



EXPLORAÇÃO DO PARQUE DE CAMPISMO DA PRAIA FORMOSA, ILHA DE SANTA MARIA, AÇORES

CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO

QUADRO LEGAL – Código dos Contratos Públicos – CCP – aprovado pelo DL nº 18/2008, de 29 de janeiro, com a sua atual redação; e, considerando-se ainda o acórdão nº 233/2018, de 2 de maio, do tribunal constitucional; e o acórdão nº 19/2017, de 11 de julho, do tribunal de contas, que julgaram organicamente inconstitucional, no que tange ao fornecimento, à aquisição de serviços e à locação de bens móveis, do diploma regional da contratação pública, DLR nº 27/2015/A, de 29/12, e repristinando a vigência do DLR nº 34/2008/A, de 28/7, com a redação do DLR nº 15/2009/A, de 6/8.

FUNDAMENTO DA ESCOLHA DO PROCEDIMENTO – concurso público nos termos do art. 21º/2 do CCP, com a supra identificada redação legal.



CADERNO DE ENCARGOS

PARTE I - Cláusulas Jurídicas

Capítulo I - Disposições por que se rege a concessão

Cláusula 1.^a - Objeto e prazo do contrato

- 1 - O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no Contrato a celebrar no âmbito do concurso público para a exploração do parque de campismo da Praia Formosa, Ilha de Santa Maria, Açores, no sentido de proporcionar aos munícipes e público em geral um espaço de lazer e recreio adequado ao desenvolvimento e promoção turísticos do Município, e nos termos do Regulamento Interno do Parque de Campismo constante do **Anexo I**.
- 2 - O objeto do contrato a celebrar inclui as despesas com pessoal, material de manutenção e limpeza, quer dos edifícios e equipamentos quer dos espaços verdes e dos terrenos de tendas, e pagamento de água, luz, gás, telecomunicações, e seguros que serão todas de conta do adjudicatário.
- 3 - Tendo em conta o estudo económico que constitui o **Anexo II**, e o disposto no artigo 440º do CCP, dando-se por reproduzido, o contrato será por quatro anos, podendo ser prorrogado por uma vez e por igual período caso ambas as partes assim o entendam, **com início a 1 de janeiro de 2021**.

Cláusula 2.^a - Valor, modo e prazo de pagamento

1. O adjudicatário fica obrigado a proceder ao pagamento de uma contrapartida financeira anual (renda) ao concedente pelo direito de exploração.
2. O valor da contrapartida financeira referida no artigo antecedente é o constante da proposta adjudicada, que tem como **valor mínimo anual 2.400,00 € (dois mil e quatrocentos euros)**, ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor.
3. **O valor total da proposta adjudicada não poderá ser inferior ao preço mínimo fixado no programa de concurso, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, se este for legalmente devido.**
4. O adjudicatário deverá pagar ao Município de Vila do Porto o valor total da renda, em 48 (quarenta e oito) prestações mensais sucessivas, até ao 8.º dia útil de cada mês.
5. Os pagamentos da renda anual serão fracionados nos seguintes termos:
 - janeiro: 5%;
 - fevereiro: 5%;
 - março: 5%;
 - abril: 5%;
 - maio: 5%;
 - junho: 5%;
 - julho: 10%;
 - agosto: 20%;
 - setembro: 20%;
 - outubro: 10%;
 - novembro: 5%;
 - dezembro: 5%.



6. O prazo para pagamento da primeira renda conta-se a partir da data de início da exploração, considerando-se para esse efeito a data de início da execução do contrato, que deverá ocorrer impreterivelmente no dia 01 de janeiro de 2021.

7. Em caso de atraso no pagamento das rendas superior a trinta dias, o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor das rendas em atraso, os juros de mora sobre o montante em dívida à taxa legalmente fixada para o efeito pelo período correspondente à mora.

Cláusula 3.^a - Direitos da entidade adjudicante

1 - É reservado à entidade adjudicante o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do co-contratante particular nos termos impostos pelo programa de concurso e neste caderno de encargos, e demais legislação aplicável em vigor, designadamente a qualidade do serviço prestado e as condições de limpeza e higiene.

2 - Sempre que lhe seja solicitado, o co-contratante particular facultará à entidade adjudicante todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas, económicas e de higiene no período do contrato.

3 - Qualquer tipo de intervenção que seja feita pelo co-contratante particular no espaço adjudicado estará sujeita a autorização expressa e escrita do Município.

4 - O co-contratante particular obriga-se a disponibilizar o espaço contratado à Entidade Pública Contratante sempre que esta previamente o solicitar, para a realização de eventos/atividades promovidos ou apoiados pela autarquia, em termos a acordar e ou a ajustar pontualmente entre as partes, em função da calendarização de eventos que a entidade adjudicante comunicar prévia e antecipadamente ao co-contratante particular.

Cláusula 4.^a - Cessão da posição contratual

1 - O contrato não poderá ser transmitido, total ou sequer parcialmente, sem autorização expressa e escrita do Município de Vila do Porto.

2 - O co-contratante particular, quando for pessoa coletiva, fica obrigado a comunicar previamente ao Município de Vila do Porto, qualquer alteração à sua constituição, incluindo a transmissão de qualquer participação social ou mudança de gerência.

Cláusula 5.^a - Resgate

O Município de Vila do Porto reserva-se, mediante aviso prévio adequado às circunstâncias, o direito de resgate antes do termo do contrato, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.

Cláusula 6.^a - Resolução

1 - Constituem causas legítimas de resolução imediata do contrato, nomeadamente as seguintes:

- a) Abandono pelo co-contratante particular da exploração, entendendo-se por tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 2 dias seguidos ou 3 dias interpolados, se a suspensão ocorrer entre 1 de junho e 15 de setembro, ou 30 dias seguidos ou 60 dias interpolados, caso ocorra fora daquele período, havendo forte indício do não retomar regular da atividade de exploração;
- b) Utilização das instalações para uso distinto dos especificamente indicados no programa de concurso e neste caderno de encargos;
- c) A deficiente utilização das instalações, em termos de limpeza e má qualidade de serviço, sem prejuízo das demais responsabilidades que lhe sejam legalmente imputáveis, nos termos do presente caderno de encargos;



- d) Instalação de equipamentos ou realização de quaisquer obras, sem prévia autorização escrita do Município, em violação do disposto no presente caderno de encargos;
 - e) A violação do disposto na cláusula 4.^a;
 - f) Desobediência reiterada às instruções emanadas do Município relativamente à conservação das instalações e à eficiência do serviço;
 - g) Falta de cumprimento das regras legais especialmente aplicáveis em matéria de funcionamento de Parques de Campismo, incluindo as atinentes com a segurança e higiene;
 - h) A violação das condições gerais de exploração conforme o disposto na cláusula 9.^a.
- 2 - À resolução aplica-se igualmente o disposto nos números 2 e 3 da cláusula seguinte.

Cláusula 7.^a - Caducidade

- 1 - A concessão caduca automaticamente:
- a) Com o decurso do prazo do contrato;
 - b) Com a falência, insolvência ou dissolução do co-contratante particular ou, sendo pessoa singular, com a sua morte;
- 2 - Em caso de caducidade, todas as obras realizadas pelo co-contratante particular, quando consentidas/licenciadas, ficarão propriedade da entidade adjudicante, sem que o co-contratante particular tenha direito a qualquer indemnização.
- 3 - O espaço e instalações objeto do contrato deverão ser entregues em perfeito estado de conservação, e livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 8.^a - Sequestro

- 1 - Sem prejuízo do disposto na cláusula 6.^a, n.º 1, alínea a), a entidade adjudicante poderá declarar o sequestro sempre que o co-contratante particular abandone, sem causa legítima, o espaço objeto do contrato, incluindo o bar e minimercado.
- 2 - Todas as despesas ficam a cargo do co-contratante particular faltoso.
- 3 - Se o co-contratante particular se mostrar disposto a reassumir a exploração e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato, aquela poderá ser-lhe restituída, se assim o entender adequado a entidade adjudicante.
- 4 - O Município poderá prolongar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção da resolução se assim o entender adequado às circunstâncias.

Cláusula 9.^a - Condições gerais de exploração

- 1 - O co-contratante particular fica obrigado a utilizar as instalações afetas à exploração para o fim a que as mesmas se destinam, de acordo com a proposta adjudicada.
- 2 - Ficam a cargo do concessionário:
- a) Os riscos inerentes à gestão e utilização do equipamento;
 - b) A limpeza do espaço objeto do contrato, nomeadamente: seis bungalows, bar e minimercado, balneários masculinos e femininos, wc de deficientes, lavandaria, receção, jardins, terreno de tendas e parque de estacionamento;
 - c) As despesas de consumo de água, luz, gás, telecomunicações e outras;
 - d) O pagamento de todas as licenças, impostos, multas e encargos que incidam sobre a exploração do espaço, excetuando-se concretamente as taxas de saneamento ou quaisquer contribuições prediais.



3 - O co-contratante particular responde perante o Município de Vila do Porto e demais entidades fiscalizadoras, pela ordem e higiene na área e atividade objeto do contrato.

4 - O co-contratante particular assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes o desenvolvimento do objeto do contrato durante o prazo deste, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato.

Cláusula 10.^a - Outras atividades

1 - O co-contratante particular pode desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato e caso seja expressamente autorizado pela entidade adjudicante.

2 - Considera-se tacitamente concedida a autorização se não for recusada, por escrito, no prazo de trinta dias a contar da data da respetiva solicitação.

Cláusula 11.^a - Contratos de trabalho

O co-contratante particular será exclusivamente responsável pelos contratos de trabalho que efetuar com vista à exploração do espaço, sua cessação e créditos emergentes.

Cláusula 12.^a - Utentes e seguro de responsabilidade civil

1 - O co-contratante particular assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes ao desenvolvimento do objeto do contrato, durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, respondendo nos termos do direito aplicável perante os terceiros utentes.

2 - O co-contratante particular deverá efetuar um seguro de responsabilidade civil para cobertura de todos os riscos decorrentes da exploração do Parque.

Cláusula 13.^a - Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato, é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Ponta Delgada.

Cláusula 14.^a - Gestor do contrato

1. Para efeitos do disposto nos artigos 96.º, n.º 1, alínea i) e 290.º-A do CCP, a fase de execução do contrato será acompanhada por um gestor do contrato, que, desde já, fica designado como sendo a técnica superior, Dr^a Tânia Marisa Costa Chaves.

2. Dado o prazo de duração do contrato ser superior a três anos, o gestor deve elaborar indicadores de execução quantitativos e qualitativos sobre a execução do contrato, que permitam, entre outros aspetos, medir os níveis de desempenho do co-contratante particular, a execução financeira, técnica e material do contrato.

Cláusula 15.^a - Legislação aplicável

Em todo o omissso no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos e demais legislação que no caso couber, em especial a respeitante ao funcionamento de Parques de Campismo.



PARTE II - Cláusulas técnicas

Capítulo I - Do funcionamento do Parque de Campismo

Secção I - Receção

Cláusula 16.^a

- 1 - A Receção deverá funcionar com pessoal bem formado socialmente, que fale, além do português, o inglês. O funcionário deverá atender o público, fazer as respetivas inscrições, cobrar as taxas de utilização, fazer os registos necessários, indicar onde podem ser armadas as tendas e colocar a respetiva placa identificadora, prestar informações aos utentes, atender ao telefone e chamar qualquer utente para atender ao mesmo, bem como cobrar as taxas pela sua utilização.
- 2 - A Receção deverá funcionar das 09:00 às 13:00 horas e das 15:00 às 19:00 horas de todos os dias de 1 de junho a 15 de setembro.
- 3 - O período de funcionamento da receção poderá ser alterado para compatibilização com o horário do transporte marítimo de passageiros.
- 4 - O funcionário da Receção não deve abandonar o Parque sem que chegue o Vigilante.
- 5 - O concessionário deve todos os meses entregar na Câmara Municipal de Vila do Porto o registo de entradas e saídas.
- 6 - O concessionário deve manter na receção, cumprir e fazer cumprir o Regulamento do Parque.
- 7 - Deve ainda o pessoal rececionista tratar com educação e respeito todos os utentes, potenciais utentes e público em geral que visitem ou pretendam visitar ou utilizar o Parque.
- 8 - O concessionário deverá manter na receção Livro de Reclamações e remeter à Câmara Municipal de Vila do Porto qualquer reclamação no dia imediatamente seguinte ao seu preenchimento.

Secção II - Vigilante do parque

Cláusula 17.^a

- 1- Compete ao vigilante do Parque vigiar e controlar as entradas no mesmo, só permitindo a entrada a pessoas devidamente identificadas com o cartão de utente fornecido pela Receção, evitar distúrbios e barulho nas horas de repouso, armar, desarmar e arrumar as tendas pertencentes ao parque de acordo com as orientações da Receção, pugnar pela segurança de todas as tendas não permitindo a entrada nas mesmas de pessoas estranhas.
- 2- O serviço deve ser feito em todos os dias de 1 de junho a 15 de setembro.
- 3- O serviço deve ser efetuado das 20:00 às 09:00 horas do dia seguinte.
- 4- O vigilante não deve abandonar o local de trabalho sem que chegue o rececionista.
- 5- Deve o vigilante cumprir e pugnar para que seja cumprido pelos utentes o Regulamento do Parque.
- 6- Sempre que se verifique qualquer infração ao Regulamento do Parque que altere a segurança ou o normal funcionamento do mesmo deve ser elaborada participação, no mais curto espaço de tempo, a entregar ao concessionário com conhecimento à Câmara Municipal de Vila do Porto.
- 7- Deve o guarda participar à Receção todas as anomalias que se verificarem nas instalações do Parque.



8- Deve ainda o guarda tratar com educação e respeito todos os utentes, potenciais utentes e público em geral que visitem ou pretendam utilizar ou visitar o Parque.

Secção III - Bungalows

Cláusula 18.^a

- 1- O Parque dispõe de seis bungalows, equipados com *kitchenette*, quarto de cama e WC, devendo o serviço de arrumação e limpeza ter lugar diariamente caso o utente assim o deseje.
- 2- As roupas de cama devem ser substituídas, pelo menos, duas vezes por semana e sempre que mude de utente.
- 3- Os atoalhados devem ser substituídos, pelo menos, três vezes por semana e sempre que mude de utente.
- 4- A manutenção e limpeza deste espaço deverão ser garantidas com pessoal extra receção.

Secção IV - Bar e minimercado

Cláusula 19.^a

No período de 1 de junho a 15 de setembro, o concessionário fica obrigado a abrir o bar e minimercado, devendo o concessionário afixar o respetivo horário de funcionamento.

Secção V - Período de funcionamento do parque

Cláusula 20.^a

- 1- Durante 1 de junho a 15 de setembro o Parque estará aberto todos os dias.
- 2- No período de 16 de setembro a 31 de maio, o Parque poderá estar aberto quando o concessionário assim o entender, devendo obrigatoriamente ter um responsável presente.
- 3- Caso o concessionário queira abrir o Parque neste período, deverá indicar na proposta em que condição o fará.

Secção VI - Outras obrigações

Cláusula 21.^a

Além do disposto neste caderno de encargos, é da responsabilidade do concessionário:

- a) Efetuar todos os trabalhos de manutenção e reparação necessários ao perfeito estado dos elementos de construção civil, bem como as instalações e equipamentos existentes no Parque de Campismo providenciando a reparação e manutenção destes, nos termos do disposto no Plano de Manutenção constante do **Anexo III**, os quais deverão estar certificados e em perfeitas condições de segurança, de acordo com a legislação aplicável;
- b) Garantir o cumprimento do disposto na Lei 26/2013, de 11 de abril, no que diz respeito à aplicação de produtos fitofármacos;
- c) Proceder à desratização e desbaratização;
- d) Manter em perfeito estado de funcionamento, conservação e segurança, a expensas do concessionário, os bens que integram a concessão, durante a vigência do contrato de concessão, efetuando para tanto as reparações, renovações e adaptações necessárias ao



- bom desempenho do serviço. Os bens móveis afetos à concessão deverão ser substituídos por outros de qualidade não inferior, quando se deteriore;
- e) Adquirir, financiar, manter e renovar todos os meios necessários à prestação dos serviços, à operacionalidade e conservação do parque de campismo;
 - f) Garantir uma base de eficiência, humanização e personalização na relação com os utentes dos serviços e público em geral;
 - g) Manter capacidade de intervenção imediata para reparar pequenas avarias;
 - h) A obrigatoriedade de separação e seleção de resíduos;
 - i) A obrigatoriedade no reencaminhamento e colocação dos óleos usados domésticos no oleão ou num recetor qualificado para o efeito;
 - j) Proibição do uso de plásticos descartáveis, nomeadamente, pratos, copos, talheres, toalhas;
 - k) Solicitar a prévia autorização do Município de Vila do Porto para proceder a intervenções nos espaços verdes que impliquem com o corte parcial ou total de árvores e arbustos;
 - l) Respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes no Regulamento Interno do Parque de Campismo e da legislação portuguesa no âmbito da presente concessão.

Capítulo II - Limpeza de todo o parque

Cláusula 22.^a

- 1 - A limpeza do Parque consiste em varrer, lavar e limpar o pó em todas as instalações e móveis, lavar e arear todas as loiças das instalações sanitárias, e proceder à recolha e transporte de resíduos urbanos produzidos no Parque até aos contentores, bem como à limpeza e varredura dos espaços públicos e lavagem de contentores no seu interior.
- 2 - A limpeza deve ser feita todos os dias de 1 de junho a 15 de setembro.
- 3 - A limpeza deve ser feita diariamente, à exceção da lavagem das mesas de refeições e casas de banho, bem como da recolha do lixo por todo o parque que deverá ser feita duas vezes por dia.
- 4 - A primeira limpeza deve ser feita a partir das 07:00 horas e a segunda a partir das 14:00 horas.
- 5 - Todo o material de limpeza (baldes, vassouras, panos, esfregonas, luvas, sabões ou detergentes para arear as loiças, etc.) é da responsabilidade do concessionário.
- 6 - Deve ainda quem efetuar a limpeza, cumprir todas as normas constantes do Regulamento do Parque.
- 7 - Devem também ser acatadas e seguidas as orientações, no que diz respeito à limpeza, para o bom funcionamento do Parque.

Capítulo III - Taxas a aplicar

Cláusula 23.^a

O valor das taxas a praticar durante o período de 1 de junho a 15 de setembro será o que se encontra estipulado no Regulamento Geral de Taxas e Tabela de Taxas do Município de Vila do Porto não podendo ser alterado sem o prévio consentimento da Autarquia, nos termos do **Anexo IV**.



Capítulo IV - Delimitação e bens do espaço do parque de campismo

Cláusula 24.^a

Bens móveis e imóveis

- 1 - O parque de campismo é composto pelos bens móveis e imóveis afetos ao mesmo e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
- 2 - Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos ao contrato todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo co-contratante particular em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades objeto do contrato, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao co-contratante particular ou a terceiros.
- 3 - Estão afetos à exploração, designadamente:
 - a) Os equipamentos, máquinas e outros bens, relacionados no **Anexo V**;
 - b) Os terrenos integrados nos limites físicos do parque de campismo, constantes do **Anexo VI**.
- 4 - O co-contratante particular elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição da entidade adjudicante um inventário dos bens referidos na presente cláusula, bem como dos direitos que integram o contrato, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.

Cláusula 25.^a

Delimitação física

- 1 - Os limites físicos do parque de campismo são definidos tendo em conta o disposto na cláusula precedente.
- 2 - O parque de campismo integra aproximadamente uma área de 7.000 m², onde consta:
 - Edifício de receção - 24,00 m²
 - 6 (seis) Bungalows -31,07 m² cada
 - Edifício bar e minimercado - 140,00 m²
 - Edifício dos balneários e lavandaria - 121,73 m²
 - Parque de estacionamento privativo dos utentes com a capacidade de 28 automóveis e 8 motos
 - 9 patamares para tendas de campismo, com capacidade máxima de 440 tendas

Município de Vila do Porto, 11 de agosto de 2020.

O Presidente da Câmara

Carlos Henrique Lopes Rodrigues



Anexos:

Anexo I – Regulamento Interno do Parque de Campismo da Praia Formosa

Anexo II – Estudo Económico

Anexo III – Plano de Manutenção

Anexo IV – Tabela de Taxas e Licenças

Anexo V – Relação de bens e equipamentos do Parque de Campismo

Anexo VI – Planta localização do Parque de Campismo