

ANEXO I
CADERNO DE ENCARGOS
(INCLUI CÓDIGO/REGULAMENTO DE EXPLORAÇÃO)

1- OBJECTO

Atribuição do direito para celebrar o contrato administrativo para a **Reabilitação do Edifício Baiana e Concessão de Exploração do Restaurante, por 30 anos**, no Porto Santo, melhor identificado na planta constante do anexo II ao presente Edital.

2- CARACTERÍSTICAS DA INFRA-ESTRUTURA

- a) Em anexo, na Memória Descritiva.

3 - DISPOSIÇÕES E CLÁUSULAS QUE REGEM A CONCESSÃO

1.1 Na concessão a que respeita o presente Caderno de Encargos observar-se-á:

- a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
- b) O presente Caderno de Encargos e respetivos anexos;
- c) O Código dos Contratos Públicos e demais legislação aplicável.

1.2 Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do n.º 1.1. consideram-se integrados no contrato, os elementos patenteados a concurso, a proposta do concessionário e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no título contratual ou neste Caderno de Encargos.

1.3 Os diplomas legais e regulamentares a que se refere a alínea c) do n.º 1.1 serão observados em todas as suas disposições cujo regime não haja sido alterado pelo contrato ou documentos que dele fazem parte integrante.

1.4 A concessão não ficará subordinada, principal ou subsidiariamente, às leis reguladoras do contrato de locação.

4 - OUTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS

4.1 Para além dos documentos normativos referidos neste caderno de encargos, fica a Concessionária obrigada ao pontual cumprimento de todos os demais que se encontrem em vigor e sejam aplicáveis a concessões.

4.2 Além dos documentos normativos indicados neste Caderno de Encargos, a Concessionária obriga-se também a respeitar, no que seja aplicável à presente concessão e não esteja em oposição com os documentos do contrato, as normas portuguesas, as especificações e documentos de

homologação de organismos oficiais e as instruções de fabricantes ou de entidades detentoras de patentes.

5 - REGRAS DE INTERPRETAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE REGEM O OBJECTO DO PROCEDIMENTO

5.1 As divergências que porventura existam entre os vários documentos que se considerem integrados no contrato são reguladas nos termos do artigo 96.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos, sem prejuízo do especificamente previsto no Código de Exploração anexo.

6 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

6.1 As dúvidas que a Concessionária tenha na interpretação dos documentos por que se rege a concessão devem ser submetidas à entidade Concedente antes de se iniciar a exploração.

6.2 No caso de as dúvidas ocorrerem somente após o início da empreitada ou da exploração, deve a Concessionária submetê-las imediatamente à entidade concedente, juntamente com os motivos justificativos da sua não apresentação antes do início dessas fases.

6.3 A falta de cumprimento do disposto no ponto 4.1 e 4.2 torna a Concessionária responsável por todas as consequências da errada interpretação.

7 - ATOS E DIREITOS DE TERCEIROS

7.1 Sempre que a Concessionária sofra atrasos no cumprimento das suas obrigações, em virtude de qualquer facto imputável a terceiros ou de força maior, deve, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data em que tome conhecimento da ocorrência, informar, por escrito, a entidade Concedente, no sentido de a habilitar a tomar qualquer decisão.

7.2 Correm por conta da Concessionária todos os encargos e responsabilidades decorrentes da utilização, na presente empreitada e na sequente exploração, das patentes, licenças, marcas e outros direitos de propriedade industrial ou da comercialização de produtos que, em termos de legislação especial, requeiram a sua homologação ou de algum ou alguns dos seus componentes.

7.3 São da inteira responsabilidade da Concessionária todos os danos resultantes de intempéries e/ou casos de força maior, obrigando-se esta a contratar seguro de responsabilidade civil que cubra estes aspetos.

7.4 Caso a Concedente vier a ser demandada por violação de qualquer dos direitos mencionados no n.º 7.2 durante o período da empreitada e da exploração Concessionada, a Concessionária indemnizá-la-á de todas as despesas e quantias que, conseqüentemente, tiver de pagar, seja a que título for.

8 - OBJETO

8.1 O presente procedimento tem por objeto a celebração de um contrato administrativo misto, que inclui a reabilitação do “Edifício Baiana” e áreas circundantes e a sequente concessão de exploração do espaço de restauração e manutenção do núcleo museológico, nos termos e condições constantes das peças do presente procedimento por Edital, nomeadamente de acordo com o Projeto de Licenciamento de Arquitetura e da memória descritiva.

8.2. O presente procedimento por Edital e consequente concessão prevê 2 (duas) fases distintas:

a) Fase da Reabilitação do Edifício: Consiste na realização das obras de reabilitação e adaptação de todo o “Edifício Baiana”, Núcleo Museológico e respetivas zonas exteriores, sujeitas à apresentação prévia perante a Concedente para efeitos de aprovação, de todos os Projetos de Especialidade e de Execução, bem como eventuais alterações nos termos definidos no Projeto de Licenciamento de Arquitetura, conforme **Anexo IV** do Código de Exploração, anexo ao presente Caderno de Encargos.

b) Fase da Concessão de Exploração: Consiste na exploração do espaço destinado a Restauração, devidamente assinalado nas peças que constituem os **Anexos I e II** do Código de Exploração que faz parte integrante do presente Caderno de Encargos, nos termos definidos nas peças do procedimento, bem como a manutenção do Núcleo Museológico.

8.3 O espaço que constituiu o objeto do presente procedimento por Edital pode ser visitado pelos interessados, que, ficando constituídos na obrigação de se terem inteirado de todos os elementos que o identificava tornaram-se assim responsáveis pela sua omissão, caso não o tivessem feito, para elaboração das suas propostas.

9 - EXERCÍCIO DO DIREITO DA CONCESSÃO POR 30 ANOS

9.1. O espaço de restauração do “Edifício Baiana” destina-se a ser utilizado para o exercício da atividade de Restauração e Similares.

9.2. A concessionária obriga-se a entregar à Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A. uma contrapartida pecuniária mensal pela concessão do imóvel.

9.3. Essa contrapartida não poderá ter um valor mensal inferior a:

- €150 (cento e cinquenta euros), acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, até ao final dos 10 (dez) primeiros anos da concessão, se outro prazo reduzido não constar da proposta apresentada pelo adjudicatário;

- €750 (setecentos e cinquenta euros) acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, para os meses de Novembro a Maio e €1.750 (mil setecentos e cinquenta euros) acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, para os meses de Junho a Outubro nos restantes anos da concessão.

9.4. A Concedente reserva o direito de resolver o contrato caso a Concessionária, por qualquer motivo, deixar de estar autorizada a exercer a atividade objeto da concessão.

9.5. A concessão de exploração do espaço de Restauração do “Edifício Baiana” é válida pelo prazo de 30 (trinta) anos, podendo, findo esse prazo, ser renovada por sucessivos períodos de 5 (cinco)

anos, se as partes assim o acordarem através de declaração escrita, com antecedência de 30 (trinta) dias, até ao máximo de 3 (três) renovações.

9.6. A Concessionária obriga-se a assegurar acesso ao Núcleo Museológico, ao 1.º andar do imóvel, de acordo com os condicionamentos inerentes e características próprias da respetiva atividade, em particular dos expressos no presente caderno de encargos.

9.7. A Concessionária, na exploração do espaço das áreas afeta à concessão e em todos os aspetos relacionados com o “Edifício Baiana”, obriga-se a cumprir integralmente o disposto no presente Caderno de Encargos, bem como as determinações da Concedente que disciplinem as condições de utilização das áreas da concessão, em especial o respeito pelas especificidades do Núcleo Museológico.

10 - LOCAL AFECTO À CONCESSÃO

10.1. O espaço afeto à concessão, objeto de concurso, encontra-se indicado nas plantas que integram os **Anexos I e II** do Código de Exploração que faz parte integrante do presente Caderno de Encargos, nos termos definidos nas peças do procedimento por Edital.

10.2. Após a conclusão das obras de reabilitação do “Edifício Baiana” a área da concessão é a constante das plantas em anexo ao Código de Exploração.

11 - PRAZO DE CONCESSÃO E DIREITO DE RESGATE

11.1. A concessão caduca decorrido o prazo de 30 (trinta) anos sobre a data de outorga do contrato, ou do termo do prazo das renovações previstas no ponto 9.5.

11.2. A entrega do espaço para execução das obras de reabilitação e adaptação à atividade da Concessionária, instalação de bens e equipamentos, e início da preparação do Núcleo Museológico coincidirá com a data da celebração do contrato.

11.3. Decorrido o prazo da concessão, ou das respetivas renovações, cessam para a Concessionária todos os direitos emergentes do contrato de concessão, sendo a exploração objeto da concessão devolvida à Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A. nas exatas condições nas quais o espaço foi disponibilizado por esta, sem direito a qualquer indemnização.

11.4. A Concedente poderá exercer o direito de resgate da concessão, por razões de interesse público, a partir do fim do primeiro terço do prazo da concessão, a contar da data da celebração do contrato.

11.5. O resgate é notificado à Concessionária com, pelo menos, 30 (trinta) dias de antecedência.

11.6. Em caso de resgate, a Concedente assume automaticamente os direitos e obrigações da Concessionária diretamente relacionados com as atividades concedidas desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.

11.7. As obrigações assumidas pela Concessionária após a notificação referida no 11.6 apenas vinculam a Concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

11.8. Em caso de resgate, a Concessionária retirará todo o equipamento de que é proprietária, exceto o que constitua parte integrante do imóvel.

12 - CONTRAPARTIDA DA CONCESSÃO

12.1. A Concessionária pagará à Concedente, ou a quem esta em qualquer momento lhe indicar, pela concessão nos termos do Edital e do presente Caderno de Encargos, a retribuição periódica mensal definida na Cláusula 9.3, se não for superior o valor contratado.

12.2. A Concessionária realizará o pagamento da referida remuneração mensal até ao dia 8 (oito) do mês a que respeitar, mediante transferência bancária para a conta indicada pela Concedente ou por outro meio que a Concedente lhe venha a indicar.

12.3. A primeira remuneração, referente ao mês então em curso, é devida na data de outorga do contrato.

12.4. A Concedente reserva o direito de, anualmente, atualizar o valor da remuneração mensal, sendo a atualização anual calculada por referência à inflação, para o que se adota o índice de preços no consumidor, sem habitação, publicado pelo INE (Instituto Nacional de Estatística), ou outro que venha a substituí-la, de acordo com a seguinte fórmula:

IPC n-2

IPC n-14

em que:

- IPC n-2 é o índice de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, publicado pelo INE, referente ao segundo mês anterior àquele em que se verifica a atualização da remuneração;

- IPC n-14 é o índice de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, publicado pelo INE, referente ao décimo quarto mês anterior àquele em que se verifica a atualização da remuneração.

12.4.1 No caso de o índice do INE não ser conhecido à data em que possa haver lugar à atualização, aplicar-se-á provisoriamente no cálculo da atualização o último índice conhecido, havendo lugar a acertos, logo que seja conhecido o novo índice, aos quais a Concedente procederá e que se refletirão, após comunicação do valor dos mesmos à Concessionária, na primeira remuneração vincenda.

12.4.2 A primeira atualização terá lugar todos os anos em janeiro, após a data de assinatura do contrato de concessão, incidindo as atualizações sobre a remuneração mensal.

12.5. Ao valor definido no n.º 10.1 acresce o IVA à taxa legal em vigor no respetivo momento.

12.6. Todas as tarifas, taxas e impostos inerentes à atividade concessionada, sejam de natureza municipal ou outra, bem como todos os licenciamentos para obras, regularizações prediais, como propriedade horizontal, licenciamentos camarários, entre outros, são da exclusiva responsabilidade da Concessionária.

12.7. A contrapartida mensal paga pela Concessionária, devido ao contrato de concessão, não poderá ter um valor mensal inferior a €150 (cento e cinquenta euros), acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, até ao final dos 10 (dez) primeiros anos da concessão, no montante mínimo mensal de 750€ (setecentos e cinquenta euros) acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, para os meses de Novembro a Maio e 1.750.€ (mil setecentos e cinquenta euros) acrescidos do IVA à taxa legal em vigor, para os meses de Junho a Outubro, nos restantes anos da concessão.

12.8. São da inteira responsabilidade da Concessionária os custos de manutenção e de conservação do espaço concessionado e de todos os equipamentos afetos à concessão, bem como os encargos com o respetivo funcionamento sejam eles de que natureza forem, nomeadamente a limpeza, consumo de água, gás, eletricidade, telefones, segurança, taxas e licenças necessárias ao desenvolvimento da sua atividade.

12.9. A responsabilidade referida no ponto anterior, após o prazo de conclusão das obras de reabilitação e adaptação do espaço à atividade a desenvolver, aplicar-se-á à área da concessão indicada no número 10.2. do Caderno de Encargos.

13 - ADAPTAÇÃO DO ESPAÇO À ATIVIDADE

13.1 O “Edifício Baiana” será sempre entregue no estado em que se encontra (pelo que foi permitido aos interessados visitar o espaço, ficando constituídos na obrigação de se inteirarem de todos os elementos que o identificam tornando-se responsáveis pela sua omissão caso não o tenham feito, a fim de elaborarem as suas propostas).

13.2 Relativamente às obras de reabilitação e adaptação necessárias, estas ocorrem exclusivamente por conta da Concessionária, nos termos previstos no Projeto de Licenciamento de Arquitetura patente a concurso, as quais estão sujeitas a aprovação prévia pela Concedente, conforme definido no Código de Exploração em anexo, e demais entidades licenciadoras envolvidas, incluindo as obras no Núcleo Museológico, a cargo do Concessionário.

13.3. Apesar de dependerem da aprovação da Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S.A., as opções técnicas a adotar nos projetos de especialidades e posteriormente detalhadas no projeto de execução, terão de ter em consideração a importância patrimonial do edifício e o espaço onde o mesmo se insere, recorrendo aos regimes de exceção existentes para as operações de reabilitação, nomeadamente no que concerne ao cumprimento da legislação referente à proteção patrimonial cultural e à eficiência energética, sendo este cumprimento essencial para que o processo de classificação do imóvel, cujo início coincidirá com a entrega dos projetos, não fique de forma alguma comprometido.

13.4. Em caso algum poderá a Concessionária realizar quaisquer obras no “Edifício Baiana” sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens" que cubra a responsabilidade pelos riscos emergentes das obras que pretenda realizar e a

responsabilidade civil extracontratual e cruzada inerente a essas obras, apólice essa em que a Concessionária deve obrigatoriamente figurar como primeira titular e em que devem ser incluídos como co-titulares a Concedente, e bem assim todos os intervenientes na execução da obra, designadamente os empreiteiros e subempreiteiros que a Concessionária contrate para a execução da obra.

13.5. O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado aquando da aprovação do projeto e em função do mesmo.

13.6. Caso exista atraso imputável à Concessionária igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias no início dos trabalhos de recuperação do “Edifício Baiana”, ou nos espaços afectos à concessão de exploração, incluindo o Núcleo Museológico, a Concedente reserva o direito à resolução do contrato de concessão.

13.7. Verificando-se a rescisão do contrato pela Concedente nos termos do número anterior, a Concessionária não terá direito à devolução de quaisquer quantias pagas àquela, nem ao levantamento das obras já realizadas no imóvel, ou a qualquer indemnização referente a estas.

13.8. É da responsabilidade exclusiva da Concessionária a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas eventualmente necessárias para a execução das obras a seu cargo, o cumprimento da legislação em vigor sobre projetos de obras e condições de execução das mesmas, a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas eventualmente necessárias para a abertura do espaço de restauração e do Núcleo Museológico, bem como o pagamento de quaisquer taxas ou outros custos inerentes.

13.9. Antes da celebração do contrato fruto do presente procedimento por Edital, será realizada uma nova vistoria ao “Edifício Baiana”, altura em que as partes deverão fazer-se representar, e da qual será lavrado o respetivo Auto, para efeitos de entrega do imóvel.

14 – RECURSOS HUMANOS

14.1. Os recursos humanos que ficarem afetos à concessão devem ser em número suficiente para satisfazer as necessidades da exploração objeto de concurso, devendo ainda ser assegurada a forma de satisfazer as necessidades impostas nos casos de maior movimento do que o habitual.

14.2. A concessionária é responsável pela perfeita disciplina, correção, apresentação, idoneidade e competência profissional dos funcionários ao seu serviço, obrigando-se a substituí-lo total ou parcialmente quando, por motivos justificados, de que lhe será dado conhecimento, a Concedente tenha por conveniente essa medida, sem prejuízo dos direitos dos trabalhadores resultantes da Lei Geral do Trabalho ou das convenções coletivas aplicáveis.

14.3. O horário de trabalho será definido nos respetivos contratos de trabalho, de acordo com a legislação aplicável e as necessidades do serviço.

14.4. A Concessionária dará conhecimento à Concedente do seu quadro de funcionários.

15 - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

15.1. Sem prejuízo das normas municipais aplicáveis, o horário de funcionamento dos locais afetos à concessão será aprovado pela Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S.A., sob proposta da Concessionária, considerando as exigências e conveniências do serviço concessionado e da legislação e regulamentos aplicáveis.

15.2. Em todo o caso, a Concessionária obriga-se a promover e a assegurar o funcionamento contínuo e ininterrupto durante todo o período de abertura ao público do espaço de Restauração do “Edifício Baiana”, 12 (doze) meses por ano, segundo as regras aplicáveis à atividade a desenvolver, de acordo com os condicionamentos inerentes e características próprias da atividade, em particular dos expressos no presente caderno de encargos, e mantendo os mais elevados padrões de qualidade.

15.3. As instalações objeto de concessão estarão abertas todo o ano, salvo autorização expressa da Concedente.

15.4. Toda e qualquer alteração dos horários de funcionamento previstos deverá ser previamente submetida à aprovação da Concedente.

16 - OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

16.1 A Concessionária obriga-se à realização das obras de reabilitação e adaptação necessárias, exclusivamente por conta desta, nos termos previstos no Projeto de Licenciamento de Arquitetura patente no presente Procedimento por Edital, as quais estão sujeitas a aprovação prévia pela Concedente, conforme definido no Código de Exploração em anexo.

16.2 A Concessionária obriga-se a manter em bom estado de conservação e apresentação o espaço concessionado, bem como todos os seus bens, incluindo canalizações de água e esgotos, instalações elétricas, de segurança, telefones e ar condicionado, e a suportar o custo de quaisquer obras de reparação tornadas necessárias, quer pelo funcionamento do estabelecimento de restauração, quer pela sua devolução quando a presente concessão deva ter-se por extinta.

16.3. A concessionária obriga-se ainda a manter em bom estado de conservação e apresentação todos os equipamentos, sendo responsável por quaisquer danos que possam ocorrer, ficando responsável pela sua reparação e, caso seja necessário, pela sua substituição.

16.4. A Concessionária obriga-se a manter a denominação “*Restaurante A Baiana*”, marca registada, durante o prazo da exploração do espaço de restauração, salvo autorização expressa da Concedente.

16.5. Havendo lugar à devolução do espaço concessionado, por efeito da verificação de qualquer facto extintivo do presente contrato, a Concessionária obriga-se a entregar todas as chaves à Concedente, a fim de esta verificar o seu estado, no tocante à conservação e funcionamento dos aparelhos e instalações existentes, sem prejuízo de se manter a sua responsabilidade pelo

Reabilitação do Edifício Baiana e Concessão de Exploração do Restaurante
Caderno de Encargos e Código de Exploração

cumprimento de todas as obrigações decorrentes do presente contrato e da obrigação de ressarcir a Concedente por eventuais danos emergentes, lucros cessantes ou prejuízos de qualquer natureza a que o seu procedimento der causa.

16.6. A Concessionária reconhece expressamente o direito da Concedente inspecionar quaisquer equipamentos que se encontrem instalados ou que atravessem o edifício e de neste realizar quaisquer obras que se mostrem necessárias, acautelando, sempre, o funcionamento do espaço de restauração.

16.7. Sempre que necessário, e a fim de inspecionar e verificar os equipamentos afetos à concessão, para funcionamento do espaço de restauração, ou ainda para efeitos de receção do mesmo, a Concedente poderá fazer-se acompanhar de técnicos especializados, ficando a Concessionária responsável pelo pagamento dos serviços prestados pelos referidos técnicos.

16.8. A Concessionária obriga-se a garantir todas as autorizações administrativas necessárias, a realizar as formalidades impostas pelas disposições legais e a submeter-se a todas as obrigações impostas pelas Leis e Regulamentos inerentes ao exercício da atividade que é objeto da presente concessão.

16.9. Para além de outras obrigações definidas no presente Caderno de Encargos, constitui ainda obrigação da Concessionária:

- a) Velar pela guarda, conservação dos bens e segurança do local, recorrendo à autoridade policial sempre que se mostre necessário;
- b) Garantir, em qualquer circunstância, a boa qualidade e natureza dos serviços, por forma a corresponder a um serviço de boa qualidade, de acordo com os padrões gerais da atividade que desenvolve;
- c) Dotar o empreendimento de meios e instrumentos que privilegiem a salvaguarda do meio ambiente, evitando a poluição geral e a sonora em específico;
- d) Dar conhecimento à Concedente de todas as ocorrências e incidentes verificados no local afeto à concessão, no prazo máximo de 48 horas, sem prejuízo da comunicação a outras entidades;
- e) Gerir com cuidado e diligência todos os meios e bens afetos à concessão;
- f) Afetar à concessão os meios humanos e os bens e equipamentos definidos na proposta apresentada pela Concessionária objeto de adjudicação no âmbito do procedimento.

16.10. A Concessionária obriga-se ainda a dar cumprimento à legislação respeitante a:

- a) Regime laboral e segurança social de pessoas e bens;
- b) Seguros obrigatórios;
- c) Higiene, vigilância e segurança de pessoas e bens;
- d) Regulamento do ruído;
- e) Normas de salubridade pública.

17 - CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO, SUBSTITUIÇÃO E BENFEITORIAS

17.1. Sempre que a Concessionária pretenda ou tiver de realizar quaisquer obras ou trabalhos no “Edifício Baiana”, e bem assim colocar ou modificar tabuletas, sinais luminosos ou outras formas de publicidade, deve submeter à aprovação prévia da Concedente, que será dada por escrito, instruindo o pedido com todos os elementos necessários para que esta se possa pronunciar, nomeadamente os projetos das obras, devidamente instruídos e com memória descritiva, onde se indicará o tipo e cor dos materiais a utilizar, bem como o tempo previsível para a finalização das obras e abertura ou reabertura do “Edifício Baiana.

17.2. A Concessionária não poderá realizar quaisquer obras no “Edifício Baiana” sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens" que preencha os requisitos estabelecidos no n.º 11.4 da cláusula 11.ª.

17.3. O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado com a aprovação do projeto pela Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S.A. e em função do mesmo.

17.4. Todas as obras que forem realizadas pela Concessionária no “Edifício Baiana”, bem como todas as benfeitorias que nela forem introduzidas, incluindo a instalação de equipamentos, ficarão a fazer parte integrante do “Edifício Baiana”, não conferindo à Concessionária o direito a qualquer indemnização, nem podendo esta invocar direito de retenção em relação a estas.

17.5. A Concessionária obriga-se a manter, a expensas suas, em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança todos os bens e equipamentos afetos à concessão, quer sejam propriedade da Concedente ou da propriedade da Concessionária, e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados para os fins a que se destinam, nomeadamente por desgaste, avaria, deterioração, deficiência ou outro tipo de defeito ou ainda por se tornarem obsoletos, devido a furto, incêndio, inundação, efetuando para tanto as reparações, renovações, substituições e adaptações necessárias ao regular e contínuo funcionamento da concessão.

18 - RESPONSABILIDADE E SEGUROS

18.1. A Concedente fica isenta de toda a responsabilidade em caso de furto, desaparecimento de material, mobiliário, equipamento, utensílios, mercadorias ou valores das instalações afetas à concessão, pelo que a Concessionária deverá celebrar os contratos de seguro necessários à garantia das referidas situações a suas expensas.

18.2. A Concessionária fica obrigada, durante o prazo da concessão, a realizar com as entidades seguradoras contratos de seguro de cobertura de danos nas instalações, equipamentos, mercadorias ou valores que integram e existam no espaço concessionado, designadamente por acidente, incêndio,

raio, explosão, inundações, tempestade e outros fenómenos da natureza, os quais deverão ser apresentados à Concedente, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de outorga do contrato.

18.3. A Concessionária enviará à Concedente o comprovativo da renovação do contrato de seguro referido no número anterior, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua renovação.

18.4. A Concessionária será a principal responsável dentro da área abrangida pela concessão, por todos os prejuízos causados por si, pelos seus funcionários e por terceiros agindo por sua conta ou pelos seus fornecedores, quaisquer que sejam os lesados.

18.5. A Concessionária deverá manter atualizados os contratos de seguro necessários à boa execução do contrato de concessão.

18.7. Para iniciar a exploração do espaço de restauração, a Concessionária deve apresentar uma apólice de seguro de responsabilidade civil contra todos os riscos, que proteja a Concedente e terceiros.

18.8. O capital mínimo do seguro de responsabilidade civil não deve ser inferior a €250.000 (duzentos e cinquenta mil euros), se outro valor mínimo superior não for definido por Lei, atualizável anualmente por aplicação do índice de preços no consumidor, sem habitação, publicado pelo INE, no ano respetivo.

18.9. A Concessionária deve enviar à Concedente o comprovativo da renovação do contrato de seguro referido no número anterior, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da sua renovação.

19 - TRANSMISSÃO, CESSÃO DE QUOTAS E ONERAÇÃO DA CONCESSÃO

19.1. A Concessionária não pode transmitir para outrem os direitos conferidos pela concessão, por qualquer título ou prazo, no todo ou em parte, nem por qualquer forma fazer-se substituir no seu exercício, sem prévia autorização da entidade Concedente, sendo nulos os atos e contratos celebrados pela Concessionária em que se disponha o contrário.

19.2. Não é permitida, durante o prazo de concessão, a cessão de quotas, sem prévia comunicação da entidade Concedente.

19.3. A alteração, na vigência do contrato de concessão, do(s) detentor(es) da maioria (50% +1) do capital social da Concessionária carecerá sempre da comunicação prévia da Concedente, pelo que, quando resulte de uma sucessão de transmissões de participações sociais, a necessidade de comunicação verificar-se-á em relação ao contrato pelo qual se transfiram participações que, somadas às anteriormente transmitidas, configurem a situação sujeita ao conhecimento da Concedente.

19.3.1 Considera-se aplicável o previsto no n.º 19.3, sendo necessário o consentimento prévio e por escrito da Concedente, para qualquer ato ou negócio de que resulte a aquisição por terceiro de posição que lhe permita exercer uma influência dominante sobre a Concessionária.

19.3.1.1 Considera-se terceiro para os efeitos do n.º 19.3.1, qualquer pessoa não interveniente no contrato e ainda qualquer dos sócios da Concessionária que, à data da assinatura do contrato, não tenha a qualidade de maioritário.

19.3.2 Na medida em que, por meio da alteração dos detentores da maioria do capital social da Concessionária, haja lugar a modificação indireta do responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas por aquela, é aplicável a esta situação o previsto no n.º 19.1 supra da presente cláusula.

19.4. A Concessionária responde solidariamente com os terceiros pelo cumprimento das obrigações previstas nos números 19.3.1.1 e 19.3.2.

19.5. Caso seja autorizada a transmissão, consideram-se transmitidos para a nova Concessionária os direitos e obrigações da anterior, assumindo aquela ainda os deveres, obrigações e encargos que eventualmente lhe venham a ser impostos como condição para a autorização do trespasse.

19.6. O incumprimento do disposto nos pontos anteriores implica a cessação imediata do contrato de concessão.

19.7. A Concessionária aceita ser-lhe vedado, sem que previamente tenha obtido autorização por escrito da Concedente, por qualquer meio e título constituir a favor de terceiro:

- a) Qualquer direito de preferência na transmissão da sua posição contratual;
- b) Qualquer poder de limitar o exercício ou condicionar as condições de exercício dos direitos conferidos pela presente concessão à Concessionária, incluindo o de propor à Concedente ou acordar com esta qualquer alteração ao presente contrato;
- c) Qualquer ónus ou encargo sobre qualquer dos direitos adquiridos pela Concessionária ao abrigo do presente contrato.

19.7.1 A atuação da Concessionária em contrário ao previsto no n.º 19.7 anterior confere à Concedente o direito à cessação imediata do contrato de concessão.

19.8. A Concedente terá o direito de resolver o contrato de concessão se, por decisão de qualquer autoridade judicial ou administrativa, um terceiro adquirir qualquer direito sobre a concessão, e/ou sobre o “Edifício A Baiana” ou sobre qualquer dos elementos integrantes do mesmo, nomeadamente se for ordenada penhora ou qualquer outro ónus sobre o Edifício.

20 - TERMO DA CONCESSÃO PELO DECURSO DO PRAZO

20.1. Finda a concessão pelo decurso do prazo (30 anos, acrescido de eventuais renovações), a Concedente será imediatamente a titular da propriedade de todas as obras levadas a cabo pela Concessionária no imóvel no âmbito de concessão, que para esta reverterão gratuitamente, livre de quaisquer ónus ou encargos, em estado de bom funcionamento, conservação e segurança, não podendo a Concessionária reclamar qualquer indemnização ou invocar, com qualquer fundamento, o direito de retenção.

20.2. A Concessionária só poderá retirar os bens amovíveis de que seja proprietária, desde que tal não acarrete alterações nas instalações, devendo deixá-los em bom estado de conservação, tal como foram recebidos.

20.3. Serão transferidos gratuitamente para a Concedente os direitos que a Concessionária tenha obtido de terceiros em benefício da exploração do serviço, caso sejam necessários à continuidade dos mesmos.

20.4. A Concedente não tem qualquer responsabilidade pelas obrigações assumidas pela Concessionária, em especial em material laboral.

21 - RESCISÃO DO CONTRATO

21.1. A Concedente e a Concessionária poderão em qualquer momento resolver o contrato de concessão por mútuo acordo.

21.2. Para além das causas previstas no presente Caderno de Encargos, constituem obrigatoriamente causa de rescisão do contrato de concessão:

- a) A cessação ou interrupção injustificada, total ou parcial, do exercício ou atividade concessionada ou da manutenção do Núcleo Museológico por prazo superior a dois meses;
- b) A falta de pagamento da compensação mensal pelo período de 3 (três) meses, ainda que o seu valor tenha sido retirado da caução prestada;
- c) A falta de pagamento da quota de condomínio que eventualmente possa vir a ser apurada, nos termos previstos no Código de Exploração em anexo ao Caderno de Encargos;
- d) O abandono da exploração objeto da concessão, ou do Núcleo Museológico;
- e) A verificação de graves deficiências na organização e funcionamento da exploração ou no estado geral dos bens e equipamentos, ou das instalações, suscetíveis de comprometer a regularidade da exploração, nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
- f) A subconcessão ou a transmissão, no todo ou em parte, da exploração concedida, sem prévia autorização da Concedente;
- g) O uso diverso do fim a que se destina a concessão;
- h) A desobediência reiterada a instruções emanadas das autoridades competentes com jurisdição sobre as atividades desenvolvidas no decurso da exploração, a qualquer título;
- i) A oposição repetida ao exercício da fiscalização ou reiterada desobediência às legítimas determinações da Concedente;
- j) Não usar a Concessionária da necessária diligência e cuidado na conservação das instalações e na eficiência do serviço, nem manter nelas a devida dignidade e compostura;

- k) A recusa de proceder a obras de manutenção, conservação e reparação das instalações e equipamentos na área concessionada, depois de devidamente notificado para o efeito e desde que ultrapassados os prazos fixados;
- l) Repetição de atos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave da Concessionária, que ponham em causa o bom funcionamento do estabelecimento;
- m) A suspensão da atividade pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;
- n) A realização de outros eventos não inseridos na atividade normal do espaço concessionado, incluindo o Núcleo Museológico, sem a autorização expressa da Concedente;
- o) Penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outra forma de apreensão de bens da Concessionária que ponham em causa o bom funcionamento dos serviços concessionados ou titularidade da concessão;
- p) O incumprimento do horário de funcionamento do espaço de restauração ou do Núcleo Museológico;
- q) A não afetação à concessão de todos os meios humanos e de todos os bens e equipamentos definidos na proposta apresentada pela Concessionária objeto de adjudicação no âmbito do procedimento.

21.3. A rescisão do contrato de concessão não permite à Concessionária o direito a qualquer indemnização, acarretando a perda do depósito de garantia, direito que a Concedente exercerá definitivamente.

21.4. O abandono das obras de manutenção, reabilitação do edifício ou a não ocupação do Edifício reabilitado e licenciado, bem como a falta de pagamento do valor da concessão nos termos expressos no presente Caderno de Encargos, implica a reversão e tomada de posse imediata para a Concedente do imóvel, bem como de todos os bens móveis, sem a prestação de qualquer indemnização, de forma a que as obras ou o serviço não sofram qualquer interrupção, ficando a Concedente ou quem esta indicar a poder utilizar esse material, mercadoria ou equipamento.

21.5. Carecem de comunicação prévia à Concedente as deliberações da Concessionária que tenham por fim ou efeito:

- a) A alteração do objeto social;
- b) A transformação, fusão ou dissolução da sociedade;
- c) O aumento, a integração ou a redução do capital social;
- d) A emissão de ações ou obrigações;
- e) O trespasse, a subconcessão ou a cedência, por qualquer título ou prazo, da exploração do serviço a terceiros;
- f) A alienação ou oneração, por qualquer forma, dos direitos emergentes da concessão ou dos bens utilizados para o exercício da respetiva atividade;

g) A interrupção ou cessação de qualquer uma das atividades em que se desdobra o serviço objeto da concessão;

h) A não apresentação para aprovação pela Concedente dos projetos de especialidades e de execução a realizar no âmbito da concessão.

22 - COMUNICAÇÕES

22.1. Para efeitos do disposto nas cláusulas n.º 19 e 21, a Concessionária obriga-se a comunicar à Concedente o projeto do negócio e respetivas cláusulas mediante carta registada com aviso de receção, por FAX, ou por protocolo.

22.2. A Concedente responderá no prazo de 30 (trinta) dias, prestando ou negando o seu consentimento, havendo-se o seu silêncio, transcorrido aquele prazo, como indeferimento do pedido.

22.2.1 O prazo previsto no n.º 22.2 anterior poderá ser dilatado quando a Concedente haja atempadamente requerido à Concessionária a apresentação de quaisquer esclarecimentos ou documentos necessários à sua decisão e se revele demorada a sua entrega.

22.3. O preenchimento das condições fixadas pela Concedente nos termos previstos no n.º 22.2.1. é da responsabilidade da Concessionária e deverá estar assegurado até à celebração do respetivo negócio.

23 - FISCALIZAÇÃO

23.1. A Concedente reserva o direito de fiscalizar e inspecionar os serviços objeto da presente concessão, incluindo o Núcleo Museológico, de forma a verificar o cumprimento de todas as condições do exercício da mesma, cabendo à Concessionária cumprir, nos prazos que lhe forem fixados, as determinações daquele emanadas por escrito que respeitem estritamente ao cumprimento do objeto da concessão.

23.2. A Concessionária fica obrigada a permitir ainda a entrada e a facilitar a fiscalização feita por outras autoridades administrativas e policiais, no exercício de funções.

23.3. A fiscalização da concessão poderá ser exercida por entidade a designar pela Concedente para o efeito.

23.4. Para efeitos de fiscalização a Concessionária obriga-se a não impedir ou demorar, sob qualquer pretexto, o acesso de elementos da fiscalização devidamente credenciados e a facultar à fiscalização todos os livros, registos e documentos relativos às atividades concessionadas, incluindo as estatísticas e registos de gestão utilizados e prestar sobre eles os esclarecimentos que lhe forem solicitados.

23.5. A Concessionária obriga-se a manter atualizado, com a periodicidade que lhe for indicada pela Concedente, um sistema de indicadores de gestão do serviço explorado a definir por acordo entre o Concedente e a Concessionária.

24 - REGIME DOS BENS AFETOS À CONCESSÃO

24.1. Para efeitos do disposto na presente secção, os bens e equipamentos afetos ao objeto da presente concessão e destinados a serem entregues à Concedente, estão submetidos ao regime que resulta do artigo 737º do Código de Processo Civil.

24.2. A Concessionária só poderá onerar, alienar ou fazer registar os bens inerentes e complementares do objeto da concessão como bens e serviços afetos ao serviço público que são, com prévia e expressa autorização da Concedente.

25 - CAUÇÃO, RECONSTITUIÇÃO E RESTITUIÇÃO

25.1. A caução, no montante de EUR 17.960,00€, destina-se a garantir a celebração do contrato bem como o exato e pontual cumprimento de todas as obrigações legais e contratuais, deve ser prestada, no prazo de 10 (dez) dias a contar da notificação da decisão de adjudicação por qualquer das formas previstas no n.º 2 do artigo 90.º do CCP, devendo ser especificado o fim a que se destina.

25.2 O incumprimento pela Concessionária da obrigação estabelecida no n.º 25.1, confere à Concedente o direito de revogar a decisão de adjudicação e de não outorgar o contrato.

25.3. A Concedente poderá executar a caução que a Concessionaria lhe entregue em cumprimento da presente cláusula, sempre que esta se encontre em mora relativamente ao cumprimento de qualquer das obrigações da sua responsabilidade nos termos do presente contrato, incluindo as de pagamento das sanções pecuniárias ou de indemnizações devidas, e que essa mora se prolongue por mais de 30 (trinta) dias.

25.4. Sempre que, em virtude da execução da caução nos termos do número anterior, a mesma ficar reduzida, a Concessionária obriga-se a reforçá-la até ao valor acordado no n.º 25.1. no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da notificação que, para esse efeito a Concedente lhe faça, sob pena de esta ter o direito à resolução do contrato.

25.5. A Concessionária obriga-se a manter a caução enquanto vigorar o presente contrato e, posteriormente, até ao integral cumprimento de todas as obrigações por que seja responsável.

25.6. O cumprimento da obrigação de reforço da caução prevista no n.º 25.4, bem como o da obrigação de manutenção da caução prevista no n.º 25.5 anterior só se mostra satisfeito quando o valor da caução corresponda em cada momento da vigência deste contrato aos montantes indicados no n.º 25.1, se aplicável, utilizando-se na operação de cálculo do respetivo montante os valores devidos nesse momento a título de remuneração mensal, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

25.7. Sempre que haja lugar ao acionamento da caução, por não cumprimento, por parte da Concessionária, das obrigações decorrentes do caderno de encargos ou do contrato de concessão, será a Concessionária notificada, por escrito, devendo esta proceder ao seu reforço no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da notificação, sob pena da rescisão da concessão.

26 - SANÇÕES PECUNIÁRIAS - Penalidades

26.1. Sem prejuízo da responsabilidade da Concessionária de repor a situação anterior, a realização por esta de qualquer uma das infrações contratuais especialmente previstas nas alíneas seguintes, confere imediatamente à Concedente o direito de exigir o pagamento, a título de sanção, das quantias calculadas com base na remuneração mensal, indicadas nas mesmas alíneas por meio de um número que constitui o fator de multiplicação aplicável ao valor da remuneração mensal que estiver em vigor na altura da infração:

- a) Exercício, no “Edifício Baiana”, Núcleo Museológico, ou zonas circundantes, de atividade não autorizada pelo presente contrato – 3 (três);
- b) Alteração não consentida da denominação do “Edifício Baiana”, ou do “Restaurante A Baiana”, ou do Núcleo Museológico – 1,5 (um vírgula cinco);
- c) Não pagamento pontual da remuneração mensal – 2 (dois);
- d) Não realização de obras de conservação do Edifício Baiana” e seus pertences – 2 (dois);
- e) Impedimento à inspeção do “Edifício Baiana”, respetivos equipamentos, ou ao Núcleo Museológico, bem como obstrução à realização de obras nos mesmos – 3 (três);
- f) Impedimento de acesso ao Edifício ou ao Núcleo Museológico – 3 (três);
- g) Execução de obras não autorizadas – 4 (quatro);
- h) Falta dos seguros, obrigatórios nos termos deste contrato – 4 (quatro);
- h) Permissão da utilização do “Edifício Baiana”, ou do “Restaurante A Baiana”, ou do Núcleo Museológico, a qualquer título, por terceiros, ou transmissão de participações sociais e/ou admissão de novos sócios não consentida ou comunicada quando o deva ser – 12 (doze);
- i) Não entrega, reforço ou manutenção da garantia bancária – 2/30 (dois trinta avos) por cada dia de atraso.

26.2. A obrigação de pagamento de quaisquer sanções pecuniárias, estabelecidas no presente documento, ainda que não especialmente nesta cláusula, vence-se na mesma data da obrigação de pagamento da remuneração mensal que se vencer imediatamente após a comunicação da Concedente à Concessionária da aplicação da sanção, revertendo o seu produto, integralmente, para a Concedente.

26.3. A aplicação de sanções pecuniárias não preclui o direito da Concedente a reclamar da Concessionária a indemnização pelos danos excedentes que o incumprimento lhe cause efetivamente, bem como não afeta nem diminui o direito da Concedente à resolução imediata do contrato de concessão.

27 - SUSPENSÃO E SEQUESTRO DA CONCESSÃO

27.1. Antes do termo do prazo referido no n.º 1 da cláusula 11.ª (30 anos), a Concedente poderá tomar conta da exploração concedida quando se der ou estiver iminente a cessação ou interrupção total ou parcial da exploração ou caso se verificarem graves deficiências na respetiva organização e funcionamento ou no estado geral dos bens e equipamentos suscetíveis de comprometer a regularidade da exploração.

27.2. Quando se verificar o disposto no número anterior, a Concedente realizará uma notificação prévia de aviso através de carta registada com aviso de receção para regularizar a situação, sendo que, caso a mesma persista, poderá esta entrar imediatamente na posse das instalações assegurando o funcionamento do espaço de restauração.

27.3. A Concessionária suportará os encargos resultantes da manutenção dos serviços e as despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração, quando não puderem ser cobertos pelas receitas correspondentes, podendo recorrer à caução prestada pela Concessionária.

27.4. Se a Concessionária não quiser ou não puder retomar a exploração ou, quando o tiver feito, continuarem a verificar-se graves deficiências na organização e funcionamento da exploração, a Concedente poderá declarar a imediata rescisão do contrato, sem qualquer indemnização e com perda da caução prestada.

28 - OUTROS ENCARGOS

28.1. A Concessionária fica sujeita ao pagamento das taxas devidas pelo licenciamento previsto, assim como dos demais encargos, nomeadamente, pagamento de contribuições e impostos, inerentes à exploração.

28.2. Todas as despesas e encargos, qualquer que seja a sua natureza, que decorram da celebração do contrato são da exclusiva responsabilidade da Concessionária.

29 - RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

29.1. As partes podem submeter qualquer litígio referente à presente Concessão à mediação de uma terceira entidade escolhida por acordo entre ambas.

29.2. O resultado da mediação deve constar de acordo entre as partes, sujeito a forma escrita.

29.3. Para os litígios que surjam relativamente à Concessão e que não sejam objeto de resolução nos termos do número anterior será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com expressa renúncia a quaisquer outros.

29.2. Caso a Concedente seja forçada a recorrer aos meios judiciais para exigir o cumprimento pela Concessionária do contrato de concessão, a Concessionária será responsável por todos os custos que a Concedente tenha de suportar para efeitos da ação judicial.

Anexos:

ANEXO I – Código de Exploração (regulamento de exploração)

ANEXO II – Memória Descritiva

ANEXO III – Ordem de Transferência Permanente

ANEXO IV - Projeto de Licenciamento de Arquitetura

ANEXO I
CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO DO “EDIFÍCIO BAIANA”
PORTO SANTO

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

1.º

Objeto

- 1 - O presente Código de Exploração faz parte integrante do Caderno de Encargos relativo ao Procedimento por Edital para Reabilitação do Edifício Baiana e Concessão de Exploração do espaço destinado a restauração, incluindo o Núcleo Museológico, e estabelece as condições de reabilitação, funcionamento, de gestão e de utilização do “Edifício Baiana”, devidamente assinalada no Anexo I, do presente Código de Exploração.
- 2 – A área concessionada (restaurante), cujo perímetro está identificado no Anexo II ao presente Código de Exploração, através das plantas do Piso 0 (252m²) e do Piso 1 (68m²), inclui ainda 194m² de área exterior a manter pelo concessionário e o Núcleo Museológico.
- 3 – Inclui ainda a área necessária para implantação de uma esplanada ao nível do rés-do-chão contígua às parcelas, encontrando-se melhor identificadas na planta que constitui anexo I ao presente Regulamento.
- 4 – Para os efeitos da presente Concessão de Exploração a Concessionária deverá elaborar os projetos de especialidade e de execução, sujeitos a aprovação prévia da Concedente.

2.º

Âmbito de Aplicação

- 1-A utilização do Edifício rege-se pelas disposições constantes no Edital, no Caderno de Encargos, no Contrato de Concessão, adiante o Contrato e pelo presente Regulamento que dele faz parte integrante, pela ordem atrás definida.
- 2- O presente Código (ou Regulamento, sendo aqui entendido em sentido amplo), aplicar-se-á a todos os que tiverem contacto com o Edifício, ou com a Infraestrutura, sejam utilizadores, trabalhadores ou fornecedores

3.º

Início e termo da concessão

- 1 - A concessão da utilização privativa inicia-se na data da outorga do Contrato de Concessão de Exploração e tem como prazo de vigência 30 (trinta) anos a partir da data do seu início.

2 – O prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado por períodos sucessivos de 5 (cinco) anos, até ao máximo de 3 renovações, se as partes assim o acordarem por escrito.

CAPÍTULO II DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

4.º

Direitos da concedente

Constituem direitos da Concedente, a exercer nos termos e condições do Contrato ou da lei e com os efeitos que destes resultem:

- a) Modificar o Contrato de Concessão de Exploração, por razões de interesse público, decorrentes de necessidades novas ou de uma nova ponderação das circunstâncias existentes;
- b) Reduzir a área afeta ao uso privativo, nos termos do Contrato de Concessão;
- c) Determinar a cessação da Concessão, nos termos legalmente previstos;
- d) Fiscalizar a atividade desenvolvida pela Concessionária no âmbito do Contrato, tendo livre acesso às instalações respetivas;
- e) Determinar à Concessionária a substituição de qualquer equipamento que se mostre inadequado à regular e eficiente utilização concedida, bem como determinar, no prazo a fixar, a execução das obras de reparação e beneficiação que se justifiquem;
- f) Exercer os poderes de conformação da relação contratual previstos no artigo 302.º do Código dos Contratos Públicos;
- g) Requerer à Concessionária a prestação de informação e a disponibilização de documentos, projetos, planos e outros elementos relativos à concretização do objeto do Contrato por parte da Concessionária para efeitos de análise e emissão de parecer pela Concedente;
- h) Aplicar as penalizações previstas no Contrato de Concessão ou decorrentes da lei;
- i) Resolver o Contrato de Concessão com os fundamentos previstos no artigo 69.º, n.ºs 4 e 6 da Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, no Código dos Contratos Públicos e no Contrato;
- j) Quaisquer outros previstos na lei ou no Contrato de Concessão.

5.º

Direitos da concessionária

1- Constituem direitos da Concessionária:

- a) Reabilitar o imóvel na sua totalidade, incluindo o Núcleo Museológico, e utilizar e explorar o Estabelecimento de Restauração, bem como as atividades respetivas, durante todo o prazo convencionado;

b) Utilizar, nos termos da lei, a área exterior destinada a esplanada, conforme definido nos Anexos I e II, necessária ao desenvolvimento da atividade abrangida pela Concessão de Exploração;

3. No caso de resolução pela Concessionária, deve esta entregar as parcelas em bom estado de conservação e funcionamento, ficando obrigada a repô-las na situação em que as mesmas se encontravam aquando do início da exploração do espaço de restauração.

6.º

Obrigações da concessionária

Constituem obrigações da Concessionária, além das referidas no Contrato de Concessão:

- a) Informar a Concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade concedida, em especial no Núcleo Museológico;
- b) Fornecer à Concedente, ou a quem esta designar para o efeito, nos termos da lei, nomeadamente, de acordo com o referido na alínea b) do artigo 414.º do Código dos Contratos Públicos, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
- c) Obter todas as licenças, certificações, credenciações, planta e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do Contrato, salvo estipulação contratual em contrário, bem como fornecer à Concedente as Telas Finais da obra.

7.º

Transmissibilidade da concessão

1. É interdito à Concessionária ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados, com ressalva da admissibilidade de cessão da posição contratual e subconcessão, nos termos previstos nesta cláusula e na lei.
2. A Concessionária poderá ceder a sua posição contratual ou subconceder a concessão de utilização privativa do espaço de restauração a um terceiro mediante prévia autorização da Concedente, a emitir no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data da apresentação do requerimento, nos termos gerais previstos nos artigos 316.º a 324.º do Código dos Contratos Públicos.
3. Para efeitos da autorização da Concedente, a Concessionária deve apresentar uma proposta fundamentada e instruída com todos os documentos comprovativos da verificação dos requisitos exigíveis no Procedimento.
4. Os atos praticados em violação do disposto nos números anteriores e no Contrato de Concessão são nulos, sem prejuízo de outras sanções aplicáveis.

8.º

Reuniões

- 1- A Concedente e a Concessionária, na fase de elaboração dos projetos e durante a execução da obra de reabilitação, irão reunir sempre que solicitado por uma das partes.
- 2- A convocação das reuniões poderá ser da iniciativa de qualquer uma das partes e com a antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, sendo acompanhada com a ordem dos assuntos a serem tratados na reunião.
- 3- Finda a reunião, será elaborada uma ata que deverá ser assinada por ambas as partes.

CAPÍTULO III DAS OBRAS

9.º

Valor mínimo do investimento

O valor mínimo do investimento a efetuar corresponde a EUR 600.000 (seiscentos mil euros).

10.º

Obras

- 1 – O valor mínimo de investimento inclui a realização de obras de reabilitação e adaptação das áreas referidas no artigo 1.º necessárias à finalidade da utilização, bem como à aquisição e instalação de bens e equipamentos necessários ao desenvolvimento da atividade de restauração, além da adaptação e preparação do Núcleo Museológico.
- 2 - Compete à Concessionária a elaboração dos projetos de licenciamento de especialidades e de execução, sujeitos a aprovação da Concedente.
- 3 – As obras apenas poderão ser iniciadas após aprovação dos projetos referidos no número anterior pela Concedente, bem como após as respetivas autorizações, licenças ou pareceres que sejam legalmente exigíveis.
- 4 – A Concedente é competente para fiscalizar todas as obras, sem prejuízo de a mesma competência pertencer a outras entidades, devendo para o efeito ter total acesso ao local dos trabalhos.
- 5 – Terminada a execução das obras, a Concessionária é responsável pela remoção de todo o entulho e outros materiais.
- 6 – A inobservância do preceituado no presente artigo implicará a aplicação das sanções previstas no Contrato de Concessão.
- 7 – O desrespeito pelo projeto de obras ou a sua não aprovação poderá implicar a demolição das obras não autorizadas.

8 – A Concessionária responde por todos os danos causados com a execução das obras, pelo que, deverá subscrever uma apólice de seguro e mantê-la durante todo o período da sua execução.

9- A Concessionária é responsável por todos os custos com a elaboração dos projetos de especialidade e de execução, assim como com todos os custos e taxas relativos à aprovação dos mesmos pelas autoridades competentes, após aprovação da Concedente.

10- A Concessionária é a única e exclusiva responsável pela obtenção junto das autoridades competentes de todas as autorizações, licenças e comunicações necessárias à execução das obras.

11.º

Prazo de execução das obras

1 – O prazo para elaboração dos projetos de licenciamento de especialidades e de execução, bem como para a sua aprovação é de 1 (um) ano a contar da data da celebração do Contrato.

2 – A execução da obra deve iniciar-se no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados após a aprovação do projeto pelas entidades licenciadoras e deve ser concluída no prazo máximo de 2 (dois) anos, após a celebração do Contrato.

3 - Tais prazos suspendem-se nos casos em que as entidades competentes atrasarem, por um período superior a 90 (noventa) dias, a emissão dos respetivos pareceres ou decisões ou durante os períodos em que a Concessionária não tenha acesso às parcelas ou não possa iniciar neles a realização dos trabalhos.

4 - Findo o prazo da Concessão de Exploração, reverterem gratuitamente para a Concedente as obras executadas e as instalações construídas no âmbito da Concessão, comprometendo-se a Concessionária a entregar a infraestrutura em bom estado de conservação, e nos termos do Contrato.

CAPÍTULO IV

DA UTILIZAÇÃO E DO FUNCIONAMENTO GLOBAL DO EDIFÍCIO

12.º

Utilização do Edifício

1-A área de concessão apenas pode ser utilizada como estabelecimento de restauração;

2 – As restantes áreas do “Edifício Baiana”, devidamente identificadas no Anexo I serão afetas às seguintes atividades:

- a) Núcleo Museológico;
- b) “Lambecas” (gelataria).

3 - Para a utilização da infraestrutura nos termos do número anterior, a Concessionária deverá respeitar todas as normas legalmente aplicáveis, nomeadamente em matéria de segurança e higiene.

13.º

Funcionamento global do estabelecimento de restauração

- a) O horário de funcionamento do estabelecimento de restauração e do Núcleo Museológico será fixado nos termos da legislação aplicável.
- b) A realização de eventos, concertos ou outras quaisquer atividades fora do normal funcionamento do restaurante deverão ser comunicadas e aprovadas previamente pela Concedente.

14.º

Meio ambiente e desenvolvimento sustentável

A Concessionária deve zelar pela conservação do meio ambiente e pelo desenvolvimento sustentável, nomeadamente através:

- a) da separação de lixo;
- b) da política de poupança de água e energia;
- c) de outras medidas que considere necessárias.

CAPÍTULO V

CONTRAPARTIDAS, TAXAS E TARIFAS

15.º

Contrapartidas

Pelo direito de Concessão de Exploração do espaço de restauração é devida:

- a) A Contrapartida mensal, que não poderá ter um valor mensal inferior a € 150 (cento e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor, entre o 1.º (primeiro) e no máximo, até ao 365.º dia do 10.º (décimo) ano da concessão, e no montante mínimo mensal de 750€ (setecentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor para os meses de Novembro a Maio e 1.750.€ (mil setecentos e cinquenta euros) acrescido do IVA à taxa legal em vigor para os meses de Junho a Outubro, nos restantes anos da concessão.
- b) A Concessionária executará e assumirá todos os encargos inerentes à utilização do referido espaço, ora concedido, garantindo nomeadamente:
 - a) Contratação de todos os recursos humanos necessários ao desenvolvimento das atividades previstas na concessão;

- b) Aquisição e instalação de todos os bens e equipamentos necessários à exploração da atividade e à instalação e desenvolvimento do Núcleo Museológico;
- c) Ligações às redes de esgotos, água, energia elétrica e outras;
- d) Cumprimento das disposições legais aplicáveis que se encontrem em vigor, nomeadamente, as referentes à segurança contra riscos de incêndios, bem como à Higiene, Segurança e Saúde no Trabalho e Ambiente;
- e) Obtenção de quaisquer licenças legalmente exigíveis por outras entidades para o exercício da atividade a desenvolver;
- f) Realização de obras de manutenção e conservação das parcelas integrantes da infraestrutura ora concedidas e das respetivas áreas exteriores de fruição, bem como a sua respetiva limpeza, incluindo o Núcleo Museológico;
- g) A permanência do acesso público às zonas circundantes ao “Edifício Baiana”, em especial, no Núcleo Museológico.

16.º

Taxas

1 - O pagamento de taxas e tarifas associadas ao exercício da sua atividade é da responsabilidade da Concessionária.

2 – Acresce ao valor referido no número anterior a quota de condomínio que vier a ser apurada para a fração correspondente à área de restauração.

CAPÍTULO VI

INCUMPRIMENTO, FISCALIZAÇÃO, RESPONSABILIDADE E RISCO

17.º

Responsabilidade civil

1 - A Concessionária é responsável nos termos gerais do direito, respondendo civilmente pelos danos que possam ocorrer em resultado das obras ou da exploração das instalações, pelo que se deverá munir e manter sempre válidos os respetivos seguros de responsabilidade civil geral, os quais devem ser apresentados sempre que solicitados pelas autoridades competentes.

2 - A Concessionária é a única responsável pela segurança dos seus bens.

18.º

Fiscalização

A Concessionária obriga-se a permitir à Concedente, o livre acesso às instalações a que alude o artigo 1.º do presente Regulamento e à fiscalização que as entidades com jurisdição no local entendam dever realizar para verificar a utilização dada aos bens dominiais e para velar pelo cumprimento das normas aplicáveis e do Contrato.

19.º

Incumprimento

O incumprimento reiterado, grave e culposo imputável à Concessionária das obrigações legais e contratuais aplicáveis pode determinar a extinção do mesmo, nos termos e com observância dos procedimentos legal e contratualmente previstos.

20.º

Risco

1. A Concessionária assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do contrato.
2. A Concessionária assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pela utilização e exploração da infraestrutura concedida, no decurso da execução do contrato.
3. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco da Concessionária, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.

21.º

Financiamentos

- 1- A Concessionária é a única responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações.
- 2- Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades, 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, sem nunca onerar parte ou a totalidade da infraestrutura.
- 3- Não são oponíveis à SDPS quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pela Concessionária nos termos do número anterior.

22.º

Caução

- 1 - Para garantia do exato e pontual cumprimento da licença de uso privativo, a Concessionária prestou uma caução no valor de EUR. 17.960,00 (dezassete mil novecentos e sessenta euros), durante toda a duração do Contrato.
- 2 - A caução prestada pela Concessionária poderá ser devolvida finda a Concessão, nos termos e condições contratuais.

23.º

Litígios e Foro Judicial

- 1 - As partes podem submeter qualquer litígio referente à presente Concessão à mediação de uma terceira entidade escolhida por acordo entre ambas.
- 2 - O resultado da mediação deve constar de acordo entre as partes, sujeito a forma escrita.
- 3 - Para os litígios que surjam relativamente à Concessão e que não sejam objeto de resolução nos termos do número anterior será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com expressa renúncia a quaisquer outros.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

24.º

Interpretação e integração

- 1 - Na interpretação do presente Regulamento deve sempre ser tido em conta toda a documentação do procedimento, nomeadamente, pela ordem abaixo identificada:
 - a) As peças do Procedimento por Edital;
 - b) O Contrato;
 - c) O disposto no Código dos Contratos Públicos, o regime jurídico da urbanização e edificação, e o consagrado na legislação relativa à instalação, exploração e funcionamento de estabelecimentos de restauração, consoante a tipologia de estabelecimento instalado pela Concessionária.
- 2- Em caso de lacuna, ou dúvidas interpretativas, caberá à Entidade Concedente deliberar.

25.º

Vigência

O Regulamento entrará em vigor com a celebração do Contrato e poderá ser alterado com o acordo das partes, não podendo, em caso algum, contrariar o disposto em qualquer uma das peças do procedimento, no Contrato e nas normas legais aplicáveis.

Anexos:

Anexo I – Planta Geral

Anexo II – Planta do "Edifício Baiana"

ANEXO II

MEMÓRIA DESCRITIVA

A reabilitação segundo o projeto de licenciamento de arquitetura patente no anexo I ao Caderno de Encargos corresponde à totalidade do edifício “Baiana”, cuja afetação compreenderá não só a área de concessão do restaurante, objeto de exploração no presente procedimento, mas igualmente um espaço museológico no piso 1 e a gelataria “Lambecas”, excluídos do procedimento no que concerne à exploração.

O restaurante distribui-se por dois pisos, sendo no piso térreo que se localiza a cozinha, bar de apoio, zona de clientes e áreas de serviço diversas. A este nível encontram-se as áreas de esplanada (Lado Sul – Rua e Lado Nascente – Praça) assim como uma área de acesso de serviço a Poente cuja limpeza e manutenção será assegurada pelo concessionário.

No piso superior encontra-se uma outra sala de refeições, prevista com uma copa de apoio e montapratos. O acesso a este espaço obriga a um atravessamento de uma área interior comum, partilhada com o espaço museológico adjacente.

ANEXO III

Ao Banco _____ / _____ / _____

Assunto: Ordem de Transferência Permanente

Exmos. Senhores,

Em cumprimento do contrato de “Reabilitação do Edifício Baiana e Concessão de Exploração do Restaurante”, celebrado com a Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A., vimos comunicar que autorizamos V. Exas. a procederem à transferência bancária mensal, por débito da nossa conta D.O., nos termos abaixo referidos:

1.

Ordem de Transferência permanente de Eur: _____ € (_____ euros) Periodicidade:
Mensal (no 8.º dia de cada mês) Data Início: ____ de _____ de 2019 Duração: _____
meses Descritivo: “Reabilitação do Edifício Baiana e Concessão de Exploração do Restaurante”,

ORDENANTE:

Nome: _____;

IBAN: _____;

Balcão: _____

BENEFICIÁRIO:

Nome: Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A

Morada: Edifício do Governo Regional, Avenida Zarco, 3º Andar, 9004 – 527 Funchal

Banco: Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública – IGCP, E. P. E

IBAN: PT50 0781 0112 01120014495 17

Mais informamos que autorizamos V. Exas., a atualizar o valor agora mencionado por comunicação escrita da Sociedade de Desenvolvimento do Porto Santo, S. A. ao Banco, em consequência da alteração, nos termos do referido contrato de concessão de exploração, da remuneração mensal, devendo para o efeito dar conhecimento ao ordenante.

Com os nossos melhores cumprimentos.

ANEXO IV

PROJECTO DE LICENCIAMENTO DE ARQUITECTURA

Ficheiro: Anexo IV (WinRAR ZIP)