CADERNO DE ENCARGOS

DO CONCURSO PÚBLICO

PARA A CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO

do imóvel

PALACE HOTEL DO BUÇACO

(Monumento Nacional)

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto a adjudicação de uma proposta tendente à concessão da exploração do *imóvel denominado Palace Hotel do Buçaco* e respetivos anexos, localizado no Concelho da Mealhada, com vista à realização de obras, incluindo de infraestruturas, e posterior exploração para fins turísticos, como estabelecimento hoteleiro, na categoria de 5 estrelas, nos termos da respetiva legislação.

2. O imóvel referido no número anterior, que integra e delimita o estabelecimento da concessão, é um Monumento Nacional, integrando, como tal, o domínio público do Estado e beneficiando, portanto, da respetiva da proteção e restrições legais.

3. O estabelecimento da concessão compreende, assim, o bem imóvel melhor identificado na *Peça desenhada 00 - Planta com identificação dos limites da área a afetar ao Projeto REVIVE*, que integra o Anexo 1 e, bem assim, nos documentos que compõem os Anexos 2 e 3.

4. A Entidade Adjudicante, que é responsável pela tramitação do procedimento,

incluindo a adjudicação, habilitação e aprovação da minuta do contrato é o Turismo de Portugal, I. P., tal como definido no Programa do Concurso.

5. O Concedente é a Fundação Mata do Buçaco, F.P. ("FMB, FP"), nos termos do Decreto-Lei n.º 120/2009, de 19 de maio, na versão que lhe foi dada pelo Decreto-Lei n.º 35/2021, de 18 de maio, que outorga o contrato de concessão a celebrar.

6. A concessão da exploração através do contrato a celebrar na sequência do concurso é limitada e enformada pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento e respetivos anexos (e, bem assim, pela proposta que vier a ser adjudicada), que constituem uma vinculação do Concessionário.

7. O Concessionário fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e exploração da atividade, a desenvolver após a celebração do contrato, constituindo a violação daquelas motivo de resolução deste.

Cláusula 2.ª

Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites;

b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;

c) O presente Caderno de Encargos e os respetivos anexos;

d) A proposta adjudicada;

e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada 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.

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 artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos ("CCP"), e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

CAPÍTULO II

QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES

Cláusula 3.ª

Objeto, fins e delimitação

1. A concessão da exploração tem como objeto o imóvel referido na Cláusula 1.ª, resultando a respetiva descrição, limites e características dos Anexos 1, 2, 3.

2. A concessão tem como finalidade, que constitui obrigação do Concessionário, a reconstrução, realização das obras necessárias, incluindo de infraestruturas, e subsequente exploração turística, como empreendimento turístico, na tipologia de estabelecimento hoteleiro, no grupo de hotéis, na categoria de 5 estrelas.

3. A reconstrução, manutenção, cumprimento das Obrigações de Sustentabilidade e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem, por um lado, à legislação e regulamentação aplicável, e, por outro lado, às condicionantes da intervenção que resultam do estudo da então Direção-Geral do Património Cultural ("DGPC") que consubstancia o Anexo 2, ao presente Caderno de Encargos, no qual se restringem e impõem comportamentos ao Concessionário.

4. A área a concessionar encontra-se identificada com pormenor nos anexos ao presente Caderno de Encargos, nos quais se identificam espaços, ocupações e condicionantes a intervenções futuras (cfr. Anexos 1 e 2).

5. A concessão da exploração é feita com o intuito e vinculação de levar a cabo as obras e operações necessárias ou úteis ao fim pretendido (tais como: reconstrução, reabilitação, manutenção, requalificação ou outras) e, bem assim, a exploração como empreendimento turístico, na tipologia de estabelecimento hoteleiro, no grupo de hotéis, na categoria de 5 estrelas, sendo a atividade em diante, designada, apenas, como atividade a explorar), não podendo servir para qualquer outro fim principal, constituindo o não exercício das atividades contratadas motivo para a resolução e aplicação de penalidades contratualmente estipuladas.

Cláusula 4.ª

Vinculação resultante do estudo da DGPC

1. O estudo da DGPC (cfr. Anexo 2) contém uma descrição completa do imóvel, com referências à respetiva história, contendo elementos informativos e orientadores

que devem ser tidos em conta pelo Concessionário, no cumprimento das suas obrigações.

2. O Estudo da DGPC apresenta, também, elementos vinculativos para o Concessionário (ponto 5 do estudo, Condicionantes da Intervenção), não submetidos à concorrência, que constituem, para este, obrigações, cujo incumprimento pode levar à resolução do contrato.

Cláusula 5.ª

Obrigações de sustentabilidade

1. A concessão da exploração deve ser dirigida ao cumprimento de objetivos de sustentabilidade ambiental.

2. O Concessionário, fica obrigado, em função daquilo que constar da sua proposta, a cumprir com pelo menos uma das seguintes obrigações:

a) Instalação de caldeira de biomassa padrão alimentada por derivados de madeira, entre os quais poderão ser utilizados os desperdícios da lenha resultante das limpezas efetuadas na mata do Buçaco, decorrente de futura parceria a ser efetuada com a Fundação. Este equipamento deve conter um silo para o armazenamento do biocombustível, a instalar na área da concessão, que permita o reaproveitamento dos resíduos, a não emissão de dióxido de enxofre e, assim, uma maior eficiência energética do futuro empreendimento turístico;

b) Instalação de um sistema circular de água, através da recolha das águas da chuva e do aproveitamento das águas sujas, que permita a circularidade da água e um

menor consumo da rede, possibilitando uma maior eficiência hídrica do futuro empreendimento turístico.

3. A falta de manifestação de disponibilidade para cumprir com pelo menos um dos requisitos previstos nas alíneas do número anterior é motivo de exclusão da proposta, ficando o Concessionário vinculado à opção que concretamente escolheu.

Cláusula 6.ª

Obrigações em relação às qualificações da equipa projetista

O Concessionário fica obrigado a contratar, para a elaboração dos projetos de intervenção na área a concessionar, uma equipa liderada por um arquiteto responsável que tenha sido autor de, pelo menos 2, projetos de recuperação ou intervenção em edifícios classificados (como monumento nacional ou imóvel de interesse público).

Cláusula 7.ª

Jardins e espaços públicos

1. O concessionário deve assegurar um horário de visitação dos espaços públicos do Palace Hotel do Buçaco, que contemple, pelo menos, 4 horas distribuídas por 2 dias úteis de visitação por semana.

2. A manutenção dos espaços verdes integrados na área da concessão, incluindo os jardins históricos, são da exclusiva responsabilidade do concessionário, devendo ser assegurados, pelo menos, 4 horas distribuídas por 2 dias úteis de visitação por semana ao público.

3. Os horários previstos nos números anteriores são definidos, por acordo, pela FMB e pelo concessionário anualmente.

Cláusula 8.ª

Regime do risco

1. O Concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à realização da obra e exploração das atividades.

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 9.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. Sem prejuízo das regras aplicáveis aos bens dominiais, o direito resultante da concessão pode constituir objecto de atos de transmissão entre vivos e de garantia real, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante desde que precedidos de autorização expressa, por escrito, do Concedente.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, o

Concessionário pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

4. Não são oponíveis ao Concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Concessionário nos termos do número anterior.

5. Quaisquer garantias que o Concessionário venha a constituir recorrendo ao direito resultante da concessão extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

Cláusula 10.ª

Princípio geral de responsabilidade

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, reconstrução, manutenção, construção e exploração do empreendimento turístico incumbirá única e exclusivamente ao Concessionário, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas, nos termos previstos no presente caderno de encargos.

2. O Concessionário responderá, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que irão constituir o objeto do Contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das atividades compreendidas no contrato, incluindo sem limitação quaisquer danos materiais e/ou morais, continuados ou não, e lucros cessantes.

3. O Concessionário responderá também por quaisquer danos emergentes e lucros cessantes resultantes de deficiências ou omissões de atuação que impliquem um mau cumprimento ou incumprimento das obrigações que para si decorrem do contrato.

4. A responsabilidade do Concessionário implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas ao Concedente em resultado da inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao Concessionário.

5. O Concessionário será responsável por compensar o Concedente pelos pagamentos que este haja de fazer em virtude de responsabilidades civis, administrativas ou de outra natureza incorridas nos termos do número anterior.

6. O disposto na presente cláusula aplica-se também às outras obras previstas nas cláusulas 5.ª a 7.ª.

Cláusula 11.ª

Responsabilidade pela Reconstrução, Manutenção, Reabilitação e Requalificação

1. O Concessionário será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de reconstrução, manutenção, reabilitação, requalificação e realização de outras obras no imóvel ou quaisquer outras construções, assumindo a titularidade de quaisquer contratos a celebrar e a qualidade de dono de obra.

2. O Concessionário será responsável pela elaboração dos projetos de licenciamento e execução das operações urbanísticas necessárias.

3. O Concessionário será responsável pela execução da empreitada tendente à reconstrução, manutenção, reabilitação, requalificação e realização de outras obras no imóvel ou quaisquer outras construções, em termos que assegurem as condições legais, regulamentares e contratuais, nomeadamente no que tange com a exploração.

4. O projeto deve ser aprovado previamente pelo Concedente antes de ser submetido às entidades competentes para a sua apreciação.

5. O disposto na presente cláusula aplica-se também às outras obras previstas nas cláusulas 5.ª a 7.ª.

CAPÍTULO III

DURAÇÃO E FASES DO CONTRATO

Cláusula 12.ª

Prazo de vigência do contrato

Sem prejuízo das causas de extinção e suspensão que resultam do contrato da lei e do presente Caderno de Encargos, a concessão é feita pelo prazo de 50 anos, contados desde a celebração do contrato.

Cláusula 13.ª

Fases da execução contratual

1. O desenvolvimento das atividades de execução contratual desenvolve-se de acordo com as seguintes fases:

a) Fase da Entrega do Imóvel, feita pelo Concedente ao Concessionário, que deve ocorrer após a cessação da utilização e exploração do imóvel pela sociedade Hotéis Alexandre de Almeida, Lda., a qual ocorrerá no prazo máximo de 90 dias, contados da notificação de adjudicação;

b) Fase de licenciamento do projeto, realização das obras e preenchimento dos requisitos necessários à exploração da *atividade a explorar*, e complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo Concedente ou aplicadas penalidades contratuais, no prazo máximo de 4 anos, contados da entrega do imóvel;

c) Fase de Exploração que se inicia no dia seguinte ao do fim da Fase prevista na alínea anterior.

2. Sem prejuízo do prazo máximo previsto na alínea b), o Concessionário deve submeter o projeto de arquitetura, nos termos legais, na edilidade competente, no prazo máximo de um ano, contado desde o momento da entrega previsto na alínea a) do número anterior.

CAPÍTULO IV

LICENCIAMENTO E OBRAS

Cláusula 14.ª

Licenciamento e obras

1. O Concessionário é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela tramitação das comunicações prévias, licenciamentos e /ou autorizações necessárias à realização das obras nos termos legais e regulamentares em vigor, e, bem assim, a realização das obras necessárias, a que se encontra obrigado nos termos que resultarem do contrato a celebrar.

2. O licenciamento e obras devem respeitar os prazos previstos na cláusula 13.ª.

Cláusula 15.ª

Aprovação prévia

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o Concessionário deve submeter à autorização do Concedente os projetos que pretende realizar no imóvel, considerando-se os mesmos autorizados, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

CAPÍTULO V

EXPLORAÇÃO

Cláusula 16.ª

Fase de Exploração

A Fase de Exploração caracteriza-se pelo normal funcionamento da atividade a explorar e pelo cumprimento integral de todas as obrigações decorrentes do Caderno

de Encargos, do contrato e obrigações legais e regulamentares pertinentes.

Cláusula 17.ª

Exploração

1. A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para a atividade a explorar e sempre após confirmação pelo Concedente de que os trabalhos de reabilitação se encontram integralmente executados em moldes que permitam o início da exploração segundo os critérios definidos no Caderno de Encargos e no contrato.

2. O projeto deve ter uma exploração que valorize e promova, em termos nacionais e internacionais, os recursos naturais, patrimoniais e humanos do concelho, assumindo-se como elemento decisivo na estruturação da oferta turística local.

3. Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda ao Concessionário, no âmbito da exploração do projeto:

a) Praticar todos os atos respeitantes à administração do projeto e à conservação dos seus espaços, edifícios, instalações e equipamentos;

b) Zelar pela guarda e conservação de pessoas e bens;

c) Observar e fazer observar pelos utentes as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do projeto;

d) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades

administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 18.ª

Atividades complementares permitidas

O Concessionário pode realizar as atividades complementares que sejam compatíveis e não prejudiquem a exploração da atividade principal.

Cláusula 19.ª

Manutenção, Conservação e Renovação

1. São da responsabilidade do Concessionário todos os trabalhos de manutenção preventiva, curativa e corretiva do edifício e dos espaços exteriores condicionados que integram o estabelecimento da concessão durante a vigência do contrato.

2. No prazo de 30 dias após o início da exploração o Concessionário deverá apresentar ao Concedente um plano de manutenção do edifício para aprovação.

3. O Plano de manutenção, que está subordinado à disciplina legal de intervenção em imóveis classificados, inclui necessariamente a previsão de vistorias com uma periodicidade mínima anual.

4. No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado por ambas as partes, do qual deverá constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas e a indicação das medidas de correção que tenham que ser desenvolvidas pelo concessionário.

5. A omissão injustificada e culposa, por parte do Concessionário, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção poderá dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 36.ª, e, quando grave e reiterada, confere ao Concedente o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 39.ª.

6. O Concedente poderá substituir-se ao Concessionário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Concessionário, depois de notificado para o efeito, não lhe dê início ou não conclua, em prazo razoável fixado pelo Concedente na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.

7. No caso referido no número anterior, o Concessionário será responsável pelo pagamento de todos os encargos efetiva e justificadamente suportados pelo Concedente com os trabalhos aí descritos.

Cláusula 20.ª

Obras no imóvel

1. Se na sequência das obras referidas neste capítulo e no precedente vier a revelar-se necessário realizar obras estruturais, estas são responsabilidade do Concessionário.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Concessionário submeter à autorização do Concedente as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

3. Compete ao Concessionário propor ao Concedente as obras de renovação que sejam do interesse operacional do Concessionário e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.

4. Quaisquer obras de beneficiação ou de conservação carecem de prévia autorização do Concedente, sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à respetiva realização.

CAPÍTULO VI

OUTRAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Cláusula 21.ª

Obrigações do Concessionário

O Concessionário fica obrigado, para além de outras obrigações previstas no contrato, nomeadamente, a:

a) Pagar ao Concedente o Montante Anual da Contrapartida que constar da proposta adjudicada;

b) Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta as peças do procedimento, da proposta adjudicada e do contrato a celebrar;

c) Não fazer uma utilização imprudente do imóvel;

d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cedência, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, exceto se o Concedente a autorizar;

e) Comunicar ao Concedente, dentro de quinze dias, a cedência, onerosa ou gratuita, do gozo do imóvel, quando autorizada, sob pena de ineficácia;

f) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;

g) Restituir ao Concedente, findo o contrato, o imóvel em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o mesmo fim, em conformidade com o disposto na cláusula 41.ª.

Cláusula 22.ª

Estrutura

O Concessionário deve manter, em Portugal, ao longo de todo o período de duração do contrato a celebrar, uma estrutura, material e de recursos humanos, adequada ao correto cumprimento das obrigações decorrentes do contrato, não sendo, portanto, obrigatória a forma de sociedade anónima nem a sede em Portugal.

Cláusula 23.ª

Estrutura acionista do Concessionário

1. Qualquer alteração à estrutura acionista do Concessionário, sendo este pessoa coletiva, ou à estrutura acionista de pessoa coletiva que integre o consórcio constituído nos termos previstos no Programa do Concurso, bem como a transformação, fusão ou cisão da sociedade, dependem de prévia comunicação ao Concedente.

2. O Concedente pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista do Concessionário, ou de pessoa coletiva que integre o consórcio constituído nos termos previstos no Programa do Concurso, bem como à transformação, fusão ou cisão da sociedade, com base no grave prejuízo para o interesse público subjacente à concessão da exploração, mediante utilização privativa.

3. Qualquer alteração à estrutura acionista ou transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte do Concedente, exceto alterações que mantenham o mesmo acionista maioritário.

Cláusula 24.ª

Substituição de equipamentos e bens

Compete ao Concessionário a reposição, substituição e reparação dos bens e equipamentos danificados e/ ou destruídos necessários à correta e eficaz exploração da atividade.

Cláusula 25.ª

Obtenção de licenças e autorizações

1. 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 a celebrar, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários, nomeadamente as licenças necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelo Concedente.

2. O Concessionário deverá informar, de imediato, o Concedente caso qualquer das licenças, a que se refere o n.º 1, lhe seja retirada, caducar, for revogada ou por qualquer motivo deixar de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

Cláusula 26.ª

Acesso ao imóvel, à exploração e aos documentos do Concessionário

1. O Concessionário deve facultar ao Concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o imóvel e à atividade a explorar – desde que tal acesso não afete de forma desproporcionada o funcionamento das atividades –, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades, 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, ao 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 ao Concedente.

Cláusula 27.ª

Modelo de Exploração

1. Cabe ao Concessionário a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.

2. O Concessionário deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de hotelaria e turismo.

Cláusula 28.ª

Nível qualitativo da exploração

A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade superior, respeitando, no mínimo, todas as exigências legais e regulamentares associadas à exploração de um hotel de cinco estrelas.

CAPÍTULO VII

PARÂMETROS FINANCEIROS

Cláusula 29.ª

Parâmetros base da proposta financeira

O Montante da Contrapartida Anual a pagar pelo Concessionário, respeitante à área necessária da concessão, é a que constar da proposta adjudicada, com um limite mínimo de 51.355,80 € (cinquenta e um mil, trezentos e cinquenta e cinco euros e oitenta cêntimos) montante que constitui parâmetro base cuja violação determina a exclusão de qualquer proposta, iniciando-se o seu pagamento no prazo indicado na cláusula seguinte.

Cláusula 30.ª

Pagamento do Montante da Contrapartida Anual

1. É da responsabilidade do Concessionário o pagamento da Montante da Contrapartida Anual, considerando o ano civil, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de acordo com o Índice do Preço no Consumidor.

2. O pagamento do Montante da Contrapartida Anual é realizado em quatro prestações trimestrais e sucessivas, vencendo-se a primeira no termo do período de carência estabelecido no n.º 5.

3. No caso de mora no pagamento, o Concessionário fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal, sem prejuízo da possibilidade de o contrato ser resolvido com base na falta de pagamento.

4. O pagamento do montante referido no nº 1 é feito, até ao dia 10 do mês em que se inicia o trimestre, mediante transferência bancária para conta a designar pelo Concedente.

5. O pagamento dos montantes devidos a título de Montante da Contrapartida Anual não é devido nos primeiros quatro anos contados da celebração do contrato.

CAPÍTULO VIII

MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

Cláusula 31.ª

Cedência, oneração e alienação

1. Exceto com autorização do Concedente, é interdito ao Concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte o direito resultante da 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, desde que não autorizados pelo Concedente, não lhe são oponíveis.

Cláusula 32.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

A subcontratação e a cessão da posição contratual dependem, em todos os casos, de autorização expressa, por escrito, do Concedente, na sequência de pedido devidamente fundamentado por parte do Concessionário.

CAPÍTULO IX

CAUÇÃO E SEGUROS

Cláusula 33.ª

Caução

Não é exigida a prestação de caução para a execução do contrato a celebrar.

Cláusula 34.ª

Seguros

1. O Concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos da exploração, incluindo um seguro em relação ao bem imóvel objeto do contrato a celebrar.

2. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Concessionário devem ficar abrangidas por apólices de responsabilidade civil, que cubram a totalidade do prazo do contrato, e que tenham por objeto todos os riscos respeitantes à atividade exercida no imóvel objeto do contrato a celebrar.

3. O Concessionário deve ainda segurar o imóvel, fazendo constar na apólice o Concedente, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações.

4. O Concessionário deve apresentar ao Concedente as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 30 dias a contar da emissão das licenças camarárias para as obras que constituem obrigação do Concessionário.

5. O Concessionário manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o Concedente o exija.

Cláusula 35.ª

Responsabilidade

1. O Concessionário garante a adequada conservação e manutenção do imóvel ao longo de todo o período de vigência do contrato.

2. O Concessionário responderá pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito dos trabalhos compreendidos no contrato.

3. A responsabilidade do Concessionário abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Concedente por inobservância de disposições legais ou contratuais.

CAPÍTULO X

SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 36.ª

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, o Concedente pode,

com observância do procedimento previsto nos n.os 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento pelo Concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito do Concessionário a contestar judicialmente essas multas.

2. O montante das multas é fixado, em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre € 2.500,00 e € 50.000,00.

3. No caso de atraso no cumprimento do prazo que resulta:

a) Da alínea b) do n.º 1, da cláusula 13.ª, será aplicada uma pena de €1.000,00 (mil euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado;

b) Do n.º 2 da cláusula 13.ª, será aplicada uma pena de € 500,00 (quinhentos euros) por cada dia de atraso em relação ao fixado.

Cláusula 37.ª

Resgate

1. O Concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 2 (dois) anos, contados desde a assinatura do contrato.

2. O resgate é notificado ao Concessionário com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência.

3. Em caso de resgate, o Concessionário tem direito a receber do Concedente, a título de indemnização, uma quantia correspondente aos danos emergentes e aos

lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

4. O resgate determina a reversão dos bens do Concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

Cláusula 38.ª

Sequestro

1. Sem prejuízo do disposto no n.º 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, em caso de incumprimento grave pelo Concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o Concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.

2. O sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique qualquer das seguintes situações, por motivos imputáveis ao Concessionário:

a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração;

b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

Cláusula 39.ª

Resolução pelo Concedente

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o Concedente pode resolver o contrato quando se verifique:

a) Incumprimento dos prazos para a realização de obras e início de exploração;

b) Incumprimento das obrigações de realização das *outras obras* previstas nas cláusulas 5.ª a 7.ª, nomeadamente no que tange com o prazo de construção;

c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Concessionário da exploração do projeto;

d) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Concessionário das atividades e exploração do projeto, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

e) Obstrução ao exercício dos poderes de fiscalização do Concedente;

f) Que é dado ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar;

g) Violação das regras quanto à alteração da estrutura, cessão e subcontratação;

h) Incumprimento de quaisquer obrigações, legais ou contratuais, que pela sua reiteração ou gravidade tenham determinado um prejuízo para o interesse público subjacente ao presente contrato;

i) Incumprimento das obrigações de pagamento do Montante Anual da Contrapartida.

2. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos n.os 1 e 2 do artigo

325.º do Código dos Contratos Públicos, a notificação ao Concessionário da decisão de resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

3. A extinção determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do Concedente afetos à exploração do projeto, bem como a obrigação de o Concessionário entregar àquele os bens abrangidos por cláusula de transferência.

Cláusula 40.ª

Caducidade

1. O contrato caduca pelo decurso do respetivo prazo de vigência, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

2. O Concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Concessionário e terceiros.

Cláusula 41.ª

Reversão e transferência de bens

1. No termo do contrato, por qualquer motivo, em adição à devolução do imóvel, revertem gratuita e automaticamente para o Concedente todos os bens e direitos do Concessionário afetos à exploração (excluindo os contratos que cessem com o fim do contrato de concessão, pelos quais o Concedente não assume qualquer responsabilidade), livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o

Concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo Concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

2. Caso o Concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o Concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo Concessionário.

3. A reversão e transferência a que se referem o n.º 1 não conferem ao Concessionário o direito a qualquer indemnização.

Cláusula 42.ª

Direitos de propriedade industrial e intelectual

1. O Concessionário disponibiliza gratuitamente ao 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, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades desenvolvidas, seja diretamente pelo Concessionário seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.

2. Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades desenvolvida e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Concedente no fim

do prazo do contrato, competindo ao Concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

CAPÍTULO XI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 43.ª

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo de Círculo de Lisboa, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO XII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 44.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 para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve

ser comunicada à outra parte.

Cláusula 45.ª

Contagem dos prazos

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

Cláusula 46.ª

Trabalhadores afetos à concessão

1. Nos termos previstos no artigo 419.ºA do CCP, os trabalhadores afetos a concessões cujo prazo seja superior a um ano prestam a sua atividade em regime de contrato de trabalho sem termo.

2.O disposto no n.º 1 não se aplica aos trabalhadores com contrato a termo de substituição celebrado nas situações previstas nas alíneas a) a d) do n.º 2 do artigo 140.º do Código do Trabalho.

3.O disposto no n.º 1 não se aplica a trabalhadores que executem tarefas ocasionais ou serviços específicos e não duradouros no âmbito da execução da concessão.

Cláusula 47.ª Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo regime do

património imobiliário público e pelo Código dos Contratos Públicos.