



A

CONCURSO POR HASTA PÚBLICA PARA A
CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO TURÍSTICO DA
SERRA DA ATALHADA

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I - CONDIÇÕES GERAIS

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

- 1 - Na concessão de exploração 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 Complexo Turístico da Serra da Atalhada, sito na freguesia de Friúmes, concelho de Penacova, designadamente o edifício que foi destinado a restauração e bar, áreas anexas e moinhos existentes, sejam os já recuperados para alojamento turístico, sejam os que estão por recuperar. (adiante designado abreviadamente por Serra da Atalhada) – conforme ilustração da foto e plantas constantes no anexo I -, 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, do conjunto das instalações ilustradas na plantas e foto constantes do Anexo I ao presente caderno de



encargos: edifício destinado a restauração e bar, respetivos anexos e moinhos existentes propriedade do Município.

3 – A concessão destina-se exclusivamente à atividade de alojamento turístico local, turismo em espaço rural, venda de produtos endógenos/locais e restauração, sendo expressamente proibida a utilização do mesmo para fim diverso daquele a que se destina, sob pena de imediata resolução da exploração.

4 – O Concessionário poderá alargar a exploração a outros moinhos existentes na Serra da Atalhada, propriedade de terceiros, integrando-os no mesmo empreendimento e sob o mesmo projeto de gestão.

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

1 - A cessão de exploração terá início na data da celebração do respetivo contrato e é efetuada pelo prazo de 15 (dez) anos, a contar daquela data, eventualmente renovável por períodos de 1 (um) ano, até ao máximo de 20 (vinte).

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 cedência ou da sua renovação, considera-se o mesmo automaticamente caducado no final do período da cessão, sem necessidade de aviso prévio.

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

1 - Pela cedência, 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 de uma renda mensal variável correspondente a um valor, nunca inferior a 5€ por cada noite/dormida nos espaços de alojamento.

2 - É estabelecida uma carência do pagamento da renda anual fixa durante os primeiros 5 anos de vigência do contrato.



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 onde constem as dormidas vendidas.

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.

8 – O Concessionário assume todas as despesas com energia, comunicações, limpeza e manutenção, e de um modo geral todas as despesas necessárias à exploração da concessão.

CAPÍTULO II – EXECUÇÃO DO CONTRATO

Artigo 6.º | Horário de funcionamento

O horário de funcionamento do espaço concessionado será aquele que for estabelecido pelo concessionário, necessariamente em cumprimento dos regulamentos municipais e legislação aplicável.



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 unidades de restauração e bebidas e alojamentos turísticos.

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 – O concessionário realizará no espaço concessionado todas as obras e instalará todos os equipamentos necessários ao fim a que se destina a concessão, designadamente adaptação, remodelação e requalificação dos edifícios concessionários, obrigatória no edifício até hoje destinado a restauração e bar e nos moinhos na presente data já reconstruídos e adaptados a alojamento.

2 – No prazo de 20 dias úteis após a assinatura do contrato de concessão, a concessionária entregará à concedente memória descritiva e justificativa das obras a realizar, assim como cronograma para execução das mesmas.

3 – As obras a realizar dependem, para a respetiva execução, de parecer positivo prévio do Município de Penacova, a emitir no prazo máximo de 15 dias úteis após a entrega dos documentos previstos no número anterior, sendo que, para a emissão do mesmo, o Município de Penacova poderá propor alteração aos projetos e demais peças.

4 – Todos os encargos com projetos e com as obras e equipamentos mencionadas no número 1 correm, integralmente, por conta do concessionário.

Artigo 9.º | Obrigações especiais da concessionária

O cessionário 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 previstas no Artigo 8º no prazo máximo de 180 dias a contar da assinatura do contrato, sem prejuízo de eventual prorrogação por razões fundamentadas, a requerer pelo concessionário à concedente;



- c) Assegurar a exploração de todos os espaços concessionados (edifício e moinhos) cumprindo elevados padrões de qualidade;
- d) Criar ferramenta eletrônica para reserva obrigatória de dormidas pelos clientes.
- e) Promover os espaços concessionados em plataformas e meios de promoção turística, dando-lhe a máxima visibilidade.
- f) Manter o espaço concessionado, incluindo espaços exteriores, designadamente arruamentos, em perfeito estado de conservação e limpeza.

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) Ao comportamento e apresentação do pessoal ao serviço da concessão;
- c) Ao estado de manutenção e limpeza das instalações concessionadas;
- d) A qualidade do atendimento ao público.

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 13.º;

d) Por acordo entre as partes;

e) Por resolução, com fundamento no incumprimento das obrigações previstas no contrato de concessão e no presente caderno de encargos, 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 ónus ou encargos pendentes, em perfeito estado de conservação e em condições de nele poder continuar a ser explorada unidade de alojamento turístico.

5 – As benfeitorias, obras ou equipamentos incorporados no bem concessionado, findo o contrato, ficam a fazer parte integrante deste, sem direito da concessionária a qualquer indemnização 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 número 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 não realização das obras previstas no Artigo 8º no prazo previsto na al. b) do Artigo 9º.



- b) A falta de pagamento das rendas, por mais de 6 (seis) meses (consecutivos ou não), sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- c) A falta de reposição da caução, no prazo de 20 dias, após aviso da Penaparque 2, E. M. para o efeito;
- d) A utilização das instalações para fim e uso diferente do contratualizado;
- e) O encerramento injustificado, total ou parcial do espaço concessionado, por mais de 15 dias.
- f) A transmissão da concessão para terceiros ou subconcessão, sem autorização da Penaparque 2 E.M.;
- g) O falecimento (no caso de pessoal singular) ou extinção (no caso de pessoa coletiva) do concessionário;
- h) A declaração de falência ou insolvência do concessionário;
- i) A oposição por parte do concessionário, ao exercício dos poderes de fiscalização, referidos no artigo 11.º do presente Caderno de encargos;
- j) 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, total ou parcialmente, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem causa legítima, a exploração da 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 omissis, a relação contratual reger-se-á pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.



ANEXO I

Fotos e Plantas

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





penaparque



