

CADERNO DE ENCARGOS

ID5834 ESPAÇO DE CAFETARIA – ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SANTA COMBA DÃO



ÍNDICE

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Cláusula 1.ª Âmbito da aplicação.....	5
Cláusula 2.ª Objeto e natureza da concessão	5
Cláusula 3.ª Identificação do imóvel e do contrato a celebrar	6
Cláusula 4.ª Interpretação dos documentos que integram o contrato	6
CAPÍTULO II - QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES	7
Cláusula 5.ª Objeto, fins e delimitação do contrato	7
Cláusula 6.ª Princípio geral de responsabilidade	7
Cláusula 7.ª Regime do risco.....	8
Cláusula 8.ª Responsabilidade pela culpa e pelo risco	8
Cláusula 9.ª Financiamento	8
Cláusula 10.ª Obras de reabilitação, requalificação, reconstrução e manutenção	9
Cláusula 11.ª Obtenção de licenças, comunicações prévias e autorizações.....	9
Cláusula 12.ª Responsabilidade pelas intervenções necessárias à exploração.....	10
Cláusula 13.ª Responsabilidade do cocontratante.....	10
CAPÍTULO III - DURAÇÃO E FASES DO CONTRATO.....	10
Cláusula 14.ª Prazo de vigência do contrato.....	10
Cláusula 15.ª Fases da execução contratual	10
CAPÍTULO IV - EXPLORAÇÃO	11
Cláusula 16.ª Fase de exploração.....	11
Cláusula 17.ª Atividades complementares ou acessórias.....	12
Cláusula 18.ª Manutenção, conservação e renovação	12
Cláusula 19.ª Obras no imóvel.....	13
Cláusula 20.ª Cumprimento integral da proposta.....	13
CAPÍTULO V - OUTRAS OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE	14
Cláusula 21.ª Obrigações do cocontratante.....	14

Cláusula 22.ª Estrutura acionista do cocontratante.....	14
Cláusula 23.ª Substituição de equipamentos e bens	15
Cláusula 24.ª Acesso e exploração do imóvel e documentação	15
Cláusula 25.ª Modelo de exploração	15
Cláusula 26.ª Adesão à marca, adaptação e nível da exploração	15
CAPÍTULO VI - PARÂMETROS FINANCEIROS.....	16
Cláusula 27.ª Montante da contrapartida anual e forma de pagamento	16
CAPÍTULO VII - MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS.....	17
Cláusula 28.ª Cedência, oneração e alienação	17
Cláusula 29.ª Subcontratação e cessão da posição contratual	17
CAPÍTULO VIII - CAUÇÃO E SEGUROS.....	17
Cláusula 30.ª Caução	17
Cláusula 31.ª Seguros	17
CAPÍTULO IX - SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO.....	18
Cláusula 32.ª Sanções contratuais	18
Cláusula 33.ª Resgate.....	18
Cláusula 34.ª Sequestro	19
Cláusula 35.ª Resolução do contrato	19
Cláusula 36.ª Caducidade	20
Cláusula 37.ª Reversão e transferência dos bens	21
Cláusula 38.ª Direitos de propriedade industrial e intelectual	21
CAPÍTULO X - RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS.....	21
Cláusula 39.ª Foro competente	21
CAPÍTULO XI - DISPOSIÇÕES FINAIS	22
Cláusula 40.ª Comunicações e notificações.....	22
Cláusula 41.ª Dever de sigilo.....	22
Cláusula 42.ª Contagem dos prazos.....	22

Cláusula 43.ª Legislação aplicável.....	22
Cláusula 44.ª Partes Integrantes do caderno de encargos.....	22

CADERNO DE ENCARGOS DO CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DOS DIREITOS DE EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL: ID5834 ESPAÇO DE CAFETARIA – ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SANTA COMBA DÃO

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 1.ª ÂMBITO DA APLICAÇÃO

1. O presente Caderno de Encargos, e demais documentos que o integram, compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar, na sequência do concurso, que tem por objeto a atribuição dos direitos de exploração do imóvel denominado ID5834 Espaço de Cafetaria – Estação Ferroviária de Santa Comba Dão, localizado na União de Freguesias de Óvoa e Vimieiro, concelho de Santa Comba Dão, conforme localização em mapa que figura no Anexo I – Ficha de Caracterização do Imóvel.
2. Os direitos referidos no número anterior poderão implicar a realização de obras de adaptação, incluindo infraestruturas e a sua consequente manutenção, nos termos da legislação em vigor, incluindo a aplicada ao setor de atividade das atividades económicas a desenvolver e da proposta que venha a ser adjudicada.

CLÁUSULA 2.ª OBJETO E NATUREZA DA CONCESSÃO

1. O contrato a celebrar na sequência do procedimento concursal tem por objeto a atribuição dos direitos de exploração do imóvel ID5834 Espaço de Cafetaria – Estação Ferroviária de Santa Comba Dão, com a obrigatoriedade de realização de obras de adaptação à atividade a exercer.
2. A área e o imóvel objeto desta atribuição de direitos de exploração é o que se encontra definido no anexo denominado Anexo I – Ficha de Caracterização do Imóvel.
3. A atribuição dos direitos de exploração, sobre o imóvel identificado no nº 2 da presente cláusula, implica, necessariamente, a realização de obras, incluindo de infraestruturas e de subsequente manutenção, e posterior exploração, nos termos da legislação em vigor e da proposta que venha a ser adjudicada.
4. As obrigações contratuais, parâmetros base e remissões legais contidas no presente caderno de encargos não limitam a possibilidade de, após a adjudicação, e bem assim, da obtenção das condições necessárias à celebração do contrato, nos termos previstos no artigo 36.º do Programa do Concurso, serem introduzidas outras cláusulas, que constituam o desenvolvimento ou pormenorização da regulação aqui contida, em conformidade com a legislação e com os regulamentos do Município de Santa Comba Dão aplicáveis, nomeadamente as Medidas Gerais

Orientadoras de Atribuição de Direitos de Exploração de Imóveis do Município de Santa Comba Dão.

5. Deve, ainda, o Cocontratante, cumprir todas as obrigações legais aplicadas à atividade económica a exercer no imóvel, durante todo o período do contrato.

6. Poderão vir a definir-se outras obrigações contratuais após a adjudicação e serem introduzidas outras cláusulas, que resultem do desenvolvimento ou pormenorização da atividade a desenvolver.

CLÁUSULA 3.ª IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E DO CONTRATO A CELEBRAR

1. O imóvel identificado na Cláusula 1.ª é propriedade das Infraestruturas de Portugal, mas foi subconcedido à Câmara Municipal de Santa Comba Dão através de um Contrato de Subconcessão de uso privativo do conjunto de edifícios e terrenos associados às Estações Ferroviárias de Santa Comba Dão e Treixedo, do domínio público ferroviário, entre os Kms 85,348 a 85,673 da Linha da Beira Alta e entre os Kms 5,628 a 5,637 e os Kms 5,912 a 6,000 do Ramal de Viseu (Ex- Linha do Dão).

2. Os direitos de exploração, atribuídos por via do presente concurso, compreendem e são conformados pelos limites do imóvel identificado no Anexo I – Ficha de Caracterização do Imóvel, que se assume, assim, como o estabelecimento físico da relação contratual concessória.

3. A concessão dos direitos de exploração, através do contrato a celebrar na sequência do concurso, é limitada e estabelecida nos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento que constituem uma vinculação do Cocontratante.

4. O Cocontratante fica obrigado a cumprir as obrigações legais e regulamentares resultantes do projeto e da exploração da atividade a desenvolver após a celebração do contrato, constituindo a violação daquelas, motivo de resolução destes.

CLÁUSULA 4.ª INTERPRETAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE INTEGRAM O 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) As retificações e os esclarecimentos relativos ao Caderno de Encargos;

c) O presente Caderno de Encargos;

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 e aceites pelo adjudicatário.

CAPÍTULO II - QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES

CLÁUSULA 5.ª OBJETO, FINS E DELIMITAÇÃO DO CONTRATO

1. A exploração tem como objeto o imóvel referido no n.º 2 da Cláusula 2.ª, resultando a respetiva descrição, limites e características dos anexos do presente caderno de encargos.
2. A atribuição dos direitos de exploração prevê que fique a cargo do Cocontratante:
 - 2.1 As obras de reabilitação/requalificação e/ou adaptação do imóvel;
 - 2.2 A manutenção e conservação das instalações;
 - 2.3 A limpeza do espaço objeto de atribuição dos direitos de exploração;
 - 2.4 O pagamento de todas as despesas decorrentes da exploração da atividade económica subjacente à concessão;
3. As operações urbanísticas a realizar, a subsequente conservação/manutenção e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem à legislação e regulamentação aplicável.

CLÁUSULA 6.ª PRINCÍPIO GERAL DE RESPONSABILIDADE

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, reconstrução, manutenção do(s) edifício(s) e exploração do(s) imóvel(eis) incumbirá, única e exclusivamente, ao Cocontratante, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas.
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 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.

CLÁUSULA 7.ª REGIME DO RISCO

1. O Cocontratante assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à atribuição dos direitos de exploração durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas, e das eventuais alterações da lei geral.
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 8.ª RESPONSABILIDADE PELA CULPA E PELO RISCO

1. O Cocontratante responde civilmente, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato, respondendo, ainda, pelos danos causados por entidades à sua responsabilidade, pelos prejuízos causados por terceiros.
2. A responsabilidade do Cocontratante abrange o pagamento de quaisquer despesas que sejam exigidas ao Município de Santa Comba Dão, por inobservância de disposições legais ou contratuais.
3. O Cocontratante é o único responsável pela reparação e indemnização de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Santa Comba Dão, até ao termo do contrato, designadamente os prejuízos materiais e resultantes:
 - a) Da atuação do Cocontratante ou por este representado;
 - b) Do impedimento de utilização.
4. O Cocontratante é o único responsável pela cobertura dos riscos e indemnização de danos no imóvel ou a quaisquer terceiros, fruto de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis ou resultantes de quaisquer outras causas.

CLÁUSULA 9.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 Município de Santa Comba Dão, 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 resultante do contrato de atribuição de direitos de exploração, extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

CLÁUSULA 10.ª OBRAS DE REABILITAÇÃO, REQUALIFICAÇÃO, RECONSTRUÇÃO E MANUTENÇÃO

1. É da responsabilidade do Cocontratante a execução das obras de reabilitação, requalificação, reconstrução, manutenção do edificado, necessárias ao exercício da atividade proposta.
2. A execução das obras necessárias à atividade proposta está sujeita ao Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (RJUE), na atual redação da lei, e pelos demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis.
6. As benfeitorias executadas pelo Cocontratante, cuja desmontagem ou separação implique deterioração desproporcionada do imóvel, ficam a fazer parte integrante do mesmo, sem direito a indemnização ao Cocontratante.

CLÁUSULA 11.ª OBTENÇÃO DE LICENÇAS, COMUNICAÇÕES PRÉVIAS E AUTORIZAÇÕES

1. Compete ao Cocontratante, nos termos da legislação em vigor, designadamente o RJUE, na sua redação atual, e demais instrumentos de gestão territorial aplicáveis requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, comunicações prévias e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos, que para tal sejam necessários.
2. O Cocontratante deverá informar, de imediato, o Município de Santa Comba Dão no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. No caso de não haver obras sujeitas a controlo prévio, nos termos do RJUE, deve o Cocontratante proceder à mera comunicação prévia, nos termos da legislação em vigor.
4. Caso estejam previstas operações urbanísticas sujeitas a controlo prévio, dever-se-á dar cumprimento aos procedimentos do RJUE.
5. O disposto nos nºs 3 e 4 desta cláusula, não isenta a observância de outras normas legais e regulamentares aplicáveis decorrentes da legislação em vigor.

6. O Município de Santa Comba Dão não se responsabiliza por limitações, condicionamentos ou recusas de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço objeto de contrato.

CLÁUSULA 12.ª RESPONSABILIDADE PELAS INTERVENÇÕES NECESSÁRIAS À EXPLORAÇÃO

1. O Cocontratante será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de realização das obras e operações urbanísticas necessárias à exploração, pela conservação, pela manutenção e também pela realização de quaisquer outras obras no edificado ou na área compreendida na atribuição dos direitos de exploração, assumindo o papel de dono de obra em quaisquer contratos a celebrar.
2. O Cocontratante será responsável pela elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades necessários.
3. O Cocontratante será responsável pela execução das empreitadas necessárias para o cumprimento das respetivas obrigações contratuais, regulamentares e legais.

CLÁUSULA 13.ª RESPONSABILIDADE DO COCONTRATANTE

1. O Cocontratante garante ao longo de todo o período de exploração a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento e operacionalidade.
2. O Cocontratante deve desempenhar a atividade económica de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.

CAPÍTULO III - DURAÇÃO E FASES DO CONTRATO

CLÁUSULA 14.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 atribuição dos direitos de exploração é feita pelo prazo de 20 anos, contados desde a celebração do contrato.

CLÁUSULA 15.ª FASES DA EXECUÇÃO CONTRATUAL

1. O contrato só será celebrado após a concretização da condição prevista no artigo 36.º do Programa do Concurso.
2. As atividades de execução contratual desenvolvem-se de acordo com as seguintes fases:

a) Fase da Entrega do Imóvel, feita pelos órgãos do Município de Santa Comba Dão ao Cocontratante, que deve ocorrer no prazo máximo de 15 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;

b) Fase da Realização das Obras e Preenchimento dos Requisitos, nomeadamente legais e regulamentares, necessários à prossecução da atividade a explorar, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo Município de Santa Comba Dão ou aplicadas penalidades contratuais, no prazo máximo de 24 meses, contados da entrega do imóvel ou no prazo inferior que constar da proposta adjudicada;

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

CAPÍTULO IV - EXPLORAÇÃO

CLÁUSULA 16.ª FASE DE EXPLORAÇÃO

1. A Fase de Exploração inicia-se com a exploração da atividade económica em conformidade com a proposta adjudicada, 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 aplicáveis.

2. Paralelamente, o Cocontratante deve confirmar que as obras (de reabilitação, reconstrução infraestruturas e outras necessárias ou úteis) já se encontram integralmente executadas, em moldes que permitam o início da exploração segundo os critérios definidos no Caderno de Encargos e no Contrato.

2. O objetivo da exploração do imóvel para fins de cariz social, cultural e/ou turístico, nos termos constantes da proposta adjudicada, constitui obrigação do Cocontratante.

3. Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda ao Cocontratante, no âmbito da exploração da atividade:

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 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 17.ª ATIVIDADES COMPLEMENTARES OU ACESSÓRIAS

O Cocontratante pode realizar as atividades complementares ou acessórias que sejam compatíveis com o objetivo da exploração da atividade e não prejudiquem a exploração da atividade principal, não colidam com a natureza e características do local, sejam comunicadas previamente e obtenham a respetiva autorização do Município de Santa Comba Dão.

CLÁUSULA 18.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 que integram o imóvel, durante a vigência do contrato.
2. No prazo de 60 dias após o início da fase de exploração o Cocontratante deve apresentar ao Município de Santa Comba Dão um plano de manutenção do edifício para aprovação.
3. Do plano de manutenção referido no número anterior, deverá constar a obrigatoriedade de uma vez por ano, o Município de Santa Comba Dão e Cocontratante realizarem uma vistoria conjunta ao imóvel, em data a designar pelo primeiro, que se fará representar por técnico devidamente qualificado para o efeito.
4. No final de cada vistoria será lavrado um auto, que será assinado por ambas as partes, do qual tem que constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas e a indicação das medidas de correção que tenham de ser desenvolvidas pelo Cocontratante.
5. Caso se verifique a omissão injustificada e culposa por parte do Cocontratante, pode originar a aplicação de uma sanção nos termos da Cláusula 32.ª – Sanções Contratuais, e, quando grave e reiterada, confere ao Município de Santa Comba Dão o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na Cláusula 35.ª – Resolução do Contrato.
6. O Município de Santa Comba Dão 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 ou não conclua, em prazo razoável fixado pelo Município de Santa Comba Dão na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.
7. Na sequência do número anterior, o Cocontratante será responsável pelo pagamento de todos os encargos efetiva e justificadamente suportados pelo Município de Santa Comba Dão com os trabalhos aí descritos.

CLÁUSULA 19.ª OBRAS NO IMÓVEL

1. É da responsabilidade do Cocontratante a realização das obras de beneficiação identificadas nesta cláusula, bem como das obras que, em resultado dos procedimentos previstos na cláusula precedente, venham a revelar-se necessárias.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Cocontratante submeter à autorização do Município de Santa Comba Dão todas as obras de beneficiação ou de conservação que pretende realizar no imóvel.
3. Sem prejuízo das obrigações legais e regulamentares aplicáveis à realização das obras de beneficiação ou de conservação, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.
4. Compete ao Cocontratante propor ao Município de Santa Comba Dão as obras de renovação que sejam do interesse operacional do Cocontratante e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.

CLÁUSULA 20.ª CUMPRIMENTO INTEGRAL DA PROPOSTA

1. O Cocontratante fica obrigado a cumprir, integralmente, na exploração da atividade, as características apresentadas e os compromissos assumidos no âmbito da sua proposta, nomeadamente, todos os compromissos assumidos na proposta adjudicada e que permitiram a pontuação da mesma.
 - a) Manter, no mínimo, o desenvolvimento da atividade económica nos moldes descritos na proposta e pontuado nos critérios respetivos;
 - b) Manter, no mínimo, os empregos que se comprometeu criar, na sua proposta, a propósito do critério criação de postos de trabalho;
 - c) Manter, no mínimo, as características sociais, ambientais e inovadoras para a sustentabilidade dos territórios;
2. O Cocontratante fica ainda obrigado a manter o tipo de atividade / projeto descrito para efeitos de apresentação da proposta.
3. Pode, no âmbito da execução do contrato, ser admitida uma alteração do tipo de atividade, mas apenas se for apresentada uma proposta de melhoria da maior parte das respetivas características da manutenção das restantes, considerando como referência a proposta adjudicada e os compromissos assumidos que permitiram a atribuição da pontuação.

CAPÍTULO V - OUTRAS OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE

CLÁUSULA 21.ª OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE

É da responsabilidade do Cocontratante, para além de outras obrigações previstas no contrato:

- a) Pagar ao Município de Santa Comba Dão o Montante Anual da Contrapartida que constar da proposta adjudicada;
- b) Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta das 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 Município de Santa Comba Dão a autorizar;
- e) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade, ambientais, ou outras aplicáveis no termos da legislação em vigor;
- f) Restituir ao Município de Santa Comba Dão, 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 36.ª - Caducidade.

CLÁUSULA 22.ª ESTRUTURA ACIONISTA DO COCONTRATANTE

1. O Cocontratante deve manter, ao longo de todo o período de duração da concessão, a sua sede em Portugal e a forma de sociedade adotada aquando da entrega das propostas, ou no caso de agrupamentos, a forma prevista no Artigo 10.º - Agrupamentos do Programa do Concurso.
2. O Cocontratante, sendo pessoa coletiva, deverá comunicar previamente ao Município de Santa Comba Dão qualquer alteração à sua estrutura acionista ou 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 Município de Santa Comba Dão.
3. O Município de Santa Comba Dão pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 2, 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 exploração.

4. Qualquer alteração à estrutura acionista ou transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte do Município de Santa Comba Dão, exceto alterações que mantenham o mesmo acionista maioritário.

CLÁUSULA 23.ª SUBSTITUIÇÃO DE EQUIPAMENTOS E BENS

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

CLÁUSULA 24.ª ACESSO E EXPLORAÇÃO DO IMÓVEL E DOCUMENTAÇÃO

1. Deve ser facultado ao Município de Santa Comba Dão pelo Cocontratante, 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 suas atividades regulares - 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 Cocontratante deve disponibilizar, gratuitamente, ao Município de Santa Comba Dão 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.

CLÁUSULA 25.ª MODELO DE EXPLORAÇÃO

1. Sem prejuízo das obrigações respeitantes à adesão à marca, nos termos do artigo seguinte, cabe ao Cocontratante a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores impactos para a região.

2. O Cocontratante deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à execução da atividade económica objeto de exploração e às atividades conexas desenvolvidas no imóvel.

CLÁUSULA 26.ª ADESÃO À MARCA, ADAPTAÇÃO E NÍVEL DA EXPLORAÇÃO

1. O Cocontratante fica expressamente vinculado às regras de promoção e divulgação da marca e à identidade da imagem do Município de Santa Comba Dão, nos termos do presente Caderno de Encargos, das Medidas Gerais Orientadoras de Atribuição de Direitos de Exploração de Imóveis, nomeadamente as referidas no artigo 20º - Marca, e restantes normativos municipais aplicados.

2. As regras a que o Cocontratante fica vinculado serão disponibilizadas pelo Município de Santa Comba Dão até ao início da fase de exploração.
3. O documento referido no ponto 2 pode ser continuamente alterado e adaptado, obrigando o Cocontratante a proceder às atualizações necessárias, custeando os investimentos associados.
3. O Cocontratante fica obrigado a um dever persistente de manutenção e continuidade da exploração, bem como o dever de adaptação às novas regras de exploração, que venham a ser aprovadas pelo Município de Santa Comba Dão.
4. A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço de qualidade superior.

CAPÍTULO VI - PARÂMETROS FINANCEIROS

CLÁUSULA 27.ª MONTANTE DA CONTRAPARTIDA ANUAL E FORMA DE PAGAMENTO

1. O Montante da Contrapartida Anual a pagar pelo Cocontratante é a que constar da proposta adjudicada, tendo como limite mínimo 350,00€ (trezentos e cinquenta euros), montante que constitui parâmetro base.
2. O pagamento do Montante da Contrapartida Anual é da responsabilidade do Cocontratante, considerando o ano civil, no valor constante da proposta adjudicada, o qual é atualizado de acordo com o Índice de Preços no Consumidor, incluindo a habitação.
3. O pagamento do Montante da Contrapartida Anual é realizado, postecipadamente, em duas prestações semestrais, sucessivas, vencendo-se a primeira no termo do período de carência estabelecido no n.º 6.
4. No caso de mora no pagamento, o Cocontratante 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.
5. O pagamento do montante referido no nº 2 é feito, até ao dia 8 (oito) do mês em que se inicia o semestre, mediante transferência bancária para conta a designar pelo Município de Santa Comba Dão.
6. O pagamento dos montantes devidos a título de Montante da Contrapartida Anual Financeira não é devido durante o período temporal, declarado na proposta, para a duração da Fase da Realização das Obras e Preenchimento dos Requisitos [previsto na alínea b) do n.º 2 da cláusula 15.ª - Fases da execução contratual], independentemente da duração concreta de tal período, não podendo esta carência no pagamento exceder, em qualquer caso, o prazo máximo de 24 meses.

CAPÍTULO VII - MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

CLÁUSULA 28.ª CEDÊNCIA, ONERAÇÃO E ALIENAÇÃO

1. Sem a prévia autorização do Município de Santa Comba Dão o Cocontratante está impedido de ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, o direito resultante do contrato a celebrar 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 Município de Santa Comba Dão.

CLÁUSULA 29.ª SUBCONTRATAÇÃO E CESSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

Caso o Cocontratante elabore um pedido devidamente justificado para a solicitação da sua contratação e cessação da posição contratual, cabe à Câmara Municipal de Santa Comba Dão autorizar expressamente por escrito a sua decisão.

CAPÍTULO VIII - CAUÇÃO E SEGUROS

CLÁUSULA 30.ª CAUÇÃO

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

CLÁUSULA 31.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 ao bem imóvel 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 deverá ainda segurar o imóvel, fazendo constar na apólice o Município de Santa Comba Dão como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente, nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações e sismo.
4. O Cocontratante deve apresentar ao Município de Santa Comba Dão as apólices mencionadas nos números anteriores, no prazo de 15 dias após a efetivação da Fase de Entrega do Imóvel, nos termos da alínea a), do ponto 2 da Cláusula 15.ª Fases da Execução Contratual.

5. O Cocontratante manterá válidas e atualizadas todas as apólices de seguros referidas nesta cláusula e as demais que a legislação impuser para o exercício da atividade, devendo exibi-la sempre que o Município de Santa Comba Dão o exija.

CAPÍTULO IX - SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

CLÁUSULA 32.ª SANÇÕES CONTRATUAIS

1. Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou de resolução do contrato, o Município de Santa Comba Dão pode aplicar multas em caso de incumprimento pelo Cocontratante das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Município de Santa Comba Dão, emitidas nos termos da lei ou do contrato.
2. O montante das multas, varia em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre os limites mínimo de 2 500,00€ (dois mil e quinhentos euros) e máximo de 50.000,00€ (cinquenta mil euros).
3. A aplicação das multas contratuais é precedida de audiência escrita ao Cocontratante, para se pronunciar no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação.
4. O Cocontratante deve proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 90 (noventa) dias, sob pena de, após esse prazo, o Município de Santa Comba Dão puder resolver o contrato.

CLÁUSULA 33.ª RESGATE

1. O Município de Santa Comba Dão pode resgatar a atribuição dos direitos de exploração, 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 Cocontratante com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência.
3. Em caso de resgate, o Cocontratante tem direito a receber do Município de Santa Comba Dão, 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 Município de Santa Comba Dão afetos à exploração da atividade.

CLÁUSULA 34.ª SEQUESTRO

1. Em caso de incumprimento grave do Cocontratante das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o Município de Santa Comba Dão pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas, ainda que através de terceiros por si nomeados.
2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:
 - a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração da atividade;
 - b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração da atividade 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.
3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro, o Município de Santa Comba Dão notifica o Cocontratante para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
4. Em caso de sequestro, o Cocontratante suporta os encargos do desenvolvimento das atividades da exploração, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da atividade.
5. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo Município de Santa Comba Dão, sendo o Cocontratante notificado pelo Município de Santa Comba Dão para retomar o desenvolvimento das atividades da exploração, na data que lhe for fixada.
6. Se o Cocontratante não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento das atividades da exploração ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o Município de Santa Comba Dão pode resolver o contrato.

CLÁUSULA 35.ª RESOLUÇÃO DO CONTRATO

1. Verificando-se comprovada impossibilidade de cumprimento do contrato pelo Cocontratante, o Município de Santa Comba Dão fixa, em função das concretas circunstâncias, um prazo razoável para o cumprimento.
2. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de atribuição de direitos de exploração e do direito de indemnização nos termos gerais, o Município de Santa Comba Dão pode resolver o contrato 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 projeto;

- c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo Cocontratante das atividades a desenvolver, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - d) Obstrução ao exercício dos poderes de fiscalização do Município de Santa Comba Dão;
 - e) Dar ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar;
 - f) Violar as regras quanto à alteração da estrutura acionista, cessão e subcontratação;
 - g) 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;
 - h) Incumprimento das obrigações de pagamento do Montante Anual da Contrapartida (sendo suficiente apenas a dívida de uma das prestações).
3. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º do Código dos Contratos Públicos, a notificação ao Cocontratante da decisão produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.
4. A extinção determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens afetos à exploração da atividade, bem como a obrigação de o Cocontratante entregar àquele os bens abrangidos por cláusula de transferência.

CLÁUSULA 36.ª CADUCIDADE

1. O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado na Cláusula 14.ª – Prazo de Vigência do Contrato do presente Caderno de Encargos, e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do Cocontratante, extinguindo-se nessa data 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 dela.
2. Caducando o Contrato, o Cocontratante responsabilizar-se-á pela cessação dos efeitos dos contratos celebrados com Terceiros no âmbito da exploração da atividade, não assumindo o Município de Santa Comba Dão qualquer responsabilidade nessa matéria, a menos que expressamente manifeste a vontade de ocupar a posição contratual do Cocontratante.
3. No termo do contrato, não são oponíveis ao Município de Santa Comba Dão quaisquer efeitos dos contratos referidos no ponto anterior.

CLÁUSULA 37.ª REVERSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS BENS

1. No termo do contrato reverterem, gratuitamente, livres de ónus ou encargos e devolutos de pessoas e bens, os bens imóveis afetos à exploração, nos termos da Cláusula 2.ª - Objeto e natureza da concessão.
2. O Cocontratante, dentro de um prazo razoável fixado pelo Município de Santa Comba Dão, deve entregar os bens referido no número anterior, em bom estado de conservação e funcionamento, independentemente do desgaste proveniente do seu uso diário.
3. Caso o descrito no número anterior não seja respeitado pelo Cocontratante, este promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, bem como responsabiliza-se pelos custos da respetiva execução.
4. A reversão a que se refere o n.º 1 não confere ao Cocontratante o direito a qualquer indemnização.

CLÁUSULA 38.ª DIREITOS DE PROPRIEDADE INDUSTRIAL E INTELECTUAL

1. O Cocontratante disponibiliza gratuitamente ao Município de Santa Comba Dão 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 exercício 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 objeto do contrato e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Município de Santa Comba Dão no fim do prazo do contrato, competindo ao Cocontratante adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

CAPÍTULO X - RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

CLÁUSULA 39.ª FORO COMPETENTE

Qualquer litígio que surja entre as partes relativo à interpretação, integração, execução ou cessação do contrato, e que não seja resolvido por acordo, será resolvido com recurso ao tribunal com competência territorial para o concelho de Santa Comba Dão, com a expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO XI - 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, por escrito ou através de correio eletrónico.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

CLÁUSULA 41.ª DEVER DE SIGILO

O Cocontratante deve guardar sigilo sobre toda a informação relativa ao Município de Santa Comba Dão, de que possa vir a ter conhecimento, decorrente da execução do contrato.

CLÁUSULA 42.ª CONTAGEM DOS PRAZOS

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

CLÁUSULA 43.ª LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

1. O contrato rege-se pelo disposto nas Medidas Gerais Orientadoras de Atribuição de Direitos de Exploração de Imóveis, Caderno de Encargos e seus anexos e a proposta adjudicada.
2. Aplica-se, ainda, com as necessárias adaptações, o disposto no Código dos Contratos Públicos, nomeadamente o regime comum dos contratos previsto na Parte III daquele diploma legal.
3. O Cocontratante é também responsável pelo cumprimento:
 - a) Da restante legislação e regulamentação municipal aplicável a todos os aspetos do contrato e, em especial, a que respeita às instalações do pessoal, à segurança social, ao desemprego, à higiene, segurança, prevenção e medicina do trabalho e à responsabilidade civil perante terceiros;
 - b) Das regras da arte e normas técnicas nacionais e internacionais.
4. Sem prejuízo do disposto nos números anteriores, o Cocontratante será obrigado a respeitar as normas contidas na legislação laboral e, em geral, todas as disposições relativas a seguros sociais, acidentes, segurança e higiene no trabalho.

CLÁUSULA 44.ª PARTES INTEGRANTES DO CADERNO DE ENCARGOS

Todos os elementos para os quais o caderno de encargos remeta são sua parte integrante, nomeadamente:

- a) Anexo I – Ficha de Caracterização do Imóvel
- b) Anexo II – Ortofotomapa
- c) Anexo III – Projeto