

## **CADERNO DE ENCARGOS**

### **“Concurso público para Concessão da Exploração do Parque Florestal do Pisão”**

#### **Cláusula 1.ª**

##### **(Objeto do Concurso)**

- 1- O presente caderno de encargos visa estabelecer as regras essenciais da concessão, em regime de arrendamento, do direito de exploração do Parque Florestal do Pisão, adiante designado abreviadamente por PFP, compreendendo as cláusulas a incluir no contrato a celebrar;
- 2- O PFP situa-se no lugar do Pisão, União das Freguesias de Carvalhais e Candal, Concelho de S. Pedro do Sul.

#### **Capítulo II**

##### **Objeto Contratual**

#### **Cláusula 2.ª**

##### **(Contrato)**

- 1- O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos, nomeadamente o código de exploração da atividade.
- 2- O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
  - a) Os suprimentos dos erros e omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
  - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;
  - c) O presente caderno de encargos;
  - d) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta prestados pelo adjudicatário.
- 3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados, nos termos do n.º 5 do artigo 96.º do Código dos Contratos Públicos (CCP).
- 4- Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 9.º do CCP e aceites pelo adjudicatário no termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

#### **Cláusula 3.ª**

##### **(Objeto e natureza da concessão)**

- 1- A concessão tem por objeto o desenvolvimento das atividades decorrentes da exploração do PFP, dedicado a Campismo, Caravanismo, Alojamento Local e outras atividades de lazer e ambiente.
- 2- Integram ainda o objeto da concessão, a exploração da piscina, da casa de montanha, do bar/esplanada, do circuito de arborismo e outros equipamentos existentes ou que venham a existir no PFP.
- 3- A concessão é de exploração de bem do domínio privado da união das freguesias e é estabelecida em regime exclusivo ao concessionário relativamente às atividades integradas no seu objeto.

#### **Cláusula 4.ª**

##### **(Âmbito objetivo da concessão)**

- 1- O objeto da concessão é composto pelo PFP bem como pelos bens móveis e imóveis afetos ao mesmo e pelos direitos e obrigações destinados à prossecução do respetivo objeto e à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
- 2- Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afetos à concessão, todos os equipamentos existentes à data da celebração do contrato, assim como os bens a adquirir e instalar pelo concessionário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independente do direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.
- 3- Estão afetos à concessão, designadamente:
  - a) Os edifícios implantados na área física concessionada, bem como o equipamentos e respetivos acessórios neles instalados e outros bens constantes no Anexo II ao presente caderno de encargos;
  - b) As obras, equipamentos e outros bens que venham a ser realizados e implantados, e que deverão, no final da concessão, reverter para o concedente, a título gracioso, sem qualquer ónus e encargos e em perfeito estado de conservação e utilização;
  - c) Os terrenos integrados nos limites físicos da Concessão prevista na planta constante do Anexo III.
- 4- Consideram-se abrangidos por cláusula de transferência, para efeitos do contrato de concessão, os bens constantes do Anexo II ao presente caderno de encargos, nos termos do n.ºs 4 e 6 do artigo 419.º do CCP.
- 5- O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente, ou de quem for pelo mesmo indicado, um inventário dos bens referidos no n.º 2, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.
- 6- O concessionário só pode alienar ou onerar bens da sua propriedade afetos à concessão mediante autorização da concedente, que se presume ter sido concedida findo o prazo de trinta dias a contar da notificação do pedido, nos termos da Cláusula 13.ª, devendo ser salvaguardada a plena funcionalidade do PFP.
- 7- Excetua-se do disposto no ponto anterior a oneração dos bens incorporados pelo concessionário nos edifícios objeto da concessão em benefício das entidades financiadoras, nos termos dos respetivos contratos de financiamento, bem como as alienações de bens em execução das garantias que sobre os mesmos sejam constituídas

em benefício dessas mesmas entidades financiadoras, sob condição do período da oneração não ultrapassar o período de concessão.

#### **Cláusula 5.ª**

##### **(Outras atividades)**

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

#### **Cláusula 6.ª**

##### **(Delimitação física da concessão)**

- 1- Os limites físicos da concessão, tendo em conta o seu objeto, são identificados pela planta constante do Anexo III, correspondente aos artigos n.º 1467, 1469 e 1225, todos da matriz predial urbana da União das Freguesias de Carvalhais e Candal, concelho de S. Pedro do Sul.
- 2- O objeto da concessão incide sobre dois prédios do domínio privado da união das freguesias e ainda outro em regime de cessão pelo Estado português à referida União das Freguesias de Carvalhais e Candal, perfazendo uma área total de 31.262,3000 m2.

#### **Cláusula 7.ª**

##### **(Regime do risco)**

- 1- O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventuais prorrogações, 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.

#### **Cláusula 8.ª**

##### **(Financiamento)**

- 1- O concessionário é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.
- 2- Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias no respeito pelo disposto na Cláusula 5.ª, e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

- 3- O concessionário não pode invocar ou opor, judicial ou extrajudicialmente, ao concedente, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas por si nos termos do número anterior para deixar de cumprir obrigações emergentes da concessão.

### **Capítulo III**

#### **Duração da Concessão**

##### **Cláusula 9.ª**

###### **(Prazo da concessão)**

- 1- A concessão mantém-se em vigor pelo período de 10 anos a contar da data da assinatura do contrato de concessão, sem prejuízo das obrigações acessórias que devam perdurar para além da cessação do contrato.
- 2- O prazo da concessão poderá ser prorrogado por períodos de 5 anos cada, por decisão do concessionário e mediante comunicação ao concedente com antecedência mínima de um ano, caso no período anterior se tenha verificado um investimento de valor superior a 50.000,00 € em bens e/ou equipamentos que passem a integrar o PFP.

### **Capítulo IV**

#### **Exploração e conservação do estabelecimento da concessão**

##### **Cláusula 10.ª**

###### **(Manutenção do estabelecimento da concessão)**

- 1- O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o PFP, incluindo todos os edifícios e valências que o compõem, aberto, em atividade e em bom estado de conservação, de utilização e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plenamente o fim a que se destina.
- 2- O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e de comodidade exigidos por lei.

##### **Cláusula 11.ª**

###### **(Obtenção de licenças e autorizações)**

Compete ao concessionário requerer, custear, obter 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.

##### **Cláusula 12.ª**

###### **(Poder de direção da concedente)**

Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 304.º do CCP, o poder de direção da concedente compreende as seguintes faculdade:

- a) Fiscalizar o modo de execução das prestações;
- b) Fiscalizar o modo de execução do contrato;
- c) Modificar unilateralmente as alterações respeitantes ao conteúdo e ao modo de execução das prestações previstas no contrato, por razões de interesse público;
- d) Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato;
- e) Resolver unilateralmente o contrato, com fundamento na violação de deveres contratuais do concessionário.

### **Cláusula 13.ª**

#### **(Acesso ao estabelecimento da concessão e aos documentos do concessionário)**

- 1- O concessionário deve facultar à concedente, ou a qualquer entidade por esta nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.
- 2- O concessionário deve disponibilizar, gratuitamente, à concedente todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato à concedente.

### **Cláusula 14.ª**

#### **(Reclamações dos utentes)**

- 1- O concessionário obriga-se a ter, nos termos legais, à disposição dos utentes do PFP, o livro destinado ao registo de reclamações.
- 2- O concessionário deve notificar a concedente da apresentação de quaisquer reclamações registadas no respectivo livro, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

## **Capítulo V**

### **Modificações Subjetivas**

### **Cláusula 15.ª**

#### **(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, sem autorização expressa da concedente, deliberada pela Junta de Freguesia.

- 2- Os negócios jurídicos referidos no número anterior e em violação do mesmo, são inoponíveis à concedente.

#### **Cláusula 16.ª**

##### **(Cessão da posição contratual pelo concessionário)**

- 1- Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas e do referido na cláusula antecedente, o concessionário pode ceder, no todo ou em parte a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão.
- 2- A cessão de posição contratual referida no ponto anterior depende de autorização expressa da concedente, deliberada pela Junta de Freguesia.

#### **Cláusula 17.ª**

##### **(Subcontratação)**

- 1- Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o concessionário pode recorrer a subcontratação de terceiras entidades para a execução das atividade integradas no objeto do contrato.
- 2- A subcontratação de terceiros para a execução de atividades objeto do contrato depende de autorização expressa da concedente, deliberada pela Junta de Freguesia.
- 3- A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime o concessionário da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante a concedente.
- 4- No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao concedente, quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário com terceiras entidades.
- 5- Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.

### **Capítulo VI**

#### **Obrigações do concessionário e da concedente**

#### **Cláusula 18.ª**

##### **(Remuneração do concessionário)**

O concessionário é remunerado exclusivamente através das receitas provenientes da exploração do PFP e demais equipamentos afetos à concessão.

#### **Cláusula 19.ª**

##### **(Pagamento à concedente)**

- 1- O concessionário fica obrigado a proceder ao pagamento de uma contrapartida financeira mensal (renda) à 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 mensal 1.050,00 € (mil e cinquenta euros), ao qual acresce IVA à taxa legal em vigor.
- 3- O pagamento da renda vence-se a cada dia 1 do mês anterior a que diga respeito, ou nos oito dias seguintes, estendendo-se o prazo para o dia útil imediato a seguir ao último, se o mesmo for sábado, domingo ou feriado.
- 4- O prazo para pagamento da primeira renda conta-se a partir do início da exploração, considerando-se para esse efeito a data de abertura ao público do PFP, ainda que parcial, que deverá ocorrer impreterivelmente até sessenta dias após a outorga do contrato, nos termos previstos no n.º 4 da Cláusula 24.ª.
- 5- A renda será atualizada anualmente por aplicação dos coeficientes de atualização aplicáveis aos arrendamentos não habitacionais.

#### **Cláusula 20.ª**

##### **(Período de carência a aplicar ao pagamento da renda)**

- 1- Não obstante o que vem previsto na cláusula anterior, considerando o necessário investimento do concessionário com o equipamento das instalações, é concedido um prazo de carência relativamente ao pagamento da renda mensal, o qual opera pelo prazo de 3 meses.
- 2- Se naquele prazo de 3 meses, ocorrer a resolução do contrato de concessão por facto imputável ao concessionário, ou seja dado termos ao mesmo por qualquer outra forma e, igualmente, por facto imputável ao concessionário, fica o mesmo concessionário obrigado, para além do cumprimento de outras injunções previstas no contrato e demais legislação aplicável, a pagar as rendas correspondentes aos meses decorridos entre o início do contrato e a data da resolução ou qualquer outro modo que lhe ponha termo, ainda que correspondentes ao período de carência.
- 3- Se o contrato for resolvido ou feito terminar por qualquer outra forma, mas sempre por facto imputável ao concessionário, após o período de carência de 3 meses e até ao quarto ano de vigência, fica o mesmo concessionário obrigado, para além do cumprimento de outras injunções previstas no contrato e demais legislação aplicável, a pagar um ano de rendas correspondente ao período de carência.

#### **Cláusula 21.ª**

##### **(Obrigações do concessionário)**

- 1- Para além do pagamento da renda referida na cláusula 19.ª e do cumprimento do Código de Exploração (Anexo I), o concessionário, em cumprimento de todos os normativos legais e regulamentares em vigor, incluindo os relativos a segurança contra incêndios (Decreto-lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, com a redação que lhe foi dada pelos Decretos-lei n.ºs 224/2015, de 09 de outubro, 95/2019, de 18 de julho e pela Lei n.º 123/2019, de 18 de outubro e Portaria n.º 1532/2008, de 29 de dezembro), obriga-se a:

- a) Manter todos os equipamentos atualmente existentes abertos e em funcionamento, durante todo o período da concessão, ao serviço dos utentes e em bom estado de conservação e de utilização;
  - b) Assegurar e garantir o bom funcionamento do PFP nomeadamente limpeza e condições higiénico-sanitárias, assim como dos respetivos equipamentos;
  - c) Permitir o acesso à piscina, bares e parque de merendas ao público em geral, podendo ser cobradas tarifas para acesso à piscina;
- 2- O concessionário pode realizar investimentos no PFP, desde que legalmente admissíveis e compatíveis com o objeto da concessão ou com atividades complementares ou acessórias ao mesmo, desde que expressamente autorizadas por deliberação tomada pela Junta de Freguesia.
- 3- Todas as obras e melhorias feitas pelo concessionário passarão a fazer parte integrante do PFP, revertendo a favor da concedente, não havendo lugar a qualquer pagamento indemnizatório ou compensatório por benfeitorias ou mais-valias ao concessionário no termo da concessão, independentemente do motivo ou momento da cessação.

#### **Cláusula 22.ª**

##### **(Obrigações da concedente)**

São da responsabilidade da Junta de Freguesia de Carvalhais e Candal:

- a) Assegurar condições de acesso por parte dos utentes do PFP aos equipamentos nele existentes, designadamente piscina, parque de merendas e bares.
- b) Fornecer 4 bandeiras para estandartes, a bandeira Nacional, a bandeira do Concelho, a bandeira da União das Freguesias e a bandeira da União Europeia;
- c) Apoiar as iniciativas promovidas pelo concessionário consideradas, por deliberação da Junta de Freguesia de Carvalhais e Candal, de interesse para a Freguesia.

### **Capítulo VII**

#### **Garantias do cumprimento das obrigações do concessionário**

#### **Cláusula 23.ª**

##### **(Garantias a prestar no âmbito do contrato)**

- 1- Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações contratuais, o concessionário presta caução correspondente a dois meses de renda nos termos e pelos modos constantes do artigo 90.º do CCP.
- 2- A caução é prestada, à escolha do concessionário, por depósito em dinheiro, ou mediante garantia bancária, ou seguro caução, autónomos e à primeira solicitação, a favor da União das Freguesias de Carvalhais e Candal.
- 3- O depósito de dinheiro efetua-se numa instituição de crédito, à ordem da União das Freguesias de Carvalhais e Candal.
- 4- A caução deve vigorar até três meses depois do termo da concessão e da entrega do PFP à União das Freguesias ou a quem a Junta de Freguesia determinar.



- 5- Pode não ser exigida a prestação de caução se o adjudicatário apresentar seguro de execução do contrato a celebrar, emitido por entidade seguradora, que cubra o respetivo preço contratual, ou declaração de assunção de responsabilidade solidária com o concessionário, pelo mesmo montante, emitida por entidade bancária, desde que essa entidade apresente documento comprovativo de que possui sede ou sucursal em Estado membro da União Europeia, emitido pela entidade que nesse Estado exerça a supervisão seguradora ou bancária, respetivamente.
- 6- Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no ponto 1, independentemente da decisão judicial ou arbitral, nos termos do artigo 296.º do CCP.
- 7- O concedente obriga-se a promover a liberação da caução, nos termos do disposto no artigo 295.º do CCP.

#### **Cláusula 24.ª**

##### **(Cobertura por seguros)**

O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro obrigatórias por lei para o desenvolvimento da atividade e necessárias para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos da concessão, em valor nunca inferior ao do património edificado, a calcular por acordo das partes.

### **Capítulo VIII**

#### **Responsabilidade extracontratual perante terceiros**

#### **Cláusula 25.ª**

##### **(Responsabilidade pela culpa e pelo risco)**

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

#### **Cláusula 26.ª**

##### **(Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas)**

- 1- O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente/comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de 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 salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afetado à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

### **Capítulo IX**

## **Incumprimento do Contrato**

### **Cláusula 27.ª**

#### **(Sanções contratuais)**

- 1- Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou resolução do contrato de concessão nos termos dos artigos 333.º do CCP, a concedente pode, com observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do CCP, aplicar multas em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações da concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato.
- 2- Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 30 dias seguidos, a concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas.

## **Capítulo X**

### **Extinção e suspensão da concessão**

### **Cláusula 28.ª**

#### **(Resgate)**

- 1- A concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de dois anos contados da assinatura do contrato.
- 2- O resgate é notificado ao concessionário com, pelo menos, 6 meses de antecedência.
- 3- O resgate determina a reversão dos bens da concedente afetos a concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusulas de transferência.

### **Cláusula 29.ª**

#### **(Sequestro)**

Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do CCP, em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, a concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.

### **Cláusula 30.ª**

#### **(Resolução pelo concedente)**

- 1- Sem prejuízo do disposto no artigo 423.º do CCP, constituem causas legítimas de resolução da concessão:
  - a) Cessão da posição a terceiros sem autorização expressa da concedente, deliberada pela Junta de Freguesia;

- b) Utilização do PFP e equipamentos afetos à concessão para fim diferente;
  - c) Violação grave de quaisquer normas legais ou regulamentares a que esteja obrigada no desenvolvimento da atividade concessionada;
  - d) Encerramento do PFP, salvo motivo de força maior;
  - e) Não cumprimento das obrigações previstas nas peças do concurso, na proposta ou no contrato.
- 2- Não é devida indemnização a qualquer título ao concessionário por motivo de resolução nos termos da presente cláusula, sendo ainda o concessionário responsável por quaisquer prejuízos, de qualquer natureza, que causar, pelos quais responderá também a caução prestada.
- 3- Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º do CCP, a notificação ao concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.
- 4- A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens da concedente afetos à concessão, bem como a obrigação do concessionário entregar àquela os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

#### **Cláusula 31.ª**

##### **(Caducidade)**

- 1- O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo de concessão, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdura para além daquela data.
- 2- O contrato de concessão caduca ainda com a insolvência do concessionário.
- 3- A concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

#### **Cláusula 32.ª**

##### **(Reversão dos bens)**

- 1- No termo da concessão reverterem gratuita e automaticamente para a concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pela concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do desgaste inerente a uma utilização normal.
- 2- Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, a 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 utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pela concedente.

- 3- Os bens referidos no n.º 4 da cláusula 4.ª e no Anexo II são transferidos para a concedente, nos termos do contrato de concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

### **Cláusula 33.ª**

#### **(Direitos de propriedade industrial e intelectual)**

- 1- O concessionário disponibiliza gratuitamente à concedente todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a este incumbem nos termos do contrato de concessão, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades integradas na concessão, seja diretamente pelo concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontrate ou ceda a posição contratual.
- 2- Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos para o desenvolvimento das atividades integradas na concessão e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade à concedente no fim do prazo da concessão, competindo ao concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.
- 3-

### **Capítulo XI**

#### **Regime de Exploração**

### **Cláusula 34.ª**

#### **(Regime de Exploração)**

- 1- O PFP e demais equipamentos afetos à concessão são explorados 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 ponto anterior, os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no contrato de concessão.
- 3- O regime de serviço de uso público determina que o acesso ao estabelecimento da 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, salvo estipulação contratual em contrário.
- 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.
- 5- Caso as obras de edificação, demolição ou outros trabalhos a realizar se reconduzam exclusivamente a prossecução do objeto da concessão aplicar-se-á o disposto no Regime Jurídico de Urbanização e Edificação, na atual redação e demais legislação em vigor.

**Capítulo XII**  
**Disposições Finais**

**Cláusula 40.ª**

**(Comunicações e notificações)**

- 1- Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do CCP, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
- 2- Qualquer alteração das moradas ou informações de contacto constantes do contrato devem ser comunicadas à outra parte através de carta registada.

**Cláusula 41.ª**

**(Contagem dos prazos)**

Os prazos previstos no contrato são contínuos, não se suspendendo aos Sábados, Domingos e dias feriados.

**Cláusula 42.ª**

**(Legislação aplicável)**

Em tudo o que não esteja especialmente previsto é aplicável o disposto no CCP.

**ANEXO I**

**CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO**

**(Código de exploração que contém os direitos e deveres das partes relativas à exploração)**

A concessão do direito de exploração do Parque Florestal do Pisão, bem do domínio privado da união das freguesias, é esabelecida em regime de exclusivo ao concessionário, relativamente às atividades integradas no objeto da concessão, nos termos do Caderno de Encargos e da Proposta adjudicada no seguimento de Concurso Público, e em conformidade com as seguintes condições:

- 1- O concessionário cumprirá o disposto na legislação e normas regulamentares em vigor.
- 2- São por conta do concessionário, o pagamento de eletricidade, água, telefone, seguros devidos, bem como outros custos inerentes à exploração do PFP.
- 3- É ainda obrigação do concessionário, proceder à manutenção dos jardins, dos pespaço verdes e dos espaços florestais.
- 4- Poderá o concessionário fazer obras e outras benfeitorias desde que autorizadas pela Junta de Freguesia, sejam obras de melhoramentos ou a introdução de novos equipamentos que visem melhorar as condições de operação e manutenção.

5- É da responsabilidade do concessionário, sem prejuízo do previsto no Caderno de Encargos:

- a) Cumprir e fazer cumprir o Regulamento Interno do PFP, obedecendo aos requisitos legalmente estabelecidos;
- b) Manter operacional o PFP, designadamente durante a época balnear e o período de férias escolares, de forma permanente e em boas condições, garantindo o cumprimento da legislação em vigor sobre esta matéria;
- c) Efetuar o controlo de funcionamento das instalações e equipamentos existentes no PFP, providenciando a reparação e manutenção deste quando necessário;
- d) Efetuar todos os trabalhos de manutenção e reparação necessários ao perfeito estado dos elementos de construção civil que lhe são postos à disposição;
- e) Proceder à cobrança das tarifas, nos termos do Regulamento Interno do PFP, observando os descontos a efetuar para residentes do concelho, os quais não poderão ser inferiores a 15%;
- f) Proceder à limpeza, recolha de resíduos sólidos e abastecimento de água, de forma a manter a qualidade do serviço prestado dentro dos parâmetros legais, equivalente à classificação do PFP;
- g) Efetuar o controlo dos campistas instalados, mantendo a ordem no interior do PFP e evitando a entrada indevida de indivíduos não identificados;
- h) Condicionar o acesso à piscina apenas a utentes do PFP, incluindo os do Restaurantes e do Bar;
- i) Manter em perfeito estado de funcionamento, conservação e segurança, a expensas suas, 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 deteriorarem;
- j) Adquirir, financiar, manter e renovar todos os meios necessários à prestação dos serviços, à operacionalidade e conservação do PFP;
- k) Garantir uma base de eficiência, humanização e personalização na relação com os utentes dos serviços e público em geral;
- l) Manter capacidade de intervenção imediata para reparar pequenas avarias;
- m) Proceder à recolha e transporte de resíduos urbanos produzidos no PFP até ao exterior do mesmo, bem como a limpeza e varredura dos espaços públicos e lavagens de contentores no seu interior;
- n) Implementar, vigiar e fazer cumprir as normas de segurança contra incêndios (nos termos do Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de novembro, com a redação dada pelos Decretos -Lei n.º 224/2015, 09 de outubro, 95/2019, de 18 de julho e pela Lei n.º 123/2019, de 18 de outubro).

5. O concessionário garantirá, no fim da concessão, a entrega das instalações e equipamentos que façam parte dessa data, do conjunto de bens necessários à exploração, os quais reverterão para a entidade concedente sem qualquer encargo para esta e em perfeito estado de funcionamento e manutenção, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização.

6. A contrapartida financeira a entregar à concedente, pelo exclusivo da exploração do PFP, será indicada na Proposta a apresentar pelo Concorrente, observado o valor mínimo mensal de 1.050,00 €, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

Carvalhais e Candal, 7 de junho de 2021

## ANEXO II

### (Relação dos bens afetos à concessão)

#### Receção

Local	Bar/Receção/ala pequenos almoços			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Móvel/Vitrine Exposição	Castanho/Vidro Inox	1	6 prateleiras
2	Máquina Café Industrial Brasília	Inox	1	
3	Moedor de Café		1	
4	Torradeira J. Bravo	Inox	1	
5	Ecran PC LG		1	
6	Caixa	Preta	1	
10	Balcões / Refrigerador	Castanhos	1	3 portas
11	Vitrine	Vidro	1	
12	Fogão/forno Jocel	Branca	1	Electrico
13	Microundas Taurus	Branco	1	
14	Tostadeira Electric Co	Branco	1	
15	Mesa Alta	Madeira	1	Madeira Clara
16	Banco	Madeira	12	Madeira Clara
17	Máquina Loiça - Copos DIHR Daby		1	
18	Prateleiras		10	Tipo Supermercado
19	Cestos		4	Tipo Supermercado
20	Frigorífico Vertical	Branco	1	
21	Mesa Tampo Vidro	Madeira	2	
22	Mesa	Madeira	2	
23	Cadeira	Castanha+Bege	8	Almofadadas; pano
24	Módulo Inferior Prateleiras	Wangue	1	
25	Módulo Inferior Prateleiras	Branco	2	
26	Prateleiras	Wangue	1	
27	Secretária	Cinza	1	
28	Cadeira Escritório	Preta	1	
29	Cadeira Escritório	Azul e Branca	1	
30	Leiteira Fiamma	Metalizada	1	
31	Leiteiras	Metalizada	2	
32	Biombo Corda	Castanho	1	
33	Módulo Prateleiras	Castanho	1	
34	Fiambreira		1	
35	Cadeiras Verga	Castanho Claro	4	Almofadas
36	Mesa Apoio	Castanho	1	
38	Mesa Apoio	Preta	1	
39	Cadeiras	Preta	2	Imitação Pele
40	Sofá	Preto	1	3 lugares; imitação Pele
41	Ar Condicionado General	Branco	2	
42	Rádiores	Branco	4	
43	Recuperador	Preto	1	
44	Módulo prateleiras	Castanho	1	
45	Mesa Criança	Branca	1	Redonda
46	Quadro Criança	Castanho	1	
47	Módulo Prateleiras		1	
48	Banco Criança	Azul; Rosa; Branco	4	Redondos
49	TV Samsung	Preta	1	
50	Barreira de Ar Troia	Branca	1	

Local	Quarto			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Cama Solteiro	Castanha	1	
2	Colchão		1	
3	Módulo prateleiras	Madeira	6	
4	Móvel Vidro	Vidro/Inox	1	
5	Móvel Madeira	Castanho	1	

Local	Arrecadação			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Módulo prateleiras	Ferro / Madeira	3	
2	Motorroçador a gasolina		1	
3	Motoserra a gasolina		1	
4	Cortador de Relva		1	
5	Mala de Ferramenta diversa	Madeira	1	

Local	Arrumos			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Mesa		2	
2	Módulos Prateleiras		1	
3	Móvel Vidro	Inox	1	

#### Bungalow 1



Local	Quarto			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Camã Casal	Madeira	1	Cor de mel
2	Candeeiro Tecto	Papel	1	Amarelo
3	Colchão		1	
4	Mesa Cabeceira	Madeira	1	Cor de mel
5	Prateleira Superior	Madeira	1	Verde
6	Cabide	Madeira	2	Cor de mel
Local	Cozinha/Sala			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Armário - Módulo arrumação	Branco	1	2 portas
2	Armário - Módulo Placa	Branco	1	1 Porta; 4 prateleiras
3	Microondas Becken	Branco	1	
4	Mini Frigorífico Schaub Lorenz	Branco	1	
5	Placa Fogão Teka	Inox	1	2 bicos; Gás
6	Exaustor Tecnogas	Metalizado	1	
7	TV Telefunken	preto	1	
8	Sofá	Bege	1	2 lugares
9	Mesa jantar	Madeira	1	4 lugares; Cor de Mel
10	Cadeiras	Madeira	4	Cor de Mel
11	Lavatório + Torneiras	Inox	1	
12	Mesa Exterior	Madeira	1	
13	Esquentador de águas Exterior	Branco	2	
14	Aquecedor Fagor	Basic Line	1	

## Bungalow 2

Local	Quarto			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Camã Casal	Madeira	1	Cor de mel
2	Candeeiro Tecto	Metalizado	2	
3	Candeeiro Apoio	Preto	1	
4	Colchão		1	
5	Suporte para Malas	Madeira	1	4 prateleiras; Cor de mel
7	Prateleiras	Madeira	2	4 prateleiras; Cor de mel
Local	Cozinha/Sala			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Armário - Módulo arrumação	Branco	1	1 portas
2	Armário - Módulo Arrumação + Gavetas	Castanho	1	2 portas; 2 gavetas
3	Microondas LG	Branco	1	
4	Mini Frigorífico Kufnt	Branco	1	
5	Placa Fogão Teka	Inox	1	2 bicos; Gás
6	Exaustor Tecnogas	Metalizado	1	
7	TV Telefunken	preto	1	
8	Sofá	cinzento	1	2 lugares
9	Mesa jantar	Madeira	1	4 lugares; Cor de Mel
10	Cadeiras	Madeira	4	Cor de Mel
11	Lavatório + Torneiras	Inox	1	
12	Mesa Exterior	Branco	1	
13	Esquentador de águas Exterior	Madeira	2	
14	Aquecedor Princesse		1	

## Bungalow 3

Local	Quarto			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Camã Casal	Madeira	1	Cor de mel
2	Candeeiro Tecto	Papel	1	Branco
3	Colchão		1	
4	Mesa Cabeceira	Madeira	1	Cor de mel
5	Prateleira Superior	Madeira	1	Verde
6	Cabide	Madeira	1	Cor de mel
Local	Cozinha/Sala			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Armário - Módulo arrumação	Branco	1	2 portas
2	Armário - Módulo Placa	Branco	1	1 Porta; 4 prateleiras
3	Microondas LG	Branco	1	
4	Mini Frigorífico Schaub Lorenz	Branco	1	
5	Placa Fogão Teka	Inox	1	2 bicos; Gás
6	Exaustor Tecnogas	Metalizado	1	
7	TV Telefunken	preto	1	
8	Sofá	Castanho	1	2 lugares
9	Mesa jantar	Madeira	1	4 lugares;
10	Cadeiras	Madeira	3	
11	Lavatório + Torneiras	Inox	1	
12	Aquecedor Fagor	Basic Line	1	
13	Esquentador de águas exterior	Branco		

## Bungalow 4

Local	Quarto			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Cama Casal	Madeira	1	Cor de mel
2	Candeeiro Tecto		1	
3	Colchão		1	
4	Mesa Cabeceira	Madeira	2	Cor de mel
5	Candeeiros Mesa	Bege	2	
5	Prateleira Superior	Madeira	1	Cor de mel
6	Suporte para malas	Madeira	1	Cor de mel; 4 prateleiras
Local	Cozinha/Sala			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Armário - Módulo arrumação	Castanho	2	1 porta
2	Armário - Módulo Gaveta	Castanho	1	4 gavetas
3	Prateleira	Castanho	1	
4	Armário - Módulo Exaustor	Castanho	1	
5	Microondas LG	Branco	1	
6	Mini Frigorífico Schaub Lorenz	Branco	1	
7	Placa Fogão Teka	Inox	1	2 bicos; Gás
8	Exaustor Tecnogas	Metálico	1	
9	TV Telefunken	preto	1	
10	Sofá	Castanho	1	2 lugares
11	Mesa jantar	Madeira	1	4 lugares; cor de mel
12	Cadeiras	Madeira	4	cor de mel
13	Lavatório + Torneiras	Inox	1	
14	Aquecedor Fagor	Basic Line	1	
15	Esquentador de águas exterior	Branco	1	

## Casa de Montanha

Local	Quarto Rosmaninho			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Ar Condicionado - Blomberg	8960034800	1	
2	TV LCD LG	Preta	1	
3	Cabeceira	Branca	1	Imitação pele
4	Candeeiro	preto	2	Pé metálico
5	Mesa Cabeceira	Wengue	2	Quadrado / conjunto
6	Cama	Branca	1	imitação pele
7	Colchão		1	
8	Suporte para malas	Wengue	1	Ripas metal
9	Sofá	Bege	1	1 lugar; imitação pele
10	Secretária/retucador	Wengue	1	
11	Cadeira	Bege	1	Almofadada; imitação pele; pés de madeira
12	Puff	Bege	1	Imitação pele
13	Candeeiro Mesa	preto	1	pé metálico
14	Espelho parede	Branco	1	Imitação pele
15	Armário parede	Castanho		encastrado
Local	Quarto Alecrim			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Ar Condicionado - Blomberg	8960034800	1	
2	TV LG	Preta	1	
3	Cabeceira	Preta	1	Imitação pele
4	Candeeiro	Verde	2	Pé metálico
5	Mesa Cabeceira	preta	2	Quadrado / conjunto
6	Cama	preta	1	Imitação pele
7	Colchão		1	
8	Suporte para malas	preto	1	Ripas metal
9	Secretária/retucador	preta	1	
10	Cadeira	Branco	1	Almofadada; pés madeira; imitação pele
11	Puff	Bege	1	Imitação pele
12	Candeeiro Mesa	Castanho	1	Pé metálico
13	Espelho parede	Branco	1	Imitação pele
14	Armário parede			encastrado

Local	Quarto Carqueja			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Ar Condicionado - Blomberg	8960034800	1	
2	TV Samsung	Preta	1	
3	Cabeceira	Bege	1	imitação pele
4	Candeeiro	Castanho	2	Pé metálico
5	Mesa Cabeceira	wengue	2	Quadrado / conjunto
6	Cama	bege	1	imitação pele
7	Colchão		1	
8	Suporte para malas	preto	1	Ripas metal
13	Espelho parede	Branco	1	imitação pele

Local	Sala			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	TV LG	Preta	1	
2	Secretária	Preta	1	
3	Cadeira	Preta	1	Almofadada; pés madeira; imitação pele
4	Puff	Bege	1	imitação pele
5	Mesa de apoio	wengue	1	retangular
6	Candeeiro de mesa	Verde	1	pé metalizado
7	Mesa de Jantar	castanha	1	
8	Cadeiras	Castanha/Bege	6	almofadas apenas no assento/ imitação pele
9	Sofá	bege	1	3 lugares; imitação pele
10	Sofá	bege	1	1 lugar; imitação pele
11	ar condicionado Blomberg	Branco	2	
Local	Cozinha			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Armário Inferior - Módulo Gavetas	Branco	2	4 gavetas; puxadores metalizados
2	Armário - Módulo máquina de lavar loiça	Branco	1	1 porta; puxador metalizado
3	Máquina lavar Loiça - Frasa	FMLI 457-01 TI	1	
4	Armário - Módulo Caixote Lixo	Separação Lixo	1	3 baldes; 1 Porta; Puxador metalizado
5	Lavatório Loiça + Torneiras	Metallizado	1	
6	Módulo Inferior arrumação	Branco	1	2 prateleiras; 2 portas; puxadores metalizados
7	Módulo placa + forno	Branco	1	
8	Forno Frasa	Preta	1	Electrico
9	Placa Frasa	Preta	1	4 bicos; gás
10	Módulo Inteiro Portas + Micoondas	Branco	1	4 portas; Puxadores metalizados; lugar para microondas
11	Microondas Frasa	Branco/Preto	1	
12	Frigorífico Frasa	FF1205800	1	
13	Módulo Superior Portas	Branco	1	4 portas; 1 de vidro; puxadores metalizados
14	Módulo superior Porta + exaustor	Branco	1	1 porta; puxador metalizado
15	Exaustor Frasa			
16	Cafeiteira Electrica Haeger	Preta/ Metallizada	1	
17	Alarme Visonic			

## Bar Exterior

Local	Bar			
Código Prov	Designação do Equipamento/Mobiliário	Características	Quant. Exist	Observações
1	Churrasqueira	Inox	1	
2	Esquentador vulcano			
3	Máquina Café			

ANEXO III

(Planta dos prédios objeto da concessão)

