

**CADERNO DE ENCARGOS DO PROCEDIMENTO POR NEGOCIAÇÃO
PARA A CONSTITUIÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE, COM VINCULAÇÕES, SOBRE IMÓVEL
DO TURISMO DE PORTUGAL, I. P.:
*HOTEL DE TURISMO DA GUARDA***

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 constituição do direito de superfície sobre um imóvel do Turismo de Portugal, I. P. (adiante designado por “**Contraente Público**”), designado *Hotel de Turismo de Guarda*.

2. O direito de superfície a constituir através do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento é limitado pelos dos 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 cocontratante.

3. O cocontratante fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e realização da atividade, a desenvolver após a celebração do contrato, constituindo a sua violação motivo de resolução.

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. O direito de superfície tem como objeto o imóvel identificado no número seguinte e melhor descrito nas peças desenhadas que constituem anexo ao presente Caderno de Encargos, com vista ao desenvolvimento da reabilitação, requalificação e outras obras que sejam necessárias e permitidas, e à posterior exploração de um empreendimento turístico hoteleiro, tudo nos termos e com os limites que constam das peças do procedimento e das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

2. O *Hotel de Turismo da Guarda* é um imóvel sito na Praça do Município, freguesia da Guarda (Sé) e concelho da Guarda com cinco pisos e jardim, onde se encontra instalada uma piscina, com a área total do terreno de 4410 m², a área coberta de 2722 m², a área descoberta de 1688 m² e área bruta de construção de 11 363 m², do Turismo de Portugal, I. P., descrito na Conservatória do Registo Predial da Guarda, sob o n.º 1843, da freguesia da Guarda (Sé) e inscrito na matriz predial urbana da freguesia da Guarda sob o artigo 5649 e isento de autorização de utilização, em virtude de ter sido construído antes da entrada em vigor do Decreto – Lei n.º 38382, de 7 de agosto de 1951 (RGEU).

3. O direito de superfície é constituído com o intuito e vinculação de levar a cabo reabilitação, requalificação e outras obras e a exploração de um empreendimento turístico hoteleiro, não podendo ser exercido para quaisquer outro fim principal, constituindo o não exercício das atividades contratadas motivo para a resolução e aplicação de penalidades contratualmente estabelecidas, sem prejuízo da possibilidade de responsabilização do Cocontratante.

4. O empreendimento turístico hoteleiro mencionado no número 1 do presente artigo não pode ocupar uma área bruta de construção inferior a 50,1% do imóvel melhor descrito no número 2 do presente artigo e nas peças desenhadas.

Cláusula 4.ª

Regime do risco

1. O Cocontratante 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 Cocontratante, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 5.ª

Financiamento

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

3. Não são oponíveis ao Contraente Público quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Cocontratante nos termos do número anterior.

4. Quaisquer garantias que o Cocontratante venha a constituir recorrendo ao direito de superfície e construções edificadas no imóvel extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do direito de superfície que resulta do título e contrato a celebrar.

Cláusula 6.ª

Princípio geral de responsabilidade

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

2. O Cocontratante 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 Cocontratante 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 Cocontratante implica correrem por sua conta quaisquer despesas

que sejam efetiva e justificadamente incorridas por ou exigidas ao Contraente Público em resultado inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento coubesse ao Cocontratante.

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

Cláusula 7.^a

Responsabilidade pela Reabilitação e Requalificação

1. O Cocontratante será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de reabilitação do imóvel, assumindo a titularidade de quaisquer contratos a celebrar e a qualidade de dono de obra.

2. O Cocontratante será responsável pela elaboração dos projetos de licenciamento e execução da operação de reabilitação e requalificação.

3. O Cocontratante será responsável pela execução da empreitada de reabilitação e requalificação em termos que assegurem as condições de exploração segundo os requisitos definidos no Caderno de Encargos.

4. O projeto de reabilitação e requalificação deve ser aprovado previamente pelo Contraente Público antes de ser submetido às entidades competentes para a sua apreciação.

CAPÍTULO III

DURAÇÃO E FASES DA CONTRATO

Cláusula 8.^a

Prazo da 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 constituição do direito de superfície, para os fins contratualmente estabelecidos, é feita pelo prazo de 50 anos, contados desde a emissão do título e celebração do contrato.

Cláusula 9.^a

Fases da execução contratual

O desenvolvimento das atividades em função das quais é constituído o direito de superfície desenvolve-se de acordo com as seguintes fases:

a) Fase da Entrega do Imóvel, feita pelo Contraente Público ao Cocontratante, que deve ocorrer no prazo máximo de 15 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;

b) Fase de licenciamento do projeto, realização das obras e preenchimento dos requisitos necessários à exploração das atividades hoteleiras e complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo Contraente Público, **no prazo 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.

CAPÍTULO IV

LICENCIAMENTO E OBRAS

Cláusula 10.^a

Licenciamento e obras

1. O Cocontratante é responsável por assegurar pela 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. Os limites e vinculações contratuais na realização das obras são os que constam são os que resultam das limitações legais e regulamentares em vigor.

3. O licenciamento e obras devem estar concluídos no prazo referido na alínea b) da cláusula 9.^a

Cláusula 11.^a

Aprovação prévia

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o Cocontratante deve submeter à autorização do Contraente Público as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.

CAPÍTULO V

EXPLORAÇÃO

Cláusula 12.^a

Fase de Exploração

A Fase de Exploração caracteriza-se pelo normal funcionamento do empreendimento turístico hoteleiro e pelo cumprimento integral de todas as obrigações decorrentes do Caderno de Encargos, do contrato e obrigações legais e regulamentares pertinentes.

Cláusula 13.^a

Exploração

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

2. O estabelecimento hoteleiro deverá 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 Cocontratante, no âmbito da exploração do estabelecimento hoteleiro:

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

b) Velar 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 estabelecimento hoteleiro;

d) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 14.^a

Atividades complementares permitidas

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

Cláusula 15.^a

Manutenção, Conservação e Renovação

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

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

3. 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.

4. A omissão injustificada e culposa, por parte do Cocontratante, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção poderá dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 34.^a, e, quando grave e reiterada, confere ao Contraente Público o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 35.^a.

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

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

Cláusula 16.^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 Cocontratante.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Cocontratante submeter à autorização do Contraente Público 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 Cocontratante propor ao Contraente Público as obras de renovação que sejam do interesse operacional do Cocontratante e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.

4. Quaisquer obras de beneficiação carecem de prévia autorização do Cocontratante.

CAPÍTULO VI
OUTRAS OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE

Cláusula 17.^a

Obrigações do Cocontratante

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

a) Pagar, nos termos estabelecidos título e na Cláusula 28.^o, n.^o 2, ao Contraente Público 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 Contraente Público a autorizar;

e) Comunicar ao Contraente Público, 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, relativas;

g) Restituir ao Contraente Público, 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 37.^a.

Cláusula 18.^a

Estrutura

O Cocontratante 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 19.^a

Estrutura acionista do Cocontratante

1. Qualquer alteração à estrutura acionista do Cocontratante, sendo esta 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 Contraente Público.

2. O Contraente Público pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista do Cocontratante, 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 contratação do direito de superfície do imóvel com vista à exploração do *Hotel de Turismo da Guarda*.

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

Cláusula 20.^a

Substituição de equipamentos e bens

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

Cláusula 21.^a

Obtenção de licenças e autorizações

1. Compete ao Cocontratante 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 urbanísticas necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelo Contraente Público.

2. O Cocontratante deverá informar, de imediato, o Contraente Público 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 22.^a

Acesso ao imóvel / estabelecimento hoteleiro e aos documentos do Cocontratante

1. O Cocontratante deve facultar ao Contraente Público, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo ao imóvel e estabelecimento hoteleiro – desde que tal acesso não afete de forma desproporcionada o funcionamento da atividade hoteleira e de restauração –, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades hoteleiras, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

2. O Cocontratante deve disponibilizar, gratuitamente, ao Contraente Público 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 Contraente Público.

Cláusula 23.^a

Modelo de Exploração

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

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

Cláusula 24.^a

Nível qualitativo da exploração

A exploração do empreendimento turístico hoteleiro deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço hoteleiro de qualidade superior, no mínimo equivalente a um serviço de quatro estrelas.

Cláusula 25.^a

Obrigação de cooperação com o Instituto Politécnico da Guarda

1. Sem prejuízo das restantes obrigações decorrentes das peças do concurso, o Cocontratante tem a obrigação fundamental de garantir a integração e acolhimento, em termos a estabelecer em Protocolo, dos alunos indicados pelo **Instituto Politécnico da Guarda** (“IPG”) e ministrar-lhes a formação em contexto real de trabalho (estágios), de acordo com os objetivos curriculares definidos

pelo referido instituto.

2. A obrigação de formação implica, nomeadamente:

- a) A efetiva interação dos alunos indicados pelo IPG com o pessoal do estabelecimento hoteleiro;
- b) O acompanhamento e supervisão do desempenho dos alunos, por parte do pessoal do estabelecimento hoteleiro, bem como a transmissão das informações necessárias para a sua correta avaliação pelo IPG;
- c) A obrigação de proporcionar experiências diversificadas aos alunos, que permitam a obtenção de uma visão abrangente das atividades hoteleiras.

Cláusula 26.^a

Obrigação de disponibilização de recursos para formação prática

1. O Cocontratante pode disponibilizar os espaços e equipamentos técnicos adequados a desenvolver projetos de formação prática na área do turismo, gestão hoteleira e restauração, que constem como atributo da proposta adjudicada.

2. A proposta de disponibilização de espaços e equipamentos, mencionada no número anterior não é obrigatória, nos termos do disposto no artigo 46.^o, n.^o 2 do Programa do Concurso, sendo um atributo para efeitos de majoração da pontuação da proposta, não obstante a sua apresentação pressupõe a demonstração dos meios e equipamentos afetos ao cumprimento da futura obrigação, constituindo, dessa forma, uma vinculação do Cocontratante.

CAPÍTULO VII

PARÂMETROS FINANCEIROS

Cláusula 27.^a

Parâmetros base da proposta financeira

O Montante da Contrapartida Anual a pagar pelo Cocontratante é a que constar da proposta adjudicada, com um limite mínimo de € 62.700,00(sessenta e dois mil e setecentos euros) 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 28.^a

Pagamento do Montante da Contrapartida Anual

1. É da responsabilidade do Cocontratante 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, incluindo a habitação.

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 6.

3. No caso de mora no pagamento, o Cocontratante fica obrigado a pagar juros de mora à taxa legal, sem prejuízo da possibilidade do contrato ser resolvido com base na falta de pagamento e, bem assim, do disposto no artigo 1530.º do Código Civil.

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

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

CAPÍTULO VIII

MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

Cláusula 29.^a

Cedência, oneração e alienação

1. Exceto com autorização do Contraente Público, é interdito ao Cocontratante ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a o imóvel 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 Contraente Público, são-lhe inoponíveis.

Cláusula 30.^a

Transmissão do direito de superfície

1. Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, o Cocontratante pode transmitir, com autorização prévia e expressa do Contraente Público, o direito de superfície constituído pelo título e contrato a celebrar, bem como subcontratar parte da exploração.

2. No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao Contraente Público

quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Cocontratante com terceiras entidades.

4. Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato a celebrar.

CAPÍTULO IX

SEGUROS

Cláusula 31.^a

Caução

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

Cláusula 32.^a

Seguros

1. O Cocontratante 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 aos bens imóveis objeto do contrato a celebrar.

2. As obrigações e responsabilidades legais e contratuais do Cocontratante 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 Cocontratante deve ainda segurar o imóvel, fazendo constar na apólice o Contraente Público, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações.

4. O Cocontratante deverá apresentar ao Contraente Público as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 30 dias a contar da emissão das licenças camarárias para as obras de adequação.

4. O Cocontratante manterá válida e atualizada a apólice, devendo exibi-la sempre que o Contraente Público o exija.

Cláusula 33.^a

Responsabilidade

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

2. O Cocontratante 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 Cocontratante abrange quaisquer despesas que sejam exigidas ao Contraente Público por inobservância de disposições legais ou contratuais.

CAPÍTULO X

EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 34.^a

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, o Contraente Público 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 Cocontratante das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Contraente Público emitidas nos termos da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito do Contraente Público a contestar judicialmente essas multas.

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

Cláusula 35.^a

Extinção do direito de superfície pelo Contraente Público

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais, o Contraente Público pode extinguir o direito de superfície quando se verifique:

- a) Incumprimento dos prazos para a realização de obras e início de exploração;
- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo Cocontratante da exploração do Hotel;
- c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Cocontratante das

atividades e exploração da unidade hoteleira, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

f) Obstrução ao exercício dos poderes de fiscalização do Contraente Público;

g) Dar ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar ou violar as regras quanto à alteração da estrutura, cessão e subcontratação;

h) O 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 Cocontratante da decisão de extinção do direito de superfície produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

3. A extinção do direito de superfície determina, além dos efeitos previstos no título e no contrato, a reversão dos bens do Contraente Público afetos à exploração do empreendimento turístico hoteleiro, bem como a obrigação de o Cocontratante entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do título e do contrato, por cláusula de transferência.

4. A extinção do direito de superfície importa a extinção do título e do contrato que regem os respetivos termos.

5. À extinção do direito de superfície aplicam-se, ainda, as causas de extinção previstas no regime geral dos contratos administrativos.

Cláusula 36.^a

Caducidade e oposição à renovação

1. Sem prejuízo do disposto a respeito da prorrogação, o contrato caduca pelo decurso de 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 Contraente Público não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Cocontratante e terceiros.

Cláusula 37.^a

Reversão e transferência de bens

1. No termo do contrato, por qualquer motivo, em adição à devolução do imóvel, reverterem

gratuita e automaticamente para o Contraente Público todos os bens e direitos do afetos à exploração da unidade hoteleira (excluindo os contratos que cessem com o fim do contrato, pelos quais o Contraente Público não assume qualquer responsabilidade), livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o Cocontratante, dentro de um prazo razoável fixado pelo Contraente Público, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

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

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

Cláusula 38.^a

Direitos de propriedade industrial e intelectual

1. O Cocontratante disponibiliza gratuitamente ao Contraente Público 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 Cocontratante 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 Cocontratante no fim do prazo do contrato, competindo ao Cocontratante adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

CAPÍTULO XI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 39.^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 XVII
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 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 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

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo regime do património imobiliário público e pelo Código dos Contratos Públicos.