



CONTRATO PARA A CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO CONVENTO DE SANTA CLARA (VILA DO CONDE)

Aos dezoito dias do mês dezembro de dois mil e dezoito, no edifício do Mosteiro/Convento de Santa Clara, em Vila do Conde, perante mim, Nuno Alfredo de Castro, Diretor Departamento de Administração Geral e Financeira, exercendo as funções de Oficial Público Municipal, compareceram como outorgantes:

como **PRIMEIRA OUTORGANTE: - DIREÇÃO GERAL DO TESOIRO E FINANÇAS**, pessoa coletiva n.º 600 006 441, com sede na Rua da Alfândega, nº 5 - 1º, 1149-008 Lisboa, neste ato representada pelo Subdiretor-Geral do Tesouro e Finanças, Arquiteto Miguel Correia Marques dos Santos, em representação do Estado Português, na qualidade de proprietário do imóvel;

como **SEGUNDO OUTORGANTE: - o Município de Vila do Conde** NIPC 505 804 786, com sede na Praça Vasco da Gama, em Vila do Conde, aqui representado pela Presidente da Câmara Municipal de Vila do Conde, Dr.ª Maria Elisa de Carvalho Ferraz, natural da freguesia de Aldeia Nova de S. Bento, concelho de Serpa, residente na
com poderes para ato, adiante designado por “CONCEDENTE”; e

como **TERCEIRA OUTORGANTE: SLICEDAYS, Hotelaria, Ld.ª**, Pessoa Coletiva número 514 690 640, com sede na Av. D. João III, Rua das Laranjeiras, número 29, 9500-310 Ponta Delgada (São João), do concelho de Ponta Delgada, Ilha de São Miguel, com o capital social de 50.000,00 euros, neste ato legalmente representada pelo Sr. Domingos Ferreira Correia, divorciado, com domicílio profissional na Avenida D. João III, n.º 29, 9500-310 Ponta Delgada, titular do Cartão de Cidadão número _____ emitido pela entidade competente da República Portuguesa, na qualidade de procurador da mencionada sociedade, com poderes para ato conforme consta da procuração passada no dia 10 de dezembro de 2018, que fica arquivada junto ao processo, adiante designada por “CONCESSIONÁRIA”.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

Verifiquei a identidade do representante da primeira outorgante por ser do meu conhecimento pessoal, e os poderes que legitimam a sua intervenção neste ato, pelo Despacho número 3374/2018, publicado na 2.ª série do Diário da República número 67 de 5 de abril de 2018.

Verifiquei a identidade da representante do segundo outorgante por ser do meu conhecimento pessoal, bem como os poderes que legitimam a sua intervenção neste ato.

Verifiquei a identidade do representante da terceira outorgante por exibição do seu cartão de cidadão e os poderes que legitimam a sua intervenção neste ato, pela procuração já atrás referida.

Considerando que:

Em fevereiro de 2014 o Município de Vila do Conde celebrou com a Direção Geral do Tesouro e Finanças, "Auto de Cedência e Aceitação" de imóvel que integra o domínio privado do Estado Português o "Convento de Santa Clara", sito na cidade de Vila do Conde, pelo prazo de um ano. Depois, em maio de 2014, por "Adenda" àquele Auto, o prazo de cedência do imóvel foi alargado para seis anos.

O Governo, numa iniciativa conjunta dos Ministérios da Economia, da Cultura e das Finanças, lançou o Projeto REVIVE com o objetivo de promover a requalificação e subsequente aproveitamento turístico de um conjunto de imóveis do Estado com valor arquitetónico, patrimonial, histórico e cultural.

O projeto pretende levar a cabo a valorização e recuperação desse património público, missão do Estado no âmbito dos imóveis do seu domínio público e privado, preservando-se os valores e pressupostos que determinaram a dominialidade desses bens, mas encontrando mecanismos exequíveis de prosseguir os objetivos de valorização.

Neste âmbito, foi integrado no Programa REVIVE o Convento de Santa Clara, edifício de arquitetura religiosa do século XVIII, em vias de classificação como monumento nacional, nos termos do Anúncio n.º 65/2014, publicado no Diário da República, 2.ª série, n.º 54, de 18 de março, cedido ao Município de Vila do Conde até 2020 e que se encontra devoluto.

Em 13 de julho de 2017, foi celebrado memorando de entendimento, entre o Estado Português, a Direção-Geral do Tesouro e Finanças, a Direção Geral do Património Cultural, a Direção Regional de Cultura do Norte, o Turismo de Portugal, IP, e o Município de Vila do



 2



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

Conde, no qual foram estabelecidos os termos da colaboração entre as Partes com vista à requalificação e aproveitamento turístico do Convento de Santa Clara.

Neste documento o Município de Vila do Conde comprometeu-se a lançar e conduzir (com a DGTF) o concurso público, com publicação internacional, para atribuição a uma entidade privada do direito de explorar o Convento de Santa Clara, com vista à realização de obras e posterior exploração para fins turísticos de um estabelecimento hoteleiro, estabelecimento de alojamento local, na modalidade de estabelecimento de hospedagem, ou outro projeto de vocação turística.

Na sequência da realização daquele concurso público, pela representante do Concedente, foi dito que, por deliberação da Câmara Municipal de 23 novembro de 2018 foi adjudicada à Concessionária a exploração do Convento de Santa Clara (Vila do Conde) nos termos das cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

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 suprimientos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) O presente Caderno de Encargos e os respetivos anexos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo

3



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

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

Cláusula 2ª

1.O presente contrato tem como objeto a concessão da exploração de um imóvel sito em Vila do Conde, designado por Convento de Santa Clara, com vista à realização de obras e posterior exploração para fins turísticos como estabelecimento hoteleiro.

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

3. A concessão compreende, também, o direito a explorar uma pequena parcela que integra o domínio público hídrico, cujos termos de utilização específicos se encontram descritos, por remissão para a legislação aplicável, que a Concessionária terá de cumprir, tanto no que respeita à utilização permitida, como no que toca à interação com a Agência Portuguesa do Ambiente, I. P. ("APA"), em especial, para o pagamento de taxas.

4.A legitimidade para a inclusão do direito a explorar a parcela do domínio público no âmbito do presente procedimento resulta do *Contrato Interadministrativo de Delegação de Competências da Agência Portuguesa do Ambiente no Município de Vila do Conde para Efeitos do Programa Revive*, em anexo.

5.A propriedade do imóvel do domínio privado pertence ao Estado Português, existindo, porém, um contrato de cedência ao Município de Vila do Conde, em anexo.

6.O proprietário do imóvel que integra o domínio privado é o Estado Português, que aprovou, através da Direção Geral de Tesouro e Finanças, no âmbito do Grupo de Trabalho do Programa REVIVE, os termos do presente contrato e que sucederá na posição contratual do Município de Vila do Conde quando a cedência mencionada no número anterior se extinguir, por qualquer motivo.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

7.A aprovação dos termos do procedimento, feita pela DGTF, inclui a aprovação da criação de um Centro Interpretativo e sua manutenção em exploração pelo Município de Vila do Conde durante o prazo de duração da concessão.

8.A concessão da exploração é limitada e enformada pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do concurso público, com publicação internacional, realizado e respetivos anexos, bem como pela proposta adjudicada, que constituem uma vinculação da Concessionária.

9. A Concessionária fica obrigada ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à concretização do projeto e realização da atividade, a desenvolver após a celebração do presente contrato, constituindo a sua violação motivo de resolução.

Cláusula 3ª

1.A concessão da exploração é feita com o intuito e vinculação de levar a cabo as obras necessárias e, bem assim, a exploração de um projeto turístico, em conformidade com o disposto na clausula anterior, não podendo servir para qualquer outro fim principal, constituindo o não exercício das atividades contratadas motivo para a resolução e aplicação de penalidades contratualmente estabelecidas, sem prejuízo da possibilidade de responsabilização da Concessionária.

2. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do presente contrato decorrem para a Concessionária as seguintes obrigações principais:

a) A realização das obras necessárias e subsequente exploração turística dos bens que integram o estabelecimento da concessão, como empreendimento turístico, na tipologia de estabelecimento hoteleiro.

b) As obras, de qualquer natureza, reabilitação, conservação, manutenção ou outras, desde que permitidas obedecem, por um lado, à legislação e regulamentação aplicável, e, por outro lado, às condicionantes da intervenção que resultam do Capítulo 5 do estudo da Direção Geral do Património Cultural ("DGPC") que consubstancia o Anexo 2 ao presente contrato.

5



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

c) A concessão integra uma pequena parcela que pertence ao domínio público hídrico, cuja possibilidade de utilização, para os fins permitidos no presente contrato, será concedida à Concessionária.

d) O uso e ocupação da parcela da margem das águas do rio Ave, na área afeta ao Convento de Santa Clara, devidamente identificada no Estudo da Direção Geral do Património Cultural, deverá atender ao disposto na Lei da Água, aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação, e no Decreto-Lei n.º 226-A, de 31 de maio, nomeadamente o disposto no artigo 62.º da Lei da Água e artigos 22.º e 25.º do referido Decreto-Lei.

e) A intervenção e construções a realizar na parcela da margem em causa não poderá: por em causa o estado ecológico da massa de água associada (o rio Ave); afetar a integridade biofísica do meio ou promover a instabilidade ou erosão do terreno (a ocupar e área envolvente); afetar o normal escoamento das águas ou afetar as águas subterrâneas e eventuais captações de água (se aplicável nestes dois últimos casos).

f) À área ocupada por construção será aplicada a Taxa de Recursos Hídricos calculada com base no disposto do artigo 10.º do Decreto-Lei n.º 46/2017, de 3 de maio (relativo à componente O - Ocupação do domínio público hídrico do Estado).

g) A Concessionária terá o direito de requerer, em exclusivo, durante o prazo da concessão, a utilização e ocupação à APA, ou entidade que lhe venha a suceder, nos termos legalmente previstos suportando os encargos inerentes.

2. A Concessionária fica ainda vinculada ao estudo da DGPC, que estabelece o estatuto do imóvel e sua envolvente, este é constituído por:

- a) Uma descrição completa do imóvel, com referências à respetiva história, contendo elementos informativos e orientadores que devem ser tidos em conta pela Concessionária, no cumprimento das suas obrigações. (cfr. Anexo 2)
- b) Elementos vinculativos para a Concessionária (ponto 5 do estudo, Condicionantes da Intervenção), que constituem obrigações, cujo incumprimento pode levar à resolução do contrato.

6



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

- c) O Estudo assinala ainda, que o imóvel se encontra num processo de classificação como Monumento Nacional, o que obriga a que a intervenção respeite e cumpra toda a legislação específica aplicável a um imóvel classificado como Monumento Nacional.

3. O Estudo da DGPC indica também que uma parte do imóvel do domínio privado do Estado, que compõe o estabelecimento da concessão, deve ser reservada para a criação e exploração de um **Centro Interpretativo do Convento de Santa Clara**, a explorar, direta ou indiretamente, pelo Município de Vila do Conde.

4. Constitui obrigação da concessionária suportar os custos e realizar as obras necessárias à qualificação do espaço para tal fim, nos termos permitidos pelo Estudo da DGPC e pelas leis e regulamento aplicáveis, no que se inclui a criação de um espaço técnico e de instalação sanitária contíguos, nos termos identificados no referido Estudo.

5. A realização das obras referidas nos números anteriores deve assegurar a total autonomia das infraestruturas necessárias, nomeadamente, sistema de abastecimento de águas, rede de saneamento e de eletricidade e tecnologias, para que possam ser celebrados contratos independentes pelo Município.

6. A exploração do Centro Interpretativo, incluindo os custos com manutenção, programação e recursos humanos cabe ao Município.

7. O direito de exploração do espaço, pelo Município, para os efeitos previstos na presente cláusula mantém-se enquanto se mantiver a concessão, caducando, automaticamente, com a cessação desta por qualquer motivo.

Cláusula 4ª

1. A Concessionária 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 da Concessionária, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

Cláusula 5ª

1. A Concessionária é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.
2. Sem prejuízo das regras aplicáveis aos bens dominiais, o direito resultante da concessão pode constituir objeto de atos de transmissão entre vivos e de garantia real, de arresto, de penhora ou de qualquer outra providência semelhante desde que precedidos de autorização expressa do Concedente.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, a Concessionária pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.
4. Não são oponíveis ao Concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pela concessionária nos termos do número anterior.
5. Quaisquer garantias que a Concessionária venha a constituir recorrendo ao direito de resultante da concessão extinguem-se com a extinção, por qualquer causa, do contrato a celebrar.

Cláusula 6ª

- 1.A responsabilidade pela reabilitação, requalificação, construção e exploração do empreendimento turístico incumbirá única e exclusivamente à Concessionária, ainda que recorra a outras empresas, por si contratadas, nos termos previstos no presente contrato.
- 2.A Concessionária responderá, pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício das atividades que constituem objeto do presente 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.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

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

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

Cláusula 7ª

1.A Concessionária será a entidade adjudicante em todos os procedimentos necessários à fase de reabilitação e requalificação do imóvel ou quaisquer outras obras, assumindo a titularidade de quaisquer contratos a celebrar e a qualidade de dono de obra.

2.A Concessionária será responsável pela elaboração dos projetos de licenciamento e execução das operações de reabilitação, requalificação e eventual construção.

3.A Concessionária será responsável pela execução da empreitada de reabilitação e requalificação em termos que assegurem as condições de exploração segundo os requisitos definidos no presente contrato.

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

Cláusula 8ª

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



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

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

- a) Fase da Entrega do Imóvel, será feita pelo Concedente à Concessionária, no prazo máximo de 15 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do presente contrato;
- b) Fase de licenciamento do projeto, realização das obras e preenchimento dos requisitos necessários à exploração e atividades complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo Concedente ou aplicadas penalidades contratuais, **no prazo de oito trimestres**, contados da entrega do imóvel;
- c) Fase de Exploração que se inicia no dia seguinte ao do fim da Fase prevista na alínea anterior.

Clausula 9ª

1.A Concessionária é responsável por assegurar a elaboração e aprovação de todos os projetos, pela tramitação das comunicações prévias, licenciamentos e /ou autorizações, obtenção de pareceres, necessários à realização das obras nos termos legais e regulamentares em vigor, nomeadamente tendo em conta as obrigações que são explicitadas no Estudo da DGPC, e, bem assim, pela concretização das obras, a que se encontra obrigado nos termos do presente contrato.

2.O licenciamento e obras devem estar concluídos no prazo referido na alínea b) do n.º 2 da Cláusula 8.ª.

Clausula 10ª

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

2.A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos e sempre após confirmação pelo Concedente de que as obras necessárias se encontram integralmente executadas em moldes que permitem o início da exploração, segundo os critérios definidos no Caderno de Encargos e no presente contrato.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

3.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.

4.Sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ainda à Concessionária, no âmbito da exploração do projeto:

- a) Praticar todos os atos respeitantes à administração do projeto e à conservação dos seus espaços, edifícios, instalações e equipamentos;
- b) Zelar pela guarda e conservação de pessoas e bens;
- c) Observar e fazer observar pelos utentes as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do projeto;
- d) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

5.A Concessionária pode realizar as atividades complementares que sejam compatíveis e não prejudiquem a exploração da atividade principal.

Clausula 11ª

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

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

3.No final de cada intervenção será efetuada vistoria da qual será lavrado um auto, assinado por ambas as partes, onde deverão constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas e a indicação das medidas de correção que tenham que ser desenvolvidas pela Concessionária.



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

4.A omissão injustificada e culposa, por parte da Concessionária, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção poderá dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 27.^a, e, quando grave e reiterada, confere ao Concedente o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 30.^a.

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

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

Clausula 12^a

1.Se na sequência de quaisquer obras referidas no presente contrato vier a revelar-se necessário realizar obras estruturais, estas são responsabilidade da Concessionária.

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

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

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

Clausula 13^a

A Concessionária fica obrigada, para além de outras obrigações previstas no presente contrato, nomeadamente, a:

- a) Pagar, nos termos estabelecidos título e na Cláusula 22.º, n.º 2, ao Concedente o Montante Anual da Contrapartida constante da proposta adjudicada;



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

- b) Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta das peças do procedimento, da proposta adjudicada e do presente contrato;
- c) Não fazer uma utilização imprudente do imóvel;
- d) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cedência, onerosa ou gratuita, da sua posição jurídica, exceto se o Concedente a autorizar;
- e) Comunicar ao Concedente, dentro de quinze dias, a cedência, onerosa ou gratuita, do gozo do imóvel, quando autorizada, sob pena de ineficácia;
- f) Cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização das obras e exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas;
- g) Restituir ao Concedente, findo o contrato, o imóvel em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o mesmo fim, em conformidade com o disposto na cláusula 32.º.

Cláusula 14ª

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

Clausula 15ª

1. Qualquer alteração à estrutura acionista da Concessionária, bem como a transformação, fusão ou cisão da sociedade, dependem de prévia comunicação ao Concedente.

2. O Concedente pode, no prazo de 30 dias contados da comunicação mencionada no n.º 1, opor-se fundamentadamente à alteração da estrutura acionista da Concessionária, bem como à transformação, fusão ou cisão da sociedade, com base no grave prejuízo para o interesse público subjacente à concessão da exploração, mediante utilização privativa.

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



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

Clausula 16ª

Compete à concessionária a reposição, substituição e reparação dos bens e equipamentos danificados e/ ou destruídos necessários à correta e eficaz exploração das atividades.

Clausula 17ª

1. Compete à Concessionária requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato a celebrar, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários, nomeadamente as licenças urbanísticas necessárias para a realização de quaisquer obras autorizadas pelo Concedente.

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

Clausula 18ª

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

2. A Concessionária deve disponibilizar, gratuitamente, ao Concedente, todos os projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao Concedente.

Cláusula 19ª

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

2. A Concessionária deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de vocação turística.

14



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

Cláusula 20ª

1. Nos termos da proposta adjudicada a Concessionária está obrigada à integração e acolhimento de alunos das Escolas de Hotelaria e Turismo, com o intuito de lhes ministrar formação em contexto real de trabalho (estágios), de acordo com os objetivos curriculares definidos pelas Escolas.

2. A formação implica, nomeadamente:

- a) A efetiva interação dos alunos indicados pelo Concedente com o pessoal da Concessionária afeto à exploração;
- b) O acompanhamento e supervisão do desempenho dos alunos, por parte do pessoal da Concessionária afeto à exploração, bem como a transmissão das informações necessárias para a sua correta avaliação pelas respetivas Escolas;
- c) A obrigação de proporcionar experiências diversificadas aos alunos, que permitam a obtenção de uma visão abrangente das atividades turísticas exploradas.

2. Os termos concretos da operacionalização da obrigação de formação a que a Concessionária se vinculou nos termos do número anterior, serão estabelecidos em protocolos a celebrar com as Escolas de Hotelaria e Turismo, que devem respeitar o previsto na presente cláusula.

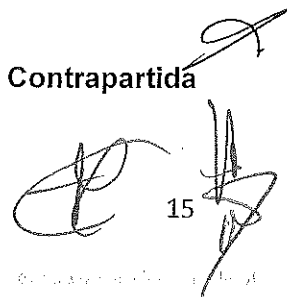
3. A Concessionária fica obrigada a disponibilizar e custear os recursos humanos e materiais, nomeadamente espaços e equipamentos, necessários ao cumprimento das obrigações de formação.

Cláusula 21ª

A Concessionária está obrigada a recorrer à utilização dos recursos humanos locais, isto é que vivam no Concelho de Vila do Conde, na percentagem de 20% dos postos de trabalho a criar para a exploração do projeto.

Cláusula 22ª

1. É da responsabilidade da Concessionária o pagamento do **Montante da Contrapartida**



15



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

Anual de 51.655,00€ (Cinquenta e um mil, seiscentos e cinquenta e cinco euros) 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 em quatro prestações trimestrais e sucessivas, vencendo-se a primeira no termo do período de carência estabelecido no n.º 5.

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

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

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

Cláusula 23ª

1.Exceto com autorização do Concedente, é interdito à Concessionária ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte o direito resultante da concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2.Os negócios jurídicos referidos no número anterior, desde que não autorizados pelo Concedente, não lhe são oponíveis.

3.À parcela que integra o domínio público hídrico aplica-se o respetivo regime dominial com todas as restrições inerentes.

Cláusula 24ª

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



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento pela Concessionária das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do Concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato, sem prejuízo do direito da Concessionária a contestar judicialmente essas multas.

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

Cláusula 28ª

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

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

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

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

Cláusula 29ª

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

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

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



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

b) Quando se verificarem 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 30ª

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

- a) Incumprimento dos prazos para a realização de obras e início de exploração;
- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pela Concessionária da exploração projeto;
- c) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pela Concessionária das atividades e exploração do projeto, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo presente contrato;
- f) Obstrução ao exercício dos poderes de fiscalização do Concedente;
- g) Dar ao imóvel fim diverso do previsto no contrato a celebrar ou violar as regras quanto à alteração da estrutura, cessão e subcontratação;
- h) O incumprimento de quaisquer obrigações, legais ou contratuais, que pela sua reiteração ou gravidade tenham determinado um prejuízo para o interesse público subjacente ao presente contrato;
- i) Incumprimento das obrigações de pagamento do Montante Anual da Contrapartida.

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

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



1.Sem prejuízo do disposto a respeito da prorrogação, o contrato caduca pelo decurso de respectivo 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.

Cláusula 32ª

2.Caso a Concessionária 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 por conta da Concessionária.

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

Cláusula 33ª

2.Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades desenvolvidas e, bem assim, os projetos,

CMYC/007.02

✓



C Â M A R A M U N I C I P A L D E V I L A D O C O N D E

planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Concedente no fim do prazo do contrato, competindo à Concessionária adotar todas as medidas para o efeito necessárias.

Cláusula 34ª

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

Cláusula 35ª

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 36ª

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

Cláusula 37ª

O contrato é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Código dos Contratos Públicos, tendo sido nomeado, por deliberação da Câmara Municipal de 23 de novembro de 2018, como gestor do contrato o Vereador da Câmara Municipal, o Eng.º Paulo Alexandre Guia de Carvalho, nos termos do artigo 290-A do Código dos Contratos Públicos.

O presente contrato é celebrado, em triplicado, dele fazendo parte integrante, os anexos referidos, constituindo um fascículo composto por 106 folhas, destinando-se um exemplar para cada um dos outorgantes.

Pela 1º Outorgante: - Direção Geral de Tesouro e Finanças,

