



Liliandops 


CONTRATO N.º 96/2024

Concessão de uso privativo de espaço público para construção e exploração de Instalações Desportivas destinadas a Campos de PADEL e Instalações de Apoio

Aos 13 dias do mês de novembro do ano de 2024, nesta vila de Sobral de Monte Agraço, edifício dos Paços do Concelho e Divisão Administrativa e Financeira da Câmara Municipal de Sobral de Monte Agraço, perante mim, licenciada em Direito, Ana Maria Pereira Caiado Lousa, Chefe de Divisão e Oficial Público designado pelo Despacho n.º 21/2021 do Senhor Presidente da Câmara, de 02 de novembro de 2021, compareceram como outorgantes:

Município de Sobral de Monte Agraço, NIPC 505410850, neste ato representado pelo Vice-Presidente da Câmara Municipal, Dr. Luís Miguel Henriques Soares, que outorga no uso da competência que lhe é conferida pelo n.º 3, do artigo 57.º da Lei 169/99, de 18 de setembro e as alínea a) e b), do n.º 1 e alínea f), do n.º 2, do artigo 35.º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado Primeiro Outorgante.

e

Oeste Inovations, Lda., NIPC 516003356, com sede na Av. Carlos Lopes, n.º 17, B 9, (CP 2560-629) Torres Vedras, neste ato representado por
portadora do Cartão de Cidadão n.º **válido até** **na**
qualidade de Gerente, adiante designada como Segunda Outorgante.

Considerando que:

a) A Câmara Municipal e a Assembleia Municipal de Sobral de Monte Agraço, por deliberações datadas de 19 e 28 de junho de 2024, respetivamente, aprovaram as condições do Ajuste Direto para concessão do direito de uso privativo de espaço público para construção e exploração de Instalações Desportivas destinadas a Campos de PADEL e Instalações de Apoio.

b) Por despacho datado de 25 de setembro de 2024, o Presidente da Câmara, nos termos do artigo 35.º, n.º 1, alínea f), da Lei 75/2013, de 12 de setembro e artigo 18.º, n.º 1, alínea a) do DL 197/99, de 8 de junho, aplicável por força do disposto no artigo 14.º, n.º 1, alínea f), do Decreto-Lei 18/2008, de 29 de janeiro, adjudicou o procedimento de Ajuste Direto para Concessão de uso privativo de espaço público para construção e exploração de Instalações Desportivas destinadas a Campos de PADEL e Instalações de Apoio, à sociedade, Oeste Inovations, Lda.

Contrato

Liliana Lopes



c) Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 96.º, n.º 1 alínea i) do CCP, foi designado como gestores do contrato o Chefe de Divisão da DOUA, Arq.º Diogo Mata e o Chefe de Divisão da DECAS, Dr. Nuno Libório, a quem compete as funções do artigo 290-A do mesmo diploma.

É celebrado o presente contrato, nos termos das seguintes cláusulas:

Cláusula 1.ª

Objeto do contrato

1. Pelo presente contrato, a Segunda Outorgante, obriga-se a proceder à construção, implementação e exploração de um complexo desportivo de PADEL, constituído por 3 campos de PADEL com as dimensões de jogo e segurança regulamentares e com as demais condições constantes da cláusula 3.ª do Caderno de Encargos e Memória Descritiva anexa ao mesmo, usando, para o efeito, de forma privativa o espaço público.
2. O objeto da concessão prevê, ainda, a implementação e adaptações necessárias das infraestruturas existentes no local destinadas ao funcionamento das seguintes Instalações de Apoio:
 - a) Balneários masculino e feminino;
 - b) Zona de receção e controlo do aluguer do espaço.

Cláusula 2.ª

Prazo da concessão

1. O contrato de concessão tem uma vigência de 20 anos, contados a partir da data da outorga do contrato.
2. O prazo da concessão referido no número anterior não poderá ser prorrogado.

Cláusula 3.ª

Aprovação do projeto e início da exploração

1. O concessionário fica obrigado a apresentar o projeto de execução das obras a realizar no prazo máximo de 60 dias a contar da data de outorga do contrato para efeitos de aprovação pelo Concedente.
2. Após a aprovação do projeto, as infraestruturas deverão estar concluídas e aptas para serem exploradas no prazo máximo de 6 meses, a contar da data de aprovação do projeto.

Cláusula 4.ª



Liliana Lopes

f

Cedência, oneração e alienação

1. O Concessionário não poderá 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.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Concedente.

Cláusula 5.ª

Licenciamentos

A outorga do presente contrato não dispensa o Concessionário da apresentação de quaisquer projetos de licenciamento complementares da atividade autorizada, designadamente, publicidade, ocupação de espaço público ou outros.

Cláusula 6.ª

Direitos e obrigações do concessionário

1. Constituem obrigações do Concessionário:

- a) Obter, a expensas suas, todas as autorizações, licenças, pareceres e certificações necessárias à atividade a exercer e efetuar o pagamento das respetivas taxas, sempre que aplicável;
- b) Requerer, a expensas suas, as ligações das redes internas às redes de infraestruturas, execução de ramais necessários, bem como todos as instalações dos contadores independentes necessários à exploração do objeto do contrato de concessão;
- c) Disponibilizar 1 Campo de PADEL à Concedente, no máximo 4h/mês, para desenvolvimento de iniciativas de âmbito municipal, sempre que solicitado com a antecedência mínima de 15 dias seguidos;
- d) Cumprir o horário de funcionamento apresentado na proposta, o qual poderá ser alterado mediante aprovação da Concedente;
- e) Adquirir, fornecer e instalar, a expensas suas, todos os equipamentos, acessórios, mobiliário e utensílios necessários ao bom e eficaz funcionamento da infraestruturas, de acordo com o tipo e características do serviço que se propôs prestar e as atividades a desenvolver;
- f) Cumprir todas as normas legais em matéria de higiene e saúde pública;
- g) Cumprir todas as normas legais em matéria de saúde, segurança e higiene no trabalho;
- h) Não dar à área ocupada uso diverso daquele para o qual a mesma foi cedida;
- i) Não praticar quaisquer atos ou atividades, ainda que no âmbito da atividade

desenvolvida, que possam prejudicar as instalações e o espaço adjacente;

- j) Manter a sua área permanentemente asseada e em bom estado de conservação, assim como, a área envolvente à concessão;
 - k) Entregar a área ocupada, findo o contrato de concessão, em estado de limpeza, higiene e conservação que permita a sua imediata ocupação, facultando, logo que tal lhe seja solicitado, o acesso ao local para verificação;
 - l) Prestar ao Concedente todas as informações que lhe sejam solicitadas sobre a sua atividade;
 - m) Contratar e manter todos os seguros legalmente exigidos ao exercício da sua atividade;
 - n) Indemnizar o Concedente, operadores ou qualquer terceiro por prejuízos que, diretamente ou através de qualquer pessoa ou equipamento utilizados no exercício da sua atividade ou por causa dela, sejam causados;
 - o) Não ceder, independentemente do título ou forma, nem permitir a utilização por terceiros da área ocupada, salvo autorização expressa do Concedente;
 - p) Informar o Concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades concedidas;
 - q) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta;
2. São da responsabilidade do Concessionário todas as obras de conservação, beneficiação, modificação, ou adaptação das instalações, incluindo as que sejam impostas por organismos oficiais as quais dependem sempre de autorização prévia do Concedente.
3. O incumprimento das obrigações do Concessionário está sujeito às sanções previstas neste documento.

Cláusula 7.ª

Sanções pecuniárias

1. Sem prejuízo de eventual responsabilidade contraordenacional do Concessionário, o incumprimento contratual pode dar origem à aplicação das seguintes sanções:
- a) Fazer obras sem autorização expressa e prévia da entidade Concedente: 1.000€ por cada infração;
 - b) Não proceder à limpeza e à manutenção do espaço concessionado: 50€ por cada dia de infração;
 - c) Por cada dia de atraso no início da exploração por motivo imputável ao adjudicatário, 50€.
2. As sanções pecuniárias previstas na presente cláusula só serão aplicadas após audiência do Concessionário e não obstam a que o Concedente exija uma indemnização pelo dano excedente.



Liliana Lopes

Cláusula 8.ª

Atos e direitos de terceiros

1. O Concessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas, danos e despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração.
2. As indemnizações referidas no número anterior abrangem, obrigatoriamente, terceiros em atuação no local da exploração, incluindo o Município de Sobral de Monte Agraço.
3. O Concessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis e de quaisquer outras, nomeadamente decorrentes de furto, roubo ou incêndio.

Cláusula 9.ª

Fiscalização

1. Sem prejuízo das competências atribuídas a outras entidades públicas, compete à Câmara Municipal de Sobral de Monte Agraço, o exercício dos poderes de fiscalização da concessão, nomeadamente no que se refere ao cumprimento das disposições regulamentares e do presente contrato.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, o Concessionário deve prestar todas as informações e facultar todos os documentos solicitados pelo Concedente no âmbito das respetivas competências de fiscalização, bem como, permitir o livre acesso dos representantes do Concedente, devidamente credenciados e no exercício das suas funções, às instalações concedidas.

Cláusula 10.ª

Valor da renda

1. A presente concessão tem uma renda mensal fixa a pagar pelo Concessionário no valor de €500,00 (quinhentos euros), acrescida de IVA à taxa legal aplicável, conforme proposta por si apresentada.
2. Para amortização do investimento efetuado haverá um período de carência da renda pelo prazo de 10 anos, a contar da data da outorga do contrato de concessão.
3. As rendas são devidas mensalmente, devendo ser pagas no primeiro dia útil de cada mês, considerando-se o pagamento transferido até ao oitavo dia útil seguinte, se o último dia for Sábado, Domingo ou Feriado ou dia em que os serviços se encontrem encerrados.



Liliana Lopes

4. A renda mensal é devida a partir do mês seguinte ao decurso do período de carência fixado nos termos do nº 2 da presente Cláusula.
5. O não pagamento tempestivo de três ou mais rendas sucessivas confere o direito ao Concedente de aplicar as penalidades contratuais em matéria de rendas em atraso, previstas na lei geral, sem prejuízo das demais consequências legais no que respeita à resolução do contrato.
6. A renda mensal será objeto de atualizações anuais, de acordo com o coeficiente de atualização das rendas fixado anualmente através de Portaria com base nos indicadores fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística, relativos à taxa de inflação.
7. Após o decurso do período de carência previsto no n.º 2 supra, o valor a pagar pelas rendas corresponderá ao montante que resulte das atualizações devidas de acordo com o fixado no número anterior, após um ano de vigência do contrato.

Cláusula 11.ª

Caducidade do contrato de concessão

O contrato de concessão caduca nos seguintes casos:

- a) Por morte do concessionário;
- b) Por extinção da sociedade, no caso da concessionária ser uma pessoa coletiva;
- c) Por renúncia ou desistência voluntária do concessionário;
- d) Pelo decurso do prazo concedido pela concessão.

Cláusula 12.ª

Resolução do contrato por parte do Concedente

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Concedente pode resolver unilateralmente o contrato, a título sancionatório, nomeadamente nos seguintes casos:
 - a) Quando o Concessionário não iniciar a atividade a que está vinculada dentro do prazo estabelecido;
 - b) Incumprimento grave e reiterado do contrato por facto culposo da concessionária;
 - c) Utilização do terreno dominial para fim diverso do previsto contratualmente;
 - d) Encerramento ou não utilização do objeto da concessão por período superior a 120 (cento e vinte) dias, salvo ocorrendo motivo justificativo;
 - e) Ausência de pagamento da renda devida por prazo superior a 6 meses;
 - f) Oneração ou transmissão da concessão sem autorização prévia do Concedente;
 - g) Apresentação do Concessionário à insolvência ou declaração desta pelo tribunal;
 - h) Deficiências graves, sistemáticas e reiteradas na organização e regular



Liliana Lopes

funcionamento da infraestrutura;

- i) Recusa grave e reiterada em proceder à manutenção e conservação das instalações e equipamentos afetos à concessão;
 - j) Oposição reiterada e injustificada ao cumprimento de decisões administrativas, nomeadamente ao exercício do poder contratual de fiscalização pelo Concedente;
 - k) Incumprimento grave e reiterado das normas e procedimentos obrigatórios nos termos legais e regulamentares, nomeadamente em matéria ambiental;
 - l) Em caso de sinistro, incumprimento da obrigação de reconstrução das instalações e equipamentos afetos à concessão;
 - m) Incumprimento de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato de concessão.
2. Verificando-se um dos fundamentos de resolução do contrato de concessão indicados no número anterior, o Concedente notifica o Concessionário para que sejam integralmente cumpridas as obrigações em falta e corrigidos ou reparados os respetivos prejuízos, sendo para tal fixado o prazo razoavelmente necessário, nunca inferior a 30 (trinta) dias úteis.
3. Não sendo o incumprimento sanado nos termos do número anterior, o Concedente pode, de imediato, resolver o contrato de concessão, mediante comunicação a enviar ao Concessionário por correio registado com aviso de receção.
4. Operada a resolução do contrato de concessão, o Concessionário deve entregar ao Concedente, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da receção da comunicação de resolução, o terreno dominial e as edificações nele existentes livres de quaisquer ónus ou encargos, não sendo devido o pagamento de qualquer indemnização ao Concessionário.

Cláusula 13.ª

Resolução do Contrato por parte do Concessionário

- 1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Concessionário pode resolver o contrato, quando por facto imputável ao Concedente lhe seja vedada a possibilidade de executar o objeto contratual.
- 2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração escrita enviada pelo Concessionário ao Concedente e produz efeitos 30 (trinta) dias após a receção dessa declaração, salvo se o Concedente extinguir a situação que impedia a execução do contrato.



Cláusula 14.ª

Resolução por motivos de interesse público

1. O direito de uso privativo pode ser extinto pelo Concedente por razões de interesse público, devidamente fundamentadas, mediante o pagamento ao Concessionário de justa indenização e ressarcimento nos termos previstos no número seguinte.
2. A justa indenização prevista no número anterior inclui:
 - a) O pagamento do justo valor de mercado das diversas instalações e equipamentos eventualmente implantados no terreno dominial pelo Concessionário e que revertam para o Concedente, sendo o valor desses bens aferido com base na média de resultados das duas avaliações externas a promover, respetivamente, por cada uma das partes, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, desde que tal média não exceda 15 % do valor de cada avaliação, caso em que se recorrerá a peritagem através de perito avaliador da lista oficial do Ministério da Justiça ou certificado pelo regulador do mercado de valores imobiliários;
 - b) O ressarcimento de todas as perdas e danos sofridos pelo Concessionário em consequência da resolução contratual.

Assim o disseram, outorgaram e reciprocamente aceitaram.


(Primeiro Outorgante – Município de Sobral de Monte Agraço)

Oeste Inovations, Lda.
A Gerência

Liliana Lopes
(Segunda Outorgante – Oeste Inovations, Lda.)


(Oficial Público)



Arquivo fotocópias dos seguintes documentos:

- a) Declaração emitida conforme modelo constante do anexo II do Código dos Contratos Públicos (art. 81.º);
- b) Certidão permanente, do Registo Comercial de Torres Vedras;
- c) Declaração do Instituto de Gestão Financeira da Segurança Social, datada de 06/08/2024, comprovativa da situação contributiva regularizada;
- d) Certidão da Direção-Geral dos Impostos, SA, datada de 06/08/2024, comprovativa da situação tributária regularizada;
- e) Documento comprovativo de que não se encontra na situação prevista na al. i) do art. 55.º do CCP (registo criminal dos titulares dos órgãos sociais de administração, direção ou gerência);
- f) Documento de identificação do representante da empresa;
- g) Documento comprovativo do registo no Registo Central de Beneficiário Efetivo(RCBE), em cumprimento da obrigação estatuída no artigo 5.º do Regime Jurídico do Registo Central do Beneficiário Efetivo, aprovado pela Lei n.º 89/2017, de 21 de agosto, ou, em alternativa, o respetivo código de acesso.
- h) Declaração com indicação da categoria da empresa, incluindo, se aplicável, a certificação PME – DL 372/2007, de 6 de novembro.