

MUNICÍPIO DE MOGADOURO

CONCURSO PÚBLICO

“Concessão do Exploração de um Edifício de Bar/Esplanada e Porta da Rota da Terra Fria Transmontana”

CADERNO DE ENCARGOS

CLÁUSULAS JURÍDICAS, TÉCNICAS GERAIS E ESPECIAIS

CADERNO DE ENCARGOS

CONDIÇÕES JURÍDICAS

Artigo 1.º

Objecto, Âmbito e natureza da concessão

1 - O presente Caderno de Encargos compreende os artigos a incluir nos contratos a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objetivo a Concessão de Exploração de um **Edifício Bar/Esplanada e Porta da Rota da Terra Fria Transmontana**, de dois edifícios no espaço intervencionado designado de “*VALORIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DA RIBEIRA DO JUNCAL*”.

2 - A concessão é de serviço público e é estabelecida relativamente às unidades e actividades integradas no seu objectivo, mediante o pagamento, por parte do concessionário, de uma contrapartida financeira com carácter mensal.

3 - O contrato tem por objecto principal a concessão de **2 (dois) edifícios**, sendo o EDIFÍCIO DE APOIO 1 destinado a serviço de bar/esplanada, servido por uma zona de estar ao ar livre e o MOINHO espaço destinado á Porta da Rota da Terra Fria Transmontana.

O espaço a concessionar ao abrigo deste concurso está localiza no espaço intervencionado junto á Ribeira do Juncal.

O EDIFÍCIO DE APOIO1 é desenvolvido em apenas um único piso, com espaço para arrumos, serviço de atendimento, espaço público e instalações sanitárias e ainda esplanada coberta. Tem uma área útil de 52,60m² e uma área coberta de 83,00m².

O MOINHO é desenvolvido por um único piso sendo todo este espaço destinado á Porta da Rota da Terra Fria Transmontana. Tem uma área útil de **79,00m²** e a área total coberta é de 143,00m².

4 - A concessão abrange os espaços do *Edifício de Apoio 1* e do *Moinho* (Porta da Rota da Terra Fria Transmontana) - e os direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do respectivo contrato.

5 - Estão afetos à concessão o uso dos seguintes espaços:

O *EDIFÍCIO DE APOIO1* é desenvolvido em apenas um único piso, com espaço para arrumos, serviço de atendimento, espaço público e instalações sanitárias e ainda esplanada coberta. Tem uma área útil de 52,60m² e uma área coberta de 83,00m².

O *MOINHO* é desenvolvido por um único piso sendo todo este espaço destinado á Porta da Rota da Terra Fria Transmontana. Tem uma área útil de 79,00m² e a área total coberta é de 143,00m².

6 - Para efeitos do disposto no n.º 4 consideram-se afectos à concessão todos os bens existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens a adquirir, ou a instalar pelo concessionário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento do direito de exploração concedido.

7 - O concessionário elaborará e manterá permanentemente actualizado e à disposição do concedente um inventário dos bens referidos no n.º 6, que conterà, pelo menos, menção aos ónus e encargos que sobre eles recaíam.

8 - O concessionário só pode substituir bens próprios essenciais ao desenvolvimento da actividade concedida, mediante autorização do concedente e salvaguardando que estes sejam substituídos por outros equivalentes e funcionalmente aptos à prossecução daquela actividade.

9 - O concessionário não poderá alienar ou onerar bens afectos à concessão.

10 - O concessionário obriga-se a comunicar à entidade concedente, de imediato, todas as avarias que se verifiquem nos bens existentes.

Artigo 2.º

Contrato

1 - O contrato é composto pelo respectivo 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 pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as rectificações 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 respectiva 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 disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Artigo 3.º

Auto de Vistoria

1 – Nos cinco dias seguintes à assinatura do contrato de concessão, os outorgantes realizarão uma vistoria, às infraestruturas e equipamentos, objeto da concessão para verificação do estado/funcionamento dos mesmos, da qual se lavrará um auto de vistoria, em duplicado.

2 – Caso se verifiquem anomalias, o concedente assume a correção/reparação das mesmas.

Artigo 4.º

Manutenção do estabelecimento da concessão

1 - O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter os estabelecimentos da concessão em bom estado de conservação e em perfeitas condições de utilização e segurança, devendo diligenciar para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

2 - O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de segurança e outros exigidos para este tipo de explorações.

3 - Quaisquer obras necessárias à manutenção e conservação do espaço, objecto da concessão, são da responsabilidade e constituem encargo do concessionário, mediante autorização do concedente.

4 - Para efeitos do número anterior, o concessionário apresentará um pedido escrito com descrição das obras de conservação/reparação que pretenda realizar e respectiva calendarização.

Artigo 5.º

Bens afetos à concessão

1 - Os seguintes bens ficarão afectos à Concessão, nela se integrando para os devidos e legais efeitos:

a) Todas as infra-estruturas, instalações e equipamentos, assim como todos os bens que vierem

a ser adquiridos, desde que directamente relacionados com a exploração dos serviços concessionados;

b) Todas as máquinas, equipamentos, aparelhos e respectivos acessórios, utilizados na exploração, manutenção e gestão, incluindo os necessários às operações de controlo de qualidade, adquiridos pela Concessionária;

c) Todos os direitos de propriedade intelectual e industrial de que a Concessionária seja ou venha a ser titular e que estejam afectos à Concessão;

d) Quaisquer outros bens afetos à Concessão, desde que directamente relacionados com a exploração dos serviços concessionados;

2 - A Câmara Municipal de Mogadouro, ao outorgar o Contrato de Concessão objeto deste concurso porá à disposição da Concessionária os bens e equipamentos atrás referidos, sem embargo de ser da competência da concessionária proceder à execução das obras, obrigando-se a Concessionária a desenvolver todas as actividades necessárias e convenientes para a correcta construção, manutenção, ampliação, beneficiação, conservação, renovação e melhoria desses bens e equipamentos.

3 - Enquanto durar a Concessão, os bens, equipamentos, infra-estruturas e instalações integrados e afetos à Concessão e que tiverem origem em investimentos da Concessionária, serão propriedade desta, revertendo os mesmos para a Concedente finda a Concessão, quaisquer que sejam as obras de melhoramento, de acordo com os termos e condições referidas neste Caderno de Encargos. Todas as infra-estruturas e equipamentos postos à disposição pela Concedente manter-se-ão propriedade da Concedente sendo a sua posse transferida para a Concessionária com a outorga do contrato.

4 - A Concessionária não poderá ceder, arrendar, alienar, hipotecar, penhorar, ou por qualquer outra forma transmitir ou onerar, os Equipamentos, as Infra-estruturas e as Instalações integradas ou afectas à Concessão, sem prévia autorização da Concedente.

Artigo 6.º

Transmissão/Reversão dos bens afetos à Concessão

1 - No final do Contrato de Concessão, a posse/propriedade de todos os bens, infra-estruturas, instalações e equipamentos, integrados nos serviços concessionados ou a estes afetos, serão transmitidos/reverterão para a Concedente, sem qualquer encargo, em perfeito estado de fun-

cionamento e manutenção, tendo embora em consideração os anos de serviço efectuado.

2 - Nomeadamente, serão transmitidas/reverterão para a Concedente, nos termos do disposto no número anterior, Equipamentos, Infra-estruturas e quaisquer outros bens:

- a) Que foram postos à disposição da Concessionária pela Concedente, nos termos do disposto neste Caderno de Encargos.
- b) Que se integrem ou estejam afetos aos serviços concessionados;
- c) Que tenham sido postos à disposição da Concessionária pela Concedente ou por quaisquer outras entidades públicas ou privadas, durante o prazo da Concessão e se tenham integrado ou estejam afectos aos Serviços Concessionados;
- d) Que tenham sido construídos pela Concessionária e se tenham integrado ou estejam afectos aos Serviços concessionados.

Artigo 7.º

Regime do risco

1 - O concessionário assume integral responsabilidade pelos riscos relativos à concessão, salvo estipulação contratual expressa em contrário.

2 - Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Artigo 8.º

Obtenção de licenças e autorizações

Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários.

Artigo 9.º

Poder de direcção do concedente

Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 304.º do Código dos Contratos Públicos, o poder de direcção do concedente compreende as seguintes faculdades:

- a) Fiscalizar o modo de execução do contrato de exploração;
- b) Aplicar as sanções previstas para o incumprimento do contrato de exploração;
- c) Resolver unilateralmente o contrato;
- d) Resgatar a concessão;

e) Sequestrar a concessão.

Artigo 10.º

Autorizações do concedente

1 - Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão, carecem, ainda, de autorização prévia e expressa do concedente a suspensão, a substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia dos seguintes documentos:

- a) Garantias prestadas a favor do concedente;
- b) Garantias prestadas pelos Accionistas a favor do concessionário;

2 - A autorização prevista no ponto anterior deve ser concedida no prazo de noventa dias a contar do respectivo pedido.

3 - Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da submissão do respectivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que a deva acompanhar e suspendem-se com o pedido, pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues, considerando-se tacitamente concedidas se não forem recusadas dentro daquele prazo.

Artigo 11.º

Acesso aos estabelecimentos da concessão e aos documentos do concessionário

1 - O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e actividades objecto de concessão, 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 projectos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao concedente.

Artigo 12.º

Fiscalização pelo concedente

1 - Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º, 303.º e 305.º e 306.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respectivos custos por conta do concessionário.

2 - As determinações do concedente, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correcção da situação, directamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Artigo 13.º

Valor da contrapartida financeira

1 - Pela concessão do direito de gestão e exploração dos espaços objecto do presente procedimento, bem como pelo cumprimento das demais obrigações constantes do presente Caderno de Encargos, o concessionário efectuará ao Município de Mogadouro o pagamento da contrapartida financeira no valor mensal indicado na proposta apresentada.

2 - O Valor base de licitação mensal é de:

70,00€ (setenta euros);

Artigo 14.º

Condições de pagamento da contrapartida financeira

1 - A contrapartida financeira a pagar pelo concessionário à entidade concedente é fixa para o primeiro ano civil de contrato.

2 - Caso ocorram renovações do contrato de concessão, a actualização do valor da contrapartida financeira será calculada em função do coeficiente publicado em Portaria para as rendas dos estabelecimentos comerciais. Este ajuste será de acordo com o aumento percentual verificado, sendo efectivo à data da produção das referidas renovações, devendo a entidade concedente informar por escrito o concessionário com uma antecedência não inferior a 30 dias.

3 - A contrapartida financeira vence no 8.º dia útil do mês a que diga respeito, devendo o seu pagamento ser efectuado na Tesouraria do Município de Mogadouro.

4 - O não pagamento pelo concessionário da contrapartida financeira referida no número anterior, até à data do seu vencimento, poderá dar lugar à contagem de juros moratórios, nos termos da legislação aplicável em vigor.

5 - A partir do 30.º dia de atraso no pagamento da contrapartida financeira devida, a entidade concedente pode optar pela cessação da concessão, imputando as sanções indemnizatórias devidas.

Artigo 15.º

Prazo de Vigência do Contrato

1 - 3 (três) anos renováveis, até ao limite de 15 (quinze) anos.

2 - O prazo será contado a partir da data de assinatura do contrato de Concessão.

Artigo 16.º

Remuneração do concessionário

1 - O concessionário é remunerado através dos lucros obtidos pelas vendas realizadas.

2 - Para todos os efeitos, legais e contratuais, o risco financeiro é assumido pelo concessionário e integra o contrato a celebrar.

Artigo 17.º

Espaço da concessão

A concessão integra as áreas identificadas nas Plantas Gerais constante do Anexo I ao presente caderno de encargos.

Artigo 18.º

Disposições e cláusulas por que se rege a Concessão

1 - Na execução do Contrato a que se refere o presente Caderno de Encargos observar-se-ão:

a) As cláusulas do Contrato de Concessão e quaisquer aditamentos que venham a ser estabelecidos de comum acordo entre a Concedente e a Concessionária;

b) As disposições constantes do Caderno de Encargos e do Programa de Concurso, incluindo todos os documentos que deles façam parte integrante, naquilo que não estiver previsto no Contrato de Concessão, designadamente elementos patenteados a concurso.

c) A legislação portuguesa e comunitária em vigor.

Artigo 19.º

Regras de Interpretação dos Documentos

1 - As divergências que porventura existam entre os vários documentos que se consideram integrados no contrato, se não puderem solucionar-se pelas regras gerais de interpretação, resolver-se-ão de acordo com os seguintes critérios:

- a) O estabelecido no próprio título contratual prevalecerá sobre o que constar de todos os demais documentos;
- b) O estabelecido na proposta prevalecerá sobre todos os restantes documentos, salvo naquilo em que tiver sido alterado pelo título contratual;
- c) Nos casos de conflito entre este caderno de encargos e os projectos, prevalecerá o primeiro quanto à definição das condições jurídicas e técnicas de execução de infra-estruturas da concessão e o segundo em tudo o que respeita à definição do próprio objecto da concessão;

Artigo 20.º

Concessionária

O Contrato de Concessão será celebrado com uma pessoa singular ou empresa ou com um agrupamento complementar de empresas.

Artigo 21.º

Alienação ou oneração da concessão

- 1 - A Concessionária não pode transmitir por qualquer forma, total ou parcialmente a concessão.
- 2 - Os atos praticados em violação do disposto no parágrafo anterior são nulos, sem prejuízo de outras sanções que, ao caso, sejam aplicáveis.

Artigo 22.º

Cobertura por seguros

- 1 - O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e compreensiva cobertura dos riscos da concessão, emitidas por seguradoras aceites pelo concedente ao contrato de concessão.
- 2 - Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das apólices que constam em anexo ao contrato de concessão, nomeadamente através do pagamento atempado dos respectivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

Artigo 23.º

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das actividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Artigo 24.º

Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

1 - O concessionário responde ainda, nos termos gerais da relação comitente – comissário, pelos prejuízos causados por entidade por si contratadas para o desenvolvimento de actividades compreendidas na concessão.

2 - Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afecto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

Artigo 25.º

Resgate

1 - A Concedente poderá, se o interesse público o justificar e decorrido um quinto do prazo de Concessão, resgatar a mesma, mediante aviso prévio à Concessionária com, pelo menos, seis meses de antecedência.

2 - No período de pré-aviso referido no n.º 1 do presente artigo, as partes tomarão, concertadamente, as medidas adequadas à continuidade do serviço sem quebra de qualidade.

3 - Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

4 - A indemnização referida no número é determinada nos termos do contrato ou, quando deste não resulte o respectivo montante exacto, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 566.º do Código Civil.

5 - Em tudo o omissis aplicar-se-á o regime previsto no artigo 422.º do Código dos Contratos Públicos.

Artigo 26.º

Sequestro

1 - Caso se dê ou esteja iminente a cessação ou a interrupção total ou parcial da exploração ou

se verifiquem deficiências graves na respectiva organização e funcionamento susceptíveis de comprometer a regularidade da prestação do Serviço por facto imputável à Concessionária ou se verificar uma reincidência sistemática de infracções, a Concedente poderá, mediante sequestro, assumir o exercício das actividades inerentes à Concessão, adoptando todas e quaisquer medidas que repute necessárias para a normalização da situação, por um prazo máximo de 120 dias.

2 - Existindo causa de sequestro nos termos do número anterior, a Concedente notificará a Concessionária para que, no prazo razoavelmente fixado por aquele sejam cumpridas as obrigações contratuais e, consoante o caso, corrigidas ou reparadas as deficiências verificadas.

3 - Serão suportados pela Concessionária todos os encargos e despesas, devidamente documentados e contabilizados, em que a Concedente incorra necessária e justificadamente no âmbito das actividades da Concessão, enquanto durar o período de sequestro.

4 - Para fazer face aos encargos e despesas necessárias com a Concessão e o restabelecimento da normalidade durante o período de sequestro, a Concedente poderá socorrer-se em primeiro lugar das receitas do tarifário existente, sem prejuízo das obrigações da Concessionária quanto ao esquema de prioridades de afectação dessas receitas à Concessão decorrentes e previstas nos Contratos do Financiamento e, caso as receitas sejam insuficientes, poderá recorrer à caução prestada pela Concessionária.

5 - Logo que cessem os motivos que originaram o sequestro, e caso a Concessionária assegure poder reassumir a Concessão de acordo com o Contrato, a Concedente notificará aquela para, no prazo razoavelmente fixado, retomar o exercício da Concessão.

6 - Em tudo o omissivo aplicar-se-á o regime previsto no artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos.

Artigo 27.º

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) Desvio do objecto da concessão;

- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da execu o ou explora o do objecto da presente concessão, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas   remo o da respectiva causa;
- c) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- d) Repeti o, após a retoma da concessão, das situa es que motivaram o sequestro;
- e) Ocorrência de deficiência grave na organiza o e desenvolvimento pelo concessionário das actividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condi es exigidas pela lei e pelo contrato;
- f) Obstru o ao sequestro;
- g) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato.

2 - Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o concedente e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situa es de iminência de resolu o da concessão pelo concedente, esta apenas pode ter lugar depois de o concedente notificar a sua inten o às entidades financiadoras.

3 - Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos nós 1 e 2 do artigo 325.  do Código dos Contratos Públicos, a notifica o ao concessionário da decisão de resolu o produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

4 - A resolu o do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente afectos   concessão, bem como a obriga o de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.

5 - Em tudo o omissio aplicar-se-  o regime previsto no artigo 423.  do Código dos Contratos Públicos.

Artigo 28. 

Caducidade

1 - O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se as rela es contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposi es que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

2 - O concedente não   responsável pelos efeitos de caducidade do contrato de concessão nas rela es contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.

Artigo 29.º

Domínio público do Estado e reversão de bens

1 - No termo da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, 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 respectivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

FASES DO CONTRATO

Artigo 30.º

Período de funcionamento

1 - A concessionária fica responsável pela concessão, nos termos da legislação aplicável à utilização do domínio público, da ocupação ou do exercício de qualquer actividade nas infra-estruturas que lhe estejam afectas.

2 - É obrigação do concessionário obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato.

3 - O adjudicatário ficará responsável pela utilização, protecção e gestão das infra-estruturas afectas ao serviço público.

Artigo 31.º

Sanções contratuais

1 - Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou resolução do contrato de concessão nos termos do artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos, o concedente pode, com observância do procedimento previsto nos números 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do Códigos 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.

- 2 - O montante das multas varia em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre o valor mínimo de 1 000,00 € e máximo de 50 000,00 €.
- 3 - A gravidade da falta e do grau de culpa nos termos do número anterior é determinada pela entidade concedente, devidamente fundamentada.
- 4 - Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de trinta dias, o concedente pode utilizar a caução para o pagamento das mesmas.
- 5 - O direito à aplicação de sanções pecuniárias é cumulativo com o direito de exigir o cumprimento das prestações em falta ou defeituosamente cumpridas e mesmo com o direito de indemnização por mora e incumprimento definitivo nos termos da lei.

Artigo 32.º

Processo de Aplicação de Penalidades

- 1 - Em caso de ocorrência de facto passível de aplicação de penalidade, a Concedente caracterizando devidamente o facto ocorrido, solicitará por escrito à Concessionária, no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da ocorrência, a apresentação de justificação para tal ocorrência.
- 2 - A Concessionária deverá dar resposta por escrito no prazo de 10 (dez) dias úteis após a recepção do pedido de justificação.
- 3 - A Concedente deverá aceitar ou recusar a justificação apresentada pela Concessionária no prazo de 10 (dez) dias úteis, definindo então caso haja recusa da aceitação da justificação, as penalidades em que a Concessionária ocorrerá.
- 4 - O disposto anteriormente não prejudica a possibilidade da Concessionária contestar a aplicação de quaisquer penalidades, ou o respectivo montante pela via de resolução de litígios contratualmente prevista.

Artigo 33.º

Pagamento de Multas

- 1 - As multas caso sejam aplicáveis serão pagas no prazo de 30 (trinta) dias contados a partir da data em que a Concessionária tiver sido notificada da sua aplicação, reservando-se a Concedente a faculdade de se fazer pagar pela caução, se este prazo não for respeitado.
- 2 - As penalidades aplicadas pela Concedente à Concessionária por incumprimento das obrigações que lhe estão atribuídas por força do Contrato de Concessão são independentes das responsabilidades da Concessionária perante terceiros.

Artigo 34.º

Casos de Força Maior

1 - Não podem ser impostas penalidades ao concessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respectiva realização, alheias à vontade da parte afectada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

2 - Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, actos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

3 - Não constituem força maior, designadamente:

- a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do concessionário, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do concessionário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo concessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaíam;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações da concessão cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do concessionário não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4 - A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5 - A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afectadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Artigo 35.º

Objeto do dever de sigilo

1 - O concessionário garantirá o sigilo quanto a informações e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, que os seus trabalhadores venham a ter conhecimento relacionadas com a actividade da entidade concedente, de que possam ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2 - A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objecto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado directa e exclusivamente à execução do contrato.

3 - Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respectiva obtenção pelo concessionário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

4 - O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 10 anos a contar do cumprimento ou cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à protecção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas colectivas.

Artigo 36.º

Subcontratação e cessão da posição contratual

1 - O concessionário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização da entidade concedente.

2 - Para efeitos da autorização prevista no número anterior, deve:

a) Ser apresentada pelo cessionário toda a documentação exigida ao concessionário no presente procedimento;

b) A entidade concedente apreciar, designadamente, se o cessionário não se encontra em nenhuma das situações previstas no artigo 55.º do CCP, e se tem capacidade técnica e financeira para assegurar o exacto e pontual cumprimento do contrato.

Artigo 37.º

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do Contrato fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Mirandela, com expressa renúncia a qualquer outro.

Artigo 38.º

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, nos termos do Código dos Contratos Públicos, 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.

Artigo 39.º

Contagem dos Prazos

Prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Artigo 40.º

Legislação aplicável

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto – Lei n.º 18/2008 de 29 de Janeiro e posteriores alterações e restante legislação aplicável.

CADERNO DE ENCARGOS

CONDIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Início da exploração

1 - O prazo máximo para o início da exploração será de 30 dias após a assinatura do contrato da concessão da exploração do espaço.

Artigo 2.º

Início da exploração

1 - O concessionário é responsável por quaisquer danos causado a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes da exploração, bem como danos causados pelo pessoal de serviço, e ainda, danos que os seus fornecedores provoquem nas instalações concessionadas.

2 - O concessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem quaisquer encargos para o município de Mogadouro um seguro de responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos e omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de quaisquer máquinas e/ou equipamentos, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

Artigo 3.º

Remuneração ao concedente e prazo de pagamento

1 - Pela concessão será devido o valor mensal contratual que acresce o IVA á taxa legal vigente.

2 - O pagamento do valor referido no número antecedente será devido a partir da data de início de exploração, e será efetuado mensalmente, entre os dias 1 e 8 de cada mês a que respeitar, entendendo-se que se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, o prazo terminará no dia útil imediato.

3 - A primeira renda será paga na data da assinatura do contrato, ainda que o período remanescente do mês em causa não perfaça 30 dias de utilização.

4 - Na falta de pagamento no prazo definido, ao valor devido serão acrescidos juros de mora à taxa legalmente aplicável para contratos públicos.

5 – O preço da concessão será atualizado anualmente, em função do índice de preços ao consumidor para o continente com exclusão da habitação, publicados pelo Instituto Nacional de Estatística.

Artigo 4.º

Obrigações do concessionário

1 – Os custos com o fornecimento de energia elétrica, água, e telecomunicações, serão da responsabilidade direta do concessionário, assim como é da sua responsabilidade a respectiva contratualização.

2 – Compete, ainda, ao concessionário efetuar a intervenção que se mostre necessária para adaptação e apetrechamento do espaço á atividade a desenvolver, sem prejuízo do disposto no ponto 2 do artigo 1.º das condições especiais.

Artigo 5.º

Prazo da concessão

1 – A concessão de exploração é efetuada pelo prazo de dois anos (2 anos) renovável até dez anos (10 anos), contados a partir da data de celebração da consignação, com possibilidade de resgate ao fim de um ano, nos termos legais.

Artigo 6.º

Renovação do prazo da concessão

1 – Findo o prazo inicial da concessão, poderá o mesmo ser renovado, por mais 2 períodos sucessivos de 5 anos (cinco anos), desde que requerido pelo concessionário com a antecedência mínima de 90 dias, relativamente ao termo do período inicial ou da sua renovação, podendo haver lugar, nesse caso, a revisão do valor e das condições de ocupação.

2 – A renovação do prazo de concessão ficará sempre dependente da aceitação da entidade concedente.

Artigo 7.º

Regate da concessão

1 – O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo de 12 meses.

2 – O resgate é comunicado ao concessionário com pelo menos 90 dias de antecedência.

3 – Em caso de resgate, o concessionário tem direito a receber do concedente, a título de indemnização, uma quantia aferida em função do investimento efetuado, calculada a taxa média de amortização legal para o tipo de equipamento considerado e o ano de resgate face ao tempo em falta para o final da concessão, tendo-se ainda em devida consideração o estado de depreciação dos diversos equipamentos.

4 – O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos á concessão.

5 – As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação do resgate apenas vinculam o concedente quando este haja autorizado, prévia e expressamente a sua assunção.

Artigo 8.º

Sequestro da concessão

1 – 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 – Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do art.º 421 do Código dos contratos Públicos, o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique por motivos imputáveis ao concessionário nomeadamente, perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das atividades concedidas ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança das pessoas e bens.

3 – Em caso de sequestro o concessionário suporta todos os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da atividade.

4 – Se o concessionário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração dos serviços e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poderá ser-lhe restituída, caso a Município de Mogadouro assim o entenda.

Artigo 9.º

Transmissão da concessão e subconcessão

1 – O concessionário não poderá transmitir ou subconcessionar a exploração dos serviços que constituem objeto da presente concessão, sem autorização prévia e expressa do Município de Mogadouro.

Artigo 10.º

Rescisão do contrato de concessão pelo concedente

1 – O Município de Mogadouro poderá rescindir o contrato de concessão, em caso de não cumprimento das obrigações contratuais por parte do concessionário, revertendo pra ao Município em posse e propriedade a caução contratual.

2 – São fundamentos da rescisão, nomeadamente:

- a) Falta de pagamento do valor definido, por mais de quatro meses seguidos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) Utilização das instalações para fim e uso diverso do autorizado pelo Município de Mogadouro;
- c) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- d) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento, pelo concessionário, das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade, nas condições exigidas pela lei ou pelo contrato;
- e) Obstrução ao sequestro;
- f) Sequestro pelo prazo máximo permitido pela lei;
- g) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização;
- h) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem prévia autorização escrita do concedente;
- i) Repetição após retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- j) Não manutenção do espaço concessionado em perfeitas condições de conservação;
- k) Afixação de qualquer publicidade não autorizada pelo Município de Mogadouro;
- l) Encerramento dos serviços por mais de quinze dias seguidos ou trinta dias interpolados em cada ano, por motivos não autorizados ou justificados e imputáveis ao concessionário;
- m) Transmissão da concessão para terceiros e subconcessão, sem a necessária autorização do Município de Mogadouro;

n) Falta de reposição da caução, no prazo de trinta dias, após aviso do Município de Mogadouro;

3 – O contrato de concessão poderá, ainda, ser rescindido, no caso de o Município de Mogadouro necessitar da área ocupada por razões de interesse público, designadamente, por motivos de gestão urbanística, sendo o concessionário notificado com a antecedência mínima de 90 dias.

Artigo 11.º

Rescisão do contrato por iniciativa do concessionário

1 - O concessionário poderá pedir a rescisão do contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Sr. Presidente da Câmara Municipal de Mogadouro, o que, no caso de ser aceite, apenas produzirá efeitos 90 dias após a sua receção.

Artigo 12.º

Extinção da concessão

1 – Terminada a concessão, por qualquer das formas supra mencionadas, o espaço concessionado bem como as feitorias nele realizadas, constituirão pertença do Município de Mogadouro, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação. Também não poderá ser invocado o direito de retenção, seja a que título for.

2 – O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

3 – Os bens móveis e utensílios adquiridos pelo concessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão sê-lo nos 30 dias subsequentes ao termo da concessão.

4 – Os bens do concessionário que se encontrem, por qualquer forma, fixados ao edifício e cuja remoção possa causar prejuízo ao equipamento não poderão ser retirados pelo concessionário, considerando-se propriedade do Município de Mogadouro.

Artigo 13.º

Fiscalização

1 – É reservado ao Município de Mogadouro o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do concessionário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

2 – Sempre que lhe seja solicitado, o concessionário facultará ao Município de Mogadouro

todos os elementos necessários ao conhecimento e acompanhamento das condições técnicas e económicas do período da exploração.

3 – O concessionário obriga-se a facultar a inspeção ao local, bem como permitir a visita das entidades legais competentes, ao espaço concessionado.

Artigo 14.º

Disposições finais

4 – Caso o adjudicatário venha a desistir da concessão ou abandone a atividade ou instalações antes de formalmente ter completado um ano a contar de início do prazo de exploração, perderá a favor do Município a caução a que diz respeito ao artigo 24.º, execução da caução, do Programa de Procedimento, exceto nos casos em que os motivos invocados e efetivamente comprovados sejam atendidos pelo Município, mediante pedido formal a apresentar pelo interessado.

CADERNO DE ENCARGOS

CONDIÇÕES ESPECIAIS

Artigo 1.º

Características do espaço a concessionar

1 – Descrição Sumária

O presente Caderno de Encargos compreende os artigos a incluir nos contratos a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objetivo a **Concessão de Exploração de um Edifício Bar/Esplanada e Porta da Rota da Terra Fria Transmontana**, de dois edifícios no espaço intervencionado designado de “*VALORIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO AMBIENTAL DA RIBEIRA DO JUNCAL*”.

O contrato tem por objecto principal a concessão de **2 (dois) edifícios**, sendo o EDIFÍCIO DE APOIO 1 destinado a serviço de bar/esplanada, servido por uma zona de estar ao ar livre e o MOINHO espaço destinado á Porta da Rota da Terra Fria Transmontana.

O espaço a concessionar ao abrigo deste concurso está localiza no espaço intervencionado junto á Ribeira do Juncal.

O edifício de apoio1 é desenvolvido em apenas um único piso, com espaço para arrumos, serviço de atendimento, espaço público e instalações sanitárias e ainda esplanada coberta. Tem uma área útil de 52,60m² e uma área coberta de 83,00m².

O moinho é desenvolvido por um único piso sendo todo este espaço destinado á Porta da Rota da Terra Fria Transmontana. Tem uma área útil de 79,00m² e a área total coberta é de 143,00m².

Os espaços a concessionar serão entregues com todos os acabamentos.

2 – Instalações e equipamentos

O espaços – EDIFÍCIO 1e MOINHO - a concessionar serão entregues com todos os acabamentos executados e infraestruturas (elétricas, abastecimento de água, saneamento, e telecomunicações) sem qualquer equipamento o EDIFÍCIO 1 ou recheio afeto.

È vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de Mogadouro, modificar ou alterar o espaço existente, assim como as infraestruturas instaladas.

Todos os utensílios necessários á exploração dos espaços afetos à atividade de restauração, de acordo com o projeto de exploração apresentado, serão adquiridos pelo concessionário.

O espaço da *Porta da Rota da Terra Fria Transmontana*, será entregue completamente equipado, quer com mobiliário, decoração, equipamentos, em anexo II. Ao concessionário competirá a exploração deste espaço.

Artigo 2.º

Pessoal

1 – O concessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações, relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal, nos termos da legislação em vigor.

2 – O pessoal deverá cumprir as regras de higiene e limpeza no decorrer de todas as tarefas inerentes à sua atividade.

Artigo 3.º

Pessoal

1 – No exercício da exploração o concessionário obriga-se a:

- a) Garantir um serviço de boa qualidade, equivalente, pelo menos, ao que resulta da sua proposta;
- b) Praticar uma política de preços que não exceda o normalmente praticado em espaços congéneres;
- c) Manter as instalações com dignidade e em perfeito estado de asseio e segurança, procedendo às obras de conservação e reparação que se verifiquem necessárias, com a devida autorização do Município de Mogadouro ou quando sejam indicadas por esta;
- d) Manter as instalações, equipamentos e alimentos nas condições de higiene exigidas pelas autoridades sanitárias;
- e) Assegurar a limpeza do espaço e dos espaços de acesso;
- f) Cumprir e fazer cumprir pelos seus clientes, trabalhadores e fornecedores as regras de segurança e de circulação nas instalações.

2 - O concessionário deverá manter, de forma bem visível, a tabela e preços aprovados em vigor.

3 - O concessionário deverá manter à disposição dos utentes o livro de reclamações.

4 – Não é permitido afixar reclames ou outros escritos no interior ou exterior do estabelecimento com objetivos publicitários, sem prévia autorização do Município de Mogadouro. Excetuam-se os elementos constantes nas embalagens de produtos, nos equipamentos e utensílios usados e as indicações escritas, desenhadas, ou fotografadas dos produtos expostos.

Artigo 4.º

Horário de funcionamento

1 – O concessionário deverá especificar no projeto de exploração o horário diário a praticar, bem como o horário semanal especificando se o estabelecimento encerrará semanalmente, se existir, garantindo obrigatória e diariamente a abertura do espaço da Rota da Terra Fria Transmontana entre as 10 e as 18 horas pelo menos.

Artigo 5.º

Prestações de serviços especiais

1 – O concessionário obriga-se a assegurar a prestação de serviços do seu ramo em eventuais solicitações do Município de Mogadouro, mediante condições a acordar de acordo com a situação em concreto.

Artigo 6.º

Serviços especiais fora do horário de funcionamento por iniciativa do concessionário

1 – Quando o concessionário pretender prolongar o horário de funcionamento do estabelecimento para serviços da sua iniciativa terá de solicitar autorização do Município de Mogadouro, por escrito.

Artigo 7.º

Cláusula penal

1 – No caso de incumprimento ou cumprimento defeituoso das condições deste Caderno de Encargos, independentemente da possibilidade da rescisão do contrato, o concessionário constitui-se na obrigação de indemnizar o Município de Mogadouro no valor correspondente a 5% do valor da caução contratual.

2 – No caso de reincidência, o valor de indemnização será o correspondente a 10% do valor da caução contratual.

3 – Para efeitos de número anterior, considera-se como reincidente quando se verifique a repetição da situação de incumprimento ou cumprimento defeituoso dentro do período de um ano.

4 – O pagamento desta indemnização será efetuado por dedução da caução prestada, uma vez comprovada a violação culposa e após audiência do concessionário.

Artigo 8.º

Cláusulas finais e complementares

1 – Consideram-se a título informativo integradas no presente caderno de encargos as condições gerais de cessão de exploração das Portas da Rota da terra Fria Transmontana, constantes de documento em anexo III.

2 – Consideram-se ainda a título informativo integradas no presente caderno de encargos os termos de referência de criação da rede de Portas da Rota da Terra Fria Transmontana, constantes de documento em anexo IV.

3 – O Município de Mogadouro terá o controlo dos dois espaços objeto de concessão, o espaço exploração do bar/esplanada e o espaço da Rota da Terra Fria Transmontana. O espaço da Rota será implementado em rede e com a fiscalização da Associação de Municípios da Terra Fria Transmontana (AMTFT), no decorrer do período de exploração, mediante as condições gerais de cessão das Portas da Rota.

4 – Adicionalmente à função de bar/esplanada do edifício, o concessionário ficará a explorar a Porta da Rota que lhe será entregue completamente equipada e terá uma agenda de animação que estará ligada em rede às restantes portas, sendo assim potencialmente captora de público-alvo.

5 – O concessionário não assumirá qualquer encargo relativo às restantes Portas da Rota, mas será responsável pelos encargos correntes de água, eletricidade, telecomunicações, higiene, limpeza, aquecimento, manutenção primária e afins, relativos á Porta da Rota de Mogadouro.

6 – O concessionário, independentemente dos seus horários de exploração, deverá garantir a operacionalidade das instalações sanitárias, desde as 08horas da manhã até às 16 horas, no período de hora legal de inverno e até às 22 horas no período legal de verão, pelo menos.