



CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO PARQUE DE CAMPISMO DE VILA NOVA

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º | Disposições e cláusulas por que se rege o contrato

- 1 - Na concessão abrangida pelo contrato observar-se-ão as cláusulas do mesmo e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante.
- 2 - Consideram-se integrados no contrato, o programa do concurso, o caderno de encargos, a proposta do concorrente, bem como todos os documentos que sejam referidos no título contratual ou no presente caderno de encargos.

Artigo 2.º | Entidade concedente

A entidade concedente é a “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M.” (adiante designada “Penaparque 2, E.M.”), NIPC 506 963 802, com sede no Edifício Administrativo do Parque Industrial da Espinheira, Sala 8, 3360-287 Sazes de Lorvão, e com o número de telefone 239 470 300.

Artigo 3.º | Objeto

- 1 – O presente procedimento tem por objeto a cedência temporária do gozo e exploração do Parque de Campismo de Vila Nova (adiante designado abreviadamente por Parque), sito no lugar de Vila Nova, freguesia e concelho de Penacova, com localização 40.27900857192924, -8.26803720289985 , nos termos estabelecidos no presente caderno de encargos.
- 2 - Para efeitos do número anterior, a Penaparque 2, E.M. cede ao concessionário, o uso e o direito de exploração, pelo prazo da exploração temporária, das instalações ilustradas na planta constante do Anexo I presente caderno de encargos.
- 3 – A concessão destina-se à exploração de parque destinado a autocaravanas e veículos autónomos, acolhimentos de autocaravanas, caravanas e tendas, sendo



expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução da exploração.

Artigo 4.º | Início, prazo, renovação e termo da cedência

1 - A concessão de exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar daquela data, eventualmente renovável por períodos de 1 (um) ano, até ao máximo de 15 (quinze).

2 - O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de 1(um) ano, nos termos do número anterior, se não for denunciado, por qualquer uma das partes, com uma antecedência mínima de 180 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção.

3 - Findo o prazo do contrato de concessão ou da sua renovação, considera-se o mesmo automaticamente denunciado no final do período da cessão, sem necessidade de aviso prévio.

Artigo 5.º | Preço da concessão e modo de pagamento

1 - Pela concessão, será devido o valor que vier a resultar da adjudicação, a qual constará de uma renda anual fixa, acrescida de IVA à taxa legal em vigor, a qual será fracionada em 12 prestações mensais e a de uma renda mensal variável correspondente a uma percentagem, nunca inferior a 50% das receitas brutas obtidas através dos ingressos de clientes no parque.

2 – O valor respeitante à renda mensal variável prevista no número anterior é apurado através do envio pela concessionária ao concedente, até ao dia 10 do mês seguinte aquele a que disser respeito, de um mapa de exploração, devidamente certificado pelo Técnico Oficial de Contas, contendo o valor bruto das receitas, procedendo a concedente à faturação do valor da renda através da aplicação da percentagem que vier a ser adjudicada de acordo com a proposta da concessionária.

3 - O vencimento de cada prestação mensal da renda anual fixa ocorrerá no dia 1 do mês a que diz respeito e deverá ser pago por transferência bancária para o IBAN a indicar pela “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”, entre os dias 1 e 8 de cada mês.



4 – O vencimento da renda mensal variável, apurada nos termos do número 2, ocorrerá até ao último dia do mês seguinte aquele a que disser respeito e deverá ser pago, até ao mesmo dia, por transferência bancária para o IBAN a indicar pela “Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M”.

5 - Na falta de pagamento nos prazos definidos, ao valor das rendas devido serão acrescidos juros de mora à taxa legal em vigor, e todas as despesas necessárias à cobrança, designadamente custas e honorários respeitantes a eventual cobrança coerciva dos valores em dívida.

6 - O valor da renda anual fixa será atualizado anualmente em conformidade com a evolução do IPC.

7 – Com a assinatura do contrato, o concessionário obriga-se ao pagamento do valor correspondente a 6 rendas anuais fixas estabelecidas, a título de caução, ou a apresentar garantia bancária de igual valor.

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Horário de funcionamento

O Parque deverá funcionar 24 horas por dia, 365 dias por ano.

Artigo 7.º | Regras gerais de exploração

1 - O concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do pessoal ao seu serviço, nos termos da legislação em vigor, assim como toda a legislação aplicável ao funcionamento e exploração de Parques de Campismo e auto-caravanismo.

2 - O pessoal deverá cumprir, rigorosamente, as regras de segurança, higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo 8.º | Obras

1 – A concessionária realizará no espaço concessionado todas as obras e instalará todos os equipamentos necessários ao fim a que se destina a concessão, designadamente sinalética, autómato de pagamento, terminal de entrada, cancela entrada/saída, terminal de entrada, coluna com videovigilância e hotspot wifi e, de um modo geral, todas as infraestruturas de serviço a autocaravanas.



2 – No prazo de 10 dias após a assinatura do contrato de concessão, a concessionária entregará à concedente memória descritiva e justificativa das obras a realizar e equipamentos a instalar, nos termos do número anterior, com o respetivo orçamento.

3 – Todos os encargos com projetos e com as obras e equipamentos mencionadas no número 1 correm por conta do concessionário, sendo o custo das obras e equipamentos descontado no valor a pagar pela concessionária à concedente a título de renda mensal variável, de forma fracionada, por cada mês, ao longo dos anos de duração do contrato.

Artigo 9.º | Obrigações especiais da concessionária

O concessionário obriga-se a:

- a) Efetuar pontualmente o pagamento das rendas conforme estabelecido no artigo 5.º do presente caderno de encargos;
- b) Concluir as obras e instalar os equipamentos previstos no Artigo 9º no prazo máximo de 70 dias a contar da assinatura do contrato;
- c) Assegurar a integração do Parque numa rede de abrangência europeia, com pelo menos 300 parques de autocaravanas;
- d) Integrar o Parque em plataforma tecnológica de gestão integrada de venda de ingressos, com venda online de ingressos no parque, visibilidade do parque e respetiva localização, com disponibilização de site internet e app mobile;
- e) Promover o parque em publicações digitais e em papel.
- f) Comunicar a existência e serviços do parque na imprensa regional, nacional e especializada;
- g) Promover o Parque como integrante do circuito turístico Estrada Nacional 2 ;
- h) Disponibilizar serviço de assistência remota a clientes;
- i) Disponibilizar serviço de cobrança eletrónica a clientes;
- j) Monitorizar a exploração, especialmente as entradas, noites consumidas, ingressos pagos e ater essa informação permanentemente disponível à concedente;
- k) Assegurar assistência técnica aos equipamentos;



A

Artigo 10.º | Fiscalização da exploração

1 - A Penaparque 2, E. M. reserva-se ao direito de, sempre que o entender, fiscalizar a forma como a exploração é feita, bem como o cumprimento dos deveres do cessionário previstos no presente Caderno de Encargos e no contrato a celebrar, bem como pela legislação em vigor, nomeadamente no que se refere:

- a) À qualidade do serviço prestado;
- b) O funcionamento dos equipamentos instalados.

2 - No âmbito dos seus poderes de fiscalização, a Penaparque 2, E. M. notificará o cessionário de eventuais irregularidades detetadas, bem como das instruções e recomendações que entenda pertinentes, fixando prazo para o seu suprimento, cujo não cumprimento constitui causa legítima de resolução da exploração temporária.

Artigo 11.º | Cessação do contrato e entrega do bem

1 - O contrato cessa nos seguintes casos:

- a) Decorrido o prazo fixado para a sua vigência;
- b) Por oposição à sua renovação, por qualquer das partes, mediante comunicação com a antecedência mínima de 180 dias sobre o fim do prazo inicial de vigência ou da sua renovação, por carta registada com aviso de receção;
- c) Por denúncia do cessionário, por causa devidamente fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida à Penaparque 2, E. M., a qual será apreciada pelo Conselho de Administração, sendo que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos um mês após a assinatura do aviso de receção e poderá dar lugar a indemnização nos termos do artigo 14.º;
- d) Por acordo entre as partes;
- e) Por resolução, com fundamento no incumprimento, designadamente nos termos do disposto no artigo seguinte.

2 - Findo o contrato, o concessionário dispõe do prazo de 5 (cinco) dias para apresentar o inventário de todo o material e equipamento existente.



3 - Findo o contrato, o cessionário dispõe do prazo de 10 (dez) dias para restituir o imóvel concessionado, livre, devoluto, sem quaisquer ônus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação e em condições de nele poder continuar a ser explorado um estabelecimento de restauração e bebidas.

5 – As benfeitorias, obras ou incorporação de equipamentos no bem concessionado, findo o contrato, ficam a fazer parte integrante deste, sem direito da concessionária a qualquer indenização ou compensação.

Artigo 12.º | Resolução do contrato de exploração

1 - Constitui causa legítima de imediata resolução do contrato, o incumprimento pelo concessionário das obrigações previstas no contrato e referidas no nº 3.

2 – Em caso de resolução do contrato nos termos do número anterior, não é devida pela concedente qualquer indemnização ou compensação por eventuais benfeitorias realizadas pelo concessionário no bem concessionado, designadamente relativas a obras e equipamentos instalados.

3 - São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

a) A falta de pagamento do valor mensal definido, por mais de 6 (seis) meses (consecutivos ou não), sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;

b) A falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso da Penaparque 2, E. M. para o efeito;

c) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;

d) O encerramento injustificado.

e) A transmissão da concessão para terceiros ou subconcessão, sem autorização da Penaparque 2 E.M.;

f) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do concessionário;



- g) A declaração de falência ou insolvência do concessionário;
- h) A oposição por parte do concessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;
- i) Em geral, o incumprimento grave e reiterado de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis à atividade ou pelas condições do contrato de concessão.

Artigo 13.º | Cláusula de Indemnização

A desistência ou saída do concessionário antes do final do prazo do contrato, por facto que lhe seja imputável, implica por parte daquele o pagamento à Penaparque 2, E. M. de uma indemnização correspondente ao valor mensal da renda anual fixa da concessão multiplicada pelos meses em falta para o fim do contrato, sem prejuízo de indemnização por perdas e danos nos termos gerais de direito.

Artigo 14.º | Caução contratual

1 - Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar uma caução no valor equivalente a 6 (seis) meses do valor mensal da renda anual fixa, através de garantia bancária a favor da "Penaparque 2 – Gestão e Promoção de Equipamentos Municipais de Penacova, E.M".

2 - O adjudicatário prestará a caução até à assinatura do contrato, sob pena da entidade adjudicante anular a adjudicação, salvo prove ter sido impedido por facto independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.

3 - O adjudicatário deverá reconstruir integralmente a caução, nos 20 (vinte) dias seguintes à comunicação que para o efeito lhe for dirigida, quando daquela sejam utilizadas quaisquer importâncias.

4 - A caução será mantida até ao termo do contrato.

Artigo 15.º | Sequestro da exploração

1 - A Penaparque 2, E. M. poderá declarar o sequestro sempre que o adjudicatário abandonar, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem causa legítima, a exploração dos serviços que integram a presente concessão.

2 - Todas as despesas de exploração ficarão a cargo do adjudicatário faltoso.



3 - Se o adjudicatário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração dos serviços e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poderá ser-lhe restituída, caso o concedente assim o entenda.

4 - A Penaparque 2, E. M. poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da rescisão, se assim o entender.

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 16.º | Notificações, informações e comunicações

As notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, por forma a que o destinatário fique ciente da respetivo natureza e conteúdo.

Artigo 17.º | Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Coimbra, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 18.º | Dúvidas e omissões

Em tudo o que for omissivo, a relação contratual reger-se-á pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.



ANEXO I

Planta das instalações

(a que se refere o n.º 2 do artigo 3.º do Caderno de Encargos)



