



RESPOSTA AO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

DATA 09-09-2024

REF. N/A

Objeto **“Concurso de exploração de espaço de ginásio no TECMAIA”**

I. Enquadramento

1. Encontrando-se a decorrer o prazo para a apresentação de propostas referente ao procedimento de empreitada de “Concurso de exploração de espaço de ginásio no TECMAIA”, foram apresentados pedidos de esclarecimentos, julgado necessário à boa compreensão e interpretação das peças do procedimento.
2. O Júri, por delegação de competências, dentro do prazo legalmente previsto, vem prestar os esclarecimentos solicitados.

II. Resposta a pedido de esclarecimentos

Ponto I “1. Plantas e delimitação dos espaço Agradecemos, se possível, a disponibilização de plantas ou informação com as áreas e delimitação exata dos espaços interiores e exteriores incluídos no objeto do concurso”

1. Conforme solicitado, enviamos em anexo as plantas técnicas disponíveis, onde se encontram identificados e delimitados os espaços interiores e exteriores abrangidos pelo concurso.

Ponto II “Licenciamento- Relativamente ao comprovativo referido no ponto 8.3, alínea I), do Regulamento, qual é concretamente o documento exigido a um concorrente pessoa singular/ENI?”

Considerando que o espaço já funcionava anteriormente como ginásio, gostaríamos de perceber que documentação deverá integrar a candidatura nesta fase e que procedimentos de licenciamento ou comunicação ficarão apenas a cargo do adjudicatário antes do início da atividade”

2. Relativamente ao disposto no ponto 8.3, alínea I), do Regulamento, e no caso de um concorrente pessoa singular, deverá ser apresentada a documentação prevista nas peças do procedimento para efeitos de comprovativo da sua situação fiscal e contributiva, bem



como do exercício de atividade compatível com o objeto do concurso, quando aplicável. Tendo em conta que o espaço já funcionou anteriormente como ginásio, não é necessária, nesta fase da candidatura, a apresentação de licenças ou autorizações específicas relacionadas com o funcionamento do espaço enquanto ginásio.

Não obstante o atrás referido, antes do início da atividade, caberá ao futuro operador assegurar o cumprimento de todas as obrigações legais e regulamentares aplicáveis à exploração do espaço, incluindo eventuais licenças, autorizações, comunicações ou atualizações que sejam necessárias junto das entidades competentes

Ponto III “Diretor Técnico e equipa- É necessário identificar já na candidatura o Diretor Técnico responsável pelo espaço e apresentar o respetivo título profissional?

Relativamente aos restantes elementos da equipa, deverão estar identificados nominalmente nesta fase ou será suficiente apresentar a estrutura prevista, funções e habilitações necessárias?”

3. Nesta fase, deverá ser identificado o Diretor Técnico responsável pelo espaço, acompanhado do respetivo título profissional ou documento comprovativo da habilitação necessária para o exercício da função.

Relativamente aos restantes elementos da equipa, não é necessária a sua identificação nominal nesta fase. Será suficiente apresentar a estrutura de equipa prevista, indicando as principais funções a desempenhar e as respetivas habilitações ou qualificações exigidas.

Ponto IV “Comprovação de experiência profissional - Para cumprimento do requisito relativo à experiência na gestão e exploração de um espaço de natureza semelhante, são aceites declarações de anteriores entidades empregadoras comprovando funções de gestão operacional em ginásios, complementadas por documentação relativa à experiência atual na gestão de um espaço de fitness?

Caso seja necessária documentação adicional, agradecemos indicação do tipo de comprovativo considerado adequado”

4. Para efeitos comprovativos da experiência profissional, poderão ser apresentadas declarações de anteriores entidades empregadoras que comprovem o exercício de funções de gestão e/ou exploração de espaços de natureza semelhante.

Estas declarações poderão ser complementadas com documentação relativa à experiência atual na gestão de espaços de fitness, sempre que aplicável.

Serão igualmente considerados outros elementos documentais que permitam comprovar, de forma adequada, a experiência profissional indicada na candidatura.

Ponto V “Investimento mínimo- Relativamente ao investimento mínimo correspondente a seis rendas mensais, gostaríamos de confirmar se podem ser contabilizadas aquisições de máquinas de musculação, equipamentos cardiovasculares, pesos livres, material funcional, mobiliário e outros equipamentos móveis destinados ao funcionamento do ginásio. Agradecemos igualmente indicação sobre a forma como este investimento deverá posteriormente ser comprovado”

5. Relativamente ao investimento mínimo correspondente a seis rendas mensais, serão considerados os investimentos que, de acordo com as condições previstas nas peças do procedimento, sejam elegíveis para esse efeito, nomeadamente os relacionados com a adaptação e beneficiação do espaço (fit-out), tais como obras, melhorias, instalações técnicas, revestimentos e outros trabalhos de adaptação ou valorização da instalação.

Não serão considerados, para este efeito, equipamentos móveis destinados ao funcionamento corrente do ginásio, designadamente máquinas de musculação, equipamentos cardiovasculares, pesos livres, material funcional, mobiliário ou equipamentos de natureza semelhante. A realização do investimento deverá ser posteriormente comprovada através de documentação adequada, nomeadamente orçamentos, faturas e, quando aplicável, respetivos comprovativos de pagamento.

Ponto VI “Espaços exteriores - Relativamente aos campos de futebol, ténis e padel, quais serão as condições de utilização pelo futuro operador, nomeadamente em termos de reservas, horários, custos e possibilidade de organização de atividades ou eventos?”

6. Os campos de futebol, ténis e padel integram o âmbito da exploração, ficando a sua gestão e utilização a cargo do novo operador.

Compete assim ao operador assegurar a respetiva gestão, nomeadamente no que respeita a reservas, horários, condições de utilização e custos associados, bem como a eventual organização de atividades, iniciativas ou eventos. A gestão destes espaços

deverá, naturalmente, ser articulada com a equipa de gestão do TECMAIA, de forma a assegurar a adequada integração da sua utilização no funcionamento global do Parque.

Ponto VII “Condomínio e consumos - Que serviços e encargos estão incluídos no valor mensal de 801,14 € de condomínio?”

Caso exista informação disponível, seria também possível facultar valores históricos ou de referência dos consumos de água e eletricidade associados ao ginásio, para apoio à elaboração do estudo económico da proposta?”

7. O valor mensal de condomínio, atualmente fixado em 801,14 €, inclui os serviços associados às zonas comuns do TECMAIA Parque, nomeadamente:

- a) Vigilância;
- b) Limpeza;
- c) Serviços de Manutenção;
- d) Manutenção dos espaços de jardim e zonas verdes;
- e) Iluminação;
- f) Comunicação e marketing.

Para apoio à elaboração do estudo económico da candidatura, enviamos igualmente em anexo o mapa dos consumos de água e eletricidade registados nos últimos 13 meses.

Ponto VIII “Perímetro e Âmbito do Espaço: Os espaços exteriores circundantes (nomeadamente os campos de Futebol, Ténis e Padel) integram a área afeta à concessão e são da exclusiva responsabilidade de gestão do concessionário/entidade exploradora?”

8. Os espaços exteriores, designadamente o campo de futebol, os campos de ténis e os campos de padel, integram o objeto da exploração e, como tal, devem ser considerados na gestão e dinamização da atividade a desenvolver pela entidade exploradora.

Compete à entidade exploradora assegurar a respetiva gestão operacional, utilização, manutenção e dinamização, nos termos definidos nas peças do procedimento e no contrato a celebrar.

A exploração destes espaços deverá assim ser articulada com a exploração do ginásio e enquadrar-se no conceito e no plano de dinamização apresentados na proposta adjudicada.

Ponto IX “Direitos de Receita e Exploração: A totalidade das receitas e proveitos resultantes da exploração comercial desses mesmos espaços exteriores e respetiva atividade reverte integralmente a favor do concessionário/entidade exploradora?”

9. As receitas geradas pela exploração dos espaços desportivos, incluindo os campos de futebol, ténis e padel, revertem para a entidade exploradora.

Ponto X “Eventos nos Espaços Exteriores: Como concessionário/entidade exploradora tenho a liberdade total para realizar eventos fora do ginásio, nas instalações acima referidas (campos de Futebol, Ténis e Padel) com o benefício dos eventos a ser revertido para quem os organiza na totalidade?”

10. A entidade exploradora pode promover e realizar eventos nos espaços exteriores afetos ao espaço, nomeadamente nos campos de futebol, ténis e padel, desde que os mesmos se enquadrem na atividade objeto do contrato e no conceito de exploração aprovado.

A realização de qualquer evento deverá, contudo, ser previamente submetida à apreciação da entidade gestora, com a antecedência e os elementos necessários à sua análise e planeamento, devendo a respetiva organização ser devidamente e previamente articulada com a entidade gestora.

Os eventos deverão ainda respeitar integralmente o Regulamento de Funcionamento do TECMAIA Parque, bem como todas as demais regras, procedimentos e condições de utilização aplicáveis às instalações, incluindo as relativas a segurança, horários, capacidade, utilização dos equipamentos e demais requisitos que sejam aplicáveis à natureza de cada iniciativa.

Assim, a entidade exploradora dispõe de autonomia para propor e dinamizar eventos nos espaços exteriores, não existindo, contudo, uma autorização genérica ou automática para a realização de qualquer evento. A concretização de cada iniciativa fica sujeita à sua prévia articulação com a entidade gestora e ao cumprimento das normas de funcionamento e demais requisitos aplicáveis.

A entidade exploradora será igualmente responsável pela organização e execução dos eventos, incluindo a obtenção das licenças, autorizações e demais requisitos legalmente exigíveis.

Ponto XI “Prazo de Cedência do Espaço: Relativamente ao prazo de vigência previsto (2 anos com possibilidade de prorrogação por duas vezes, por períodos de 1 ano), solicita-se o esclarecimento sobre se a renovação ópera de forma automática mediante o cumprimento

das obrigações contratuais por parte do concessionário, ou se carece de manifestação expressa e discricionária da entidade concedente”

11. O contrato terá um prazo inicial de 2 anos, podendo ser renovado por duas vezes, por períodos de 1 ano, até ao limite máximo de 4 anos.

Nos termos previstos no Caderno de Encargos, o contrato será renovado caso não seja denunciado por qualquer das partes, mediante comunicação por carta registada com aviso de receção enviada à outra parte com uma antecedência mínima de 90 dias relativamente ao termo do período em curso.

Assim, cumpridas as obrigações contratuais e não sendo exercido o direito de denúncia dentro do prazo estabelecido, a renovação ocorrerá nos termos previstos no contrato.

O Júri do Procedimento,

Ana Gomes
Presidente

Manuel Oliveira
Vogal

Renato Pinto
Vogal

Anexos:

- Plantas Ginásio TECMAIA;
- Utilidades.