

HASTA PÚBLICA

CONCESSÃO DE USO PRIVATIVO DO DOMÍNIO PÚBLICO PARQUE DE CAMPISMO E BAR DA PRAIA FLUVIAL DO AÇUDE PINTO

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º - OBJETO

1. A presente hasta pública tem por objeto a concessão de uso privativo do domínio público do Parque de Campismo e Bar da Praia Fluvial do Açude Pinto, sítios em Açude Pinto, na freguesia de Oleiros-Amieira, concelho de Oleiros.
2. A concessão objeto da presente hasta pública tem por objeto específico o desenvolvimento das atividades decorrentes da exploração do Parque de Campismo, bem como as atividades a desenvolver no estabelecimento destinado a prestar serviços de alimentação e de bebidas, do tipo “snack-bar”, de acordo com a legislação aplicável à atividade e, em conformidade com as disposições do presente Caderno de Encargos.
3. A delimitação física da concessão objeto da presente hasta pública encontra-se ilustrada no Anexo I ao presente caderno de encargos, que dele faz parte integrante.

Artigo 2.º - PRAZO DA CONCESSÃO

1. A concessão de uso privativo do domínio público vigorará pelo prazo de 5 (cinco) anos contados a partir da data da assinatura do contrato de concessão.
2. O prazo de duração da concessão não poderá ser prorrogado, nos termos do disposto pelo n.º 2 do artigo 28.º do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto.

Artigo 3.º - REGIME DA CONCESSÃO

1. Os estabelecimentos objeto da presente concessão exercerão a sua atividade de forma regular, contínua e eficiente, nos termos fixados no contrato de concessão e em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

2. O concessionário deve adotar, para efeitos do n.º 1, os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no contrato de concessão.
3. O acesso ao estabelecimento objeto da presente concessão, bem como o uso dos respetivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais aplicáveis.
4. O concessionário não pode, em qualquer circunstância, discriminar ou estabelecer diferenças de tratamento entre utentes, nos termos previstos nas disposições legais aplicáveis e no contrato de concessão.

CAPÍTULO II – CONDIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO

Artigo 4.º - ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO

1. Os espaços objeto da presente concessão são composto pelos bens afetos àquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à concessão todos os equipamentos de acordo com a lista de bens existentes, constante em anexo ao presente.
3. São igualmente afetos à concessão:
 - a) Todas as benfeitorias a realizar nas instalações, sempre mediante prévia autorização do Município de Oleiros;
 - b) Todos os equipamentos ou outros bens a adquirir ou instalar pelo concessionário em cumprimento do caderno de encargos, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades previstas, independentemente do direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.
4. O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente um inventário dos bens referidos no número anterior, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus ou encargos que sobre eles recaiam.

5. O concessionário apenas pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente.

Artigo 5.º - INÍCIO DA ATIVIDADE

1. O início da atividade do concessionário ao público deve ocorrer no prazo máximo de 20 (vinte) dias seguidos após celebração do contrato de concessão de uso privativo.
2. Para o efeito do disposto no número anterior, deverá o concessionário assegurar a instalação, o equipamento e a obtenção de todas as licenças, autorizações e/ou comunicações prévias necessárias ao funcionamento da atividade, em todas as suas valências, devendo fazer disso prova junto do Município até 2 (dois) dias antes da abertura do estabelecimento ao público e do desenvolvimento de qualquer atividade dirigida ao público.
3. O concessionário obriga-se a proceder à contratualização ou alterar a titularidade dos contratos de fornecimento necessários ao funcionamento da atividade, no prazo máximo de 15 (quinze) dias após a celebração do contrato de concessão.

Artigo 6.º - HORÁRIO E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

1. O Parque de Campismo funcionará ao longo de todo o ano, podendo encerrar para férias durante 15 dias seguidos, em período a acordar e a estabelecer apenas nos meses de fevereiro ou novembro.
2. O horário de funcionamento do bar da praia fluvial é fixado das 10h às 19h, mantendo-se obrigatoriamente aberto ao público durante o período de época balnear estabelecido para a praia fluvial do Açude Pinto.
3. O não cumprimento dos horários e dias de abertura e encerramento, implicará o pagamento de uma indemnização no valor de 50% da renda mensal.

Artigo 7.º - OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

O concedente obriga-se a:

- a) Elaborar um auto de entrega, à data de início de vigência do contrato de concessão, com a listagem dos bens e equipamentos existentes na área a concessionar, ficando um exemplar na posse da cada contratante;
- b) Verificar, semestralmente ou sempre que se justifique, o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão, através de vistoria a realizar por comissão técnica designada pelos serviços;
- c) Proceder às correções que entenda por convenientes, que lhe sejam imputáveis e que sejam consideradas indispensáveis à concretização da concessão, na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente.

Artigo 8.º - FISCALIZAÇÃO E VERIFICAÇÃO DE CUMPRIMENTO DO CONTRATO PELO CONCEDENTE

1. O concessionário fica sujeito, no que respeita ao cumprimento do Contrato de Concessão, à fiscalização do concedente, que pode, para o efeito, exigir-lhe as informações, os documentos e os registos de gestão que considere necessários e a quem será facultado livre acesso a todas as infraestruturas e equipamentos afetos à concessão, bem como às instalações do concessionário, sendo-lhe ainda permitido o exame dos produtos em fase de armazenamento, exposição e preparação.
2. Ao longo do período de vigência do contrato, o concessionário obriga-se a apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente.
3. O concedente reserva-se o direito de exercer ações de verificação do cumprimento do contrato, nomeadamente das condições de higiene e segurança do pessoal, equipamento e instalações, bem como o respeito pela qualidade dos produtos comercializados.
4. O direito do concedente referido no número anterior não implica a desresponsabilização do concessionário pelas infrações legais que lhe possam vir a ser imputadas respetivamente pela Autoridade de Segurança Alimentar e Económica e Autoridade para as Condições de trabalho, ou outras.

5. O concedente constitui-se, ainda, no direito de avaliar o serviço prestado, incidindo essa avaliação, nomeadamente, sobre a verificação qualitativa de produtos e do serviço prestado, e na verificação quantitativa dos produtos comercializados, numa lógica de procura/oferta.

Artigo 9.º - OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

1. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente a retribuição fixa correspondente ao valor adjudicado na sequência da hasta pública realizada, nos termos definidos no artigo 32.º.
2. O concessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, constantes da sua proposta e exigidos pelo presente caderno de encargos, compatíveis com o interesse público e com a localização e envolvência em que se insere.
3. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem ainda para o concessionário as seguintes obrigações:
 - a) Realizar os trabalhos de adaptação das instalações e benfeitorias necessárias, sempre mediante prévia autorização do Município;
 - b) Requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato de concessão;
 - c) Equipar o bar e restante espaço afeto à concessão e proceder à sua exploração;
 - d) Cumprir o horário de funcionamento nos termos definidos;
 - e) Garantir elevados níveis de qualidade na prestação dos serviços, tendo em conta as características essenciais da atividade a desenvolver e o estabelecido no presente caderno de encargos;
 - f) Cumprir todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis ao estabelecimento, bem como quanto ao equipamento, segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
 - g) Garantir a conservação das instalações e equipamentos, assegurando a realização de todas as operações de manutenção, reparação e/ou substituição de partes das instalações, equipamentos, móveis e utensílios afetos ao exercício da atividade e que eventualmente se venham a revelar necessárias;

- h) Proceder à realização de todas as intervenções que eventualmente se venham a revelar necessárias para o exercício da atividade a desenvolver;
- i) Suportar todos os encargos relacionados com eventuais litígios de qualquer natureza com terceiros;
- j) Fazer face a todos os custos resultantes da gestão corrente do referido equipamento, nomeadamente os inerentes ao consumo de água, energia e telecomunicações;
- k) Solicitar a respetiva autorização ao Município de Oleiros, no respeitante à realização de intervenções para melhoria, remodelação e/ou reformulação do espaço;
- l) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
- m) Cumprir prontamente as determinações do concedente, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
- n) Assegurar as condições de limpeza e desinfeção dos espaços interiores e exteriores objeto da presente concessão, nomeadamente, assegurando a permanente recolha de papéis, copos, guardanapos, restos de comida, palhinhas, pontas de cigarros e outros detritos que os clientes utentes deitem no chão;
- o) Providenciar o acondicionamento dos resíduos produzidos pela atividade em equipamentos de deposição próprios, cumprindo com a legislação em vigor, sendo a sua colocação na via pública e respetiva recolha da sua exclusiva responsabilidade;
- p) Assegurar a limpeza do espaço objeto da presente concessão e dos espaços de acesso, inclusivamente da esplanada, suportando os respetivos encargos;
- q) Manter o estabelecimento e as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene;
- r) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da normal utilização;
- s) Proceder à reparação e/ou substituição das instalações/bens que integram a concessão, no prazo que lhe for fixado pelo concedente que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação;
- t) Divulgar e publicitar os eventos do Município de Oleiros.

4. Não são permitidos quaisquer tipos de balcões ou similares na zona de esplanada.

Artigo 10.º - MANUTENÇÃO DA CONCESSÃO

1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter todos os componentes objeto da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene e segurança, diligenciando para que os mesmos satisfaçam plena e permanentemente o fim a que se destinam.
2. O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade previsto na legislação.
3. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

Artigo 11.º - OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

1. Compete ao concessionário requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.
- 2 O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe sejam retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. O concedente não se responsabiliza por condicionantes, recusas e limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessárias e sejam de competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.

Artigo 12.º - EQUIPAMENTO

A aquisição, instalação e manutenção do equipamento e utensílios necessários ao exercício da atividade é da responsabilidade do concessionário, em cumprimento da salvaguarda permanente do nível de qualidade do serviço.

Artigo 13.º - PRODUTOS A COMERCIALIZAR E PREÇÁRIO

1. Serão objeto de comercialização todos os produtos correntes no ramo de cafetaria e pastelaria, nos limites da legislação aplicável, e considerando a obrigação imposta pelo artigo 15.º do presente.
2. A concessão objeto da presente Hasta Pública, atendendo a que o edificado não dispõe de zona de fabrico, destina-se à exploração de um estabelecimentos de bebidas, no qual podem ser servidos produtos já confeccionados, pré-confeccionados ou pré-preparados que necessitem apenas de aquecimento ou conclusão de confeção, desde que disponham de equipamentos adequados a esse efeito, tais como micro-ondas, forno, chapa, fritadeira, tostadeira, máquina de sumos ou equiparados.
3. Os produtos a comercializar obedecerão a padrões de boa qualidade, nomeadamente no aspeto higiénico-sanitário.
4. O concessionário é responsável pela qualidade do serviço e pelas condições higio-sanitárias dos géneros alimentícios, na receção, preparação, transformação/confeção, armazenagem/conservação, transporte, distribuição, manuseamento e venda, correndo por sua conta a reparação de danos e prejuízos que possam vir a causar através dos produtos vendidos ou serviços prestados.
5. Todas as fases do circuito alimentar deverão estar em perfeita conformidade com as condições estabelecidas nos documentos contratuais e demais legislação aplicável.
6. O concessionário obriga-se a praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em estabelecimentos congéneres.

Artigo 14.º - RECURSOS HUMANOS AFETOS À CONCESSÃO

1. O concessionário é o único responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho dos seus recursos humanos nos termos da legislação em vigor.

2. Os trabalhadores afetos à exploração deverão cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.
3. O recrutamento dos trabalhadores necessários à exploração da concessão é da inteira responsabilidade do concessionário, bem como o cumprimento das disposições legais vigentes para o setor de atividade, nomeadamente em matéria salarial e laboral.

Artigo 15.º - PRODUTOS A COMERCIALIZAR

No decurso da execução do contrato de concessão o concessionário obriga-se a desenvolver as atividades decorrentes da exploração dum estabelecimento que ofereça aos seus clientes, nomeadamente:

- a) Refeições quentes, designadamente bifanas, hambúrgueres e cachorros;
- b) Bebidas de cafetaria, nomeadamente café, carioca, descafeinado, garoto, copo de leite, leite com chocolate, galão, chá e carioca de limão;
- c) Sandes e croissants, nomeadamente de manteiga, queijo e/ou fiambre;
- d) Torradas e tostas;
- e) Bolos, nomeadamente bolos com e sem creme;
- f) Bebidas, nomeadamente refrigerantes, sumos néctar, água com e sem gás;
- g) Diversos, designadamente pastilhas, chocolates entre outros.

Artigo 16.º - CEDÊNCIA, ONERAÇÃO E ALIENAÇÃO

1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

Artigo 17.º - ENCARGOS E BENFEITORIAS

1. O concessionário não pode proceder a quaisquer obras de adaptação, beneficiação ou conservação do objeto da concessão, sem prévio consentimento expresso, por escrito, do concedente.

2. O incumprimento do número anterior constitui causa de resolução unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o concedente, sem qualquer contrapartida para o concessionário.
3. São da responsabilidade do concessionário todas as despesas inerentes à utilização do espaço e relacionadas com a atividade.
4. São da responsabilidade do concessionário todos os custos advindos de multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

Artigo 18.º - SEGUROS

1. O adjudicatário efetuará, antes de iniciada a exploração, os seguros exigidos por lei, designadamente:
 - a. Seguros de acidentes de trabalho;
 - b. Multirriscos do recheio;
 - c. Seguro do estabelecimento;
 - d. Responsabilidade civil da atividade.
2. O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro de responsabilidade civil no valor mínimo de €100.000,00 necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos de funcionamento das instalações e do equipamento.
3. Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das referidas apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios.
4. Os contratos de seguro a que se referem os números anteriores deverão ser apresentados até 2 (dois) dias antes da abertura do estabelecimento ao público.

Artigo 19.º - SUBCONTRATAÇÃO

O concessionário apenas não poderá recorrer à subcontratação de terceiras entidades.

Artigo 20.º - REGIME DO RISCO

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente Caderno de Encargos ou do contrato.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Artigo 21.º - RESPONSABILIDADE PELA CULPA E PELO RISCO

O concessionário responde ainda, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa e pelo risco.

Artigo 22.º - RESPONSABILIDADE POR PREJUÍZOS CAUSADOS POR ENTIDADES CONTRATADAS

1. O concessionário responde ainda, nos termos da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento das atividades compreendidas na concessão.
2. Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para a salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda zelar pelo cumprimento da legislação aplicável à atividade bem como dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

Artigo 23.º - FINANCIAMENTO

1. O concessionário assume o financiamento da totalidade das obras a executar, bem como o da aquisição e instalação de todo o equipamento e apetrechamento necessários ao adequado exercício do objeto da presente Concessão.
2. O concedente não participará no investimento nem avalizará empréstimos que o concessionário venha a contrair para o efeito.

Artigo 24.º - SANÇÕES CONTRATUAIS

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, a entidade adjudicante pode exigir ao concessionário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento e que poderá ascender à quantia de € 5.000,00.
2. Na determinação da gravidade do incumprimento, o concedente tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do concessionário e as consequências do incumprimento.
3. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que o concedente exija uma indemnização pelo dano excedente.

Artigo 25.º - FORÇA MAIOR

1. Não podem ser impostas penalidades ao concessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo e motins.
3. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

Artigo 26.º - EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

1. A extinção da concessão antes do decurso do prazo por facto imputável ao concedente confere ao concessionário o direito a uma indemnização pelas perdas e danos sofridos correspondentes às despesas que ainda não estejam amortizadas e que representem investimentos em bens inseparáveis dos imóveis ocupados ou em bens cuja desmontagem ou separação dos imóveis ocupados implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos.
2. Extinta a concessão, o imóvel ocupado deve ser repostado na situação em que se encontrava à data do início da concessão, com desmontagem ou retirada de bens ou sua perda a favor do

concedente, caso a desmontagem ou separação implique uma deterioração desproporcionada do imóvel ocupado.

3. Com a extinção da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens não autonomizáveis e/ou que se integram no objeto originário da concessão e não autonomizáveis ou que a desmontagem ou separação dos imóveis ocupados implique uma deterioração desproporcionada dos mesmos ou do próprio objeto da concessão, bem como todos os direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso e sem prejuízo do disposto no artigo seguinte.

4. Incluem-se nos bens referidos no número anterior os bens fornecidos e instalados pelo concessionário no âmbito da concessão, constantes de listagem elaborada pelo concessionário no início da exploração e imediatamente entregue e aceite pelo concedente.

5. Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no n.º 2, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizado o valor da caução para os liquidar, no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

6. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos das atividades integradas na concessão, bem como os projetos, planos, plantas, documentos e outros elementos necessários à concessão, são transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao concedente no termo do prazo de vigência do contrato, cabendo ao concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

7. A extinção da concessão por decurso do prazo não confere ao concessionário o direito a qualquer indemnização.

Artigo 27.º - CADUCIDADE DO CONTRATO E EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

1. O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se esta, não podendo ocorrer a sua prorrogação.

2. Em caso de extinção da concessão, as instalações e o respetivo equipamento deverão ser entregues em perfeito estado de conservação.
3. O concessionário deverá deixar as instalações livres nos 15 (quinze) dias úteis subsequentes ao termo da concessão.
4. Em caso de caducidade o concessionário não tem direito a qualquer indemnização, não assumindo o concedente qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações daquele no âmbito da concessão.

Artigo 28.º - RESGATE

1. O concedente reserva-se, mediante aviso prévio com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, o direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. Em caso de resgate, o concedente assumirá automaticamente os direitos e obrigações do concessionário diretamente relacionados com a concessão e desde que constituídos em data anterior à notificação do resgate.
3. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.
4. Só há lugar ao pagamento da indemnização referida no número anterior quando a decisão de resgate não se baseie em motivos imputáveis a culpa ou dolo do concessionário.

Artigo 29.º - SEQUESTRO

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades incluídas na concessão.
2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:
 - a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, de atividades concedidas;

b) Quando se verificarem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da concessão ou no estado geral dos equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.

4. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos da concessão, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração do estacionamento público.

5. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo concedente, com o limite máximo de um ano, sendo o concessionário notificado pelo concedente para retomar o desenvolvimento das atividades da concessão na data que lhe for fixada.

6. Se o concessionário não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento da concessão ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver o contrato, sem lugar a indemnização do concessionário.

Artigo 30.º - CONDIÇÕES RESOLUTIVAS POR PARTE DO CONCEDENTE

1. O não cumprimento pelo concessionário dos procedimentos ou obrigações previstos nos elementos do procedimento implica a perda de quaisquer direitos eventualmente adquiridos, sem direito a qualquer indemnização relativamente às importâncias já entregues.

2. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o concedente pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o concessionário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente as previstas no artigo 9.º.

3. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao concessionário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pelo concedente.

4. A prestação de falsas declarações ou a falsificação de documentos apresentados implica a anulação da adjudicação provisória ou definitiva, perdendo para o Município de Oleiros as quantias já entregues, sem prejuízo da participação à entidade competente, para efeitos de procedimentos penal.

5. Verificando-se as situações enumeradas nos números anteriores, ou quando, por qualquer outra causa, não haja lugar à competente adjudicação, tal decisão deverá ser notificada a todos os concorrentes, podendo ser adjudicado ao interessado que apresentou a proposta ou o lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior.

6. Ocorrendo a situação prevista nos números precedentes, o novo adjudicatário será notificado para, no prazo de 5 (cinco) dias, proceder à entrega de um cheque no valor do lanço de que resultou o valor de arrematação imediatamente inferior, bem como prestar a caução devida.

7. Sem prejuízo dos fundamentos legais, o concedente poderá resolver o Contrato, nos casos e nos termos previstos no caderno de encargos, Contrato de Concessão e demais documentos, designadamente com fundamento nos seguintes factos:

a) Desvio do objeto da concessão ou utilização do objeto da concessão para fim diverso do autorizado pelo contrato;

b) Não cumprimento do disposto no artigo 18.º do presente caderno de encargos;

c) Omissão de entrega ou reformulação do Plano de Atividades de Dinamização, ou incumprimento do Plano de aprovado pelo Município;

d) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração do estabelecimento, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;

e) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;

f) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;

g) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas;

h) Obstrução ao sequestro;

- i) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
- j) Incumprimento dos deveres legais e contratuais do concessionário;
- k) Oposição reiterada ao exercício da fiscalização ou repetida desobediência às determinações do concedente ou, ainda, reiterada inobservância das leis e regulamentos aplicáveis à concessão;
- l) Recusa em proceder à adequada conservação e reparação dos equipamentos necessários à boa execução dos trabalhos adstritos à concessão;
- m) Apresentação à insolvência ou declaração de insolvência do concessionário;
- n) Transmissão ou oneração da concessão, no todo ou em parte, sem autorização do Concedente;
- o) Prestação de indicações ou informações falsas ao concedente;
- p) Prática de atividades fraudulentas que por qualquer modo lesem o interesse público;
- q) A falta de pagamento do preço contratual, bem como de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;
- r) A liquidação, dissolução sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou a inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social;
- s) A condenação por sentença transitada em julgado por qualquer delito que afete a sua honorabilidade profissional.
- t) O incumprimento dos prazos de início de exploração do estabelecimento, salvo por motivos não imputáveis ao concessionário;
- u) Falecimento do concessionário.

8. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente e a obrigação de o concessionário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na notificação a que se refere o número anterior, a totalidade dos bens afetos à concessão.

9. A resolução com fundamento nos factos descritos presente artigo não dá direito a qualquer indemnização ao Concessionário, sendo este responsável pelos prejuízos daí diretamente resultantes.

Artigo 31.º - RESCISÃO DO CONTRATO PELO CONCESSIONARIO

1. O concessionário poderá invocar a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada, com aviso de recessão, dirigida à entidade adjudicante, com uma antecedência mínima de 60 dias relativamente à data de produção de efeitos pretendida.
2. A rescisão do contrato só produz efeitos, após a aceitação dos motivos invocados pelo concedente.

CAPITULO III - DISPOSIÇÕES REMUNERATÓRIAS

Artigo 32.º - BASE DE LICITAÇÃO

A base de licitação do valor da renda a pagar é de € 200,00 (duzentos euros), acrescido de IVA à taxa legal.

Artigo 33.º - PREÇO CONTRATUAL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. Pela concessão da exploração em causa, o Município de Oleiros receberá uma retribuição fixa correspondente ao valor adjudicado na sequência da hasta pública realizada.
2. O concessionário pagará o valor mensal até ao oitavo dia do mês a que respeitar, sendo a primeira mensalidade paga no momento da celebração do contrato.
3. A falta de pagamento no prazo estipulado coloca o concessionário em mora, podendo o concedente exigir, para além da renda em dívida, uma indemnização igual a 50% do montante que for devido, sem prejuízo do direito a optar pela rescisão sancionatória a que houver lugar.

CAPÍTULO IV – CAUÇÃO

Artigo 34.º - CAUÇÃO

1. Para garantia do exato cumprimento das suas obrigações, incluindo a garantia do estado de conservação e manutenção do equipamento propriedade do Município e objeto da concessão, o concessionário, até 10 (dez) dias após lhe ter sido notificada a decisão de adjudicação, prestará caução no valor correspondente a 10% da totalidade das prestações propostas para os 4 anos de vigência do contrato, por depósito em dinheiro, em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou

mediante garantia bancária ou seguro caução, conforme escolha do adjudicatário, a qual se manterá até ao fim da concessão de exploração.

2. A liberação da caução será efetuada do seguinte modo:

a) No 12.º mês após a primeira mensalidade liquidada – Liberação de 1% do valor total da caução;

b) No 24.º mês após a primeira mensalidade liquidada – Liberação de 1,5% do valor total da caução;

c) No 36.º mês após a primeira mensalidade liquidada – Liberação de 2% do valor total da caução;

d) No 48.º mês após a primeira mensalidade liquidada – Liberação de 2% do valor total da caução;

e) No mês seguinte ao término do contrato – Liberação do valor total da caução.

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 35.º - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras relativas às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, por escrito, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Artigo 36.º - FORO COMPETENTE

Para resolução de todas as questões emergentes do contrato fica estipulada a competência da Secção de Competência Genérica da Instância Local de Oleiros, que integra o Tribunal da Comarca de Castelo Branco.

Artigo 37.º - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

À presente Hasta Pública é aplicável o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 07 de agosto, atualizado, com as necessárias adaptações; o Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º

75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação; o Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, o Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, bem como os demais elementos do procedimento e legislação especial, atualmente em vigor.

Artigo 38.º - PREVALÊNCIA

1. Fazem parte integrante do contrato o Caderno de Encargos, o Programa da Hasta Pública, a proposta do adquirente/cocontratante e a Ata da Praça elaborada pela Comissão designada para a Hasta Pública.
2. Em caso de dúvida prevalece em primeiro lugar o texto do contrato, seguidamente o Caderno de Encargos e o Programa da Hasta Pública e, em último lugar, a proposta do adquirente/cocontratante.
3. São da responsabilidade do adquirente/cocontratante as despesas inerentes à elaboração das propostas e à celebração do contrato.

ANEXOS:

Anexo I – Delimitação física da concessão

Anexo II - Descrição/indicação do estado dos imóveis/espacos, enumeração dos bens existentes, acompanhado de fotos.

Paços do Concelho de Oleiros, 24 de novembro de 2023.

Modelo de Avaliação das Propostas

1. O presente modelo define os fatores e pontuação parcelar de cada um dos fatores a ter em conta na avaliação dos atributos colocados à concorrência.
2. A adjudicação será feita à proposta considerada economicamente mais vantajosa, de acordo com os seguintes critérios de adjudicação devidamente ponderados e por aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Proposta Final (PF)} = [\text{Qualidade da Proposta (QP)} \times 0,70] + [\text{Preço Global da Proposta (PGP)} \times 0,30]$$

Em que:

QP – Qualidade da Proposta: 70 %

PGP – Preço Global da Proposta: 30 %

Resulta desta expressão matemática um valor entre 0 e 10, sendo considerada a proposta mais vantajosa aquela cuja pontuação obtenha o maior valor.

3. QP - Densificação do fator Qualidade de Proposta

A avaliação do fator qualidade da proposta (QP) é efetuada numa classificação de 0 a 10 valores e será o resultado de quatro subfactores, por aplicação da seguinte fórmula:

$$QP = (QP1 \times 0,30) + (QP2 \times 0,30) + (QP3 \times 0,20) + (QP4 \times 0,20)$$

Em que:

QP – Qualidade da Proposta

QP1 - Tipo de oferta de animação turística focado no turismo ativo, desporto, ambiente e sociocultural

QP2 – Variedade da oferta do serviço de refeições e cafetaria

QP3 – Divulgação e publicidade do parque de campismo e bar

QP4 – Experiência do responsável pela gerência

3.1 - QP1 – Tipo de oferta de animação turística focado no turismo ativo, desporto, ambiente e sociocultural, tendo em consideração a média anual de propostas de atividades, a respetiva periodicidade e calendarização.

Pontuação	Critério
0	2 ou menos de 2 atividades
5	Entre 3 e 5 atividades.
7,5	Entre 6 e 7 atividades.
10	Mais de 7 atividades.

3.2 - QP2 – Variedade da oferta do serviço de refeições e cafetaria

Pontuação	Critério
0	Não apresenta proposta de ementa semanal.
5	Apresenta, além dos serviços de cafetaria e disponibilização de menus adequados do tipo “take-away” elencados no caderno de encargos, proposta de ementa semanal que inclui refeições ligeiras (incluindo saladas).
7,5	Apresenta, além dos serviços de cafetaria e disponibilização de menus adequados do tipo “take-away” elencados no caderno de encargos, proposta de ementa semanal que inclui refeições ligeiras (incluindo saladas

	e sopas).
10	Apresenta., além dos serviços de cafetaria e disponibilização de menus adequados do tipo “take-away” elencados no caderno de encargos, proposta de ementa semanal que inclui refeições ligeiras (incluindo saladas), refeições completas (tipo menu diário) com a oferta de sopa, prato de carne, peixe e/ou vegetariano.

3.3 - QP3 – Divulgação e publicidade do parque de campismo e bar da praia fluvial, designadamente através dos meios de divulgação especializados, criação e manutenção de um endereço eletrónico próprio, entre outros meios relevantes para a divulgação e publicidade entre outros.

Pontuação	Critério
0	Nada satisfatório
5	Pouco satisfatório
7,5	Satisfatório
10	Muito Satisfatório

3.4 – QP4 – Experiência do responsável pela gerência

Pontuação	Critério
0	Gerente com até 2 anos de experiência, na área da concessão
5	Gerente com entre 2 e 5 anos de experiência, na área da concessão.
7,5	Gerente com entre 5 e 10 anos de experiência, na área da concessão
10	Gerente com mais de 10 anos de experiência, na área da concessão.