



CADERNO DE ENCARGOS

CONCURSO PÚBLICO N.º 05/2024

“CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO BALNEAR DA PONTA DELGADA”



PARTE I

CLÁUSULAS GERAIS

CLÁUSULA 1.ª

DISPOSIÇÕES E CLÁUSULAS QUE REGEM A CONCESSÃO

- 1.** Na concessão a que respeita o presente Caderno de Encargos observar-se-ão:
 - a)** As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os documentos que dele fazem parte integrante;
 - b)** O Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação actual e demais legislação especialmente aplicável aos contratos da espécie, celebrados por entes públicos, sem prejuízo da salvaguarda da natureza jurídica da entidade adjudicante;
 - c)** Os Estatutos anexados ao Decreto Legislativo Regional n.º 09/2001/M, de 10 de maio, que cria a Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. alterado pelo Decreto Legislativo Regional n.º 11/2002/M de 16 de julho e pelo Decreto Legislativo Regional n.º 02/2018/M, de 9 de janeiro;
 - d)** O Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua redação atual;
 - e)** Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, na sua atual redação e Decreto Legislativo Regional n.º 33/2008/M, de 14 de agosto;
 - f)** Lei n.º 54/2005, de 15 de novembro, na sua atual redação;
 - g)** Demais documentos anexos a este Caderno de Encargos.
- 2.** Para os efeitos estabelecidos na alínea a) do n.º 1.1 consideram-se integrados no contrato o presente Caderno de Encargos, os restantes elementos patenteados em concurso, a proposta do Concessionário e, bem assim, todos os outros documentos que sejam referidos no título contratual ou neste Caderno de Encargos.
- 3.** Os diplomas legais e regulamentares a que se refere a alínea b) 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.
- 4.** A concessão não fica subordinada, principal ou subsidiariamente, às leis reguladoras do contrato de locação.



CLÁUSULA 2.ª

OUTROS DOCUMENTOS NORMATIVOS

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.
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.

CLÁUSULA 3.ª

REGRAS DE INTERPRETAÇÃO DOS DOCUMENTOS QUE REGEM O OBJECTO DO CONCURSO

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.

CLÁUSULA 4.ª

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

1. As dúvidas que a Concessionária tenha na interpretação dos documentos por que se rege a concessão devem ser submetidas ao Concedente antes de se iniciar a exploração.
2. No caso de as dúvidas ocorrerem somente após o início da exploração, deverá a Concessionária submetê-las imediatamente à Concedente, juntamente com os motivos justificativos da sua não apresentação antes do início da exploração.
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.

CLÁUSULA 5.ª

ACTOS E DIREITOS DE TERCEIROS

1. Sempre que a Concessionária sofra atrasos no cumprimento das suas obrigações, em virtude de qualquer facto imputável a terceiros ou de força maior, deverá, no prazo de cinco



dias a contar da data em que tome conhecimento da ocorrência, informar, por escrito, o Concedente, no sentido de a habilitar a tomar qualquer decisão.

2. Correrão por conta da Concessionária todos os encargos e responsabilidades decorrentes da utilização, na presente exploração, de 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.

3. Serão igualmente da inteira responsabilidade da Concessionária todos os danos que sejam resultantes de intempéries e/ou casos de força maior.

4. Se a Concedente vier a ser demandada por violação, durante o período da exploração Concessionada, de qualquer dos direitos mencionados no n.º 5.2, a Concessionária indemnizá-la-á de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.

CLÁUSULA 6.ª

OBJECTO E FIM DA CONCESSÃO

1. A concessão tem por objeto a concessão de exploração do *Complexo Balnear da Foz da Ponta Delgada*, situado na freguesia da Ponta Delgada, Concelho de São Vicente, melhor identificada no **Anexo I** (memória descritiva, registo fotográfico e plantas das áreas de exploração) do Caderno de Encargos.

2. A concessão tem por finalidade a exploração de um espaço destinado a atividades balneares, de lazer e restauração e similares, constituído por uma zona interior e outra exterior, nos termos e condições constantes das peças do procedimento, nomeadamente das plantas e da memória descritiva em anexo ao presente Caderno de Encargos, nomeadamente:

a) A exploração do «espaço de restauração e similares» com: uma área coberta total de 139,07 m² e uma área útil de 113,91 m² (*ver desenho nº ZBPD-04*); no edifício de apoio com a área coberta total de 135,05 m² e uma área útil de 110,91 m² (*ver desenho nº ZBPD-04*), edifícios técnicos e de apoio, solário com acesso ao mar, assim como a zona exterior, elencados na memória descritiva (Anexo I), que é parte integrante do das peças do procedimento;

b) A gestão das entradas e saídas e a cobrança eventual do valor relativo às entradas dos utentes no complexo balnear;



- c)** A limpeza de todo o complexo balnear, incluindo a área de esplanada, a área de solário, as instalações sanitárias, os vestiários, áreas técnicas, estacionamento, e todas as demais áreas que integram o complexo balnear, com a área total do empreendimento de implantação de 8.580,11 m², conforme assinalado na peça desenhada m² (*ver desenho nº ZBPD-02*), incluindo a manutenção da qualidade da água das piscinas (*vide cláusula 13.ª*);
 - d)** A aquisição e a colocação dos materiais necessários ao regular e contínuo funcionamento das instalações sanitárias do complexo balnear;
 - e)** A disponibilização, gratuita ou não, aos utentes e a guarda das espreguiçadeiras afetas ao complexo balnear;
 - f)** Execução e implementação das Medidas de Autoproteção dos espaços concessionados;
 - g)** A manutenção de todos os bens e equipamentos afectos ao complexo balnear;
 - h)** A manutenção e rega das zonas ajardinadas;
- 3.** O espaço a concessionar, destinado exclusivamente à atividade de restauração e similares, será entregue nas devidas condições de higiene, limpeza e pintura, pronto para a aplicação dos materiais e equipamentos necessários à actividade a desenvolver pelo concessionário.
- 4.** No espaço destinado a «espaço de restauração e similares» são fornecidos pela SDNM – Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A. os bens e equipamentos, no seu estado atual de conservação, indicados na listagem de equipamentos em anexo.
- 5.** É da responsabilidade do concessionário o apetrechamento do estabelecimento com os demais equipamentos e bens indispensáveis à atividade de «espaço de restauração e similares», que serão sempre objecto de prévia aprovação pela SDNM – Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A., tendo presente a necessidade de assegurar total funcionalidade e uma exploração eficiente e condigna do espaço afecto à concessão. Também se encontram sujeitas a prévia aprovação da SDNM, S.A. a decoração e outros arranjos no complexo balnear que o concessionário pretenda realizar.
- 6.** No que respeita à área de esplanada, é da responsabilidade do concessionário o fornecimento das mesas e das respetivas cadeiras, salientando-se que o referido equipamento deverá ter elevada qualidade, quer ao nível do *design*, com a adequada integração no meio envolvente.



7. A fixação de publicidade, ou qualquer outro tipo de promoção está sujeita a aprovação prévia pela SDNM, S.A.
8. O concessionário não pode colocar ou instalar na zona afecta ao público do «espaço de restauração e similares» quaisquer bens ou equipamentos, salvo autorização expressa da Concedente.
9. A atividade de «Espaço de restauração e similares» a desenvolver pelo concessionário deve obedecer à legislação e à regulamentação em vigor, nomeadamente ao disposto no Decreto Regulamentar n.º 04/99, de 1 de abril, na sua redação atual e à obtenção de licenciamento, nos termos da lei.

CLÁUSULA 7.ª

EXERCÍCIO DO DIREITO DA CONCESSÃO

1. A infraestrutura concessionada poderá ser utilizada para o exercício das actividades referidas no ponto 6.2.
2. A Concedente terá o direito de resolver o presente contrato se a Concessionária, a qualquer momento e por qualquer motivo, deixar de estar autorizada a exercer a actividade objecto da concessão.
3. A Concessionária obriga-se a exercer as actividades especificadas no n.º 6.2 supra de forma continuada e ininterrupta durante todo o período de abertura ao público.
4. O período de abertura do espaço ao público deverá ocorrer até 30 (trinta) dias após a outorga do contrato.
5. Se, violando a obrigação referida no número anterior, a Concessionária mantiver o Estabelecimento encerrado por um período contínuo superior a 30 (trinta) dias, ou por mais de 60 (sessenta) dias intercalados, a Concedente tem o direito de resolver o presente contrato.
6. A Concessionária obriga-se a promover e a assegurar o funcionamento do estabelecimento segundo as regras do comércio, de acordo com os condicionamentos inerentes e característicos do comércio, em particular dos expressos no presente caderno de encargos, e mantendo os mais elevados padrões de qualidade.
7. A Concessionária, na exploração do estabelecimento, na utilização das áreas afectas à concessão e em todos os aspectos relacionados com o Empreendimento, obriga-se, por si, pelos seus trabalhadores e pelos utentes, a cumprir integralmente o disposto no presente



Caderno de Encargos, bem como em quaisquer outras normas dimanadas da Concedente, que disciplinem as condições de utilização das áreas e equipamentos da concessão.

CLÁUSULA 8.ª

LOCAL AFECTO À CONCESSÃO

Todo o espaço afecto à concessão, objecto de concurso, encontra-se indicado nas plantas em anexo, que fazem parte integrante do presente Caderno de Encargos.

CLÁUSULA 9.ª

PRAZO DE CONCESSÃO E DIREITO DE RESGATE

1. O contrato de concessão será celebrado pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar da data de assinatura do contrato de concessão de exploração, e caducará decorrido o referido prazo.
2. Findo esse prazo, o contrato renova-se por iguais períodos de 5 (cinco) anos, automaticamente, caso nenhuma das partes o denuncie, por declaração escrita, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias em relação ao termo inicial ou renovado, até ao máximo de 2 (duas) renovações, até a um máximo de 15 (quinze) anos, incluindo as renovações.
3. A entrega do espaço objeto da concessão de exploração, para a instalação dos bens e equipamentos coincidirá com a data da celebração do contrato.
4. Decorrido o prazo da concessão, cessam para a Concessionária todos os direitos emergentes do contrato de concessão, sendo a infraestrutura objecto da concessão devolvida à Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A., em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos, e sem direito a qualquer indemnização.
5. 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.
6. O resgate é notificado à Concessionária com, pelo menos, 30 dias de antecedência e não opera qualquer reversão ou transmissão do estabelecimento ou unidade económica da Concessionária para a Concedente, nem, consequentemente, a posição de empregador da Concessionária nos contratos de trabalho que celebre com o seu pessoal, independentemente da data em que os mesmos foram constituídos.



7. As obrigações assumidas pela Concessionária após a notificação referida no 9.7 apenas vinculam a Concedente quando esta haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.
8. Em caso de resgate, a Concessionária retirará todo o equipamento de que é proprietária.
9. A caução e ou as garantias prestadas são liberadas após a data do resgate e após inspeção ao local, no todo ou em parte, mediante comunicação dirigida pela Concedente aos respectivos depositários ou emitentes.

CLÁUSULA 10.^a

CONTRAPARTIDA DA CONCESSÃO E COBRANÇO DO CONCESSIONÁRIO NO COMPLEXO BALNEAR

1. A Concessionária comprometer-se-á a pagar à Concedente, ou a quem esta em qualquer momento lhe indicar, pela concessão nos termos deste caderno de encargos, uma retribuição periódica mensal, nos termos da proposta adjudicada.
2. A Concessionária pagará a referida remuneração mensal até ao dia 8 (oito) do mês a que respeitar, mediante transferência bancária para a conta indicada pela Concedente, para o que emitirá ordem de transferência permanente (**IBAN PT5007810112 01120014496 14**), nos termos da minuta que constitui o **Anexo III** ao presente caderno de encargos, ou por outro meio e no lugar que a Concedente lhe venha a indicar.
3. A Concedente atualizará anualmente, em janeiro, o valor da remuneração mensal, sendo a actualização anual calculada por referência à inflação, para o que se adopta o índice de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, publicado pelo INE (Instituto Nacional de Estatística), ou outro que venha a substituí-la.
 - a) No caso de o índice do INE não ser conhecido à data em que possa haver lugar à actualização, aplicar-se-á provisoriamente no cálculo da actualização o último índice conhecido, havendo lugar a acertos, logo que seja conhecido o novo índice, aos quais a Concedente procederá e que se reflectirão, após comunicação do valor dos mesmos à Concessionária, na primeira remuneração vincenda;
 - b) A actualização terá lugar em janeiro, mês em que passará a vigorar a contrapartida atualizada, incidindo as atualizações sobre a remuneração mensal;
 - c) A primeira actualização será lugar em janeiro de 2025, nos termos no número anterior.



4. Aos valores definidos nos números anteriores acresce o IVA, à taxa legal em vigor em cada momento;
5. O valor da contrapartida financeira da concessão é o proposto pelo concorrente, que não pode ser inferior ao valor base de 58.150,00 € (cinquenta e oito mil, cento e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor, a que corresponde a um valor base mensal mínimo de 1.650,00 € (mil, seiscentos e cinquenta euros) acrescido do IVA à taxa legal em vigor, nos meses de julho e agosto, e de um valor base mensal mínimo de 850,00 € (oitocentos e cinquenta euros), acrescido do IVA à taxa legal em vigor, nos meses de setembro a junho.
6. A primeira remuneração, será devida no segundo mês a contar da data de assinatura do contrato, havendo isenção do pagamento no primeiro mês da execução do contrato.
7. Todas as tarifas, taxas e impostos inerentes à actividade concessionada, sejam de natureza municipal ou outra, são da exclusiva responsabilidade da Concessionária.
8. É da responsabilidade do concessionário a gestão das entradas e saídas dos utentes do complexo balnear.
9. São da inteira responsabilidade da Concessionária os custos de manutenção e de conservação do espaço e de todos os equipamentos afectos à concessão, bem como os encargos com o respectivo funcionamento sejam eles de que natureza forem, nomeadamente a limpeza, água, gás, electricidade, telefones, policiamento, taxas e licenças necessárias ao desenvolvimento da sua actividade.
10. A exploração será exercida por conta e risco da Concessionária, não tendo a Concedente responsabilidade alguma pelo passivo e demais encargos e obrigações que aquele contrair.
11. Os compromissos de financiamento assumidos pela Concessionária, com a apresentação da sua proposta e na sequência das negociações pré-contratuais, serão firmados no pressuposto de que a Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. não garante, não avaliza nem participa em empréstimos internos ou externos, directos e indirectos, mesmo que necessários à execução da concessão.

CLÁUSULA 11.ª

INCUMPRIMENTO DO PAGAMENTO DA CONTRAPARTIDA

1. O incumprimento do disposto na cláusula anterior, confere à Concedente o direito de notificar a Concessionária, interpelando-a para, no prazo de 30 dias, regularizar a sua situação,



procedendo ao pagamento da(s) contrapartida(s) devida(s) e ao pagamento das penalizações devidas por tal atraso, calculadas com base na tabela dos juros de mora em vigor.

2. Após notificação para proceder ao pagamento, e não o efetuando voluntariamente, as dívidas poderão ser remetidas para cobrança coerciva, através de execução fiscal.

3. Findo o prazo estipulado no ponto 1. e, não tendo a Concessionária regularizado a sua situação, o Concedente desenvolverá medidas tendentes à cobrança dos montantes em dívida, acrescidas das penalizações e demais encargos resultantes da cobrança, que *in extremis* poderá culminar na posse de toda a área concessionada e na propriedade e posse de todas as obras levadas a cabo pela Concessionária no Imóvel, no âmbito da concessão, que para ela reverterão gratuitamente, livre de quaisquer ónus ou encargos, em estado de bom funcionamento, conservação e segurança, não podendo a Concessionária reclamar indemnização alguma ou invocar, com qualquer fundamento, o direito de retenção.

4. Para os efeitos do disposto no número anterior, a Concessionária desde já se obriga a permitir e/ou a não impedir a Concedente de proceder a toda e qualquer diligência para entrar na referida posse/propriedade, reconhecendo igualmente à Concedente o direito de proceder à mudança das fechaduras, caso tal se revele necessário e/ou conveniente.

CLÁUSULA 12.^a

ADAPTAÇÃO DO ESPAÇO À ACTIVIDADE

1. A infraestrutura concessionada será entregue no estado em que se encontra, e com os equipamentos existentes, nos termos das listagens em anexo ao presente Caderno de Encargos, que o Concessionário declara conhecer e aceitar, pelo que deverão os interessados visitar o espaço até dois dias antes da data limite para entrega das propostas, ficando constituídos na obrigação de se inteirarem de todos os elementos que o identificam tornando-se responsáveis pela sua omissão caso não o façam.

2. Relativamente às actividades a desenvolver, a montagem de equipamentos e as obras de adaptação necessárias, ocorrerão por conta do Concessionário, tal como quaisquer outras obras de manutenção na infraestrutura, as quais estarão sujeitas a aprovação prévia pela Concedente.

3. Em caso algum poderá a Concessionária realizar quaisquer obras na infraestrutura 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 deverá obrigatoriamente figurar como primeira titular e em que deverão 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.

4. 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 projectos de obras e condições de execução das mesmas, a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas eventualmente necessárias para a abertura do estabelecimento ao público e para toda e qualquer actividade que desenvolva na infraestrutura concessionada, bem como o pagamento de quaisquer taxas ou outros custos inerentes.

5. Antes da celebração do contrato será realizada vistoria à infraestrutura, em que as partes se deverão fazer representar, da qual será lavrado respectivo Auto, para efeitos de entrega do mesmo.

CLÁUSULA 13.^a

HIGIENE E LIMPEZA

1. Sendo o asseio e a limpeza integral do Complexo Balnear da responsabilidade da Concessionária, a mesma deve utilizar detergentes e demais produtos adequados a manter toda a área concessionada nas devidas condições de limpeza, higiene e salubridade.

2. A Concessionária deve, ao fim do dia de actividade, deixar as áreas concessionadas limpas.

3. O lixo, após triagem e separação de acordo com a natureza dos resíduos, deve ser depositado em local próprio.

4. A Concessionária garantirá que a manutenção e limpeza da infraestrutura ocorrerão fora do seu horário de funcionamento.

5. É da exclusiva responsabilidade da Concessionária a aquisição e a colocação dos materiais necessários ao regular e contínuo funcionamento das instalações sanitárias do complexo balnear.

6. O concessionário deve assegurar a limpeza e remoção permanente de materiais que se acumulem na água da(s) piscina(s), assim como a manutenção da qualidade da água da(s)



piscina(s), devendo o concessionário assegurar o regular o contínuo funcionamento da(s) piscina(s).

7. Caso se verifiquem incumprimentos em matéria consagrada nos números anteriores, a Concedente notificará por escrito a Concessionária para cumprir essa obrigação, existindo fundamento para a rescisão do contrato de concessão, sem qualquer indemnização, caso a Concessionária não cumpra tais exigências após três notificações escritas.

8. Durante a vigência da concessão, a Concedente reserva o direito de realizar, por si ou por interposto de terceiros, a limpeza da área concessionada, mediante a renegociação da contrapartida financeira a cargo da Concessionária.

CLÁUSULA 14.^a

PESSOAL

1. O pessoal afecto à concessão deverá ser em número suficiente para satisfazer as necessidades da exploração objecto de concurso, devendo ainda ficar assegurada a forma de satisfazer as necessidades impostas, em casos de maior movimento do que o habitual.

2. A Concessionária é responsável pela perfeita disciplina, correcção, apresentação, idoneidade e competência profissional do pessoal ao seu serviço, assim como pelo porte e atenção do mesmo no trato com o público, 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 colectivas aplicáveis.

3. O pessoal deverá possuir as qualificações adequadas à natureza das diferentes funções, quer as impostas pelas disposições legais em vigor quer ainda as que forem julgadas necessárias pela Concedente.

4. O horário de trabalho do pessoal utilizado na exploração do serviço será o que for legalmente estabelecido.

5. A Concessionária dará conhecimento à Concedente do seu quadro de pessoal.

6. O termo da concessão não opera, seja a que título for, qualquer reversão ou transmissão do estabelecimento ou unidade económica da Concessionária para a Concedente, nem, consequentemente, a posição de empregador da Concessionária nos contratos de trabalho que celebre com o seu pessoal.

CLÁUSULA 15.ª

HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO

1. Sem prejuízo das normas municipais, o horário de funcionamento do local afecto à concessão deverá ser remetido à Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S.A., tendo em consideração as exigências e conveniências do serviço concessionado e da legislação e regulamentos aplicáveis, quanto a períodos de funcionamento para estabelecimentos do tipo e horários de trabalho.
2. As instalações objecto de concessão deverão estar abertas todo o ano e todos os fins-de-semana, salvo autorização expressa da Concedente.
3. O horário de funcionamento poderá ser alargado mediante solicitação prévia da Concessionária.
4. A Concedente poderá impor à Concessionária o horário sempre que tal for considerado conveniente.
5. Toda e qualquer alteração dos horários previstos deverá ser previamente submetida à aprovação da Concedente.

CLÁUSULA 16.ª

OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS

1. A Concessionária obriga-se a manter em bom estado de conservação e apresentação a infraestrutura e todos os seus pertences, incluindo canalizações de água e esgotos, instalações eléctricas, de segurança, telefones e ar condicionado, e a suportar o custo de quaisquer obras de reparação tornadas necessárias, quer pelo funcionamento da infraestrutura, quer pela sua devolução quando o presente contrato deva ter-se por extinto.
2. 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.
3. Havendo lugar à devolução da infraestrutura por efeito da verificação de qualquer facto extintivo do presente contrato, a Concessionária obriga-se a entregar todas as chaves da mesma 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 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.

4. A Concessionária reconhece expressamente o direito da Concedente inspecionar as instalações e quaisquer equipamentos que se encontrem instalados, ou que atravessem a infraestrutura e, de nestes, realizar quaisquer obras que se mostrem necessárias.

5. Sempre que necessário, e a fim de inspecionar e verificar os equipamentos afectos à concessão, para funcionamento da infraestrutura ou para efeitos de recepção do mesmo, a Concedente poderá fazer-se acompanhar de técnicos especializados, ficando a Concessionária responsável pelo pagamento dos serviços prestados pelos referidos técnicos.

6. A Concessionária terá de se munir de todas as autorizações administrativas, realizar as formalidades impostas pelas disposições legais e submeter-se a todas as obrigações impostas pelas Leis e Regulamentos inerentes ao exercício da actividade que é objecto da presente concessão.

7. A Concessionária dará imediato conhecimento à Concedente, por escrito, do início da exploração.

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

- a)** Velar pela guarda e conservação dos bens, 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 actividade que desenvolve;
- c)** Dotar o empreendimento de meios que evitem todo ou qualquer tipo de poluição, incluindo a sonora;
- d)** Dar conhecimento à Concedente de todas as ocorrências e incidentes verificados no local afecto à concessão, no prazo máximo de 48 horas, sem prejuízo da comunicação a outras entidades;
- e)** Praticar tabelas de preços, em qualquer dos serviços oferecidos aos utentes, adequadas às características da presente concessão e tendo em vista a promoção da mesma e, bem assim, a garantir, em qualquer circunstância, a boa qualidade e natureza prevista para os serviços concessionados;



- f) Gerir convenientemente e com diligência todos os meios e bens afectos à concessão;
 - g) Afectar à concessão os meios humanos e os bens e equipamentos definidos na proposta apresentada pela Concessionária objecto de adjudicação no âmbito do procedimento.
8. A concessionária obriga-se ainda a dar cumprimento a todas as normas previstas na legislação portuguesa, designadamente:
- 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) Regime jurídico da segurança contra incêndios em edifícios, Decreto-Lei n.º 220/2008, na sua atual redação, nomeadamente a execução e implementação das Medidas de Autoproteção.

CLÁUSULA 17.ª

CONSERVAÇÃO, REPARAÇÃO, SUBSTITUIÇÃO E BENFEITORIAS

1. Sempre que a Concessionária pretenda realizar quaisquer obras ou trabalhos na infraestrutura, e bem assim colocar ou modificar tabuletas, reclames luminosos ou outras formas de publicidade, deverá submeter à aprovação prévia (dada por escrito), da Concedente todos os elementos necessários para que esta se possa pronunciar, nomeadamente os projectos das obras, devidamente instruídos e com uma 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 Estabelecimento, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o estipulado na cláusula 12ª supra incluindo o aí disposto em matéria de responsabilidade pelos licenciamentos, mas sendo alargados para 30 (trinta) e para 15 (quinze) dias, respectivamente, os prazos estabelecidos nessa mesma cláusula.
2. A Concessionária não poderá realizar quaisquer obras na infraestrutura sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de seguro de "obras e montagens".
3. O montante do capital seguro pela apólice referida no número anterior será fixado aquando da aprovação do projecto e em função do mesmo.



4. Todas as obras que forem realizadas pela Concessionária no Estabelecimento, quer as previstas na cláusula 12ª, quer outras que realize posteriormente como admitido nos números anteriores da presente cláusula, bem como todas as benfeitorias que nela forem introduzidas, incluindo a instalação de equipamentos, ficarão a fazer parte integrante da infraestrutura, não conferindo à Concessionária o direito a qualquer indemnização, nem podendo esta alegar direito de retenção em relação às mesmas benfeitorias.

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

6. A reparação, substituição, conservação ou alteração que no decurso do prazo da concessão, a Concessionária tiver de realizar, deverá ser sempre submetida a aprovação da Concedente, por escrito, especificando-o através de projecto, só podendo ter início após a aprovação da Concedente.

CLÁUSULA 18.ª

RESPONSABILIDADE E SEGUROS

1. A Concedente fica isenta de toda a responsabilidade em caso de furto, desaparecimento de material, mobiliário, equipamento, utensílios, mercadorias ou valores das instalações afectas à concessão, pelo que a Concessionária deverá providenciar a celebração de contratos de seguro.

2. A Concessionária fica obrigada, durante o prazo da concessão, a realizar com as entidades seguradoras, nomeadamente, 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.



3. A Concessionária será responsável civilmente dentro da área abrangida pela concessão, por todos os prejuízos causados por si, pelo pessoal, por terceiros agindo por sua conta ou pelos seus fornecedores, quaisquer que sejam os lesados, sem qualquer direito de regresso sobre a Concedente.
4. A Concessionária deverá manter permanentemente actualizadas as apólices de seguro por perda ou avaria e de responsabilidade civil contra todos os riscos.
5. A Concessionária é civilmente responsável por todos os danos causados à Concedente e/ou terceiros, que ocorram ou tenham origem no local objecto da concessão e por força desta.
6. Para a elaboração da minuta contratual, a Concessionária deverá apresentar uma apólice de seguro de responsabilidade civil contra todos os riscos, que garanta à Concedente e a terceiros, parte da responsabilidade civil referida nos números anteriores. 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, actualizável anualmente por aplicação do índice de preços no consumidor, sem habitação, do Continente, publicado pelo INE, no ano respectivo.
7. Anualmente a Concessionária enviará à Concedente o comprovativo da renovação do contrato de seguro, no prazo de 30 dias a contar da data da sua renovação.

CLÁUSULA 19.ª

TRANSMISSÃO, CESSÃO DE QUOTAS E ONERAÇÃO DA CONCESSÃO

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 do Concedente, sendo nulos e de nenhum efeito os actos e contratos celebrados pela Concessionária que disponha em contrário.
2. Não é permitida, durante o prazo de concessão, a cessão de quotas, sem prévia autorização do Concedente, a não ser que se trate de transmissão por morte, sendo nulos e de nenhum efeito os actos e contratos celebrados pela Concessionária que disponha ao contrário.
3. A alteração, na vigência do contrato de concessão, do(s) detentor(es) da maioria do capital social da Concessionária carecerá sempre do consentimento prévio do Concedente, pelo que, quando resulte de uma sucessão de transmissões de participações sociais, a necessidade de consentimento verificar-se-á em relação ao contrato pelo qual se transfiram participações que,



somadas às anteriormente transmitidas, configurem a situação sujeita ao consentimento do Concedente.

- 4.1.** É necessário o consentimento prévio e por escrito do Concedente, para qualquer acto ou negócio de que resulte a aquisição por terceiro de posição que lhe permita exercer uma influência dominante sobre a Concessionária.
- 4.2.** Considera-se terceiro para os efeitos do n.º 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.
- 4.3.** Na medida em que por meio da alteração dos detentores da maioria do capital social da Concessionária, haja lugar a modificação indirecta 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.
- 4.** A Concessionária responde solidariamente com os terceiros pelo cumprimento das obrigações previstas nos números 3.1 e 3.2. supra.
- 5.** Não é permitido o trespasse da concessão, sem autorização prévia do Concedente.
- 6.** Caso seja autorizado o trespasse, 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.
- 7.** A violação do disposto nos pontos anteriores implica a rescisão imediata da concessão.
- 8.** A Concessionária aceita ser-lhe vedado, sem que previamente tenha obtido autorização por escrito do 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.
- 9.** A actuação da Concessionária em contrário ao previsto no n.º 19.8 anterior confere à Concedente o direito de resolução do presente contrato.



10. 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 Estabelecimento nela instalado ou sobre qualquer dos elementos integrantes do mesmo, nomeadamente se for ordenada penhora.

CLÁUSULA 20.ª

TERMO DA CONCESSÃO PELO DECURSO DO PRAZO

- 1.** Finda a concessão pelo decurso do prazo, a Concedente entrará imediatamente na propriedade de todas as obras levadas a cabo pela Concessionária no imóvel, no âmbito de concessão, que para ela 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.
- 2.** A Concessionária só poderá retirar o apetrechamento amovível de seja proprietária, desde que não acarrete alterações nas instalações, devendo, de qualquer forma, deixá-los em bom estado e, pelo menos, nas condições existentes quando deu início à exploração.
- 3.** Transferir-se-ão gratuitamente para a Concedente os direitos que a Concessionária tenha obtido de terceiros em benefício da exploração do serviço e sejam necessários à continuidade dos mesmos.
- 4.** Concedente e Concessionária poderão em qualquer momento resolver o contrato de concessão por mútuo acordo.

CLÁUSULA 21.ª

RESCISÃO DO CONTRATO

- 1.** Para além das causas previstas em outras cláusulas do presente Caderno de Encargos, são obrigatoriamente causa de rescisão do contrato de concessão:
 - a)** A cessação ou interrupção injustificada, total ou parcial, do exercício ou actividade concessionada por prazo superior a dois meses;
 - b)** A falta de pagamento da contrapartida mensal por período igual ou superior a três meses, ainda que o seu valor tenha sido retirado da caução prestada;
 - c)** O abandono da exploração objecto da concessão;
 - d)** A verificação de graves deficiências na organização e funcionamento da exploração ou no estado geral dos bens e equipamentos, ou das instalações, susceptíveis de



comprometer a regularidade da exploração, nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;

e) A subconcessão ou o trespasse, no todo ou em parte, da exploração concedida, sem prévia autorização da Concedente;

f) O uso diverso do fim a que se destina a concessão;

g) A desobediência reiterada a instruções emanadas das autoridades competentes com jurisdição sobre as actividades desenvolvidas no decurso da exploração, a qualquer título;

h) A oposição repetida ao exercício da fiscalização ou reiterada desobediência às legítimas determinações da Concedente;

i) 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;

j) A recusa de proceder a obras de conservação e reparação das instalações e equipamentos na área concessionada, depois de devidamente notificado para o efeito e desde que ultrapassados os prazos fixados;

k) Repetição de actos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave da Concessionária ou quando se verifique perturbação causada pela actividade exercida pelo seu titular;

l) A suspensão da actividade pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;

m) A realização de outros eventos não inseridos na actividade normal do Estabelecimento sem a autorização expressa da Concedente;

n) 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;

o) O incumprimento do horário de funcionamento determinado nos termos do presente Caderno de Encargos;

p) A não afectação à concessão de todos os meios humanos e de todos os bens e equipamentos definidos na proposta apresentada pela Concessionária objecto de adjudicação no âmbito do procedimento.



2. A rescisão não dá à Concessionária direito a qualquer indemnização e acarreta a perda do depósito de garantia e constitui direito que a Concedente exercerá definitivamente.
3. O abandono da ocupação, bem como a falta de pagamento do valor da concessão nos termos taxativos no presente Caderno de Encargos, implicará a reversão imediata para a Concedente de todos os bens móveis sem qualquer indemnização, de forma que o serviço não sofra qualquer interrupção, ficando a Concedente ou quem esta indicar a poder utilizar esse material, mercadoria ou equipamento.
4. Carecem de aprovação pela Concedente, sem prejuízo das excepções contidas nas cláusulas relativas ao regime dos bens afectos à concessão, as deliberações da Concessionária que tenham por fim ou efeito:
 - a) A alteração do respectivo objecto social;
 - b) A transformação, fusão ou dissolução da sociedade;
 - c) O aumento, a integração ou a redução do capital social;
 - d) A emissão de acções 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 respectiva actividade;
 - g) A interrupção ou cessação de qualquer uma das actividades em que se desdobra o serviço objecto da concessão;
 - h) Os projectos de execução de obras a realizar no âmbito da concessão.

CLÁUSULA 22.^a

COMUNICAÇÕES

1. Para efeitos do disposto nas cláusulas anteriores, relativamente à necessidade de obtenção do consentimento da Concedente, a Concessionária, ou esta e os seus sócios, obriga-se a comunicar à Concedente o projecto do negócio e as cláusulas respectivas, mediante carta registada com aviso de recepção ou por protocolo.
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.



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.

3. O preenchimento das condições fixadas pela Concedente nos termos previstos no n.º 2.1. é da responsabilidade da Concessionária e deverá estar assegurado até à celebração do respetivo negócio.

CLÁUSULA 23.ª

FISCALIZAÇÃO

1. A Concedente reserva-se o direito de, por todos os meios que julgue necessários e a todo o momento, fiscalizar e inspeccionar os serviços objecto da concessão, 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 objecto da concessão.

2. A Concessionária fica obrigada a permitir ainda a entrada e a facilitar a fiscalização feita por outras autoridades administrativas e policiais e seus agentes, no exercício de funções independentemente do dia ou da noite.

3. O exercício da referida fiscalização não dispensa a que por lei competir a outros serviços com jurisdição sobre as actividades desenvolvidas no âmbito da exploração concessionada.

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

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 actividades concessionadas, incluindo as estatísticas e registos de gestão utilizados e prestar sobre eles os esclarecimentos que lhe forem solicitados.

5. A Concessionária obriga-se a manter actualizado, 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.

CLÁUSULA 24.ª

REGIME DOS BENS AFECTOS À CONCESSÃO

1. Para efeitos do disposto na presente secção, consideram-se os bens afectos ao objecto da presente concessão submetidos ao regime dos bens afectos ao serviço público.
2. A Concessionária só poderá onerar, alienar ou fazer registar os bens inerentes e complementares do objecto da concessão (como bens e serviços afectos ao serviço público que são) com prévia e expressa autorização da Concedente.
3. A in comerciabilidade jurídico-privada dos bens e direitos inerentes ao serviço da concessão não prejudica a sua alienabilidade pela Concessionária posteriormente à respectiva desafecção do serviço público.
4. Os bens sujeitos ao regime do serviço público que integram o estabelecimento da concessão, não podem ser objecto de arresto, penhora, arrolamento, sequestro, depósito ou qualquer outra providência cautelar.

CLÁUSULA 25.ª

CAUÇÃO, RECONSTITUIÇÃO E RESTITUIÇÃO

1. A caução, no valor correspondente a 2% do valor global da contrapartida financeira apresentada pelo concorrente, e destina-se a garantir a celebração do contrato, bem como o exacto 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:
 - a) Por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado Português à ordem de Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. nos termos do modelo constante do **Anexo V** do Programa de Procedimento que dele fazem parte integrante (IBAN n.º PT50 0781 0112 011 200 144 96 14);
 - b) Mediante garantia bancária ou seguro-caução, nos termos dos modelos constantes dos **Anexos VI e VII** do Programa de Procedimento, que dele fazem parte integrante.
2. O não cumprimento pela Concessionária da obrigação estabelecida no n.º 25.1 supra, considera-se sempre incumprimento grave das suas obrigações, conferindo à Concedente o direito de revogar a decisão de adjudicação e de não outorgar o contrato.
3. A Concedente poderá executar, na parte necessária, a caução que a Concessionária 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.

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., se aplicável, e 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.

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.

6. O cumprimento da obrigação de reforço da caução prevista no n.º 25.4 supra, 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 respectivo montante os valores devidos nesse momento a título de remuneração mensal, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

7. O não reforço da caução a que a Concessionária está obrigada nos termos do n.º 25.4, e a não manutenção da mesma nos termos do n.º 25.5 importa para a Concessionária, para além de outras previstas neste contrato e que sejam aplicáveis, a alteração automática e imediata do valor de remuneração mensal em 20% passando a ser devida, com referência a todos os meses ou fracções em que se mantiver em mora, uma remuneração mensal de valor equivalente a 120%, ainda que não tenha aberto ao público o complexo balnear.

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

CLÁUSULA 26.ª

SANÇÕES PECUNIÁRIAS

1. Sem prejuízo da responsabilidade da Concessionária de repor a situação violada, a comissão por esta de qualquer das infracções contratuais especialmente previstas nas alíneas seguintes, confere à Concedente o direito de exigir o pagamento, a título de sanção pecuniária, das



quantias calculadas com base na remuneração mensal, indicadas nas mesmas alíneas por meio de um número que constitui o factor de multiplicação aplicável ao valor da remuneração mensal:

- a)** Exercício de actividade não autorizada pelo presente contrato – 3 (três);
- b)** Alteração não consentida da denominação do estabelecimento – 1,5 (um vírgula cinco);
- c)** Encerramento do estabelecimento por mais de 5 (cinco) dias seguidos, ou por mais de 10 (dez) dias interpolados no mesmo mês – 2/30 (dois trinta avos) por cada dia que se tenha mantido encerrado, sem que para tal tenha sido previamente autorizado pela SDNM ou em situações de força maior;
- d)** Não pagamento pontual da remuneração mensal – 0,5 (meia);
- e)** Não realização de obras de conservação da infraestrutura e seus pertences – 2 (dois);
- f)** Impedimento à inspecção da infraestrutura e respectivos equipamentos, bem como obstrução à realização de obras na mesma – 3 (três);
- g)** Execução de obras não autorizadas – 4 (quatro);
- h)** Falta dos seguros, obrigatórios nos termos deste contrato – 4 (quatro);
- i)** Permissão da utilização da infraestrutura, a qualquer título, por terceiros, ou transmissão de participações sociais e/ou admissão de novos sócios não consentida quando o deva ser – 3 (três);
- j)** Não entrega, reforço ou manutenção da garantia bancária – 2/30 (dois trinta avos) por cada dia de atraso.

2. A obrigação de pagamento de quaisquer sanções pecuniárias, estabelecidas no presente contrato 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.

3. A aplicação de sanções pecuniárias não preclui o direito da Concedente a reclamar da Concessionária indemnização pelos danos excedentes que o incumprimento lhe cause efectivamente, bem como não afecta o direito da Concedente à resolução do presente contrato por incumprimento.

CLÁUSULA 27.ª

SUSPENSÃO E SEQUESTRO DA CONCESSÃO

1. Antes do prazo referido no n.º 1 da cláusula 9.ª, a Concedente poderá tomar conta da exploração concedida quando se der ou estiver iminente a cessação ou interrupção total ou parcial da exploração ou se verificarem graves deficiências na respectiva organização e funcionamento ou no estado geral dos bens e equipamentos susceptíveis de comprometer a regularidade da exploração.
2. Quando se verificar o disposto no número anterior, pode a concedente entrar imediatamente na posse das instalações assegurando o funcionamento do estabelecimento. 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.
3. 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.

CLÁUSULA 28.ª

OUTROS ENCARGOS

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

CLÁUSULA 29.ª

RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

1. Em caso de litígio emergente da interpretação e/ou da aplicação do presente contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com expressa renúncia a quaisquer outros que por lei fossem, em razão do território, competentes.



2. Quando a Concedente tenha de recorrer aos meios judiciais para obter o cumprimento pela Concessionária da presente concessão, a Concessionária será responsável pelas custas judiciais, honorários dos advogados e encargos administrativos cujo pagamento a Concedente tenha de suportar por efeitos da acção ou da sua preparação.



ANEXO I – MEMÓRIA DESCRITIVA, REGISTO FOTOGRÁFICO E PLANTAS DAS ÁREAS DE EXPLORAÇÃO

ANEXO II – LISTA DOS EQUIPAMENTOS AFETOS À CONCESSÃO

ANEXO III – ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE



ANEXO I

MEMÓRIA DESCRITIVA, REGISTO FOTOGRÁFICO E PLANTAS DAS ÁREAS DE EXPLORAÇÃO

Memória Descritiva

Enquadramento e Localização do Complexo Balnear da Ponta Delgada

1.1 Enquadramento

A Zona Balnear da Ponta Delgada está localizada na freguesia da Ponta Delgada, Concelho de São Vicente. Este empreendimento tem uma área total de implantação de 8.580,11 m² (ver desenho nº ZBPD-02) e possui todas as infraestruturas e equipamentos necessários para o bom funcionamento das piscinas e áreas de restauração. O acesso para este espaço é feito a partir da estrada municipal, quer para peões (incluindo pessoas com mobilidade reduzida), quer para automóveis, e está constituído da seguinte maneira:

Zona Exterior:

- Estacionamento;
- Áreas de circulação, acessos (peões e automóvel) e zonas verdes;
- Áreas de técnicas: Compartimento para o lixo e do gás, PT e zona de Receção/Bilheterias.

Zona Interior:

- Solário com acesso ao mar;
- Áreas de circulação e acessos (peões e automóvel);
- Edifício de restauração com esplanada;
- Edifício de apoio: balneários (M/F) e para pessoas com mobilidade reduzida;
- Edifícios técnicos:
 - a) Bloco nº 1: sala de máquinas (Filtros/Bombas e Reservatório);
 - b) Bloco nº 2:
 - i) Sanas/ Primeiros Socorros;
 - ii) Armazém de espreguiçadeiras e tapa-sóis;
 - iii) Arrecadações de apoio;
- Piscinas (Adulto e Criança);

1.2. Descrição das Áreas

Zona Exterior

- **Estacionamento:** Esta área foi construída na zona Este do empreendimento com acesso pedonal e automóvel direto à estrada municipal. Tem 57 lugares de estacionamento para viaturas ligeiras, mais 3 lugares de estacionamento para pessoas com mobilidade reduzida. Na periferia do estacionamento, existem áreas verdes de relva e guardas de proteção. Nesta área está localizada um módulo de casas de banho públicos, instalados e mantidos pela Câmara Municipal de São Vicente;
- **Áreas de Circulação e Acessos:** O Acesso ao empreendimento pode ser feito de forma pedonal ou de automóvel. O Acesso pedonal é feito através de escadas e rampas que ligam a estrada municipal às piscinas. Estas áreas também permitem o acesso de pessoas com mobilidade reduzida através de rampas de acesso. O Acesso automóvel é feito através de uma estrada em rampa até o portão principal do complexo balnear, permitindo, desta forma, a entrada de viaturas de emergência ou de serviços até às piscinas. As zonas verdes ou ajardinadas, localizam-se entre as zonas de acesso, constituídas principalmente por zonas relvadas, árvores de meio porte e arbustos.
- **Áreas Técnicas ou de Apoio:** O empreendimento possui pequenos compartimentos técnicos exteriores, de apoio às piscinas, nomeadamente áreas para lixo, gás, PT e uma zona de receção/bilheteira.

Zona Interior

- **Solário com acesso ao mar:** O empreendimento possui uma área extensa de solário, com aproximadamente 2.399,73 metros quadrados e está localizada na zona oeste do empreendimento. Nesta zona estão localizadas as piscinas para adultos e crianças, uma zona de chuveiros exteriores e umas escadas de acesso ao mar (*ver desenho nº ZBPD-01*).



- **Snack-Bar:** Este edifício possui uma área coberta total de 139,07 m² e uma área útil de 113,91 m² (*ver desenho nº ZBPD-04*). O Snack-bar é constituído por uma área de cozinha e bar, zona de atendimento, uma arrecadação, instalações sanitárias para funcionários e clientes (M/F), assim como uma zona exterior de esplanada com aproximadamente 61,32 m². Neste espaço, existem alguns equipamentos de cozinha instalados pela SDNM, S.A.
- **Edifício de Apoio:** Neste espaço estão localizadas as instalações sanitárias e balneários do empreendimento. Esta infraestrutura possui uma área coberta total de 135,05 m² e uma área útil de 110,91 m² (*ver desenho nº ZBPD-04*). Está dividida em cinco áreas:
 - I.S. Feminino: constituída por um fraldário, três sanitas, três lava-mãos, uma zona de duche e uma zona de vestuário;
 - I.S. Masculino: constituída por um fraldário, duas sanitas, três urinóis, dois lava-mãos, uma zona de duche e uma zona de vestuário;
 - I.S. Deficientes: constituída por uma sanita, uma lava-mãos e uma zona de duche;
 - Arrecadação: uma pequena área para arrumos; e
 - Balcão de Atendimento: zona destinada para o atendimento dos banhistas.
- **Edifícios Técnicos:** Existem várias infraestruturas destinadas para o apoio das atividades e serviços do empreendimento, nomeadamente:
 1. Bloco n.º 1: este edifício localizado perto do *Snack-Bar*, possui duas divisões, no piso 0 (R/C) estão localizados os equipamentos de tratamento das águas das piscinas, nomeadamente filtros e doseadores químicos. No piso -1 (Cave), estão localizados o sistema de bombagem e reservatórios de água das piscinas.
 2. Bloco n.º 2: este edifício serve de apoio (*ver desenho nº ZBPD-05*) às atividades das piscinas, nomeadamente:
 - a) SANAS: Zona destinada para o auxílio dos banhistas e primeiros socorros, possui uma área útil de 10,57 m²;
 - b) Armazém: Esta área é utilizada para guardar os equipamentos de apoio aos banhistas, nomeadamente espreguiçadeiras e tapa-sóis, possui uma área útil de 6,84 m². Neste espaço existem 36 espreguiçadeiras fornecidas pela SDNM, S.A.;



- c) Arrecadação e Arrumos: Existem três áreas para arrumos neste edifício, com uma área útil total de 7,07 m².

1.3. Sistemas e Equipamentos:

Este empreendimento possui vários sistemas de apoio e de segurança, nomeadamente:

- **Sistema de deteção de incêndio:** Este sistema está instalado nos edifícios técnicos, restauração e balneários. Os Sistemas de deteção de incêndios são constituídos por uma central de controlo e dispositivos de alarme, nomeadamente *speakers*, botoneiras e detetores de fumo e calor;
- **Sistema de extinção de incêndio:** Este sistema é constituído por extintores de pó químico ABC, localizado nos vários edifícios;
- **Sistema elétrico e de iluminação:** O sistema elétrico está a funcionar corretamente. Cada edifício possui um quadro elétrico para o fornecimento de eletricidade para os equipamentos e iluminação dos espaços. Existe um contador de eletricidade para o edifício de restauração e outro para o resto do empreendimento;
- **Sistema de esgotos:** Este sistema está a funcionar corretamente. Possui, por sua vez, duas bombas elevatórias e uma caixa separadora de gorduras para o restaurante;
- **Sistemas de água potável:** Este sistema possui um contador próprio e está funcionando corretamente;
- **Sistema de Rega:** O Sistema de rega inicial foi vandalizado. Neste momento existe um sistema de rega instalado pela Câmara Municipal de São Vicente, e é realizado através de aspersores e tubos de rega, gota a gota, ligados diretamente à rede pública de água potável;
- **Sistema de bombagem e tratamento de água para as piscinas:** existem duas áreas técnicas para o funcionamento das piscinas. Uma área de captação de água salgada do mar, constituído por duas bombas e dois poços de captação. Outra área, localizada no Bloco nº 1 dos edifícios técnicos, para o tratamento e bombagem das águas das piscinas;

- **Sistema de Controlo de Acesso:** este sistema não estão a funcionar atualmente, devido a atos de vandalismo: Estes equipamentos foram retirados e guardados na casa das máquinas do complexo balnear.

1.4. Equipamentos Fornecidos Pela SDNM, SA, conforme indicado no registo fotográfico seguinte:

- Bancada de refrigeração da marca MERCATUS, modelo PROFI L1, com dimensões de 2490x600x850mm, equipada com 4 portas de vidro e acabamentos em aço inox AISI 304 18/10;
- Conjunto bancada em aço inox para colocação de fogão com dimensões 0,60x0,35x0,25, grelhador 0,60x0,35x0,25 e fritadeira 0,60x0,35x0,25;
- Fogão com dimensões de 400x650x300mm, com funcionamento a gás e com 4 queimadores, da marca *Fagor*;
- Grelhador industrial com dimensões de 400x650x300mm, com funcionamento a gás, da marca OLIS, modelo 40 SGFT;
- Fritadeira industrial com dimensões de 400x650x300mm, com funcionamento elétrico, modelo 40 SEFR;
- Máquina de produção de gelo com acabamentos em aço inox, com dimensões de 400x493x620mm, da marca ICEMATIC, modelo N 25;
- Máquina de lavar copos, com acabamentos em aço inox AISI 304 18/10, com dimensões de 400x400x670mm, da marca COLGED, modelo B 240 S;
- *Hotte* de extração de fumos em aço inox AISI 304;
- 36 Espreguiçadeiras com estrutura em resina branca com laterais reforçadas (interior), cabeceira ajustável a 3 posições; Leito Tela Plastificada UV cor azul e anti-fungos.

REGISTO FOTOGRÁFICO









PLANTAS DA CONCESSÃO

- ZBPD-01-Localização dos Edifícios;
- ZBPD-02- Planta do Empreendimento;
- ZBPD-03- Cortes e Alçados;
- ZBPD-04 Planta dos Edifícios de Apoio;
- ZBPD-05 Planta e Cortes- Zonas Técnicas

ANEXO II

EQUIPAMENTOS CONTRATO DE CONCESSÃO PARA EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO BALNEAR DA PONTA DELGADA

Itens	Descrição	Quantidade
SANCK-BAR		
1	bancada de refrigeração da marca MERCATUS, modelo PROFI L1, com dimensões de 2490x600x850mm, equipada com 4 portas de vidro e acabamentos em aço inox AISI 304 18/10;	1
2	conjunto em aço inox que inclui fogão com dimensões de 400x650x850mm, da marca OLIS, modelo 0,60x0,35x0,25, grelhador 0,60x0,35x0,25 e fritadeira 0,60x0,35x0,25;	1
3	fogão com dimensões de 400x650x300mm, com funcionamento a gás e com 2 queimadores, da marca OLIS, modelo 40 SCG 3S;	1
4	grelhador industrial com dimensões de 400x650x300mm, com funcionamento a gás, da marca OLIS, modelo 40 SGFT;	1
5	fritadeira industrial com dimensões de 400x650x300mm, com funcionamento eléctrico, modelo 40 SEFR;	1
6	máquina de produção de gelo com acabamentos em aço inox, com dimensões de 400x493x620mm, da marca ICEMATIC, modelo N 25;	1
7	máquina de lavar copos com acabamentos em aço inox AISI 304 18/10, com dimensões de 400x400x670mm, da marca COLGED, modelo B 240 S.	1
8	área interior do «snack-bar» destinada ao público, é da responsabilidade do concessionário o fornecimento das 11 mesas e das respectivas 44 cadeiras (quatro por cada mesa)	
9	É da responsabilidade do concessionário o apetrechamento do estabelecimento com os demais equipamentos e bens indispensáveis à actividade de «snack-bar»	
ESPLANADA		
10	Espreguiçadeiras com estrutura em resina branca com laterais reforçadas (interior), cabeceira ajustável a 3 posições; Leito Tela Plástica UV cor azul e anti-fungos.	36
11	esplanada afecta ao «snack-bar», é da responsabilidade do concessionário o fornecimento e instalação das 11 mesas, das 44 cadeiras (quatro por cada mesa) e dos 11 guarda-sóis (uma por cada mesa) a afectar à esplanada,	



ANEXO III

ORDEM DE TRANSFERÊNCIA PERMANENTE

Ao

Banco _____

____ / ____ / ____

Assunto: Ordem de Transferência Permanente

Exmos. Senhores,

Em cumprimento do contrato de Concessão de Exploração do Complexo Balnear da Ponta Delgada, celebrado com a Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A. vimos comunicar que autorizamos V. Exas. a precederem à transferência bancária mensal, por débito da nossa conta D.O., nos termos abaixo referidos.

Ordem de Transferência permanente de Eur: _____ € (_____ euros)

Periodicidade: Mensal (no 8.º dia de cada mês)

Data Início: ____ de _____ de 2024

Duração: _____ meses

Descritivo: Concessão de Exploração do Complexo Balnear da Ponta Delgada

ORDENANTE:

Nome: _____

N.I.B.: _____

Balcão: _____

BENEFICIÁRIO:

Nome: Sociedade de Desenvolvimento do Norte da Madeira, S. A

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

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

IBAN: PT50 0781.0112.011 200 144 96 14



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

Com os nossos melhores cumprimentos,
