxas, preços e tarifas;
- c) Assegurar a fiscalização pela autoridade sanitária concelhia, o cumprimento do HACCP e a remoção dos resíduos e subprodutos de origem animal;
- d) Gestão dos procedimentos administrativos relativos às bancas, lojas, espaço exterior e estacionamento, em cumprimento das normas legais, regulamentares e de funcionamento relativo ao mercado municipal;
- e) Promoção do Mercado Municipal, junto de diferentes públicos;
- f) Manutenção, conservação, limpeza, vigilância e realização de benfeitorias necessárias e voluptuárias;
- g) Criação e implementação dos serviços que se revelem adequados e necessários para potenciar a atratividade do equipamento.

Clausula Segunda

Fundamentos da necessidade de celebração deste contrato

1. O Município de Torres Vedras tem como objectivo dinamizar o Mercado Municipal dado que este equipamento constitui uma referência socio-económica e urbana muito forte, razão pela qual foi a operação vital e catalisadora das previstas no projeto "Torres ao Centro", integrado do Programa Polis XXI - Política de Cidades, Parcerias para a Regeneração Urbana.

2. A dinamização do Mercado Municipal só será alcançada com um intervenção que, para além da modernização física, garanta formas de gestão mais flexíveis e comercialmente agressivas alternativas àquelas que as autarquias praticam.

3. O presente contrato-programa pretende assegurar uma gestão global do negócio, atribuindo à PMT as responsabilidades na matéria, nomeadamente no que se refere à mudança organizacional e inovação.

4. A necessidade de celebração do presente contrato resulta da análise económico- financeira realizada às necessidades de gestão e exploração do Mercado Municipal que concluiu ser vantajoso para o interesse municipal contratar com a PROMOTORRES a respetiva, gestão e exploração, como se demonstra no documento junto como Anexo 2.

Clausula Terceira

(Funções de desenvolvimento económico local a desempenhar)

O Mercado Municipal para além das funções estritamente comerciais e económicas, têm as seguintes funções:

- a) Equipamento gerador de efeitos positivos nos espaços urbanos envolventes, atendendo à sua localização estratégica e aos fluxos de pessoas, bens e serviços gerados pelos seus atrativos;
- b) Equipamento potenciador e revitalizador do comércio tradicional da zona envolvente, bem como da valorização desta enquanto centro de comércio e serviços;
- c) Equipamento facilitador e acelerador de reabilitação e requalificação do centro histórico da cidade, na medida em que constitui uma importante âncora para inverter o actual panorama de degradação e desertificação;
- d) Equipamento que desenvolverá o seu *core business* numa dinâmica de ancoragem mútua com a implementação da LOJA do CIDADÃO - espaço com capacidade para albergar um conjunto de serviços capazes de criar uma atractividade para a oferta de produtos e serviço projectada para um edifício contíguo ao Mercado Municipal;

Clausula Quarta

Indicadores de Eficiência

A produtividade da exploração do Mercado Municipal pela PROMOTORRES EM. será aferida através dos indicadores de eficiência seguintes:

- a) Prestação ineficiente: a execução das atividades com um nível de utilização de recursos financeiros superior aos valores de exploração do ano de 2012;
- b) Prestação eficiente: a execução das atividades com um nível de utilização de recursos financeiros igual ao valor de exploração do ano de 2012;
- c) Prestação muito eficiente: a execução das atividades com um nível de utilização de recursos financeiros inferior em 3 % ao de exploração do ano de 2012;

Clausula Quinta

Indicadores de Eficácia

A qualidade do serviço prestado pela PROMOTORRES EM, será aferida através dos indicadores determinados em função dos objetivos fixados para uma boa utilização dos recursos públicos seguintes:

a) Assegurar a ocupação dos espaços e lojas do Mercado Municipal:

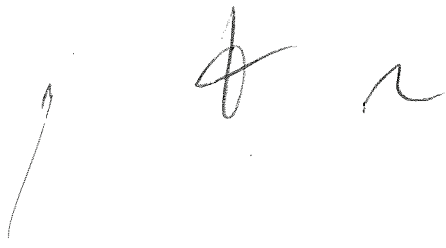
- i) Ineficaz: o total de espaços e lojas por ocupar, representa 20% ou mais do total de espaços existentes;
- ii) Eficaz: o total de espaços e lojas por ocupar, representa entre 15% e 20% do total de espaços existentes;
- iii) Muito eficaz: o total de espaços e lojas por ocupar, representa menos de 15% do total de espaços existentes;

b) Liquidação, cobrança e arrecadação de taxas, preços e tarifas:

- i) Ineficaz: o total mensal de valores não arrecadados, representa 10% ou mais do total a receber;
- ii) Eficaz: o total mensal de valores não arrecadados, representa entre 5% e 10% do total a receber;
- iii) Muito eficaz: o total mensal de valores não arrecadados, representa menos de 5% do total a receber;

c) Rotatividade na utilização do estacionamento pago:

- i) Ineficaz: rotatividade na utilização do estacionamento pago, inferior à verificada antes da existência do presente contrato;

- 
- ii) Eficaz: rotatividade na utilização do estacionamento pago, igual à verificada antes da existência do presente contrato ou até 5 % superior;
 - iii) Muito eficaz: rotatividade do estacionamento pago, superior a mais de 5% da verificada antes da existência do presente contrato;

Clausula Sexta
(Subsídio à exploração)

1. A prática de uma política de preços sociais, implica uma diferença, objectiva, entre os preços praticados no mercado e os subsidiados na óptica do interesse geral, revelando-se necessária a transferência de € 170.000.00 anuais (Anexo 2) do MTV para a PMT, a título de subsídio à exploração pago em duas prestações semestrais a serem processadas até ao dia 30 de junho e 31 de dezembro.
2. No primeiro ano de execução do presente contrato a primeira prestação será paga nos cinco dias úteis seguintes ao do conhecimento do visto pelo Tribunal de Contas e a segunda até 31 de dezembro.

Clausula Sétima
(Política de Preços)

A definição da política de preços a cobrar pela utilização dos espaços comerciais do Mercado Municipal compete o Município de Torres Vedras, cabendo à PROMOTORRES E.M. a respetiva aplicação, nos seguintes termos:

- a) Aos contratos em vigor à data da produção de efeitos do presente contrato-programa, aplicam-se as taxas constantes do Regulamento de Liquidação e Cobrança de Taxas e Emissão de Licenças do Município de Torres Vedras;
- b) Aos contratos celebrados após a vigência do presente contrato-programa aplicar-se-ão os preços calculados em função dos critérios identificados na alínea seguinte;
- c) Na determinação dos preços a praticar, é considerada a área ocupada por cada espaço comercial, sendo aplicados proporcionalmente os custos específicos (viatura afeta ao serviço de entregas, tratamento de resíduos, contratos de manutenção com câmaras de frio, grades automáticas e ar condicionado) e os custos gerais (pessoal, trabalhos especializados, publicidade, honorários

referentes às prestações de serviços de promoção e marketing, conservação e reparação, limpeza, electricidade, água, seguros), bem como aqueles que se venham a considerar indispensáveis ao regular funcionamento do equipamento.

Clausula Oitava


(Obrigações dos Outorgantes)

1. No âmbito do presente contrato-programa constituem obrigações da PMT:

- a) Dar cumprimento às obrigações assumidas pelo MTV nas alíneas c), e), g), j), k) m), a o) e s) do n.º 1 da Clausula Oitava do Contrato de Financiamento junto como parte integrante do Anexo 1, bem como prestar todas as informações necessárias para que o cumprimento das restantes obrigações assumidas no mesmo instrumento contratual;
- b) Garantir a boa gestão, exploração, conservação e manutenção do edifício do Mercado Municipal, incluindo o estacionamento e o espaço exterior, bem como dos bens móveis constantes do Anexo 2 ao presente contrato e que dele fazem parte integrante.
- c) Garantir a gestão e o pagamento dos recursos humanos necessários ao pleno e satisfatório funcionamento do equipamento.
- d) Prestar, a todo o tempo, todas e quaisquer informações e documentos solicitados para o acompanhamento sistemático da execução do presente contrato-programa, com vista a, designadamente, assegurar a boa gestão da comparticipação financeira e a monitorização da realização da operação constante dos contratos referidos no Anexo 1.
- e) Prestar a informação a que legalmente está obrigada nos termos dos termos da Lei da Atividade Empresarial Local e das Participações Locais.
- f) Cumprir os objetivos traduzidos pelos indicadores de eficiência e eficácia definidos no presente contrato-programa.

2. No âmbito do presente contrato programa compete ao Município de Torres Vedras:

- a) Dar cumprimento às obrigações contraídas no contrato de financiamento junto como parte integrante do Anexo 1, assegurando-se que possui os documentos e informações necessários e obrigatórios nos termos da Clausula Oitava.

- 
- b) Assegurar, exercendo os seus poderes de controlo, superintendência e tutela a boa gestão de todas os bens referidos no Anexo 2.
 - c) Acompanhar a execução física e financeira do presente contrato-programa;
 - d) Verificar todos os documentos de prestação de informação e de contas relativos ao objeto do contrato.

Cláusula Nona

Duração e Produção de Efeitos

O presente contrato vigorará pelo prazo cinco anos e produz efeitos no dia a seguir ao do conhecimento da concessão de visto, em sede de fiscalização prévia, pelo Tribunal de Contas.

Clausula Décima

Alterações ao Contrato

Qualquer alteração ou adaptação pelos Outorgantes dos termos ou resultados previstos neste contrato-programa tem que ser precedida de prévia celebração da respetiva adenda, bem da submissão, se necessária, às entidades legalmente competentes que na matéria se devam pronunciar e que poderão condicionar a alteração ou adaptação em causa.

Clausula Décima Primeira

Resolução

- 1.O incumprimento de qualquer uma das partes das obrigações assumidas neste contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte cumpridora o direito de resolver o resolver.
- 2.Para efeito do disposto no número anterior considera-se incumprimento definitivo por qualquer das partes se, notificada pela parte cumpridora a parte faltosa não sanar a sua atuação incumpridora no prazo de 15 dias úteis, contados nos termos do artigo 72º do Código do Procedimento Administrativo.
- 3.A resolução terá lugar no prazo de 8 dias úteis após o conhecimento dos factos que a justifiquem, através de comunicação escrita adequadamente fundamentada.

Clausula Décima Segunda

Cessação

O presente contrato-programa cessará:

- a) Pela ocorrência do termo do seu período de vigência;
- b) Por acordo entre as partes;
- c) Por extinção do Segundo Outorgante;
- d) Por resolução nos termos definidos na cláusula XI.

Clausula Décima Terceira

Legalidade da Despesa

Os encargos financeiros decorrentes do presente contrato integram o projeto de orçamento municipal para os anos económico de 2013 e seguintes e correspondem ao número sequencial de compromisso 24743/2013.

Clausula Décima Quarta

Regulação sectorial e Controlo financeiro

O presente contrato será submetido para efeitos de fiscalização prévia ao Tribunal de Contas comunicada à Inspeção Geral de Finanças, à Autoridade de Segurança Alimentar e Económica, bem como às Autoridades de Saúde concelhias.

Clausula Décima Quinta

Comunicações e notificações

Todas as comunicações/notificações entre as partes serão efetuadas para as respetivas moradas indicadas no introito, pelo que qualquer alteração nos contactos deve ser comunicada pelos mesmos meios à outra parte.

Clausula Décima Sexta

Imposto de selo


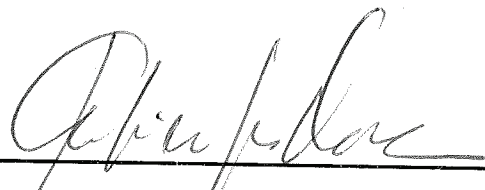
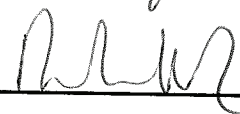
O presente contrato está isento de imposto de selo por força do disposto no n.º 1, na alínea s) do n.º3, ambos do artigo 3º e alínea a) do artigo 6º, todos do Código do Imposto de Selo.

Clausula Décima Sétima

Publicidade

Este contrato-programa será publicitado no Boletim Municipal e nos sítios da *Internet* da Câmara Municipal de Torres Vedras e da PROMOTORRES E.M..


Feito em duplicado, em Torres Vedras, aos 6 dias do mês de setembro de 2013 ocupando 11 páginas e contendo 3 Anexos que dele fazem parte integrante, após aprovação pela Assembleia Municipal na sessão ordinária de 21 de junho de 2013, sob proposta da Câmara Municipal na reunião de 04 de junho de 2013.

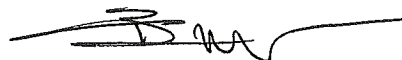
Município de Torres Vedras	Promotorres EM
	
(Carlos Manuel Soares Miguel, Dr.)	(António José de Oliveira Esteveira, Dr.)  (Rodrigo Antolin da Cunha Ramalho, Dr.)

TRIBUNAL DE CONTAS
Direção-Geral
Departamento de Controlo Prévio
Proc. n.º 1355/2013
Criado em 2013/9/9



TRIBUNAL DE CONTAS
VISTADO
26 NOV. 2013
EM SESSÃO DIÁRIA DE VISTO


Juiz Conselheira
Helena Abreu Lopes



Juiz Conselheiro
Alberto Fernandes Brás