

CONCURSO PARA A CONTRUÇÃO E CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO DE UM COMPLEXO DE PADEL COBERTO NO PARQUE TECNOLÓGICO TECMAIA (FREGUESIA MOREIRA)

ESCLARECIMENTOS

Exmos Senhores,

Encontrando-se a decorrer o prazo para a apresentação de propostas referente ao CONCURSO PARA A CONTRUÇÃO E CEDÊNCIA DE UTILIZAÇÃO DE UM COMPLEXO DE PADEL COBERTO NO PARQUE TECNOLÓGICO TECMAIA”, foi, dentro do prazo fixado no Regulamento do Concurso, solicitado por vários interessados esclarecimentos necessários à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento. Seguidamente, listamos as questões levantadas e as respetivas respostas (a negrito para melhor leitura) :

Q1) Qual a data limite para apresentação de propostas? Encontramos o anúncio publicado no jornal expresso no dia 26 de Fevereiro, mas no site espacomunicipal.pt existe um artigo de dia 1 de Março, e nos materiais refere Outubro 2020, pelo que não sabemos que data devemos considerar.

Resposta: O prazo para a entrega das propostas foi prorrogado para as 17h do dia 15 de abril de 2021.

Q2) É possível a consulta da planta da área de construção, para que possamos aferir a área alvo de intervenção, limites e dimensões?

Resposta: A planta está disponível no site, tendo sido enviada em formato editável para quem o solicitou ou venha solicitar.



Q2) Esta pré-estabelecida a posição dos campos, bar/recepção e balneários?

Resposta: Os concorrentes têm a liberdade de posicionar os campos rigorosamente dentro da área de implantação definida, bem como o bar/recepção. Os balneários podem ser implantados fora da referida área, preferencialmente junto dos balneários existentes.

Q3) Todos os campos têm de ser cobertos?

Resposta: Sim.

Q4) Que tipo de coberturas são permitidas? Que tipo de estrutura amovível é permitida?

Resposta: Deve obedecer ao previsto no Caderno de Encargos.

Q5) O acesso a pessoas exteriores ao Tecmaia é possível em qualquer horário?

Resposta: É possível no período de tempo entre as 8h00 e as 24h, todos os dias do ano.

Q6) Com o intuito de avaliar a viabilidade socio-económica do projeto conseguem indicar quantas pessoas trabalham no Tecmaia?

Resposta: Antes do período de pandemia, era de cerca de 1.500 o número de trabalhadores existente no TecMaia Parque .

Q7) É referido no Ponto 1 que o “início do uso e fruição será de 180 dias após a assinatura do contrato”. Estando o uso e fruição efetiva dependente do licenciamento e construção do equipamento e dependendo o licenciamento da Câmara Municipal da Maia (acionista única da Espaço Municipal) e demais entidades licenciadoras (sendo necessário aprovar o projeto de arquitetura e, posteriormente, respetivas especialidades), não deverá esse prazo ter início apenas depois de concluída a construção ou, pelo menos, de obtida a licença?

Resposta: O prazo suspende entre o pedido da licença e a respetiva aprovação.



Q8): É referido no Ponto 2 que o cessionário deve “requerer junto da Câmara Municipal da Maia a(s) licença(s) de utilização devidas para estabelecimento”. A licença de construção será requerida pelo cedente?

Resposta: Todas as licenças são da responsabilidade do cessionário.

Q9) Para que servirá a caução e de que forma será libertada?

Resposta: A caução destina-se a garantir a conformidade da construção da instalação com a proposta apresentada e será libertada nos termos da alínea b) do numero 5 do Regulamento.

Q10) : O que deverá ser entendido por “... como cobertura e estrutura amovível, ...” mencionada no ponto 4.1?

Resposta: Deverá ser entendido nos exatos termos do texto.

Q11) A área referida no ponto 4.2 como área mínima para o balneário, deverá ser tida em consideração para o conjunto ou individualmente para cada balneário (masculino e feminino)?

Resposta: Para o conjunto.

Q12) No mesmo ponto é indicado que esse balneário deverá “ser colocado nas imediações do balneário atual...”. Onde se situa o balneário atual? Esse balneário será de apoio a esta instalação?

Resposta: O concorrente deve visitar o local para se inteirar das condições. O balneário atual não servirá de apoio ao complexo de Padel.

Q13) No ponto 4.3 é referido que é da responsabilidade do cessionário a requisição de todos os contadores. Poderemos assumir que todas as infraestruturas estarão junto ao limite da parcela a ceder?

Resposta: O concorrente deve visitar o local para se inteirar das condições, porém informamos que existem próximos os pontos de ligação a todas as infraestruturas.



Q14) No ponto 4.4 é referido que o “o cessionário facultará à ESPAÇO MUNICIPAL todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração.”. Solicita-se esclarecimento relativo ao tipo de “condições técnicas e económicas” estarão em causa já que tais condições não fazem parte do modelo de avaliação de propostas e a exploração do espaço é relativa, exclusivamente, à atividade da cessionária.

Resposta: Deverá ser entendido nos exatos termos do texto.

Q15): Estando a exploração do espaço dependente da obtenção de licenças a emitir por parte da Câmara Municipal da Maia e não sendo esse prazo “controlado” pelo cessionário, não deverá o prazo da cedência de utilização ser contado apenas após a obtenção da referida licença?

Resposta: Sim.

Q16) É referido no ponto 8 que a “A ESPAÇO MUNICIPAL fiscalizará semestralmente a qualidade dos serviços prestados pelo cessionário nas instalações arrendadas.”. Solicita-se que seja melhor definido o que se entende por “qualidade dos serviços prestados”, nomeadamente através da indicação da grelha de avaliação que será utilizada.

Resposta: Deverá ser entendido nos exatos termos do texto.

Q17) Solicita-se a indicação clara e objetiva do que deve ser entendido por “todos os equipamentos indispensáveis ao bom funcionamento do complexo e prestação de serviços de qualidade;”

Resposta: Deverá ser entendido nos exatos termos do texto.

Q18) Solicita-se a indicação clara e objetiva do que deve ser entendido por “mobiliário adequado às exigências arquitetónicas e de decoração dos espaços, asseio e criação de condições de bom acolhimento e conforto”;

Resposta: Deverá ser entendido nos exatos termos do texto.

Q19) É indicado no ponto 4 que o valor base anual é de 24 000 €. A esse valor acrescerá IVA? Se sim, qual a taxa de IVA que será aplicada?

Resposta: Sim, à taxa legal em vigor.



Q20) É definido no ponto 5 que as propostas deverão ser entregues até ao 30º dia após a publicação do anúncio. Tendo em consideração que o regulamento exige a apresentação de um projeto de arquitetura (incluindo peças escritas, mapa de quantidades e mapa de acabamentos), que são definidas um conjunto de benfeitorias, que o projeto representa um investimento com algum significado e que será necessário solicitar cotações ao mercado por forma a poder ser apresentado o valor de investimento associado ao projeto (elemento sujeito a avaliação), não se afigura como razoável o prazo previsto. Face ao exposto, solicita-se desde já que o prazo para apresentação de proposta seja de, pelo menos, 90 dias após a apresentação dos demais esclarecimentos. Apenas dessa forma se poderá garantir um processo transparente e de igual acesso a todos os eventuais interessados.

Resposta: O prazo para apresentação foi prorrogado para as 17h do dia 15 de abril de 2021.

Q21) Na alínea b) do Ponto 5 é referido que deverá ser “anexo um cheque bancário no valor de 10% do montante estimado do investimento apresentado na proposta do candidato”. Sendo o valor base do presente procedimento associado à renda pela cedência do espaço, não deverá o referido cheque ser relativo a esse montante? Sendo relativo ao investimento, a que fim se destina esse cheque e de que forma e quando será libertado?

Resposta: Não, deve ser respeitado a referida alínea b) do Ponto 5.

Q22) Sendo a “Qualidade do projeto” o critério com maior peso na avaliação de propostas, solicita-se que seja apresentada de forma clara a grelha de avaliação e respetivos aspetos a considerar na apreciação do “enquadramento arquitetónico e ambiental”, do “caráter inovador”, da “capacidade de atrair público diversificado”, da “qualidade e durabilidade dos materiais a aplicar”, bem como aquilo que deverá ser entendido como “outros fatores”. Esperando-se uma avaliação objetiva destes critérios, importará que a referida grelha esteja definida de forma igualmente objetiva para que os potenciais interessados possam ter esses aspetos em consideração no desenvolvimento do projeto e na apresentação da sua proposta.

Resposta: Deverá ser entendido nos exatos termos do texto.



Q23) Solicita-se indicação do tipo e natureza dos documentos a apresentar para atestar o “montante do investimento”, bem como da forma que esse montante será comprovado durante ou após a respetiva execução.

Resposta: O montante de investimento será atestado pela estimativa orçamental baseada no projeto de arquitetura, nomeadamente no mapa de trabalhos e quantidades a apresentar pelo concorrente.

Q24) Solicita-se esclarecimento relativo ao que deve ser entendido por retorno financeiro “de forma sustentada e razoável”.

Resposta: Deverá ser entendido nos exatos termos do texto.

Q25) Relativamente ao facto experiência, solicita-se que seja confirmada se, de facto, será considerada e pontuada da mesma forma a experiência na construção ou na exploração de equipamentos desportivos. Ou seja, se será dada a mesma pontuação a um proponente que tenha construído equipamentos mas sem qualquer experiência na sua exploração ou a um proponente que tenha experiência na exploração destes equipamentos (fator que nos parece poder estar em causa na avaliação da qualidade do serviço prestado).

Resposta: Será dada a mesma pontuação.

Q26) A experiência mencionada no ponto anterior deverá ser comprovada de que forma e com que tipo de documentos? Esta experiência deverá ser obrigatoriamente do proponente ou será considerada a experiência dos seus sócios, gerentes e/ou equipa técnica (no caso de pessoa coletiva)?

Resposta: A resposta é dada na redação do ponto i) da alínea b) do número 8 do regulamento.

Q27) As eventuais taxas relativas ao licenciamento e/ou construção deverão ser entendidas como isentas ao abrigo do presente concurso?

Resposta: Não.



Q28) De que forma poderão ser articuladas visitas ao local para aferição das condições do mesmo e sua envolvente?

Resposta: As visitas podem solicitadas através do endereço eletrónico dgpp@espacomunicipal.pt, refira-se que as visitas durante todos os dias da semana, incluído o sábado e domingo.

Q29) Solicita-se a apresentação de relatório com descrição do espaço, seu estado de conservação, localização das infraestruturas e levantamentos topográficos. Caso estes elementos não se encontrem disponíveis, entende-se que o prazo para apresentação de propostas deverá ser de, no mínimo, 120 dias contados após a apresentação dos esclarecimentos.

Resposta: O concorrente deve visitar o local para se inteirar das condições.

Q30) De que forma será processado o acesso ao recinto do TecMaia e o respetivo estacionamento da equipa afeta à exploração do equipamento de Padel e dos seus clientes?

Resposta: Será feito através de cartões magnéticos.

Q31) Além da área máxima de implantação, solicita-se indicação das dimensões (comprimento e largura) mínimas e máximas, bem como da cêrcea que o equipamento poderá ter. Solicita-se ainda que sejam indicados eventuais constrangimentos à construção, nomeadamente no que se refere à proximidade de outros edifícios, árvores, cabos, etc.

Resposta: O comprimento será de 56 metros e a largura 39 m. A cêrcea não deverá ultrapassar os 11 m.

Na expectativa de todas as questões estarem devidamente esclarecidas,

Subscrevemo-nos com os melhores cumprimentos