CADERNO DE ENCARGOS

DO CONCURSO PARA ATRIBUIÇÃO DOS DIREITOS DE EXPLORAÇÃO TURÍSTICA DO IMÓVEL

«CASA FLORESTAL DE SÃO PAIO», NO DISTRITO DE VIANA DO CASTELO

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª

Objeto

1. O presente Caderno de Encargos compreende parte das cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do concurso que tem por objeto a **atribuição dos direitos de exploração turística (e atividades conexas) sobre o imóvel denominado «Casa Florestal de São Paio», localizado no Perímetro Florestal das Serras do Soajo e Peneda, lugar da Carvalha Furada, 4960-420 São Paio Mlg, na União de Freguesias de Castro Laboreiro e Lamas de Mouro, concelho de Melgaço e distrito de Viana do Castelo, no âmbito da atividade do Fundo Revive Natureza**.

2. A atribuição dos direitos de exploração turística, sobre o referido imóvel submetido a concurso, implica, necessariamente, a realização de obras, incluindo de infraestruturas e de subsequente manutenção, e posterior exploração para fins turísticos e atividades conexas, ou outro projeto de vocação turística, nos termos da legislação em vigor e da proposta que venha a ser adjudicada.

3. 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 35.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 Fundo Revive Natureza aplicáveis.

Cláusula 2.ª

Identificação do imóvel e do contrato a celebrar

1. O concurso visa a adjudicação tendente à atribuição de direitos de exploração do imóvel identificado na cláusula 1.ª, resultando a respetiva descrição, limites e características dos anexos ao Caderno de Encargos.

2. O imóvel é propriedade do Estado Português, tendo sido integrado no Fundo Revive Natureza ("FRN"), por força do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, na redação em vigor, por via de constituição, legal, de direito de superfície.

3. Os direitos de exploração turística, atribuídos, nos termos do Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, na redação em vigor, por via do presente concurso, compreendem e são conformados pelos limites dos bens imóveis acima identificados, que se assumem, assim, como o estabelecimento físico da relação contratual concessória.

4. A concessão da exploração dos direitos turísticos, através do contrato a celebrar na sequência do concurso, é limitada e enformada pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento e respetivos anexos (e, bem assim, pelas propostas que vierem a ser adjudicadas), que constituem uma vinculação do Cocontratante.

5. O Cocontratante fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e exploração da atividade a desenvolver após a celebração dos contratos, constituindo a violação daquelas, motivo de resolução destes.

Cláusula 3.ª

Contrato

1. O contrato é compostos 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 relativas ao Caderno de Encargos;

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

d) A proposta adjudicada;

e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos.

CAPÍTULO II

QUESTÕES CONTRATUAIS PRELIMINARES

Cláusula 4.ª

Objeto, fins e delimitação

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

2. A atribuição dos direitos de exploração tem como finalidade, que constitui obrigação do Cocontratante, a realização das operações urbanísticas necessárias, incluindo, obrigatoriamente, a realização das infraestruturas, e subsequente exploração turística, de atividades conexas, ou outro projeto de vocação turística no imóvel.

3. Caso seja permitido pelos instrumentos de gestão territorial aplicáveis, o Cocontratante pode proceder à demolição, total ou parcial, dos anexos edificados no imóvel, salvaguardando, no entanto, o edifício principal, que não pode ser demolido.

4. A operações urbanísticas a realizar, a subsequente conservação/manutenção e, genericamente, a realização de quaisquer obras obedecem à legislação e regulamentação aplicável.

5. A área a explorar encontra-se identificada com pormenor nos anexos ao presente Caderno de Encargos.

Cláusula 5.ª

Regime do risco

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

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

Cláusula 6.ª

Financiamento

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, 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. O direito resultante da celebração do contrato sequente ao concurso, pode constituir objeto de atos de transmissão entre vivos e de garantia, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante desde que precedidos de autorização expressa, por escrito, do FRN.

3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, 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.

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

5. Quaisquer garantias que o Cocontratante venha a constituir recorrendo ao direito resultante da do contrato de atribuição de direitos de exploração, extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

Cláusula 7.ª

Possibilidade de obter financiamento através do FRN

1. Após a celebração do contrato, o Cocontratantes pode caso assim o entenda, procurar obter financiamento para o seu projeto junto do FRN, nos termos do respetivo Regulamento de Financiamento de Projetos e dos limites máximos que, pelo Conselho Geral do FRN, forem fixados para cada imóvel / projeto.

2. A celebração do contrato com o FRN não é garantia de obtenção de financiamento por parte do FRN, devendo, para tal, ser cumpridas todas as exigências específicas do regulamento mencionado no número anterior.

3. O financiamento através do FRN é concedido na sequência de procedimento específico, levando à celebração de um contrato autónomo.

Cláusula 8.ª

Princípio geral de responsabilidade

1. A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, reconstrução, manutenção dos edifícios e exploração do imóvel 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, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário, pelos danos e prejuízos causados por terceiros contratados no âmbito das atividades compreendidas no contrato, incluindo sem limitação quaisquer danos materiais e/ou morais, continuados ou não, e lucros cessantes.

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

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

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

Cláusula 9.ª

Responsabilidade pelas operações urbanísticas e conservação

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, ainda, pela realização de quaisquer outras obras no edificado ou na área compreendida na atribuição dos direitos de exploração, assumindo a titularidade de quaisquer contratos a celebrar e a qualidade de dono de obra.

2. O Cocontratante será responsável pela elaboração dos projetos de arquitetura e especialidades necessários para instruir quaisquer procedimentos de controlo prévio, comunicação prévia, autorização ou outros legalmente aplicáveis.

3. O Cocontratante será responsável pela execução das empreitadas necessárias para o cumprimento das respetivas obrigações contratuais, regulamentares e legais.

CAPÍTULO III

DURAÇÃO E FASES DO CONTRATO

Cláusula 10.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 25 anos, contados desde a celebração do contrato.

Cláusula 11.ª

Fases da execução contratual

1. O contrato só será celebrado após a concretização da condição prevista no artigo 35.º do Programa do Concurso.

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

a) Fase da Entrega do Imóvel, feita pelo FRN 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*, e complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo FRN ou aplicadas penalidades contratuais, no prazo

máximo de 2 anos, 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

LICENCIAMENTO, OBRAS E UTILIZAÇÃO

Cláusula 12.ª

Licenciamento, obras e utilização

Sem prejuízo do disposto no programa do concurso a propósito da condição necessária à celebração do contrato, o Cocontratante é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela tramitação dos procedimentos de licenciamento, autorização e comunicações prévias necessárias à realização das obras e utilização do edificado, nos termos legais e regulamentares em vigor, e, bem assim, a realização das obras necessárias, a que se encontra obrigado nos termos que resultarem do contrato a celebrar.

Cláusula 13.ª

Aprovação prévia

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, o Cocontratante deve submeter à aprovação do FRN os projetos das obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se os mesmos aprovados caso não seja dada resposta no prazo de 20 (vinte) dias.

2. O disposto no número anterior não substitui nem prejudica a necessidade de obter as autorizações, pareceres e aprovações das entidades administrativas

competentes, que, nos termos legais e regulamentares, sejam necessárias no caso concreto.

CAPÍTULO V

EXPLORAÇÃO

Cláusula 14.ª

Fase de Exploração

A Fase de Exploração, necessariamente como estabelecimento hoteleiro ou como estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, 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 pertinentes.

Cláusula 15.ª

Exploração

1. A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para a ***atividade a explorar*** e sempre após confirmação, pelo Cocontratante, de que obras (de reabilitação, reconstrução infraestruturas e outras necessárias ou úteis) se encontram integralmente executados em moldes que permitam o início da exploração segundo os critérios definidos no Caderno de Encargos e no contrato.

2. O projeto deve ter uma exploração que valorize e promova, em termos nacionais e internacionais, os recursos naturais, patrimoniais e humanos do concelho, assumindo-se como elemento decisivo na estruturação da oferta turística local, nos termos exigidos pelo Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, na redação

em vigor, e nos termos constantes da proposta adjudicada, que constituem 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 pelos utentes as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do projeto;

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

Cláusula 16.ª

Atividades complementares permitidas

O Cocontratante pode realizar as atividades complementares que sejam compatíveis e não prejudiquem a exploração da atividade principal, nem colidam com a natureza e carateristicas do local.

Cláusula 17.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 30 dias após o início da exploração o Cocontratante deve apresentar ao FRN um plano de manutenção do edifício para aprovação.

3. O Plano de manutenção inclui, necessariamente, a previsão de vistorias com uma periodicidade mínima anual.

4. No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado por ambas as partes, do qual deve 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. A omissão injustificada e culposa, por parte do Cocontratante, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção pode dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 34. ª, e, quando grave e reiterada, confere ao FRN o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 37.ª.

6. O FRN 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 Concedente na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.

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

Cláusula 18.ª

Obras no imóvel

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

2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Cocontratante submeter à autorização do FRN as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 20 dias.

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

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

Cláusula 19.ª

Cumprimento integral das caraterísticas da proposta

1. O Cocontratante fica obrigado a cumprir, integralmente, na exploração da atividade, as caraterísticas apresentadas e os compromissos assumidos no âmbito da sua proposta, nomeadamente:

   a) Manter a sede ou residência nos concelhos em que se localize o imóvel, caso tal tenha sido declarado na sua proposta;

   b) Manter, no mínimo, os empregos locais que se comprometeu criar, na sua proposta, a propósito do critério criação de postos de trabalho;

   c) Manter, no mínimo, as caraterísticas sociais, ambientais e inovadoras para a sustentabilidade dos territórios;

   d) Manter, no mínimo, as caraterísticas no que respeita às redes de oferta de produtos e experiências nos territórios onde se inserem.

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 caraterísticas, previstas no número, e da manutenção das restantes.

CAPÍTULO VI

OUTRAS OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE

Cláusula 20.ª

Obrigações do Cocontratante

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

a) Pagar ao FRN 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 FRN a autorizar;

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

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

g) Restituir ao FRN, 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 39.ª.

Cláusula 21.ª

Estrutura

O Cocontratante, ainda que tenha sede noutro país, deve manter, em Portugal, ao longo de todo o período de duração do contrato a celebrar, uma estrutura material e de recursos humanos adequada ao correto cumprimento das obrigações decorrentes do contrato.

Cláusula 22.ª

Estrutura acionista do Cocontratante

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

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

3. Qualquer alteração à estrutura acionista ou transformação, fusão ou cisão da sociedade só podem ser concretizadas caso não haja oposição por parte do FRN, 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

Obtenção de licenças e autorizações

1. Compete ao Cocontratante requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações, ou proceder às comunicações prévias, exigidas para o exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato a celebrar, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários.

2. Incluem-se no número anterior, nomeadamente, as licenças necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelo FRN ou realização de quaisquer atividades compreendidas ou compatíveis com o objeto da concessão.

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

Cláusula 25.ª

Acesso ao imóvel, à exploração e aos documentos do Concessionário

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

2. O Cocontratante deve disponibilizar, gratuitamente, ao FRN todos os projetos,

planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao FRN.

Cláusula 26.ª

Modelo de Exploração

1. Sem prejuízo das obrigações respeitantes à adesão à marca, cabe ao Cocontratante a execução de um modelo de exploração que potencie a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.

2. O Concorrentes deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de hotelaria e turismo ou dos serviços conexos em causa na sua exploração.

Cláusula 27.ª

Adesão à marca comum, adaptação e nível da exploração

1. O Cocontratante fica expressamente vinculado às regras de promoção e divulgação da marca e à identidade da imagem dos projetos do FRN.

2. As regras a que o Cocontratante fica vinculado encontram-se no Regulamento da Marca e Identidade do FRN, aprovado pelo Conselho Geral do FRN e disponível para consulta no respetivo *site*, que pode ser continuamente alterado e adaptado, obrigando os Cocontratantes a procederem 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 Conselho Geral ou pela sociedade gestora do FRN.

4. A exploração da atividade deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um

serviço de qualidade superior.

CAPÍTULO VII

PARÂMETROS FINANCEIROS

Cláusula 28.ª

Parâmetros base da proposta financeira

O Montante da Contrapartida Anual a pagar pelo Cocontratante é a que constar da proposta adjudicada, com um limite mínimo de **€ 336,00 (trezentos e trinta e seis euros)** montante que constitui parâmetro base cuja violação determina a exclusão de qualquer proposta, iniciando-se o seu pagamento no prazo indicado na cláusula seguinte.

Cláusula 29.ª

Pagamento do Montante da Contrapartida Anual

1. É da responsabilidade do Cocontratante o pagamento do Montante da Contrapartida Anual, 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.

2. O pagamento do Montante da Contrapartida Anual é realizado, postecipadamente, em doze prestações mensais sucessivas, vencendo-se a primeira no mês seguinte ao do termo da carência prevista no n.º 5.

3. 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.

4. O pagamento do montante referido no n.º 1 é feito até ao dia 10 de cada mês do mês seguinte a que respeita, mediante transferência bancária para conta a designar pelo Concedente.

5. Fixa-se um período de carência no pagamento do Montante da Contrapartida Anual Financeira nos seguintes termos:

   a) Não é devido o pagamento do Montante da Contrapartida Anual Financeira pelo período, válido, declarado na proposta adjudicada, para a Fase da realização das obras e preenchimento dos requisitos [previsto na alínea b) do n.º 2 da cláusula 11.ª], devendo, como tal, ser sempre inferior a 2 anos, sob pena de exclusão da proposta;

   b) Caso a Fase da realização das obras e preenchimento dos requisitos e, assim, o início concreto da exploração do imóvel venha a ocorrer em momento posterior ao declarado na proposta adjudicada, independentemente de um juízo de imputabilidade e, mesmo, admitindo a subsistência do contrato, apesar do incumprimento, por não ser oportuna a respetiva resolução, cessa a carência prevista e é devido o pagamento do Montante da Contrapartida Anual Financeira a partir do termo do prazo declarado na proposta, seja qual for o estado em que se encontre o imóvel.

CAPÍTULO VIII

MODIFICAÇÕES SUBJECTIVAS

Cláusula 30.ª

Cedência, oneração e alienação

1. Exceto com autorização do FRN, é interdito ao Cocontratante 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, desde que não autorizados pelo FRN, não lhe são oponíveis.

Cláusula 31.ª

Subcontratação e cessão da posição contratual

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

CAPÍTULO IX

CAUÇÃO E SEGUROS

Cláusula 32.ª

Caução

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

Cláusula 33.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 FRN, como beneficiário do seguro, contra qualquer tipo de perda ou dano decorrente,

nomeadamente de incêndio, raio, explosão, inundações.

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

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

Cláusula 34.ª

Responsabilidade

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

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

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

CAPÍTULO X

SUSPENSÃO E EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 35.ª

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade da resolução do contrato, o FRN pode aplicar multas em caso de incumprimento pelo Cocontratante das suas obrigações, incluindo as

resultantes de determinações do FRN emitidas nos termos da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito do FRN a contestar judicialmente essas multas.

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

Cláusula 36.ª

Resgate

1. O FRN 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 FRN, 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 FRN afetos à exploração da atividade.

Cláusula 37.ª

Sequestro

1. Sem prejuízo do disposto na legislação aplicável, nos termos previstos na cláusula 45.ª, em caso de incumprimento grave pelo Cocontratante das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o FRN 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, nomeadamente, caso se verifique qualquer das seguintes situações, por motivos imputáveis ao Cocontratante:

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

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

Cláusula 38.ª

Resolução pelo FRN

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato de concessão e do direito de indemnização nos termos gerais, o FRN 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 e exploração do projeto, 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 FRN;

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).

2. Sem prejuízo da observância do procedimento previsto nos n.os 1 e 2 do artigo 325.º do Código dos Contratos Públicos, a notificação ao Cocontratante da decisão resolução produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer outra formalidade.

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

Cláusula 39.ª

Caducidade

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

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

Cláusula 40.ª

Reversão de bens

1. No termo do contrato revertem, gratuitamente, livres de ónus ou encargos e devolutos de pessoas e bens, os bens imóveis afetos à exploração, nos termos da cláusula 2.ª

2. O Cocontratante, dentro de um prazo razoável fixado pelo FRN, deve entregar os bens referido no número anterior, em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

3. Caso o Cocontratante não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o

Concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo Concessionário.

4. A reversão a que se refere o n.º 1 não confere ao Cocontratante o direito a qualquer indemnização.

Cláusula 41.ª

Direitos de propriedade industrial e intelectual

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

CAPÍTULO XI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 42.ª

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal arbitral que vier a ser constituído no CAAD, sob a égide do respetivo regulamento, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO XVII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 43.ª

Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 44.ª

Contagem dos prazos

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

Cláusula 45.ª

Regras aplicáveis

1. O contrato rege-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 161/2019, de 25 de outubro, na redação em vigor, no Regulamento de Atribuição de Direitos de Exploração de Imóveis do FRN e nas peças dos concursos.
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. Em tudo o que encontrar solução, nos termos previstos nos números anteriores, aplica-se, com as necessárias adaptações, as regras do arrendamento urbano.