

Concurso Público n.º 01/2019
Arrendamento do Espaço exterior sito em Lagoa do Falcão - Outeiro da Cabeça
União das Freguesias de Campelos e Outeiro da Cabeça - Torres Vedras

A União das Freguesias de Campelos e Outeiro da Cabeça (UFCOC) tendo a responsabilidade de utilização exclusiva e gestão do prédio urbano composto por parcela de terreno que se destina a zona verde e lagoa, com a área de 50.293 m² situado em Quinta do Bom Sucesso, inscrito na Matriz sob o artigo 2364 da UFCOC, e descrita na conservatória do Registo Predial de Torres Vedras com o n.º 3584/ Freguesia de Campelos, pretende proceder ao arrendamento do mesmo com ocupação reservada parcial e ocupação partilhada na restante parcela com as seguintes condições:

I

Identificação dos espaços

Espaços	Identificação	Áreas Aprox. (m²)	Finalidade
A	Lagoa do falcão	24.000,00	Criação e desenvolvimento de atividades com Kayaks e SUP (Stand Up Paddle) entre outros que poderão ser apresentados pelo concorrente.
B	Espaço adjacente reservado - oeste	1.000,00	Criação e desenvolvimento de várias atividades desportivas e de animação turística como paintball, hight ropes e low ropes, circuito e pista de Karts a pedais e segway entre outros que poderão ser apresentados pelo concorrente.
C	Espaço adjacente reservado - norte	1000,00	Criação e desenvolvimento de actividade de escalada entre outros que poderão ser apresentados pelo concorrente.

II

Instalações / Obras

1. Os espaços exteriores serão disponibilizados após a assinatura do contrato.
2. É da responsabilidade dos arrendatários a execução de todas as obras necessárias ao funcionamento das atividades propostas, bem como a limpeza dos espaços físicos que vierem a ser criados;

- ↓
3. Todo o equipamento necessário ao desenvolvimento e funcionamento das atividades é da responsabilidade dos arrendatários;
 4. Todas as benfeitorias, no final do contrato, reverterem a favor do proprietário do espaço sem qualquer indemnização.

III

Prazo para a realização das obras

1. As obras referidas na cláusula anterior, deverão ficar concluídas num prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, após a celebração do contrato.
2. Em casos devidamente justificados, a UFCOC, poderá conceder prorrogação do prazo referido no número anterior, até um máximo de duas prorrogações, se o motivo justificativo for motivado pela necessidade de obtenção de licenças de entidades públicas.

IV

Condições de abertura e uso

1. As atividades autorizadas são as constantes da(s) proposta(s) vencedora(s);
2. A abertura e funcionamento do espaço para atividades tem início até 30 (trinta) dias, a contar da celebração do contrato;
3. Será transferido para o arrendatário o uso exclusivo da área vedada da lagoa (espaço A) e dos dois espaços vedados (espaço B e C) da envolvente assinalados na planta em anexo ao contrato;
4. O arrendatário fica responsável por todos os encargos de energia eléctrica, água canalizada, encargos decorrentes da lei, contratos ou regulamentos aplicáveis às atividades exercidas;
5. A restante área assinalada em planta será de uso partilhado e está identificada na planta em anexo (espaço D).

V

Atividades e funcionamento

1. A proposta deverá contemplar o desenvolvimento de atividades ligadas ao turismo de natureza, animação turística e conservação da natureza que aproveite as potencialidades do local, utilizando materiais não evasivos do meio.
2. Entre as actividades propostas, devem constar nomeadamente, canoagem, slide, rapel, escalada, paintball, entre outros que o concorrente ache por conveniente e que possam contribuir para a atratividade da proposta e do local.
3. O espaço será encerrado a veículos nos três acessos existentes (assinalados em planta) durante o tempo das atividades que forem desenvolvidas no âmbito deste contrato.

4. O espaço envolvente da Lagoa do falcão possuirá áreas de utilização partilhada e áreas exclusivas, reservadas ao desenvolvimento de atividades no âmbito deste contrato.
5. As áreas de utilização partilhada descobertas são de acesso livre pedonal.
6. A área de utilização partilhada coberta será de acesso condicionado com autorização do arrendatário e da Junta de Freguesia. A ocupação deste espaço deve ser previamente comunicada entre as partes de forma a poderem conciliar os dias de ocupação de cada um.
7. O arrendatário deve comprometer-se a efetuar desconto nos valores das atividades para utentes do Concelho de Torres Vedras. A proposta de desconto deverá constar no plano de atividades e de funcionamento.

VI

Prazo de arrendamento

O prazo para arrendamento será de 10 (dez) anos, a contar da data da assinatura do contrato, findo o qual, poderá ser renovável por períodos sucessivos de 2 (dois) anos, se nenhuma das partes se opuser à renovação no tempo e pela forma designada no artigo 1055º do Código Civil.

VII

Júri do Concurso

1. Cabe ao Júri do concurso a condução de todo o procedimento, incluindo a análise das propostas, o qual é assim constituído:
Presidente: Natalina Maria Martins Luis – Presidente do Executivo da UFCOC
1º vogal efetivo: José Manuel Ferreira Antunes – Secretário do Executivo da UFCOC
2º vogal efetivo: Vítor Manuel da Conceição Ribeiro dos Santos – Tesoureiro do Executivo da UFCOC
1º Vogal suplente: Cristina Baptista Onofre Garrido – Secretária da Assembleia de Freguesia da UFCOC
2º Vogal suplente: Adelino Manuel Casimiro Serieiro – Vogal da Assembleia de Freguesia da UFCOC
2. O Presidente do Júri será substituído nas suas faltas e impedimentos pelo 1º. vogal efetivo.

VIII

Propostas

1. Documentos que devem instruir a proposta.
A proposta será constituída e acompanhada dos seguintes documentos:
 - a) Identificação do concorrente [Nome completo, Cópia do Bilhete de Identidade e do cartão de contribuinte, ou do Cartão do Cidadão (do concorrente no caso de pessoa singular ou seu representante. No caso de pessoa coletiva, cópia da certidão permanente do registo

- comercial), morada, telefone e email];
- b) Valor da renda mensal;
 - c) Condições de funcionamento
 - d) Indicação das actividades que pretende desenvolver;
 - e) É da responsabilidade da entidade concorrente apresentar um projecto devidamente discriminado e fundamentado, que facilite a compreensão, análise e posterior tomada de decisão relativamente ao mérito do projecto apresentado.
 - f) Outros elementos considerados essenciais para análise da proposta.

2. Prazo para a apresentação de propostas:

As propostas e os documentos que as acompanham devem ser apresentados até às 17,00 horas do dia 12 de abril de 2019.

3. Modo de apresentação de propostas:

- a) Os documentos que constituem a proposta devem ser encerrados em invólucro opaco e fechado, no rosto do qual deve ser escrito "Proposta para a utilização do espaço da lagoa do falcão e espaço adjacente" indicando-se o nome ou a denominação social do concorrente.
- b) O invólucro que contém os documentos que constituem a proposta pode ser entregue diretamente no Balcão de Atendimento da Junta de Freguesia, sito na Rua Manuel Damas Antunes 19 Campelos, 2565 071 Campelos em qualquer dia útil dentro das horas normais de expediente, entre as 9,00 horas e as 17,00 horas, ou enviados por correio registado para a morada atrás mencionada, desde que a receção ocorra dentro do prazo fixado no número anterior.
- c) Se o envio da proposta for feito pelo correio, o concorrente será o único responsável pelos atrasos que porventura se verificarem, não podendo apresentar qualquer reclamação na hipótese de a entrada dos documentos se verificar já depois de esgotado o prazo de entrega das propostas.
- d) No dia útil imediato à data limite para a entrega das propostas, pelas 18,00h, numa das salas de atendimento do Edifício da Junta, o Júri designado para o efeito, procede em ato público, à abertura dos invólucros recebidos.
- e) Cabe ao Júri elaborar um relatório de análise das propostas com a proposta de atribuição da cedência do arrendamento.

IX

Critério de adjudicação

1. O critério de adjudicação será efetuado ao concorrente que apresente melhor proposta, tendo como critério de arrendamento o valor mais elevado de renda (50%); e a melhor proposta das condições para funcionamento de cada espaço (50%), tendo estes os seguintes critérios de avaliação:

a) Valor da renda mensal fixa (50%) – (C1)

Para avaliar os valores das rendas propostas usou-se a seguinte forma de cálculo:

$$C1 = Vp / Vmax \times 10$$

em que

C1 = Classificação obtida no factor “valor da renda mensal”

Vp = Valor da renda mensal proposta em análise

Vmax = Maior valor de renda proposto

b) Condições de funcionamento (50%) – (C2)

Para analisar as condições de funcionamento considerou-se relevante o conceito apresentado para o funcionamento do espaço e a articulação com os serviços públicos envolventes.

Para avaliar as propostas definiu-se a seguinte escala:

Insuficiente – Não apresenta elementos que permitam fazer a avaliação das condições de funcionamento. Desenvolve até 3 atividades = 0 Pontos;

Suficiente – Apresenta um conceito razoavelmente elaborado, uma articulação mínima com os serviços a prestar para a referida área de intervenção e um modo de funcionamento corrente. Desenvolve até 4 atividades → = 3 Pontos;

Bom – Apresenta um conceito bem elaborado, uma articulação adequada com os serviços a prestar para a referida área de intervenção e um modo de funcionamento inovador. Desenvolve até 5 atividades = 6 Pontos;

Muito Bom – Apresenta um conceito muito bem elaborado, uma articulação que acrescenta valor aos serviços a prestar para a referida área de intervenção e um modo de funcionamento muito inovador. Desenvolve 6 ou mais atividades = 10 Pontos.

c) Classificação final

A classificação obtida é calculada pela fórmula seguinte:

$$CF = 0,50(C1) + 0,50(C2)$$

em que

C1 = classificação obtida no fator “valor da renda mensal”;

C2 = classificação obtida no fator “condições de funcionamento”.

X**Valor Base da renda**

1. O valor base da renda não deve ser inferior a €250,00 (duzentos e cinquenta euros) mensais;
2. Este valor inclui o uso exclusivo e partilhado dos espaços apresentados no anexo 1 deste concurso;
3. A UFCOC poderá não adjudicar o arrendamento do espaço desde que as propostas não satisfaçam os interesses municipais.

XI**PAGAMENTOS**

1. A renda deverá ser paga até ao dia 8 (oito) de cada mês.
2. Aquando da celebração do respetivo contrato, será paga, uma renda antecipada de acordo com o artigo 1076.º do Código Civil.
3. A falta de pagamento na data prevista implicará o pagamento de juros de mora à taxa legal em vigor.
4. A renda é sujeita às actualizações anuais de acordo com o coeficiente publicado em aviso no Diário da República.

XII**DIREITO DE FISCALIZAÇÃO**

O contrato a celebrar expressamente salvaguardará o direito de fiscalização pela UFCOC, tanto do cumprimento das obrigações assumidas pela criação e desenvolvimento das actividades propostas, assim como, o dever de solicitar e ser fornecido os elementos contabilísticos de modo a poder aferir do valor da componente variável da renda.

XIII**DO CONTRATO**

1. O arrendamento será titulado por contrato a celebrar entre as partes.
2. A UFCOC, poderá denunciar o contrato, sem qualquer indemnização ao arrendatário, através de simples aviso postal com efeitos imediatos, obrigando à desocupação do local arrendado no prazo máximo de 30 dias úteis, nos seguintes casos:
 - a) O arrendatário ceda a exploração a terceiros sem acordo escrito prévio da UFCOC;
 - b) O arrendatário não cumpra as cláusulas do respetivo contrato;
 - c) O arrendatário utilize o estabelecimento para fins diversos do objeto do presente arrendamento, práticas ilegais ou imorais;

- Nº
- d) Qualquer arrendatário que encerre ou não utilize o espaço que ocupa por mais de 3 (três) meses, seguidos os interpolados, poderá perder a sua concessão, salvo por razões ponderosas a serem avaliadas pela União das Freguesias de Campelos e Outeiro da Cabeça.
 3. Quer a transferência temporária e onerosa do uso do espaço ou alteração de atividade, quer a transmissão da posição de arrendatário, ficam dependentes da expressa e prévia autorização da UFCOC.

XIII

DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Sem prejuízo de outras obrigações contidas no presente Caderno de Encargos, a entidade arrendatária obriga-se ainda a:
 - a) Suportar os eventuais custos com a água, luz, gás e segurança inerentes à exploração do espaço;
 - b) Colaborar com a UFCOC em todos os aspetos a fixar no Regulamento de Utilização e Exploração da Lagoa do Falcão, assim como obedecer às normas do aludido Regulamento;
 - c) Assegurar um posto de receção dos utentes que deverá garantir o seu acompanhamento e das atividades, zelando pelo seu correto funcionamento;
 - d) Zelar pela segurança dos utentes no interior do espaço dado de arrendamento no período de realização das atividades que promove;
 - e) Assegurar que cada uma das áreas de atividades desportivas, realizadas em cada instalação, é enquadrada por um responsável técnico, o qual terá um horário de permanência no espaço arrendado que lhe permita dialogar com os utentes e coordenar e trocar informações com o corpo técnico da respetiva área;
 - f) Assegurar o corpo técnico para a execução das atividades, salvaguardando os aspectos relacionados com a formação técnica e específica exigível para cada tipo de actividade, na legislação em vigor;
 - g) Não permitir que os utentes possam iniciar actividades desportivas sem o respectivo enquadramento técnico ou vigilância, em caso de actividades livres;
 - h) Assegurar que o número máximo de utentes previstos para o espaço não é ultrapassado;
 - i) Reparar danos e responsabilizar-se por reparações que derivem das suas actividades e que sejam imputáveis aos seus utentes;
 - j) Celebrar, contrato de seguro de responsabilidade civil, no montante mínimo de 500.000,00 (quinhentos mil euros), e accionar o contrato de seguro que celebrou, caso tal seja necessário;

- k) Assegurar a responsabilidade técnica pela exploração de energia eléctrica no espaço arrendado, se tal se verificar como necessário, de acordo com a legislação em vigor;
- l) Não realizar quaisquer obras, melhoramentos ou benfeitorias no espaço dado de arrendamento, além das previstas na proposta apresentada no âmbito do presente concurso, sem o consentimento escrito da UFCOC sendo que as mesmas serão realizadas a título de benfeitorias, passando a fazer parte integrante do imóvel, não podendo a entidade arrendatária exercer sobre as mesmas direito de retenção ou pedir qualquer indemnização;
- m) Ceder anualmente e de forma gratuita 10 (dez) dias seguidos ou interpolados de utilização exclusiva dos espaços arrendados, com as respetivas atividades propostas e desenvolvidas, à UFCOC ou a quem esta indicar.

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente anúncio aplica-se o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), não obstante os poderes de autoridade conferida à Autarquia Local pelo art. 126º, nº2 do D.L. 280/2007, de 07/08.

Campelos 19/03/2019



A Presidente do Executivo | Natalina Maria Martins Luís