

**PONTA DO OESTE – SOCIEDADE DE PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO DA ZONA OESTE DA MADEIRA,
S.A.**

**CONCURSO LIMITADO POR PRÉVIA QUALIFICAÇÃO N.º 01/2026
COM PUBLICAÇÃO DE ANÚNCIO NO JORNAL OFICIAL DA UNIÃO EUROPEIA**

**CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DA ÁREA DO GOLFE DA PONTA DO PARGO E ALIENAÇÃO DE UM
CONJUNTO DE PRÉDIOS ADJACENTES**

CADERNO DE ENCARGOS

abril de 2026

CADERNO DE ENCARGOS DO LOTE 1**CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO GOLFE DA PONTA DO PARGO****Índice**

Capítulo I Definições e Interpretação do Contrato	9
Cláusula 1. ^a	9
Objeto	9
Cláusula 2. ^a	9
Definições	Erro! Marcador não definido.
Cláusula 3. ^a	12
Epígrafes e Remissões	12
Cláusula 4. ^a	12
Elementos do Contrato	12
Cláusula 5. ^a	13
Anexos	13
Capítulo II Objeto e Âmbito da Concessão	13
Cláusula 6. ^a	13
Objeto da Concessão	13
Cláusula 7. ^a	14
Área da Concessão	14
Cláusula 8. ^a	14
Natureza da Concessão	14
Capítulo III	14
Duração da Concessão e consignação	14
Cláusula 9. ^a	14
Prazo de vigência do Contrato	14
Cláusula 10. ^a	14
Consignação da área de concessão	14
Cláusula 11. ^a	16
Fase de Preparação	16
Cláusula 12. ^a	17

Intervenções a realizar durante a Fase de Preparação na Zona a afetar ao <i>Club House</i> , edifícios de manutenção e apoio técnico e estacionamento	17
Cláusula 13.ª	18
Período de Exploração	18
Cláusula 14.ª	18
Licenciamento da exploração.....	18
Cláusula 15.ª	19
Plano Geral da Concessão	19
Capítulo IV	20
Cocontratante	20
Cláusula 16.ª	20
Sede, forma e capital social.....	20
Cláusula 17.ª	20
Atividades complementares ou acessórias	20
Cláusula 18.ª	21
Capital social e fundos próprios	21
Cláusula 19.ª	21
Contrato de Sociedade	21
Cláusula 20.ª	22
Transmissão ou oneração de participações sociais	22
Cláusula 21.ª	23
Licenças e autorizações.....	23
Cláusula 22.ª	24
Responsabilidade do Cocontratante	24
Capítulo V	24
Bens e meios afetos à concessão	24
Cláusula 23.ª	24
Estabelecimento da Concessão	24
Capítulo VI	26
Obrigações do Cocontratante	26
CLÁUSULA 24.ª	26
Obrigações Gerais do Cocontratante	26
Cláusula 25.ª	27

Patentes, licenças e outros custos	27
CLÁUSULA 26. ^a	28
Exploração da área concessionada	28
Cláusula 27. ^a	30
Manutenção e conservação dos Bens Afetos à Concessão.....	30
CLÁUSULA 28. ^a	32
Obrigações gerais relativas à conceção de obras.....	32
Cláusula 29. ^a	33
Aprovação de projetos de execução	33
Cláusula 30. ^a	34
Obras	34
Cláusula 31. ^a	35
Vistoria	35
Cláusula 32. ^a	36
Relatório de execução do investimento.....	36
Cláusula 33. ^a	36
Contratos futuros com terceiros	36
Cláusula 34. ^a	37
Deliberações sujeitas a autorização	37
Cláusula 35. ^a	37
Pessoal do Cocontratante afeto à Concessão	37
Cláusula 36. ^a	38
Encargos do Cocontratante.....	38
Cláusula 37. ^a	39
Obrigação de informação do Cocontratante	39
Capítulo VII	40
Relação com os utentes do Campo de Golfe	40
Cláusula 38. ^a	40
Regulamento de Utilização	40
Cláusula 39. ^a	41
Abertura e atendimento ao público.....	41
Cláusula 40. ^a	41
Registos e reclamações	41

Capítulo VIII	42
financiamento e tarifas	42
Cláusula 41. ^a	42
Meios de Financiamento	42
Cláusula 42. ^a	42
Tarifas a cobrar pelo Cocontratante	42
Capítulo VIII	43
Retribuição da Concessão	43
Cláusula 43. ^a	43
Retribuição	43
Cláusula 44. ^a	45
Condições de pagamento da retribuição	45
Capítulo IX Modificações do Contrato	46
Cláusula 45. ^a	46
Modificação objetiva do Contrato	46
Cláusula 46. ^a	46
Cessão da posição contratual	46
Cláusula 47. ^a	47
Subcontratação	47
Capítulo X	48
Reposição do equilíbrio económico-financeiro	48
Cláusula 48. ^a	48
Regime do risco	48
Cláusula 49. ^a	48
Reposição do equilíbrio económico-financeiro do Contrato	48
Capítulo XI	50
Não cumprimento do contrato	50
Cláusula 50. ^a	50
Força maior	50
Cláusula 51. ^a	52
Sanções contratuais	52
Cláusula 52. ^a	55
Sequestro	55

Capítulo XII	55
Extinção do Contrato.....	55
Cláusula 53. ^a	55
Caducidade.....	55
Cláusula 54. ^a	56
Reversão de bens	56
Cláusula 55. ^a	56
Resgate.....	56
Cláusula 56. ^a	57
Resolução do Contrato pela CONCEDENTE.....	57
Cláusula 57. ^a	60
Resolução do Contrato pelo Cocontratante.....	60
Cláusula 58. ^a Outros efeitos da extinção da Concessão	60
Cláusula 59. ^a	61
Dever geral de colaboração	61
Cláusula 60. ^a	61
Dever geral de informação.....	61
Cláusula 61. ^a	61
Dever de sigilo	61
Cláusula 62. ^a	62
Bases de dados e aplicações de suporte	62
Cláusula 63. ^a	63
Dados Pessoais – Responsável pelo Tratamento Independente	63
Cláusula 64. ^a	64
Seguros a realizar pelo Cocontratante	64
Cláusula 65. ^a	66
Caução.....	66
Cláusula 66. ^a	67
Disposições Gerais.....	67
Cláusula 67. ^a	69
Ações de Fiscalização Específicas	69
Cláusula 68. ^a	69
Determinações	69

Cláusula 69. ^a	70
Gestor do Contrato	70
Cláusula 70. ^a	70
Resolução amigável	70
Cláusula 71. ^a	71
Foro competente.....	71
Para a resolução de quaisquer litígios emergentes do presente contrato, ou com ele relacionados, é exclusivamente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com expressa renúncia a qualquer outro.	71
Cláusula 72. ^a	71
Litígios que envolvam subcontratados.....	71
Cláusula 73. ^a	71
Não exoneração	71
Cláusula 74. ^a	72
Invalidez parcial	72
Cláusula 75. ^a	72
Comunicações e notificações	72
Cláusula 76. ^a	73
Contagem dos prazos	73
Cláusula 77. ^a	73
Legislação Aplicável.....	73
ANEXO I - A	74
ANEXO I - B	75
DESCRIÇÃO DO EQUIPAMENTO A AFETAR À EXECUÇÃO DO CONTRATO	83
ANEXO IV	89
Artigo 1.º	89
Objeto.....	89
Artigo 2.º	89
Regulamento de Utilização	89
Artigo 3.º	89
Objetivos	89
Artigo 4.º	91
Direitos da Concessionária	91
Artigo 5.º	91

Caderno de Encargos – Lote 1

Obrigações da Concedente	91
Artigo 6.º	92
Direitos da Concedente.....	92
ANEXO V	93
ANEXO VI	100
ANEXO VII	102

CAPÍTULO I

DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 1.ª

Objeto

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas jurídicas e técnicas a incluir no Contrato de Concessão de Exploração da Área do Golfe da Ponta do Pargo, a celebrar na sequência da adjudicação a realizar pela Ponta do Oeste – Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste da Madeira, S.A. no âmbito do presente concurso limitado por prévia qualificação.

Cláusula 2.ª

Definições

1. Para efeitos do presente Caderno de Encargos e respetivos anexos, sempre que iniciados por maiúscula, e salvo se do contexto resultar claramente sentido diferente, os termos abaixo indicados terão os seguintes significados:

- a) Adjudicatário: o concorrente cuja proposta tenha sido objeto de decisão de adjudicação por parte da Ponta do Oeste;
- b) Área da Concessão: a delimitação física da Concessão;
- c) Bens Afetos à Concessão: o universo dos bens integrantes do Estabelecimento da Concessão;
- d) Caderno de Encargos: o presente documento, com o conteúdo indicado na cláusula 1.ª, do qual fazem parte integrante os seus anexos e que contém as cláusulas que integrarão o Contrato;
- e) Campo de Golfe: Campo de Golfe da Ponta do Pargo, objeto da Concessão, com as características técnicas resultantes da execução do Contrato de “Empreitada de Construção do Campo de Golfe”;
- f) Área do Golfe da Ponta do Pargo: a área da concessão inclui o Campo de Golfe da Ponta do Pargo, com as características técnicas resultantes da execução dos Contratos de “Empreitada de Construção do Campo de Golfe”, “Conceção e

construção dos edifícios de manutenção e de apoio técnico do campo de golfe da Ponta do Pargo”, área destinada ao Club House, o estacionamento, a rede viária e demais bens e equipamentos entregues ao Cocontratante e constantes do auto de receção;

- g) *Club House*: a edificar no Campo de Golfe da Ponta do Pargo, correspondente à receção, vestiários, espaços de restauração, pro shop e áreas de convívio para os membros do Campo de Golfe, que, após a intervenção do Cocontratante nos termos previstos no presente caderno de encargos, deverá respeitar os parâmetros mínimos constantes do Anexo V;
- h) CCP: o Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua redação atual, adaptado à Região Autónoma da Madeira pelo Decreto Legislativo Regional n.º 34/2008/M, de 14 de agosto, na sua redação em vigor;
- i) Cocontratante ou Concessionária: a Sociedade comercial constituída pelo Adjudicatário;
- j) Código de Exploração: o documento elaborado pela Concedente, nos termos e para os efeitos do artigo 44.º do Código dos Contratos Públicos, contendo os direitos e as obrigações das partes relativas à exploração, incluindo, quando for o caso, as normas de exploração que são estabelecidas também no interesse dos utentes da obra ou do serviço a explorar, conforme o Anexo IV;
- k) Concessão: o conjunto de direitos e obrigações assumidos pelo Cocontratante do Lote 1 nos termos do Contrato, relativos à exploração do Campo de Golfe da Ponta do Pargo, bem como às atividades de manutenção e conservação dos bens móveis e imóveis afetos à Concessão;
- l) Concedente ou Ponta do Oeste: a Ponta do Oeste – Sociedade de Promoção e Desenvolvimento da Zona Oeste Da Madeira, S.A.;
- m) Contrato: o contrato a celebrar na sequência da adjudicação efetuada pela Concedente no âmbito do presente concurso limitado por prévia qualificação;
- n) Contrato de Sociedade: os estatutos do Cocontratante, que constituem anexo ao Contrato;

- o) Empreitadas de Construção do Campo de Golfe: os contratos de empreitada de “Construção do Campo de Golfe da Ponta do Pargo” e “Conceção e construção dos edifícios de manutenção e de apoio técnico ao campo de golfe da Ponta do Pargo”;
- p) IVA: Imposto sobre o Valor Acrescentado;
- q) Partes: A Concedente e o Cocontratante;
- r) Plano Geral da Concessão: o documento que define a estratégia do Cocontratante durante a Concessão, densificando o calendário e a forma de cumprimento das obrigações contratuais;
- s) Programa do Procedimento: o documento que define as regras específicas a que obedece o Concurso;
- t) Proposta: a proposta adjudicada no âmbito do Concurso;
- u) Regulamento de Utilização: o regulamento que estabelece as normas relativas às operações e condições de prestação e fruição do Campo de Golfe abrangido pela Concessão;
- v) Utente: qualquer pessoa singular ou coletiva, pública ou privada, que seja utilizadora/utente dos bens e serviços concessionados;
- w) Zona a afetar à construção do Club House e estacionamento de apoio: zona identificada no Anexo II, que será disponibilizada ao Cocontratante após o início de produção de efeitos do Contrato, para que este possa executar todas as intervenções que se revelem necessárias à abertura de um Club House. A zona mencionada abrange duas edificações e um terreno, a utilizar pelo Cocontratante nos termos previstos na cláusula 12.^a do presente caderno de encargos;
- x) Edifícios de manutenção e de apoio técnico: Inclui os edifícios da manutenção e de apoio técnico, conforme Anexo II - D.

2. Os termos definidos no número anterior no singular, poderão ser utilizados no plural e vice-versa, com a correspondente alteração do respetivo significado, salvo se do contexto resultar claramente o inverso.

Cláusula 3.ª

Epígrafes e Remissões

1. As epígrafes utilizadas no presente Caderno de Encargos foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais deles emergentes, nem constituindo suporte para a interpretação ou integração do presente Caderno de Encargos.

2. As remissões ao longo do presente Caderno de Encargos para cláusulas ou alíneas são efetuadas por referência ao presente Caderno de Encargos, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

Cláusula 4.ª

Elementos do Contrato

1. O Contrato é celebrado por escrito.
2. O Contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus Anexos.
3. O Contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pela CONCEDENTE;
 - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
 - c) O presente Caderno de Encargos e anexos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo Cocontratante.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
5. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 3 e o clausulado do Contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo Adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse Código.

Cláusula 5.ª**Anexos**

1. Fazem parte integrante do presente Caderno de Encargos os seus anexos e respetivos apêndices, organizados da seguinte forma:

- a)** Anexo I - A – Localização do Campo de Golfe;
- b)** Anexo I – B – Delimitação da Área da Concessão;
- c)** Anexo II - A – Planta com Identificação das zonas a afetar ao Club House, e áreas de estacionamento;
- d)** Anexo II - B – Planta com Identificação dos edifícios de manutenção e de apoio técnico, área de estacionamento para um mínimo de 150 lugares e rede viária;
- e)** Anexo II – C - Descrição dos Edifícios existentes;
- f)** Anexo II – D – Descrição dos Edifícios de manutenção e de apoio técnico;
- g)** Anexo III – Descrição do equipamento mínimo a afetar à execução do Contrato;
- h)** Anexo IV – Código de Exploração;
- i)** Anexo V – Memória descritiva dos parâmetros mínimos do *Club House*;
- j)** Anexo VI - Matriz de risco;
- k)** Anexo VII – Descrição da Equipa técnica mínima a afetar à execução do contrato.

2. Na interpretação, integração ou aplicação de qualquer disposição do Contrato, devem ser consideradas as disposições dos documentos que nele se consideram integrados nos termos do número anterior e que tenham relevância na matéria em causa, e vice-versa.

CAPÍTULO II**OBJETO E ÂMBITO DA CONCESSÃO****Cláusula 6.ª****Objeto da Concessão**

A Concessão tem por objeto a exploração do Campo de Golfe, bem como as atividades de manutenção e conservação dos bens móveis e imóveis afetos à Concessão.

Cláusula 7.ª

Área da Concessão

A localização do Campo de Golfe, bem como a delimitação da área de terreno afeto à Concessão, constam dos anexos deste Caderno de Encargos.

Cláusula 8.ª

Natureza da Concessão

A Concessão do Campo de Golfe é em regime de exclusividade.

CAPÍTULO III

DURAÇÃO DA CONCESSÃO E CONSIGNAÇÃO

Cláusula 9.ª

Prazo de vigência do Contrato

O Contrato produz efeitos a partir da data da sua celebração e mantém-se em vigor por um prazo de 30 (trinta) anos.

Cláusula 10.ª

Consignação da área de concessão

1. A consignação da Área da Concessão será efetuada de forma parcial, nos seguintes prazos:

- a) No prazo de 15 (quinze) dias a contar da aprovação pela Concedente do Plano Geral da Concessão, será feita a consignação da Zona a afetar ao Club House, e respetivo estacionamento de apoio, conforme indicado no Anexo II A;
- b) No prazo máximo de 12 meses, contados a partir da data da assinatura do contrato e em data a indicar pela Concedente, será feita a consignação de toda a restante Área da Concessão.

2. As consignações parciais previstas no número anterior são precedidas de uma vistoria completa às respetivas instalações, infraestruturas e equipamentos, lavrando-se auto do qual constem os resultados da referida vistoria e data da consignação.

3. A vistoria referida no número anterior é conduzida por representantes da Concedente e acompanhada por representantes do Cocontratante, devendo este ser notificado da realização da vistoria com, pelo menos, 1 (um) dia de antecedência.

4. A vistoria deve inventariar os bens que passam a estar afetos à Concessão e descrever o respetivo estado de conservação a essa data.

5. O auto de vistoria é assinado pelos representantes de ambas Partes ou, no caso de o representante do Cocontratante recusar a sua assinatura, apenas pelo representante da Concedente, mas com expressa menção desse facto.

6. A Concedente garante que, na data prevista na alínea b) do n.º 1 da presente cláusula, o Campo de Golfe integrará 18 buracos e que o mesmo apresenta as seguintes características:

a. Campo de golfe projetado e desenvolvido de acordo com o design e os standards internacionais associados a campos de golfe concebidos por Nick Faldo;

b. Área total aproximada de 850.000 m² (oitocentos e cinquenta mil metros quadrados);

c. Existência de 18 (dezoito) buracos principais, bem como driving range e putting green;

d. Configuração Par 72, permitindo uma evolução de jogabilidade adequada, incluindo buracos de Par 3, Par 4 e Par 5;

e. Existência de 3 (três) lagoas, com uma capacidade total de armazenamento de aproximadamente 38.500 m³ (trinta e oito mil e quinhentos metros cúbicos);

f. O tipo de relva utilizada em todas as áreas é a kikuyu, com exceção dos greens que é o tipo Bent;

g. Sistema de irrigação automatizado, com eficiência hídrica;

h. Conformidade com as diretrizes da USGA;

i. Campo de golfe de nível campeonato, com extensão aproximada de 7.000 (sete mil) jardas ou 6.400 metros, adequado à realização de competições profissionais;

j. Possibilidade de configuração alternativa do Campo de Golfe com extensão reduzida até cerca de 5.000 (cinco mil) jardas ou 4.572 metros, adequada à realização de competições não profissionais;

k. Implantação do Campo de Golfe em conformidade com a orografia natural do terreno.

7.A Concedente não garante que a edificação da Área da Concessão coincida integralmente com o previsto no Projeto de Execução da Empreitada de Construção do Campo de Golfe, não sendo devido qualquer tipo de indemnização à Cocontratante caso o Campo de Golfe não respeite o disposto no número anterior.

8.A Concedente entregará ao Cocontratante as telas finais, incluindo os levantamentos topográficos e o mapa de quantidades, das Empreitadas de “Construção do Campo de Golfe” e da “Conceção e Construção dos edifícios de manutenção e apoio ao campo de golfe”, assim que receber as mesmas.

9. O Cocontratante não pode iniciar a execução de qualquer intervenção ou investimento na Área da Concessão, nem de qualquer atividade relativa à sua exploração, antes da consignação da área respetiva, nos termos previstos na presente cláusula.

Cláusula 11.ª

Fase de Preparação

1. Após a consignação prevista na alínea a) do n.º 1 da cláusula anterior, o Cocontratante tem um prazo máximo de 12 meses, para desenvolver todas as ações de preparação da estrutura de meios humanos e equipamentos necessários à exploração do Campo de Golfe, bem como elaboração de todos os estudos, planos e demais documentos necessários à referida exploração e concretização das intervenções a realizar na Zona a afetar ao Club House e estacionamento.

2. Para efeitos do previsto no número anterior, e sem prejuízo de outras obrigações que se encontrem previstas no presente Caderno de Encargos, o Cocontratante obriga-se, durante esta fase, a:

- a) Diligenciar no sentido de obter todas as licenças e autorizações exigidas por lei para o exercício das atividades compreendidas na exploração do Campo de Golfe;
- b) Adquirir os equipamentos necessários à exploração da Área da Concessão, cumprindo no mínimo, o previsto no Anexo III;
- c) Recrutar a mão de obra necessária a afetar à execução do Contrato, nos termos previstos na cláusula 35.ª do Caderno de Encargos;
- d) Elaborar todos os estudos e planos necessários à execução do Contrato, nomeadamente os previstos nas cláusulas 15.ª e 38.ª do Caderno de Encargos;
- e) Realizar todas as intervenções que considere adequadas para a adaptação dos edifícios da Zona a afetar ao Club House ou, em alternativa, realizar as obras de construção de um novo edifício destinado à mesma finalidade, e a construção de estacionamentos de apoio nos termos previstos na cláusula seguinte.

3. Durante este período, a CONCEDENTE facultará todos elementos de que dispõe relativos ao Campo de Golfe que sejam solicitados pelo Cocontratante e permitirá o livre acesso e a máxima disponibilidade do pessoal envolvido para o desenvolvimento das ações referidas no número anterior.

Cláusula 12.ª

Intervenções a realizar durante a Fase de Preparação na Zona a afetar ao *Club House*, edifícios de manutenção e apoio técnico e estacionamentos

1. O Cocontratante obriga-se a realizar todas as intervenções que considere adequadas para a adaptação dos edifícios da zona a afetar ao *Club House*, edifícios de manutenção e apoio técnico e estacionamentos, em cumprimento dos parâmetros mínimos identificados no Anexo V.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Cocontratante poderá optar por construir um novo edifício destinado a um *Club House*, devendo para o efeito apresentar à Concedente o projeto de execução para a respetiva aprovação.

3. Aplicar-se-á, com as devidas adaptações, o disposto nas cláusulas 28.ª a 32.ª do caderno de encargos.

4. O Cocontratante obriga-se a realizar até à data prevista no n.º 1 da cláusula anterior todas as operações que se revelem necessárias e adequadas para a entrada em funcionamento do Club House, edifícios de manutenção e apoio técnico e estacionamento, relativas às obras identificadas nos n.ºs 1 e 2 da presente cláusula, designadamente, a conclusão de todos os trabalhos, a realização da vistoria e a assinatura do respetivo auto.

Cláusula 13.ª

Período de Exploração

1. O Período de Exploração do Campo de Golfe inicia-se num prazo máximo de 12 meses após a consignação, nos termos da alínea a) do n.º 1 da Clausula 10.ª, desde que obtidas todas as licenças e autorizações nos termos previstos na cláusula seguinte, e terminará na data em que se extinguir o Contrato, durante o qual o Cocontratante deverá cumprir integralmente todas as obrigações emergentes do mesmo no que concerne à exploração nas áreas concessionadas.

2. Caso o Cocontratante não possua, na data prevista no número anterior, todas as licenças e autorizações necessárias por motivo a si imputável, pode a Concedente aplicar as sanções pecuniárias previstas no presente caderno de encargos, iniciando-se o Período de Exploração do Campo de Golfe apenas na data em que o Cocontratante comunicar à Concedente a obtenção da última licença ou autorização necessária para essa exploração nos termos do n.º 2 da cláusula seguinte.

Cláusula 14.ª

Licenciamento da exploração

1. A efetiva exploração dos serviços e instalações do Campo de Golfe só pode iniciar-se quando o Cocontratante estiver munido das licenças e autorizações exigidas por lei para o exercício das atividades compreendidas na exploração do Campo de Golfe.

2. O Cocontratante deve dar conhecimento à CONCEDENTE da obtenção das licenças e autorizações referidas no número anterior no prazo máximo de 10 (dez) dias após a sua obtenção, remetendo cópia das licenças e autorizações a que se refere o número anterior.

Cláusula 15.^a

Plano Geral da Concessão

1. O Cocontratante obriga-se ao cumprimento da programação e dos compromissos específicos plasmados no Plano Geral da Concessão, que, no seu conjunto, refletem a sua visão estratégica sobre a gestão e exploração do Campo de Golfe.

2. O Plano Geral da Concessão evidencia o modo de execução das obrigações estabelecidas no presente Caderno de Encargos, incluindo um plano de investimentos, com a calendarização da execução dos investimentos a que o Cocontratante se vincula.

3. O Cocontratante fica obrigado a executar o plano de investimentos constante do Plano Geral da Concessão, devendo ter por base o estado da Área da Concessão no auto de consignação, bem como obter junto das autoridades competentes os pareceres e autorizações necessários.

4. Para efeitos do previsto na presente cláusula, o Cocontratante deve submeter o Plano Geral da Concessão à aprovação da Concedente no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do início da produção de efeitos do Contrato.

5. O Cocontratante obriga-se ainda a apresentar, juntamente com o Plano Geral da Concessão, o Programa de Manutenção e Conservação dos Equipamentos, Instalações e Infraestruturas previsto no presente Caderno de Encargos.

6. Uma vez entregues os documentos identificados no número anterior, a Concedente procede à sua análise, com vista a verificar se aqueles reúnem os requisitos mínimos dos investimentos e das obrigações de manutenção, previstos no presente Caderno de Encargos, procedendo à sua aprovação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da respetiva submissão pelo Cocontratante.

7. Caso a Concedente, na análise dos documentos previstos nos números anteriores, identificar discrepâncias com as exigências legais ou com os requisitos previstos no presente Caderno de Encargos, deve disso informar, por escrito, o Cocontratante, obrigando-se esta a proceder, no prazo razoável que for determinado pela Concedente, às alterações, adaptações e complementos necessários aos documentos, submetendo os mesmos a nova análise da Concedente.

8. O resultado da análise prevista no n.º 6 ou no número anterior é comunicada por escrito à Cocontratante.

CAPÍTULO IV

COCONTRATANTE

Cláusula 16.ª

Sede, forma e capital social

1. O Cocontratante deve manter, ao longo de todo o período de duração da Concessão, a sua sede em Portugal e a forma de sociedade comercial, regulada pela legislação em vigor.

2. O Cocontratante deve ter exclusivamente como objeto social, ao longo de todo o período de vigência do Contrato, as atividades que se encontram integradas no respetivo objeto, bem como o exercício das demais atividades necessárias à execução do Contrato.

3. Sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte, o exercício pelo Cocontratante de quaisquer atividades distintas do seu objeto social, além de eventualmente a fazer incorrer no pagamento de indemnização pelos prejuízos causados por tal conduta, conferirá à Concedente o direito de lhe aplicar sanções pecuniárias ao abrigo do disposto no presente Caderno de Encargos e, em caso de gravidade ou reiteração, o direito de resolver o Contrato por causa exclusivamente imputável à Cocontratante.

Cláusula 17.ª

Atividades complementares ou acessórias

1. O Cocontratante pode desenvolver atividades que não estejam previstas no Contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o seu objeto principal e caso seja expressamente autorizado pela CONCEDENTE.

2. Sempre que o Cocontratante pretenda exercer atividades que não constem expressamente do Contrato, deve solicitar a prévia autorização escrita da Concedente.

3. Para os efeitos previstos no número anterior, durante o período de vigência do Contrato, o Cocontratante pode apresentar propostas para, nos termos previstos no

artigo 412.º do CCP, desenvolver, dentro da Área da Concessão, outras atividades para além das que se encontram referidas no n.º 1, as quais devem incluir uma projeção económico-financeira.

4. O exercício de atividades complementares ou acessórias não pode, em caso algum, comprometer o bom e pontual cumprimento das obrigações do Cocontratante emergentes do Contrato.

5. A Concedente emite decisão sobre a pretensão apresentada no prazo de 30 (trinta) dias, equivalendo a falta de resposta no prazo indicado como indeferimento da pretensão.

6. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o Cocontratante é responsável por quaisquer prejuízos causados direta ou indiretamente pelo exercício de quaisquer atividades complementares ou acessórias a que se referem os números anteriores.

7. O Cocontratante é, ainda, responsável pela obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias, bem como pela elaboração de contratos de seguros e pelo cumprimento de todos os requisitos legalmente exigidos para o exercício dessas atividades complementares ou acessórias.

Cláusula 18.ª

Capital social e fundos próprios

1. O capital social do Cocontratante deve ser obrigatoriamente subscrito e realizado pelo Adjudicatário do concurso ou, caso aplicável, pelas entidades que integraram o agrupamento Adjudicatário do concurso.

2. O capital social do Cocontratante não poderá ser reduzido sem que, para além do disposto sobre esta matéria no Código das Sociedades Comerciais, seja obtida prévia autorização da Concedente.

Cláusula 19.ª

Contrato de Sociedade

1. O Contrato de Sociedade deve cumprir todos os requisitos estabelecidos no presente Caderno de Encargos.

2. Carecem de autorização prévia da Concedente todas as alterações ao Contrato de Sociedade, em especial as que incidam sobre o capital social, a modalidade e formas

de representação dos valores mobiliários que o representam e/ou a sua respetiva transmissão ou oneração.

3. Quaisquer deliberações sobre fusão ou cisão do Cocontratante carecem também, como condição de validade e eficácia, de autorização prévia da Concedente.

3. Com vista à obtenção das autorizações referidas nos números anteriores, o Cocontratante comunicará à Concedente a intenção de alteração ou de fusão ou cisão, e os motivos que presidem à mesma, com a antecedência mínima de 30 (trinta) dias relativamente à reunião do órgão social competente para essa deliberação.

4. A Concedente pronunciar-se-á sobre a autorização requerida até à data fixada para a dita reunião, considerando-se as alterações sociais tacitamente indeferidas na ausência de comunicação escrita em contrário, comunicada à Cocontratante até essa referida data.

5. A ocorrência das alterações referidas no n.º 2 ou n.º 3 anteriores, sem prévia autorização da Concedente, confere a esta o direito de exigir a reposição da situação existente antes da alteração, assim como o direito de aplicar sanções à Cocontratante nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.

6. Caso o Cocontratante não reponha a situação existente antes da alteração não autorizada da Concedente, referidas no n.º 2 ou n.º 3, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias para tal fixado pela Concedente, esta poderá resolver o Contrato por causa imputável ao Cocontratante.

Cláusula 20.ª

Transmissão ou oneração de participações sociais

1. Qualquer transmissão e/ou oneração das participações que representam o capital social do Cocontratante carecem de autorização prévia por parte da Concedente, sendo aplicável, com as devidas adaptações, o disposto nos n.os 4 e 5 da cláusula anterior.

2. A inobservância do disposto no número anterior torna a transmissão e/ou oneração ineficaz perante a Concedente e, no caso de para tal ter concorrido ato ou omissão imputável à Cocontratante, aqui se incluindo deliberações tomadas em assembleia geral, tal facto conferirá à Concedente o direito de aplicar sanções à

Cocontratante nos termos previstos no presente Caderno de Encargos e/ou de resolver o Contrato por causa imputável ao Cocontratante.

3. A emissão, pelo Cocontratante, de quaisquer títulos ou instrumentos financeiros que permitam ou possam permitir, em certas circunstâncias, a subscrição, aquisição ou detenção de participações representativas do capital social do Cocontratante em violação das regras estabelecidas no n.º 1 carece, sob pena de nulidade e, em qualquer caso, de inoponibilidade perante a Concedente, de autorização prévia da mesma, nos termos da presente cláusula.

4. A Concedente apenas poderá recusar a autorização à transmissão e/ou oneração dos valores mobiliários que representam o capital social do Cocontratante quando haja fundado receio de que a alteração da estrutura acionista envolva um aumento do risco de incumprimento das obrigações emergentes do Contrato.

5. O Cocontratante deverá entregar à Concedente todos os elementos necessários à apreciação do pedido relativo a essas transmissões e/ou onerações, entre os quais, no caso referido no número anterior, documentos que permitam efetuar a análise do risco aí referido, juntamente com uma exposição detalhada e fundamentada relativamente aos termos e condições em que serão efetuadas e à necessidade da sua realização.

Cláusula 21.ª

Licenças e autorizações

Com exceção das obrigações expressamente atribuídas à Concedente pelo presente Contrato ou por lei, o Cocontratante é responsável pelo preenchimento de todos os requisitos necessários ao desenvolvimento da atividade e pela obtenção e custeamento de todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do Contrato, bem como por preencher os demais requisitos complementares para esse fim, sendo igualmente da sua responsabilidade todas as consequências resultantes da inexistência daquelas licenças, certificações, credenciações ou autorizações.

Cláusula 22.ª**Responsabilidade do Cocontratante**

1. O Cocontratante obriga-se a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados ao cumprimento das suas obrigações contratuais, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.

2. A responsabilidade pelo bom e integral cumprimento do Contrato incumbe única e exclusivamente ao Cocontratante ainda que este recorra a empresas subcontratadas.

3. O Cocontratante está vinculado ao cumprimento de toda a legislação aplicável em matéria de higiene, segurança e saúde no trabalho e demais legislação laboral.

4. O Cocontratante responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados no exercício das atividades que constituem o objeto da Concessão, pela culpa ou pelo risco, não sendo assumido pela Concedente qualquer tipo de responsabilidade neste âmbito.

5. O Cocontratante responde ainda, nos termos gerais da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na Concessão de Exploração do Campo de Golfe.

6. Constitui especial dever do Cocontratante garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à Concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança aplicáveis e em vigor a cada momento.

CAPÍTULO V**BENS E MEIOS AFETOS À CONCESSÃO****Cláusula 23.ª****Estabelecimento da Concessão**

1. O estabelecimento da Concessão é composto pelo conjunto dos bens, móveis e imóveis que, pela CONCEDENTE ou pelo Cocontratante, estão ou venham a ser

implantados na Área da Concessão ou a ser-lhes afetos, e pelos direitos e obrigações destinados à exploração da área concessionada.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à Concessão todos os bens existentes à data de cada uma das Consignações parciais, a identificar no respetivo Auto de Consignação, assim como os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pelo Cocontratante em cumprimento do Contrato, obrigando-se o Cocontratante a desenvolver todas as atividades necessárias e convenientes para a correta manutenção, reparação, renovação e melhoria desses bens.

3. A Concedente porá à disposição do Cocontratante após a consignação, os bens que forem identificados no Auto de Consignação, obrigando-se este a desenvolver todas as atividades necessárias e convenientes para a correta conservação, manutenção, reparação, renovação e melhoria desses bens.

4. Enquanto durar a Concessão, a propriedade dos bens, equipamentos, infraestruturas e instalações afetos à Concessão e que tiverem origem em investimentos do Cocontratante, pertencerá a este, revertendo para a CONCEDENTE finda a Concessão, quaisquer que sejam as obras realizadas ou os novos equipamentos integrados.

5. Todas as infraestruturas e equipamentos postos à disposição pela CONCEDENTE manter-se-ão propriedade da mesma, sendo a sua posse transferida para o Cocontratante com o Auto de Consignação.

6. O Cocontratante não pode, sob pena de nulidade e de inoponibilidade, celebrar, por qualquer forma, contratos que tenham por efeito a promessa ou a efetiva cedência, alienação ou oneração de quaisquer bens, ou direitos sobre Bens Afetos à Concessão sem autorização prévia da concedente.

7. O Cocontratante deve submeter à Concedente, até 31 de março de cada ano, o inventário discriminativo do conjunto de Bens Afetos à Concessão, bem como dos direitos que integram a Concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam, por referência ao mês de dezembro do ano anterior, com a indicação dos correspondentes valores de aquisição.

8. Os inventários a que se refere o número anterior devem mencionar quaisquer operações materiais ou jurídicas que tenham por objeto esses bens, independentemente da sua titularidade, bem como os respetivos valores para efeitos

de seguros (valores de reconstrução, reparação ou reposição) e todos os bens indispensáveis à concessão, mesmo que os mesmos não resultem de exigências contratuais.

9. A supressão e ou retirada de bens, equipamentos e demais pertences afetos à concessão e considerados como indispensáveis à concessão, independentemente de resultarem ou não de exigências contratuais, carece de autorização prévia da concedente.

10. No termo do prazo da Concessão, o Campo de Golfe deve ser entregue à CONCEDENTE em perfeito estado de conservação e manutenção e em perfeitas condições de utilização, revertendo integralmente para esta, sem direito do Cocontratante a qualquer indemnização ou compensação, nos termos previstos no Caderno de Encargos.

CAPÍTULO VI

OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE

Cláusula 24.^a

Obrigações Gerais do Cocontratante

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente Caderno de Encargos, o Cocontratante obriga-se, nomeadamente, a:

- a) Pagar à Concedente a contrapartida financeira pela Concessão, prevista na proposta adjudicada, nos termos definidos no Caderno de Encargos;
- b) Explorar a Área da Concessão;
- c) Realizar todos os investimentos previstos no Plano de Investimentos, que integra o Plano Geral da Concessão, onde se deve incluir o equipamento mínimo e bens móveis a afetar à execução do Contrato, previstos no Anexo III;
- d) Elaborar e executar os projetos relativos às obras previstas no Plano Geral da Concessão e no presente Caderno de Encargos, bem como obter as respetivas autorizações e licenciamentos;
- e) Executar e fazer executar, nos precisos termos em que lhe forem comunicadas, as determinações da Concedente respeitantes à Concessão;

- f) Manter a Concedente informada dos desenvolvimentos relevantes e dos progressos verificados na execução do Contrato, de forma periódica até 31 de março de cada ano, e sempre que a Concedente o requeira;
- g) Colaborar na fiscalização do cumprimento das suas obrigações legais e contratuais pela Concedente e pelas outras entidades competentes, permitindo livre acesso aos seus funcionários e agentes, desde que devidamente credenciados;
- h) Contratar o pessoal necessário para desempenhar funções na Concessão, assegurando a sua formação profissional e o cumprimento de todas as obrigações laborais inerentes aos vínculos contratuais;
- i) Manter em vigor os contratos e apólices de seguro que cubram os riscos associados à realização dos trabalhos necessários e à exploração objeto do Contrato de Concessão;
- j) Cumprir o dever de sigilo a que está vinculado, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.

Cláusula 25.^a

Patentes, licenças e outros custos

1. São da responsabilidade do Cocontratante quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes registadas, licenças ou outros direitos de propriedade intelectual ou industrial no âmbito do Contrato. A utilização para denominação, promoção ou comunicação do campo, de nomes, marcas, assinaturas, imagens ou outros sinais distintivos de terceiros, depende sempre de autorização prévia, expressa e escrita da concedente e é efetuada exclusivamente por conta e risco do Cocontratante, não gerando direitos adquiridos ou expectativas de manutenção durante a Concessão. A autorização da Concedente não dispensa nem substitui as licenças ou consentimentos legalmente exigidos aos titulares dos respetivos direitos.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, todo o material, equipamento, respetivos componentes, acessórios e software adquiridos ou produzidos pelo Cocontratante no âmbito da Concessão devem ser livres de licenciamento e em norma

aberta (*open source*), salvo nos casos em que tal não seja possível ou que seja comprovadamente inviável do ponto de vista económico.

3. Nos casos previstos na parte final do número anterior, o Cocontratante deve solicitar a expressa aprovação prévia da Concedente, indemnizando integralmente este último por quaisquer danos ou despesas, diretas ou indiretas, que derivem da utilização daqueles materiais, equipamentos, componentes, acessórios ou software, antes ou após o termo do Contrato.

4. Todos os encargos com impostos, emolumentos notariais e registais ou quaisquer outras despesas que não sejam, contratual ou legalmente, expressamente atribuídas à Concedente são da responsabilidade do Cocontratante. No termo da Concessão, o Cocontratante removerá integralmente, sem custos para a Concedente, todas as referências a nomes, marcas ou outros sinais distintivos de terceiros utilizados no âmbito da exploração.

Cláusula 26.ª

Exploração da área concessionada

1. O Cocontratante obriga-se a explorar a área concessionada desde a data prevista na cláusula 13.ª até à data de extinção do Contrato.

2. O Cocontratante obriga-se a executar as prestações objeto do Contrato de acordo com as melhores práticas e com elevada qualidade, eficiência, adequação e suficiência, atendendo ao fim a que se destinam, praticando todos os atos necessários ao bom cumprimento das obrigações para si emergentes do contrato e garantindo que a exploração da Área da Concessão ocorre sem interrupções ou suspensões e que as prestações são executadas nos prazos estabelecidos neste Caderno de Encargos.

3. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente Caderno de Encargos, o Cocontratante obriga-se, nomeadamente, a:

- a) Assegurar o normal e regular funcionamento do Campo de Golfe;
- b) Respeitar os condicionamentos técnicos relativos às atividades inerentes ao regular funcionamento do Campo de Golfe e conduzi-las com estrita observância das disposições legais e regulamentares aplicáveis, obtendo todas as aprovações e autorizações que para tais efeitos sejam requeridas;

- c) Prestar aos Utentes os serviços previstos no Contrato, assegurando que estes são prestados de acordo com parâmetros exigentes de segurança, eficiência e economia, segundo métodos racionais e técnicas atualizadas, por forma a garantir prestações de qualidade e de preço compatíveis com estabelecimentos similares;
- d) Assegurar, junto das entidades competentes, o aprovisionamento da água necessária para o sistema de rega do campo de golfe;
- e) Observar e fazer observar por Utentes e/ou terceiros, sempre que aplicável, as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços objeto do Contrato;
- f) Manter todas características técnicas da área concessionada, em especial do Campo de Golfe, abstendo-se de realizar qualquer intervenção no referido campo sem a prévia autorização do Concedente;
- g) Efetuar o controlo do funcionamento das instalações, equipamentos e infraestruturas afetos à Concessão;
- h) Manter em perfeito estado de funcionamento e utilização todos os bens integrados na concessão, os quais deverão ser substituídos por outros de qualidade não inferior quando se deteriorarem, nomeadamente vedações, sinalização, rede viária, pavimentos, lancis, sistemas de água, eletricidade e esgotos;
- i) Assegurar os abastecimentos e as prestações de serviços inerentes ao normal funcionamento do Campo de Golfe, em especial o abastecimento de água e garantia do sistema da rega dos espaços verdes e plantações de forma permanente e com respeito pela legislação ambiental, a limpeza e cuidado das áreas relvadas, a higienização e oxigenação dos lagos, a manutenção das plantações, incluindo a aquisição dos produtores e fertilizantes necessárias à adubagem do solo, o abastecimento de energia elétrica, instalações sanitárias, a limpeza de todas as áreas e instalações e áreas de acesso geral e a remoção de lixos;
- j) Manter as infraestruturas da área da concessão permanentemente em perfeito estado de conservação, funcionamento, limpeza e salubridade, e em

- perfeitas condições de utilização e de segurança, diligenciando para que as mesmas satisfaçam plena e permanentemente os fins a que se destinam;
- k) Zelar pela guarda e conservação de pessoas e bens, recorrendo à autoridade policial sempre que se torne necessário fazer uso da força ou compulsão físicas;
 - l) Cumprir o previsto no Código de Exploração, constante do Anexo IV, que prevê regras complementares ao previsto no presente Caderno de Encargos;
 - m) Requerer à Concedente a adoção das medidas administrativas necessárias ou convenientes para garantir a continuidade e regularidade da exploração, que não caibam na competência que lhe é atribuída ao abrigo do Contrato de Concessão.

Cláusula 27.ª

Manutenção e conservação dos Bens Afetos à Concessão

1. O Cocontratante obriga-se a disponibilizar a área da concessão em permanentes condições de funcionamento e operacionalidade, desenvolvendo todas as atuações necessárias para o efeito, designadamente todas as reparações, beneficiações, renovações, adaptações e modernizações necessárias a evitar a obsolescência dos equipamentos face ao respetivo período de vida útil.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, o Cocontratante deve elaborar, executar e atualizar anualmente um Programa de Manutenção e Conservação dos Equipamentos, Instalações e Infraestruturas, indicando as tarefas a realizar, sua periodicidade e metodologia, devendo o Programa de Manutenção e Conservação dos Equipamentos, Instalações e Infraestruturas ser submetido à aprovação prévia da Concedente juntamente com o Plano Geral da Concessão previsto na cláusula 15.ª, aplicando-se o regime aí previsto quanto à aprovação do referido Programa.

3. As atividades de manutenção a realizar pelo Cocontratante incluem trabalhos de manutenção preventiva e de manutenção corretiva, devendo o Cocontratante assegurar todos os trabalhos relativos à manutenção da área de concessão, designadamente o campo de golfe, as áreas relvadas, ajardinadas e zonas envolventes, bunkers, obstáculos de água, posição dos green, mapa dos trajetos, caminhos e rede

viária, vedações, drenagens, sinalização, todas as máquinas, equipamentos, incluindo os de corte e manutenção, acessórios, sistemas, áreas de armazém, oficinais, edifícios e instalações elétricas e hidráulicas e demais componentes que integram a área de concessão.

4. Para efeitos do disposto no n.º 1, o Cocontratante fica, em especial, obrigado a:

- a) Manter, por sua conta e risco, em permanente estado de funcionamento, de conservação e de segurança, até ao termo da Concessão, todos os bens móveis e imóveis afetos à Concessão, obrigando-se a substituí-los sempre que, por desgaste, por avaria ou por obsolescência, se mostrem inadequados aos fins a que se destinam;
- b) Realizar todas as obras de reparação e de conservação decorrentes da normal utilização dos Bens Afetos à Concessão, devendo assegurar a permanência destes bens em boas condições de exploração;
- c) Realizar todos os investimentos de substituição dos Bens Afetos à Concessão que sejam necessários ou convenientes de acordo com a vida útil desses mesmos bens, as boas práticas e o cumprimento dos padrões de qualidade, de segurança e de comodidade.

5. Sempre que o Cocontratante pretenda realizar quaisquer obras ou trabalhos nos espaços que integram a Área da Concessão, deve submeter à aprovação prévia da Concedente, todos os elementos necessários para que esta se possa pronunciar, nomeadamente os projetos 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 espaço em causa, cumprindo igualmente o previsto nas cláusulas anteriores.

6. As obras de construção, conservação ou reparação que, no decurso do prazo da concessão, o Cocontratante tiver de realizar só podem ter início após a aprovação pela Concedente dos respetivos projetos, com exceção dos trabalhos de conservação e reparação cuja concretização não careça da elaboração de projetos.

7. A Concedente pode determinar a substituição de qualquer equipamento que se mostre inadequado ao fim a que se destina e à regular e eficiente exploração objeto

do Contrato, bem como pode impor a execução das reparações e beneficiações que se justificarem nos Bens Afetos à Concessão, podendo fixar o prazo em que estas substituições ou reparações terão de ser realizadas.

8. No caso de o Cocontratante não cumprir com os prazos fixados ou não proceder de acordo com as determinações da Concedente, esta pode mandar executar as obras ou substituir os equipamentos, imputando à Cocontratante o respetivo custo ou executar a caução para pagamento das quantias necessárias para o efeito.

Cláusula 28.ª

Obrigações gerais relativas à conceção de obras

1. O Cocontratante obriga-se a promover por sua conta e inteira responsabilidade a elaboração de estudos e projetos relativos às obras abrangidas na Concessão, incluindo todas as obras de conservação ou reparação que venham a ser necessárias, bem como aquelas que tenham sido identificadas no Plano Geral da Concessão.

2. Os estudos e projetos referidos no número anterior devem ser elaborados e organizados de acordo com o disposto nas normas legais e regulamentares e no Caderno de Encargos.

3. As normas a observar na elaboração dos estudos e projetos que não sejam indicadas neste Caderno de Encargos, nem constem de disposições legais ou regulamentares em vigor ou das condições gerais e específicas de execução das obras apresentadas pelo Cocontratante no Plano Geral da Concessão, deverão ser as que melhor se coadunem com a técnica de construção das obras abrangidas na Concessão.

4. É da responsabilidade exclusiva do Cocontratante 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, bem como o pagamento de quaisquer taxas ou outros custos inerentes.

5. O Cocontratante obriga-se a submeter a aprovação da Concedente os projetos de execução das obras, nos termos previstos na cláusula seguinte.

6. O Cocontratante deve ter em conta, quando da elaboração dos projetos ou realização de obras, o prazo de garantia das obras realizadas no âmbito do Contratos de

“Empreitada de Construção do Campo de Golfe da Ponta do Pargo” e de “Conceção e construção do Edifício de manutenção e edifício de apoio ao campo de golfe da Ponta do Pargo”, referido na alínea o) do n.º 1 da Cláusula 2.ª do presente Caderno de Encargos, assegurando que estas não ficam prejudicadas, ou em caso de manifesta simplicidade, os aspetos essenciais à realização das obras e suas especificações técnicas, conforme decorre do artigo 42.º, n.º 2, do CCP.

Cláusula 29.ª

Aprovação de projetos de execução

1. As obras a realizar só podem ser iniciadas após a aprovação dos respetivos projetos pela Concedente e a emissão das licenças legalmente exigidas pelas autoridades competentes, sem prejuízo dos levantamentos, sondagens e outras recolhas de dados que se afigurem necessários para o desenvolvimento dos estudos e projetos.

2. A aprovação da Concedente destina-se a verificar a conformidade e adequação do projeto de execução relativamente aos fins do Contrato de Concessão, e não exime o Cocontratante de obter junto das demais autoridades competentes as aprovações e licenciamentos necessários à sua execução, nomeadamente os licenciamentos ambientais e municipais legalmente exigidos, nem de quaisquer responsabilidades ou efeitos associados pelo presente Caderno de Encargos à não aprovação ou ao não licenciamento desses projetos pelas referidas autoridades públicas.

3. A aprovação do projeto é concedida no prazo de 30 (trinta) dias a contar da apresentação do mesmo pelo Cocontratante, considerando-se atribuída se nesse prazo a Concedente não proferir decisão expressa de aprovação.

4. O prazo referido no número anterior suspende-se sempre que a Concedente solicite esclarecimentos sobre o projeto e até que os mesmos sejam prestados pelo Cocontratante, e sempre que a Concedente convoque por escrito o Cocontratante para sessões de trabalho, que podem envolver outras entidades, e até que as mesmas sejam formalmente encerradas ou que passem 15 (quinze) dias desde a última reunião sem que a Concedente convoque uma nova reunião de trabalho; o prazo referido no número anterior interrompe-se sempre que a Concedente solicite alterações relevantes ao

projeto em causa, caso em que deve ser concedido à Cocontratante um prazo razoável para essas reformulações.

5. As eventuais alterações aos projetos de execução que se revelem necessárias no contexto de execução das obras devem ser previamente autorizadas pela Concedente, devendo o Cocontratante juntar o respetivo projeto de alteração, excetuando-se aquelas que, pelas suas características, não afetam a solução adotada, devendo, no entanto, o Cocontratante dar conhecimento à Concedente no prazo de 10 (dez) dias após a respetiva alteração.

6. Cada projeto de execução deverá definir os processos de construção, a natureza dos materiais e equipamentos a utilizar, descrevendo de forma detalhada e tão exaustiva quanto possível as diversas situações de trabalhos, materiais e equipamentos cuja utilização se torne possível ou mais conveniente durante a realização das obras e todos os procedimentos e normas a cumprir na execução das mesmas.

Cláusula 30.ª

Obras

1. Todas as obras relativas à reparação, remodelação, renovação, conservação, adaptação ou manutenção da Concessão são realizadas a expensas e por conta e risco do Cocontratante, .

2. Na execução das obras a que se refere o número anterior, o empreiteiro tem que ser detentor de alvará de obras públicas na classe e categoria compatíveis com a sua realização.

3. O Cocontratante é responsável pelo cumprimento de todas as normas legais e regulamentares aplicáveis à realização dos trabalhos em causa.

4. Todas as obras serão realizadas com emprego de materiais de boa qualidade, segundo as regras da arte, em harmonia com as disposições legais e regulamentares em vigor.

5. Em caso algum, poderá o Cocontratante realizar quaisquer obras na Área da Concessão 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 o Cocontratante deverá obrigatoriamente figurar como primeiro 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 o Cocontratante contrate para a execução da obra.

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

7. Em tudo o que respeite às obras abrangidas pelo Contrato é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime que decorre do artigo 426.º do CCP.

8. Em todos os contratos que celebre com terceiros para realização de obras, o Cocontratante obriga-se a inserir uma cláusula que permita à Concedente, ou a quem esta indicar, exercer os poderes de dono de obra pública que resultam do estabelecido no número anterior.

9. As obras a executar pelo Cocontratante em cumprimento do presente Caderno de Encargos, do Plano Geral da Concessão e do projeto de execução aprovado consideram-se concluídas após a emissão de um auto de vistoria, que ateste que as mesmas se encontram corretamente executadas e em conformidade com o estabelecido no Contrato, nos termos previstos na cláusula seguinte.

Cláusula 31.ª

Vistoria

1. No prazo de 5 (cinco) dias após a conclusão de quaisquer obras realizadas pelo Cocontratante, esta notifica a Concedente para a realização da respetiva vistoria, a qual deve ser assegurada pela Concedente no prazo de 10 (dez) dias após aquela notificação.

2. A vistoria será efetuada conjuntamente, por representantes das Partes, sendo lavrado um Auto de Vistoria, que descreva e inventarie os trabalhos realizados.

3. No caso de ocorrer um atraso na vistoria ou na emissão do correspondente auto, por facto imputável à Concedente, as obras não se consideram concluídas, mas esse atraso não é contabilizado como mora do Cocontratante.

4. Quando as obras revelem deficiências consideradas de pormenor pela Concedente, o auto de vistoria pode ser emitido “com reservas”, desde que o

Cocontratante se comprometa a corrigir essas deficiências no prazo razoável que lhe for determinado, observado o procedimento previsto no Código dos Contratos Públicos.

5. A vistoria e o auto previstos nos números anteriores têm relevância meramente contratual, e não isentam o Cocontratante de concluir todos os procedimentos legalmente previstos para a execução da obra, nomeadamente junto das autoridades municipais.

Cláusula 32.^a

Relatório de execução do investimento

1. No prazo de 10 (dez) dias após a emissão do auto de vistoria de cada uma das obras que sejam realizadas pelo Cocontratante, e tenham sido planeadas no âmbito do plano de investimentos junto com o Plano Geral da Concessão, o Cocontratante apresenta à Concedente um relatório de execução dos investimentos em ativo fixo a que se comprometeu no Plano Geral da Concessão.

2. O relatório referido no número anterior deve incluir e ser acompanhado das informações e da documentação que permitam comprovar a execução financeira do investimento em ativo fixo assumido pelo Cocontratante, nomeadamente orçamentos, relatórios de execução orçamental, elementos contabilísticos, faturas e recibos.

Cláusula 33.^a

Contratos futuros com terceiros

1. O Cocontratante compromete-se a celebrar com terceiros todos os contratos que se revelem necessários à garantia da manutenção, conservação e bom funcionamento dos equipamentos, infraestruturas e do Campo de Golfe.

2. Todos os contratos celebrados pelo Cocontratante com terceiros referentes ao objeto da Concessão deverão incluir uma cláusula reservando expressamente à CONCEDENTE a faculdade de se substituir ao Cocontratante, no caso de sequestro da Concessão e de resolução, resgate ou outro meio de extinção da Concessão.

Cláusula 34.ª**Deliberações sujeitas a autorização**

1. Sem prejuízo de outras que sejam especificamente previstas na lei ou no presente Caderno de Encargos, carecem de autorização pela CONCEDENTE e quaisquer decisões do Cocontratante que tenham por fim:

- a) A transferência, por qualquer título, da exploração no todo ou em parte da área de concessão a terceiros;
- b) A alienação ou oneração por qualquer forma dos direitos emergentes da Concessão ou dos bens utilizados para o exercício da atividade concessionada;
- c) A alteração das características técnicas do Campo de Golfe.

2. Considerar-se-ão não autorizadas quaisquer decisões atinentes aos fins referidos no número anterior sobre as quais a CONCEDENTE não se pronuncie no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da data em que delas lhe haja sido dado conhecimento pelo Cocontratante por carta registada com aviso de receção, salvo se outro prazo for estabelecido expressamente no presente Caderno de Encargos.

Cláusula 35.ª**Pessoal do Cocontratante afeto à Concessão**

1. O Cocontratante obriga-se a estabelecer uma estrutura de pessoal que permita dar satisfação aos objetivos propostos e à boa execução da Concessão.

2. O pessoal afeto à exploração da Concessão pertencerá aos quadros do Cocontratante ou será por este recrutado, sob a sua responsabilidade, e deverá possuir habilitações e formação adequadas para a realização do serviço que lhe for cometido.

3. O Cocontratante compromete-se designadamente a reunir uma equipa técnica que deve ser composta, no mínimo, pelos elementos referidos no Anexo VII.

4. O Cocontratante é responsável, no exercício dos poderes de direção que exerce sobre o pessoal ao seu serviço, pelo cumprimento de todas as obrigações inerentes à qualidade de entidade empregadora, em especial as impostas quanto à segurança e à saúde no trabalho.

5. O Cocontratante deve providenciar no sentido de, no início da exploração do Campo de Golfe, estarem contratados os seguros contra acidentes de trabalho relativamente a esse pessoal.

6. O Cocontratante fica obrigado a apresentar à CONCEDENTE, sempre que esta o exija, as apólices dos seguros referidos no número anterior e os recibos comprovativos de terem sido pagos os respetivos prémios.

7. O Cocontratante fica sujeita ao cumprimento das disposições legais e regulamentares em vigor sobre acidentes, medicina, higiene e segurança no trabalho, relativamente a todo o pessoal afeto aos serviços, sendo da sua conta os encargos que daí resultem.

8. Ao abrigo do artigo 419.º-A do Código dos Contratos Públicos, o Cocontratante deve assegurar que todos os trabalhadores afetos à Concessão prestam a sua atividade em regime de contrato de trabalho sem termo, sem prejuízo do disposto no número seguinte.

9. O disposto no número anterior não se aplica aos trabalhadores com contrato a termo de substituição celebrado nas situações previstas nas alíneas a) a d) do n.º 2 do artigo 140.º do Código do Trabalho, nem aos trabalhadores que executam tarefas ocasionais ou serviços específicos e não duradouros no âmbito da execução da Concessão.

Cláusula 36.ª

Encargos do Cocontratante

1. Todas as despesas ou encargos em que o Cocontratante incorra para o cumprimento das obrigações emergentes do Contrato são da sua exclusiva responsabilidade e não podem ser reclamados à Concedente.

2. Para efeitos do previsto no número anterior, são, designadamente, da exclusiva responsabilidade do Cocontratante:

- a) Quaisquer impostos, taxas, tarifas ou encargos relativos à celebração e execução do Contrato, sejam estes devidos em Portugal ou no estrangeiro;
- b) Encargos com a obtenção de autorizações, licenças e aprovações que, nos termos da lei e regulamentação, lhe sejam aplicáveis e/ou se mostrem necessárias para o cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato, bem

- como o pagamento de quaisquer emolumentos exigidos pelas autoridades competentes relativamente ao cumprimento das obrigações contratuais do Cocontratante;
- c) Despesas respeitantes ao cumprimento da obrigação de prestação de quaisquer garantias exigidas no Contrato;
 - d) Encargos respeitantes ao cumprimento da obrigação de subscrição de seguros legalmente obrigatórios ou exigidos no Contrato;
 - e) Encargos relacionados com a realização de obras previstas no Plano Geral da Concessão, no Caderno de Encargos e as necessárias à Concessão, bem como as de conservação ordinária ou extraordinária necessárias à manutenção das condições de exploração e utilização nos termos inicialmente autorizados;
 - f) Custos de manutenção e de conservação da Área da Concessão 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, água, gás, eletricidade (incluindo iluminação exterior), telecomunicações e segurança.

3. Os compromissos de pagamento da retribuição assumidos pelo Cocontratante, com a apresentação da sua proposta, serão firmados no pressuposto de que a Concedente não garante, não avaliza nem participa em empréstimos internos ou externos, diretos e indiretos, mesmo que necessários à execução do Contrato de Concessão.

Cláusula 37.^a

Obrigação de informação do Cocontratante

Ao longo de todo o período de vigência do Contrato, o Cocontratante obriga-se a apresentar à CONCEDENTE:

- a) Remeter até ao dia 30 de abril de cada ano, a contar do início da exploração do Campo de Golfe, os documentos de prestação de contas legalmente exigidos, bem como a certificação legal de contas e pareceres do órgão de fiscalização e de auditores externos, que traduzam o resultado da exploração do Campo de Golfe;

- b) No prazo de 10 (dez) dias, todas as demais informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pela Concedente;
- c) Imediatamente, todas as ocorrências que considere terem incidência na adequada exploração do Campo de Golfe.

CAPÍTULO VII

RELAÇÃO COM OS UTENTES DO CAMPO DE GOLFE

Cláusula 38.ª

Regulamento de Utilização

1. No prazo de 60 (sessenta) dias contados a partir do início da produção de efeitos do Contrato, o Cocontratante deve apresentar uma proposta de Regulamento de Utilização que estabeleça as normas relativas às operações e condições de prestação e fruição dos serviços abrangidos pela Concessão, sujeito a prévia aprovação da Concedente, ainda que o mesmo seja uma adaptação dos regulamentos relevantes em vigor neste âmbito.

2. O Regulamento de Utilização, após aprovação pela Concedente, será divulgado mediante publicação no Jornal Oficial da Região Autónoma da Madeira e afixação em local visível nos serviços de atendimento do Cocontratante.

3. O Regulamento de Utilização deve respeitar o previsto no presente Caderno de Encargos e incluir, pelo menos, os seguintes pontos:

- a) Princípios gerais e definição do âmbito da aplicação do Regulamento;
- b) Regras de relacionamento entre o Cocontratante e os Utentes, incluindo a definição do processo de tramitação dos requerimentos, reclamações e notificações;
- c) Regras de utilização do Campo de Golfe;
- d) Definição do modo de aplicação das diversas tarifas devidas pela utilização do Campo de Golfe.

4. O Regulamento de Utilização deve prever expressamente que apenas é aplicável a partir do início da exploração da Concessão.

Cláusula 39.ª

Abertura e atendimento ao público

1. O Cocontratante assegura o acesso livre aos espaços integrados na Área da Concessão.

2. O Cocontratante deve ter aberto ao público pelo menos um posto de atendimento tendo em conta as necessidades da população a servir no perímetro territorial dos serviços concessionados.

3. O Cocontratante deve dispor de um serviço permanente de piquete de alerta e emergência, facilmente contactável, destinado a dar resposta rápida e eficaz a problemas que eventualmente surjam e sejam denunciados, nomeadamente, pelos Utentes afetados.

4. A existência e funcionamento deste serviço de piquete é da inteira responsabilidade do Cocontratante, não podendo os seus custos ser debitados ao Utente pelas utilizações que deles faça.

Cláusula 40.ª

Registos e reclamações

1. O Cocontratante obriga-se a criar um sistema de registo de todas as vicissitudes relativas ao cumprimento das obrigações que para ele decorrem do Contrato, bem como ao cumprimento das obrigações objeto dos contratos celebrados com terceiros no âmbito de execução do Contrato, ao qual deverá ter acesso a Concedente.

2. O Cocontratante obriga-se a ter à disposição dos Utentes do estabelecimento da Concessão livros destinados ao registo de reclamações.

3. Os livros destinados ao registo de reclamações devem ser visados semestralmente pela Concedente.

4. O Cocontratante deve enviar à Concedente, com periodicidade mensal, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos Utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

CAPÍTULO VIII

FINANCIAMENTO E TARIFAS

Cláusula 41.ª

Meios de Financiamento

1. O Cocontratante é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do Contrato, de forma a cumprir cabal e pontualmente todas as obrigações por si assumidas.

2. Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades objeto do Contrato, o Cocontratante pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3. São da inteira responsabilidade do Cocontratante todos os custos operacionais, não operacionais, financeiros ou quaisquer outros, que estejam direta ou indiretamente relacionados com os trabalhos e atividades integradas no objeto do Contrato.

4. Não são oponíveis à Concedente quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Cocontratante com quaisquer terceiros, incluindo com as eventuais entidades financiadoras e com os seus acionistas.

5. A CONCEDENTE não está sujeita a qualquer obrigação, nem assume qualquer responsabilidade ou risco, no que respeita ao financiamento necessário ao desenvolvimento das atividades objeto do Contrato.

6. O Cocontratante tem o direito a receber as tarifas previstas na cláusula seguinte e quaisquer outros rendimentos obtidos no âmbito da Concessão.

Cláusula 42.ª

Tarifas a cobrar pelo Cocontratante

1. O Cocontratante tem direito a fixar, liquidar e cobrar tarifas aos Utentes, pelos serviços, instalações e equipamentos disponibilizados no âmbito da Concessão.

2. As tarifas a cobrar pelo Cocontratante, assim como as respetivas regras gerais de aplicação, são fixadas em regulamento de tarifas a aprovar pela Concedente, sob

proposta do Cocontratante a apresentar com uma antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias em relação à data prevista na alínea b) do n.º 1 da cláusula 10.ª, o qual se considera aprovado se a Concedente não se pronunciar no prazo de 5 (cinco) dias contados da data da sua apresentação.

3. Para os residentes no concelho da Calheta, e a fixar no regulamento das tarifas, o Cocontratante aplicará:

- a. Uma tarifa reduzida aos praticantes, desde que adquiram um número mínimo de voltas anual;
- b. Ou, aos sócios, uma redução na jóia de inscrição e anuidade.

4. O Cocontratante obriga-se a divulgar publicamente o(s) regulamento(s) de tarifa(s) que está(ão) em cada momento em vigor.

CAPÍTULO VIII

RETRIBUIÇÃO DA CONCESSÃO

Cláusula 43.ª

Retribuição

1. Pela Concessão, a Concessionária obriga-se a pagar à Concedente, a partir da data de produção de efeitos do Contrato, uma contrapartida financeira, constituída por uma componente fixa e uma componente variável, calculadas nos seguintes termos:
 - a) O valor da contrapartida financeira mensal fixa é fixado no mínimo em 8 287,50€ desde o início da exploração, de acordo o constante da Proposta;
 - b) O valor da contrapartida financeira mensal variável é a importância que trimestralmente resulte da aplicação da percentagem do volume de negócios (71 e 72) trimestral da Concessionária, nos seguintes termos:
 - i. Nos primeiros 12 meses - 0% (zero por cento);
 - ii. Entre o 13.º mês e o 24.º mês - 5 % (cinco por cento)
 - iii. Entre o 25.º mês e o 36.º mês - 10 % (10 por cento);
 - iv. Entre o 25.º mês e o 36.º mês - 15 % (quinze por cento);
 - v. A partir do 37.º mês - 20 % (vinte por cento).

2. A contrapartida financeira variável apurada no trimestre, a que se refere a alínea b) do n.º 1 é deduzida da contrapartida financeira fixa paga em idêntico trimestre.
3. Se da aplicação das percentagens referidas na alínea b) do número anterior resultar uma importância inferior ao valor da contrapartida mensal fixa, o valor a considerar é o da taxa fixa, nada mais sendo devido.
4. O valor da contrapartida financeira referida na alínea a) do n.º 1 é atualizada anualmente, de acordo com o índice de preços no consumidor para Região Autónoma da Madeira, excluindo a habitação, nesse período, sempre que a sua variação seja positiva.
5. Até ao termo do mês seguinte ao fecho do trimestre (abril, julho, outubro e janeiro), a Concessionária comunica à Concedente o montante da retribuição variável referido na alínea b) do n.º 1, o qual deve ser demonstrado com base elementos contabilístico-financeiros que a Concedente considere idóneos para o efeito, validados por contabilista certificado ou revisor oficial de contas e procede concomitantemente ao pagamento desse montante.
6. Recebida a comunicação referida no número anterior, a Concedente procede à validação do montante aí indicado até ao termo do mês subsequente, podendo exigir elementos demonstrativos complementares, caso em que o prazo de análise se suspende.
7. Até ao termo do prazo referido no número anterior ou do que resulte de eventuais suspensões, a Concedente pode notificar a Concessionária de que se considera credora de um montante superior ao que lhe foi comunicado nos termos do n.º 6, fundamentando e demonstrando a sua pretensão, caso em que a Concessionária se constitui imediatamente como devedora da quantia diferencial exigida.
8. Os diferendos quanto à existência e ao montante do crédito da Concedente apurados nos termos dos números anteriores são pagos e, se for o caso, posteriormente dirimidos pelo TAFF, sem prejuízo da possibilidade de a Concedente recorrer imediatamente à caução prestada pela Concessionária para assegurar a satisfação do crédito sobre a quantia diferencial mencionada no número anterior.
9. O atraso nos pagamentos, sem motivo atendível, constitui a Concessionária em mora, sendo devidos juros à taxa legalmente fixada para as obrigações fiscais, por

cada mês ou fração, sem prejuízo da possibilidade de resolução do Contrato nos termos previstos no presente caderno de encargos.

10. Sem prejuízo das obrigações previstas no presente caderno de encargos, a Concessionária obriga-se a fornecer à Concedente os elementos estatísticos referentes ao movimento no campo de golfe nomeadamente quanto ao número de voltas, bem como os elementos contabilísticos que traduzam o resultado da exploração, nos prazos e condições a acordar entre as Partes no prazo de 60 (sessenta) dias a contar do início de produção de efeitos do Contrato.
11. Os elementos estatísticos e contabilísticos a fornecer deverão ser os adequados à verificação e validação dos parâmetros necessários ao cálculo da retribuição variável fixada na alínea b) do n.º 1 da cláusula anterior.

Cláusula 44.ª

Condições de pagamento da retribuição

1. A retribuição referida no n.º 1 da cláusula anterior é paga mediante transferência bancária para a conta indicada pela Concedente, de forma mensal, até ao dia 8 (oito) de cada mês, a partir do início do Período de Exploração.

2. A falta de pagamento pelo Cocontratante dos valores devidos dentro do prazo estipulado implica o pagamento dos respetivos juros de mora à taxa legal em vigor, sem prejuízo de poder constituir fundamento de resolução do Contrato, nos termos previstos no Caderno de Encargos.

3. Os diferendos quanto à existência e ao montante do crédito da Concedente apurados nos termos do n.º 1 são pagos do concedente e, posteriormente dirimidos por recurso ao Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos, sem prejuízo da possibilidade de a Concedente poder recorrer imediatamente à caução prestada para bom e pontual cumprimento do Contrato, para assegurar a satisfação do crédito sobre a quantia mencionada no supracitado n.º 1.

4. Os recibos dos pagamentos realizados são remetidos ao Cocontratante após comprovação do efetivo pagamento.

CAPÍTULO IX**MODIFICAÇÕES DO CONTRATO****Cláusula 45.ª****Modificação objetiva do Contrato**

1. O Contrato de Concessão pode ser modificado, desde que nos termos e condições previstos nos artigos 311.º e seguintes do Código dos Contratos Públicos.

2. Todas e quaisquer alterações ao Contrato de Concessão devem ser formalizadas através de documento escrito assinado por ambas as Partes.

Cláusula 46.ª**Cessão da posição contratual**

1. O Cocontratante não pode ceder a sua posição contratual, alienar, trespassar, ou por qualquer outra forma transmitir ou onerar, no todo ou em parte, a concessão de exploração do Campo de Golfe ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados, sem prévio consentimento, escrito e expresso, da Concedente.

2. Os atos praticados em violação do disposto no número anterior são nulos e inoponíveis à CONCEDENTE, sem prejuízo de outras sanções que ao caso sejam aplicáveis.

3. Em caso de incumprimento, pelo Cocontratante, das suas obrigações, que reúna os pressupostos para a resolução do Contrato, este cederá a sua posição contratual ao concorrente do procedimento pré-contratual que antecedeu a celebração do Contrato, que venha a ser indicado pela Concedente, de acordo com o estabelecido no artigo 318.º-A do CCP.

4. A cessão da posição contratual a que se refere o número anterior opera por mero efeito do ato da Concedente, sendo eficaz a partir da data por esta indicada.

5. A Concedente pode ceder ou, por qualquer outro modo transmitir, total ou parcialmente, a sua posição no Contrato, nos termos previstos no artigo 324.º do CCP.

Cláusula 47.ª

Subcontratação

1. O Cocontratante pode recorrer à subcontratação de terceiras entidades para a execução das atividades integradas no objeto do Contrato, desde que obtenha prévia autorização da CONCEDENTE.

2. Para efeitos da autorização a que se refere o número anterior, o Cocontratante deve apresentar uma proposta fundamentada e instruída com os documentos previstos no n.º 3 do artigo 318.º do CCP.

3. A contratação de terceiros ao abrigo da presente cláusula não exime o Cocontratante da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante a CONCEDENTE.

4. No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis à CONCEDENTE quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo Cocontratante com terceiras entidades.

5. A CONCEDENTE reserva-se o direito de ordenar a substituição de qualquer uma das empresas subcontratadas acima referidas, mesmo que por si previamente aceites, quando não reúnam as condições legais e contratuais para a execução do Contrato.

6. Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do Contrato, devendo o Cocontratante assegurar-se que os subcontratos contêm mecanismos que permitam à Concedente refletir as vicissitudes extintivas do Contrato.

CAPÍTULO X

REPOSIÇÃO DO EQUILÍBRIO ECONÓMICO-FINANCEIRO

Cláusula 48.ª

Regime do risco

1. O Cocontratante assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes ao Contrato, que não se encontrem expressamente atribuídos à Concedente, durante o prazo da sua duração.

2. O Cocontratante assume integralmente o risco da procura das atividades objeto do Contrato de Concessão, neste se incluindo o risco emergente de qualquer causa que possa dar origem à redução da procura dessas atividades.

3. O Anexo VI contempla uma matriz de risco, mas em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do Cocontratante, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 49.ª

Reposição do equilíbrio económico-financeiro do Contrato

1. O Contrato pode ser revisto com vista a promover a reposição do seu equilíbrio económico-financeiro, de acordo com os fundamentos e nos termos previstos no artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos e da presente cláusula.

2. Fica expressamente excluído do previsto no n.º 1 da presente cláusula, a circunstância de a Área da Concessão objeto de consignação não ser totalmente coincidente com o definido no projeto de execução do Contrato de Empreitada de Construção do Campo de Golfe, desde que sejam cumpridas as condições enunciadas no n.º 6 da Cláusula 10.ª.

3. O Cocontratante deve notificar a CONCEDENTE da ocorrência de qualquer evento que possa dar lugar à reposição do equilíbrio financeiro do Contrato nos 30 (trinta) dias seguintes à data da sua ocorrência, equivalendo o seu silêncio, após o termo daquele prazo, à renúncia ao direito à reposição.

4. O pedido do Cocontratante de reposição do equilíbrio económico-financeiro do Contrato deve incluir:

- a) Descrição detalhada do evento ou eventos que conferem o direito à reposição do equilíbrio;
- b) Indicação da disposição ou disposições contratuais na(s) qual(is) o pedido se funda;
- c) Quantificação detalhada, fundamentada do aumento dos gastos e/ou da redução dos rendimentos (valores líquidos), decorrente diretamente do evento ou eventos elegíveis.

5. Sempre que o Cocontratante tenha direito à reposição do equilíbrio financeiro do CONTRATO, tal reposição será, sem prejuízo do disposto no número seguinte, efetuada de acordo com o que, de boa-fé, for estabelecido entre CONCEDENTE e Cocontratante em negociações que devem iniciar-se logo que solicitadas pelo Cocontratante.

6. Sempre que haja lugar à reposição do equilíbrio económico-financeiro da Concessão, essa reposição pode ter lugar, por acordo das partes, através de uma das seguintes modalidades:

- a) Prorrogação do prazo da Concessão e/ou do cumprimento das obrigações de construção do Cocontratante;
- b) Alteração da retribuição da Concessão;
- c) Indemnização direta;
- d) Alteração ao Plano Geral da Concessão;
- e) Alteração ao tarifário;
- f) Uma combinação das modalidades anteriores, ou qualquer outra forma que venha a ser acordada entre as Partes.

7. A reposição do equilíbrio financeiro efetuada nos termos da presente cláusula será, relativamente ao evento que lhe deu origem, única, completa e final para todo o período contratual, sem prejuízo de tal reposição poder ser parcialmente diferida em relação a efeitos específicos do evento em causa que, pela sua própria natureza, não sejam suscetíveis de uma razoável avaliação imediata ou sobre cuja existência, incidência ou quantificação não exista concordância entre as Partes.

CAPÍTULO XI

NÃO CUMPRIMENTO DO CONTRATO

Cláusula 50.ª

Força maior

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

2. Não constituem força maior, designadamente:

- a) Greves ou conflitos laborais limitados à sociedade do Cocontratante ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedade ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- b) Determinações governamentais, administrativas, judiciais ou de natureza sancionatória ou de outra forma resultante do incumprimento pelo Cocontratante de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;
- c) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo Cocontratante de normas legais;
- d) Incêndios e inundações com origem nas instalações do Cocontratante cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou incumprimento de normas de segurança;
- e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do Cocontratante não devidas a sabotagem;
- f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

3. A verificação de um caso de força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

4. A Parte que ficar impossibilitada de cumprir pontualmente as suas obrigações contratuais em consequência de uma situação de Força Maior e invocar a sua existência deve, sem prejuízo dos seus deveres gerais de informação previstos no Contrato:

- a) Dar conhecimento imediato, por escrito, à outra parte, da ocorrência do evento de força maior, indicando, sumariamente, quais as obrigações emergentes do Contrato de Concessão que, no seu entender, se encontra impedida ou dificultada de cumprir por ocorrência do evento de força maior;
- b) Sendo o caso, informar a outra parte sobre o período de tempo que estima ser necessário ao restabelecimento da normalidade da exploração das atividades concessionadas e dos bens que integram a Concessão;
- c) Sendo o caso, indicar as medidas que pretende pôr em prática a fim de mitigar o impacto do evento de força maior bem como a estimativa dos respetivos prazos e custos;
- d) Fornecer, nos 3 (três) dias imediatamente subsequentes à comunicação a que se refere a alínea a), informação, tão detalhada quanto possível, relativamente às circunstâncias do evento de força maior, incluindo sobre a natureza e alcance das obrigações cujo cumprimento seja ou possa ser afetado, atrasado ou impedido por tais circunstâncias, as medidas e prazo julgados necessários para mitigar e remediar tal situação de força maior e as suas consequências;
- e) Complementar e atualizar a informação referida na alínea anterior sempre que tenha conhecimento de dados novos que sejam relevantes para a análise ou resolução do evento de força maior;
- f) Adotar diligentemente todas as medidas ao seu dispor que permitam mitigar todos os efeitos causados pelo evento de força maior, relevantes no contexto do Contrato de Concessão e das suas obrigações contratuais;
- g) Se aplicável, apresentar, no prazo máximo de 10 (dez) dias sobre a ocorrência do evento de força maior, um plano de recuperação e um programa de serviços mínimos a aplicar durante o período necessário a essa recuperação;

h) Retomar o cumprimento integral das suas obrigações logo que tal se mostre possível, designadamente, logo que cesse o evento e/ou efeitos do evento de força maior.

5. O ónus da prova de que depende a qualificação de uma ocorrência como caso de força maior cabe à parte que a invoca.

6. A implementação dos planos de recuperação e programas de serviços mínimos referidos na alínea g) do número 4 fica sujeita à autorização prévia da Concedente, que deve pronunciar-se sobre os mesmos no prazo de 10 (dez) dias decorridos da sua apresentação pelo Cocontratante.

7. Após a comunicação prevista na alínea a) do número 4, e caso o Cocontratante seja exonerado do cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Concessão, a Concedente deve fixar, logo que possível, o prazo pelo qual aquela exoneração se prolonga, o qual poderá ser revisto, uma ou mais vezes, designadamente em função de qualquer atualização relativamente à duração e efeitos causados pelo evento de força maior.

8. A verificação de um caso de Força Maior poderá dar lugar à atribuição de uma compensação financeira ao Cocontratante nos termos estabelecidos no artigo 314.º, n.º 2 do CCP, desde que estejam reunidos os pressupostos da sua aplicação.

9. Se alguma das Partes ficar exonerada do cumprimento de qualquer das suas obrigações contratuais por um período contínuo, igual ou superior a 6 (seis) meses, então:

- a) Qualquer das Partes pode resolver o Contrato nos termos do presente Caderno de Encargos;
- b) As Partes podem acordar na redução ou resolução parcial do Contrato, no que se refere apenas às obrigações cujo cumprimento ficou irremediavelmente afetado pela ocorrência da Força Maior mantendo-se o remanescente do Contrato em vigor quanto a todas as demais obrigações cujo cumprimento não foi afetado pela Força Maior.

Cláusula 51.ª

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou resolução do Contrato, nos termos do artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos, a CONCEDENTE pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do mesmo Código e a título sancionatório, aplicar sanções pecuniárias ao Cocontratante, caso este, por causa que lhe seja imputável, não cumpra pontualmente as obrigações decorrentes do Contrato, incluindo as resultantes de determinações da CONCEDENTE emitidas nos termos do Contrato.

2. Para efeitos do previsto no número anterior, a CONCEDENTE pode exigir do Cocontratante o pagamento de sanções pecuniárias, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos seguintes termos:

- a) Pelo exercício de atividades distintas do objeto social do Cocontratante, sem autorização da Concedente, uma sanção pecuniária de até 3 % da retribuição anual, por cada ocorrência;
- b) Pela verificação de qualquer alteração ao Contrato de Sociedade, fusão ou cisão do Cocontratante, que não haja sido objeto de autorização da Concedente, uma sanção pecuniária de até 2,5 % da retribuição anual, por cada ocorrência;
- c) Pela cessão da posição contratual, alienação, trespasse ou transmissão ou oneração da Concessão, em violação do previsto no Caderno de Encargos, uma sanção pecuniária de até 5% da retribuição anual, por cada ocorrência;
- d) Por cada dia de atraso na apresentação à Concedente, de quaisquer planos, regulamentos, estudos e projetos, nomeadamente do Plano Geral da Concessão, do Programa de Manutenção e Conservação dos Equipamentos, Instalações e Infraestruturas e do Regulamento de Utilização, ou pela apresentação incompleta dos referidos documentos, uma sanção pecuniária de até 0,5 % da retribuição anual;
- e) Por cada dia de atraso na conclusão das intervenções, obras ou investimentos face ao cronograma previsto no Plano Geral da Concessão, uma sanção pecuniária de até 0,5 % da retribuição anual;
- f) Por cada dia de atraso no início da exploração da Concessão, uma sanção pecuniária de até 0,5 % da retribuição anual;

- g) Por cada dia de atraso no cumprimento da obrigação de reposição do valor da caução executada pela Concedente, uma sanção pecuniária de até 0,5 % da retribuição anual;
- h) Por cada dia de atraso na submissão da metodologia de acompanhamento e avaliação do desempenho do Cocontratante, nos termos previstos no Código de Exploração, para aprovação da Concedente, uma sanção pecuniária de até 0,5 % da retribuição anual;
- i) Por cada dia de atraso na correção de qualquer anomalia ou defeito no funcionamento do Campo de Golfe, uma sanção pecuniária de até 0,5 % da retribuição anual;
- j) Pelo incumprimento de qualquer outra obrigação prevista no presente Caderno de Encargos que não prevista nas alíneas anteriores, uma sanção pecuniária de até 0,5 % da retribuição anual.

3. Na determinação da gravidade do incumprimento, a Concedente tem em conta, designadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do Cocontratante e as consequências do incumprimento.

4. As sanções contratuais aplicáveis são apuradas pela Concedente e a sua aplicação é precedida de notificação ao Cocontratante, para que esta se pronuncie, em sede de audiência prévia, no prazo de 10 (dez) dias úteis, sobre os factos subjacentes a essa aplicação.

5. Recebida a resposta à audiência prévia, a Concedente decide sobre a aplicação das sanções contratuais em causa, notificando o Cocontratante dessa decisão por escrito.

6. Os montantes identificados na notificação prevista no número anterior são pagos pelo Cocontratante no prazo de 30 (trinta) dias a contar da comunicação referida no número anterior.

7. Caso o Cocontratante não proceda ao pagamento voluntário das sanções contratuais que lhe forem aplicadas, no prazo previsto no número anterior, a Concedente pode, para o efeito, executar a caução prestada pelo Cocontratante, fazendo-se ainda pagar dos respetivos juros de mora.

8. A aplicação das sanções previstas na presente cláusula não prejudica a aplicação de outras sanções contratuais, nem de outras sanções previstas na legislação aplicável, nem isenta o Cocontratante de responsabilidade civil, criminal e contraordenacional em que incorrer perante a Concedente ou terceiro.

9. As sanções previstas na presente cláusula não obstam a que a Concedente exija uma indemnização pelos danos sofridos.

10. Sempre que um facto dê origem ao pagamento de sanções pecuniárias e que possa originar a resolução do Contrato, a aplicação das sanções pecuniárias que sejam devidas por esse facto não prejudica a aplicação da penalidade prevista para a resolução ou quaisquer obrigações indemnizatórias decorrentes desse ato.

Cláusula 52.ª

Sequestro

Em caso de incumprimento grave pelo Cocontratante das suas obrigações emergentes do Contrato de Concessão, ou estando o mesmo iminente, a CONCEDENTE pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas, sendo aplicável, com as necessárias adaptações, o disposto no n.º 2 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos.

CAPÍTULO XII

EXTINÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 53.ª

Caducidade

1. Findo o Contrato por decurso do prazo, extinguem-se as relações contratuais existentes entre as Partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além daquela data.

2. Sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, em caso de extinção do Contrato, por caducidade ou antes do termo do seu prazo de vigência, o Cocontratante será inteiramente responsável pela cessação dos efeitos de quaisquer Contratos ou subcontratos de que seja parte, não assumindo a Concedente qualquer

responsabilidade nessa matéria, a menos que esta expressamente manifeste a vontade de ocupar a posição contratual do Cocontratante.

3. Decorrido o prazo do Contrato, transmitem-se gratuitamente para o Concedente os direitos que o Cocontratante tenha obtido de terceiros em benefício da exploração do Campo de Golfe e que sejam necessários à continuidade das atividades abrangidas, devendo os contratos celebrados pelo Cocontratante conter cláusulas que garantam o cumprimento dessa obrigação.

4. À extinção do Contrato de Concessão por caducidade aplicam-se os efeitos previstos na cláusula seguinte.

Cláusula 54.ª

Reversão de bens

1. No termo da Concessão, reverterem gratuita e automaticamente para a CONCEDENTE todos os bens e direitos que integram o Estabelecimento da Concessão, obrigando-se o Cocontratante, dentro de um prazo razoável fixado pela CONCEDENTE, a entregar aqueles bens, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação, funcionamento, manutenção e segurança.

2. O Cocontratante não poderá reclamar indemnização alguma ou invocar, com qualquer fundamento, direito de retenção sobre os bens a reverter.

Cláusula 55.ª

Resgate

1. A CONCEDENTE pode resgatar a Concessão, por razões de interesse público, desde que se encontre decorrido um terço do prazo da Concessão.

2. A CONCEDENTE notificará o Cocontratante da sua intenção mediante notificação remetida a este com antecedência mínima de 6 (seis) meses sobre a data em que pretende resgatar a Concessão.

3. Pelo resgate a CONCEDENTE assumirá automaticamente todos os direitos e obrigações do Cocontratante e a titularidade de todas as suas relações jurídicas no âmbito da Concessão que tenham sido constituídas em data anterior à da notificação referida no n.º 2; todas as demais que tenham sido constituídas e/ou assumidas pelo

Cocontratante após essa data apenas vincularão a CONCEDENTE quando esta tenha autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

4. Para efeitos da assunção a que se refere o número anterior, a Concedente tem o direito de proceder à análise dos contratos aí referidos com vista à verificação do cumprimento dos requisitos aí previstos.

5. A assunção das obrigações a que se refere o n.º 3 fica prejudicada se o Cocontratante impedir ou dificultar o exercício daquele direito de verificação ou, ainda, se de tal verificação não resultar comprovado o preenchimento dos requisitos previstos nesse mesmo número.

6. Para efeitos do previsto no número anterior, a Concedente realiza uma auditoria, sob responsabilidade de uma terceira entidade de reconhecida competência por si contratada.

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

8. Com o resgate, todos os bens e equipamentos afetos à Concessão, assim como todos os direitos disponibilizados no âmbito da mesma reverterem para a CONCEDENTE, nos termos previstos no Caderno de Encargos, sendo que os bens que tenham sido afetos à Concessão pelo Cocontratante, desde que devidamente autorizados pela CONCEDENTE, são adquiridos por esta.

9. A caução prestada para bom e pontual cumprimento do Contrato será liberada um ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pela CONCEDENTE aos respetivos depositários ou emitentes, conforme for o caso.

Cláusula 56.ª

Resolução do Contrato pela CONCEDENTE

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do Contrato legalmente previstos, de outras causas previstas no presente Caderno de Encargos e do direito de indemnização nos termos gerais, constituem, nomeadamente, causa de resolução do Contrato por parte da Concedente as seguintes:

- a) Não cumprimento das obrigações a que o Cocontratante se encontra sujeito, pondo em causa ou prejudicando gravemente o objeto do Contrato;
- b) Abandono da conservação ou exploração da Concessão de Exploração do Campo de Golfe;
- c) Atraso superior a 60 (sessenta) dias na conclusão das Intervenções, Obras ou dos Investimentos face ao cronograma previsto no Plano Geral da Concessão;
- d) Atraso superior a 60 (sessenta) no início da exploração da Concessão;
- e) Atraso na entrega dos planos, estudos, regulamentos e projetos, nomeadamente do Plano Geral da Concessão e do Programa de Manutenção e Conservação dos Equipamentos, Instalações e Infraestruturas superior a 60 (sessenta) dias, face ao prazo indicado no Caderno de Encargos;
- f) Incumprimento grave e reiterado do Plano Geral da Concessão;
- a) Transmissão ou oneração da Concessão, no todo ou em parte;
- b) Recusa ou impossibilidade do Cocontratante em retomar a Concessão em caso de sequestro;
- c) Repetição, após a retomada da Concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- d) Obstrução ao sequestro;
- e) Sequestro da Concessão no prazo máximo permitido por lei;
- f) Não cumprimento reiterado das obrigações que originaram a aplicação das sanções pecuniárias previstas no Caderno de Encargos;
- g) Falta de reposição da caução nos termos e prazos previstos;
- h) O não pagamento da contrapartida financeira prevista no Contrato, por prazo superior a 60 (sessenta) dias;
- i) A recusa grave ou reiterada de proceder à conservação e reparação das obras, instalações e equipamentos ou execução de obras;
- j) Desobediência grave ou reiterada às indicações, recomendações e determinações feitas pela CONCEDENTE, nomeadamente no âmbito dos seus poderes de direção e de fiscalização;
- k) O exercício de atividades diferentes das previstas no objeto social do Cocontratante;

- l) Início de um processo de recuperação de empresa ou de um processo de insolvência contra o Cocontratante;
- m) Cessão não autorizada ou suspensão não fundamentada, total ou parcial, do exercício de exploração do Campo de Golfe ou a sua manutenção em condições manifestamente deficientes;
- n) A execução das deliberações previstas na Cláusula 34.^a sem prévia autorização;
- o) Incumprimento das obrigações relativas à contratação de terceiros ou relativas à celebração de negócios que tenham por objeto os Bens Afetos à Concessão;
- p) A falta de cumprimento das decisões ou sentenças dos tribunais ou de quaisquer entidades com poderes de regulação sobre as atividades objeto do Contrato;
- q) A cobrança de tarifas superiores aos máximos fixados no regulamento de tarifas;
- r) Incumprimento do(s) Regulamento(s) de Utilização.

2. A resolução do Contrato exerce-se mediante notificação enviada pela Concedente ao Cocontratante, após lhe ser concedido prazo para que esta se pronuncie em sede de audiência prévia, indicando o motivo justificativo da resolução, produzindo efeitos a partir da data da sua receção.

3. A resolução implica a perda, a favor da Concedente, da caução prestada para bom e pontual cumprimento do Contrato, sem dependência de prévia decisão judicial, sem prejuízo do pagamento, pelo Cocontratante, da indemnização prevista no número seguinte, apenas pelo valor que exceda o montante do valor da caução.

4. A Concedente não é responsável pelos efeitos da resolução do Contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Cocontratante e terceiros.

5. Em caso de resolução do Contrato por incumprimento do Cocontratante, a Concedente pode exigir-lhe o pagamento de uma indemnização, a título de cláusula penal, no valor de 10 % da soma total das retribuições anuais a pagar ao longo da vigência do Contrato sem prejuízo da obrigação do Cocontratante de indemnizar a Concedente pelos danos excedentes, incluindo, designadamente, os seguintes valores:

- a) Valor das despesas e investimentos a efetuar para a retoma da normal exploração da Concessão;

- b) Valor das despesas suportadas pela Concedente decorrentes da adoção de novo procedimento tendente à formação de um novo contrato de Concessão.

6. A resolução do Contrato de Concessão determina, além dos efeitos especificamente previstos nesse contrato, a reversão gratuita dos bens que integram a Concessão, nos termos mencionados no presente Caderno de Encargos.

7. A resolução do Contrato de Concessão não prejudica a aplicação de quaisquer sanções contratuais que se mostrem devidas, quando se verifiquem as situações que ditem a sua aplicação ou se para tanto existir fundamento, nem confere ao Cocontratante o direito ao pagamento de qualquer indemnização por parte da Concedente.

Cláusula 57.ª

Resolução do Contrato pelo Cocontratante

- 1.** O Cocontratante pode resolver o contrato com os fundamentos previstos no artigo 332.º do Código dos Contratos Públicos.
- 2.** Salvo na situação prevista na alínea c) do n.º 1 do artigo 332.º do Código dos Contratos Públicos, o direito de resolução é exercido através da via judicial.
- 3.** O Cocontratante não poderá interromper ou suspender o cumprimento das suas obrigações até à efetiva resolução do Contrato nos termos dos números anteriores.

Cláusula 58.ª

Outros efeitos da extinção da Concessão

Sem prejuízo do disposto noutras cláusulas contratuais, em caso de extinção do Contrato antes do termo do seu prazo de vigência, a CONCEDENTE pode exigir que o Cocontratante cesse os efeitos de quaisquer contratos ou subcontratos de que seja parte, não assumindo a CONCEDENTE qualquer responsabilidade nessa matéria.

CAPÍTULO XIII

DEVERES GERAIS DAS PARTES

Cláusula 59.ª

Dever geral de colaboração

1. O Cocontratante compromete-se a colaborar de forma permanente com a CONCEDENTE, não criando impedimentos ou obstáculos ao normal desempenho das responsabilidades desta quanto ao acompanhamento e à fiscalização da execução do Contrato.

2. O Cocontratante obriga-se a prestar à CONCEDENTE e aos organismos ou pessoas que esta contrate todos os esclarecimentos e informações que lhe forem solicitados e sejam necessários ao acompanhamento da execução do Contrato.

Cláusula 60.ª

Dever geral de informação

Sem prejuízo de outros deveres de informação, previstos, designadamente, no presente Caderno de Encargos, o Cocontratante será obrigado a informar a CONCEDENTE de:

- a) Todo e qualquer evento previsível que possa vir a prejudicar ou impedir o cumprimento pontual e atempado de qualquer das suas obrigações, ou que possa constituir no direito de resolver o Contrato;
- b) Toda e qualquer situação previsível que possa alterar, de modo relevante, o exercício das atividades contratadas.

Cláusula 61.ª

Dever de sigilo

1. As Partes obrigam-se a manter sigilo relativamente a informações que venham a ser reciprocamente fornecidas, obrigando-se cada uma delas a não divulgar o seu teor, total ou parcialmente, sem prévia autorização da parte contrária.

2. O Cocontratante obriga-se a garantir que toda a informação relativa ao Contrato que lhe seja disponibilizada e, bem assim, aquela a que os seus funcionários, agentes, subcontratados e consultores, por qualquer modo, tenham acesso, é de utilização exclusiva no âmbito da realização do objeto do Contrato, não podendo ser transmitida a quaisquer outras pessoas ou entidades sem prévia autorização escrita da CONCEDENTE e, quando exigível, da entidade titular originária dessa informação.

3. O Cocontratante é responsável pelo cumprimento das obrigações referidas nos números anteriores por parte dos seus funcionários, agentes, subcontratados e consultores.

4. O dever de confidencialidade previsto no número anterior não se aplica a:

- a) Informações que as partes estejam legalmente obrigadas a fornecer a quaisquer autoridades públicas;
- b) Informações necessárias à prestação dos serviços contratados.

5. Caso estes deveres sejam violados, a CONCEDENTE salvaguarda o seu direito a ser indemnizada, nos termos gerais de direito, sem prejuízo da possibilidade de resolução do Contrato.

Cláusula 62.^a

Bases de dados e aplicações de suporte

1. Todos os dados recolhidos e/ou tratados pelo Cocontratante em conexão com as suas atividades, designadamente os relativos às pessoas, aos meios materiais e técnicos utilizados, à gestão da organização e à respetiva situação económica e financeira, devem ser recolhidos nos termos da lei e adequadamente mantidos.

2. Para o cumprimento da obrigação referida no número anterior, o Cocontratante é responsável pela obtenção das autorizações e licenças legalmente exigidas.

3. A recolha e o tratamento de dados a que se refere o número anterior devem ser efetuados por pessoal devidamente habilitado, dotado de formação específica para o efeito.

4. O Cocontratante obriga-se a conceber e a manter permanentemente atualizados manuais completos de utilização das bases de dados referidas no número anterior e das respetivas aplicações de suporte.

5. Em caso de extinção do Contrato, os dados referidos no n.º 1, bem como as respetivas aplicações de suporte, consideram-se, para todos os efeitos, Bens Afetos à Concessão, revertendo para a Concedente ou para terceiro a designar por esta em condições de plena utilização e sem quaisquer encargos, devendo em qualquer caso observar-se a legislação sobre a proteção de dados pessoais.

Cláusula 63.ª

Dados Pessoais – Responsável pelo Tratamento Independente

1. As Partes reconhecem que a assinatura e a execução do Contrato implicam a recolha, a utilização e a conservação de dados pessoais para finalidades próprias relativamente às quais cada uma das Partes atuará como responsável pelo tratamento independente da outra Parte. Assim, os dados pessoais dos representantes do Cocontratante e dos seus pontos de contacto, interlocutores ou colaboradores serão tratados pela Concedente, na qualidade de responsável pelo tratamento independente, para as finalidades de formalização e execução do Contrato, cumprimento de obrigações legais, e declaração, exercício ou defesa de direitos legais e/ou contratuais, quando necessário.

2. Os fundamentos jurídicos para esse tratamento pela Concedente são a sua necessidade para a execução do Contrato, o cumprimento de obrigações legais a cargo da Concedente e o seu interesse legítimo em exercer os respetivos direitos legais e contratuais.

3. Os dados de contacto da Concedente enquanto responsável pelo tratamento independente encontram-se indicados na cláusula 76.ª do Caderno de Encargos.

4. Sem prejuízo dos limites previstos na lei em vigor, os titulares dos dados podem exercer os direitos de acesso, retificação e apagamento, limitação do tratamento, portabilidade e oposição ao tratamento dos seus dados pessoais pelo Concedente, através de pedido escrito enviado para a sede social da Concedente ou por correio eletrónico para os seguintes endereços Rua Nova de São Pedro, n.º 50, 9000-048 Funchal, e e-mail geral@sociedadesdesenvolvimento.com

5. Os titulares dos dados têm o direito de apresentar uma reclamação junto da Comissão Nacional de Proteção de Dados, caso entendam que os seus dados pessoais foram infringidos.

6. Os dados pessoais são conservados pela Concedente enquanto se mantiver em vigor o Contrato e, após a cessação do mesmo, são conservados pelos prazos de prescrição ou caducidade referentes aos direitos que dele resultam ou para o cumprimento de obrigações legais a que a Concedente estiver sujeita enquanto responsável pelo tratamento independente.

7. Os dados pessoais podem ser comunicados pela Concedente a entidades públicas e autoridades judiciárias para o cumprimento de obrigações legais a seu cargo enquanto responsável pelo tratamento, bem como para o exercício de direitos legais e/ou contratuais da Concedente, cabendo a esta assegurar que essa comunicação é feita em conformidade com a legislação em vigor em matéria de proteção de dados pessoais.

8. O Cocontratante comunica à Concedente, pelo menos, os nomes e os dados de contacto dos seus colaboradores e interlocutores necessários à execução deste Contrato, pelo que o Cocontratante fica obrigado a comunicar a essas pessoas a comunicação dos seus dados pessoais à Concedente, bem como das finalidades de tratamento subjacentes e respetivos fundamentos jurídicos, nos termos previstos no artigo 13.º do Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (“RGPD”).

CAPÍTULO XIX

SEGUROS E CAUÇÃO

Cláusula 64.ª

Seguros a realizar pelo Cocontratante

1. O Cocontratante obriga-se a celebrar e a manter em vigor durante a execução do Contrato, de acordo com a legislação aplicável e pagando periodicamente os respetivos prémios, as apólices de seguros necessários para garantir uma efetiva e abrangente cobertura dos riscos inerentes à execução do Contrato, emitidas por seguradoras aceites pela Concedente.

2. O Cocontratante cumprirá o disposto no número anterior apresentando, pelo menos, as seguintes apólices:

- a) Apólices de seguro contra acidentes de trabalho e doenças profissionais relativamente a todos os seus funcionários;
- b) Apólices de seguro de responsabilidade civil relativo aos riscos próprios do exercício da sua atividade;
- c) Apólice de seguro relativo à integridade de pessoas e bens por danos causados no exercício da sua atividade;
- d) Apólice de seguro que cubra o valor dos equipamentos, infraestruturas, instalações e outros dispositivos afetos ao Contrato contra qualquer tipo de acidente, pelo seu valor real.
- e) Outros seguros que se mostrem necessários para o exercício da atividade no âmbito da execução do contrato.

3. Os seguros referidos no número anterior devem vigorar desde o início do Período de Exploração até ao termo da Concessão, obrigando-se o Cocontratante a manter válidas e atualizadas as respetivas apólices e exibi-las sempre que a CONCEDENTE o exija.

4. Os encargos referentes a todos os seguros, bem como qualquer dedução efetuada pela companhia seguradora a título de franquia em caso de sinistro indemnizável, serão da responsabilidade do Cocontratante.

5. O Cocontratante obriga-se a fazer consignar as disposições aplicáveis aos seguros a que está obrigada no âmbito do Contrato em todos os contratos e subcontratos que estabeleça.

6. A CONCEDENTE deve ser indicada como co-beneficiária nos contratos de seguro aplicáveis.

7. O Cocontratante obriga-se a inserir nas apólices de seguros uma condição suficiente para, em caso de incumprimento da obrigação de manter as apólices de seguro a que está obrigada, a CONCEDENTE poder proceder, diretamente, ao pagamento dos prémios das referidas apólices e à eventual contratação de novas apólices em substituição das que possam ter caducado ou sido resolvidas ou revogadas, correndo os respetivos custos por conta do Cocontratante.

8. O Cocontratante obriga-se a inserir nas apólices de seguros uma condição suficiente para assegurar que quaisquer alterações das mesmas sejam objeto de autorização prévia escrita da CONCEDENTE.

Cláusula 65.^a

Caução

1. A caução prestada para bom e pontual cumprimento das obrigações emergentes do Contrato serve de garantia ao efetivo cumprimento das obrigações assumidas pelo Cocontratante e ao pagamento de eventuais sanções pecuniárias que lhe forem impostas, podendo ser executada pela CONCEDENTE para satisfação de quaisquer importâncias que se mostrem devidas por força do incumprimento, imputável ao Cocontratante, das suas obrigações decorrentes da lei e do Contrato, incluindo para satisfação das importâncias devidas a título de sanções pecuniárias e cláusula penal.

2. A execução da caução pela CONCEDENTE não carece de prévia decisão judicial, devendo, contudo, ser precedida de comunicação escrita prévia ao Cocontratante com a indicação do montante pelo qual vai executar a caução e com a indicação de um prazo não inferior a 5 (cinco) dias para este, querendo, evitar essa execução, através da realização do pagamento em falta.

3. Sempre que a CONCEDENTE executar, totalmente ou parcialmente, a caução, o Cocontratante deve proceder à renovação do respetivo valor, no prazo de 15 (quinze) dias após a notificação pela CONCEDENTE para esse efeito.

4. Caso o Cocontratante não proceda à reposição no prazo referido no número anterior, a Concedente fixa um novo prazo, durante o qual pode aplicar uma sanção contratual prevista no presente Caderno de Encargos.

5. Findo o prazo referido no número anterior, a Concedente poderá resolver o Contrato, nos termos do disposto no presente Caderno de Encargos.

6. A resolução do Contrato pela Concedente não impede a execução da caução, contanto que para isso haja motivo.

7. Todas as despesas e encargos suportados ou derivados da prestação ou reposição da caução são da responsabilidade do Cocontratante, obrigando-se esta a mantê-la válida até à sua integral liberação nos termos previstos no número seguinte.

8. Cumpridas todas as obrigações contratuais por parte do Cocontratante, a Concedente promove a liberação da caução, a qual ocorrerá 30 (trinta) dias após a data da cessação do Contrato.

CAPÍTULO XX

FISCALIZAÇÃO, DIREÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

Cláusula 66.^a

Disposições Gerais

- 1.** O Cocontratante fica sujeito às ações de fiscalização previstas no Contrato.
- 2.** A CONCEDENTE, através do gestor do contrato ou por intermédio de outros órgãos ou entidades, procede à fiscalização, inspeção, acompanhamento e direção da execução do Contrato, bem como da atividade do Cocontratante ou das entidades terceiras por ela contratadas para efeitos de execução do Contrato.
- 3.** Os poderes previstos no número anterior compreendem, designadamente as seguintes faculdades:
 - a) Determinar a realização, ou proceder diretamente, a inspeções e auditorias à atividade do Cocontratante;
 - b) Acompanhar de forma sistemática a execução do Contrato, zelando pelo adequado cumprimento das obrigações nele previstas;
 - c) Solicitar, a todo o tempo, cópia da documentação que considere necessária para a verificação do cumprimento das obrigações assumidas pelo Cocontratante;
 - d) Solicitar a presença de representantes do Cocontratante para participar em reuniões que tenham por objeto discutir matérias relacionadas com a execução do Contrato ou com matérias conexas;
 - e) Fornecer orientações e tomar opções de carácter técnico quanto ao modo de prestação das obrigações contratuais, sempre que tal se mostre conveniente à prossecução do interesse público associado à celebração do Contrato;

- f) Emitir pareceres, recomendações, instruções e diretivas que o Cocontratante deverá observar e respeitar;
- g) Aceder a toda a informação referente ao Cocontratante no exercício das suas atividades;
- h) Praticar os demais atos de fiscalização previstos no Contrato.

4. O pessoal incumbido da fiscalização, expressamente designado para o efeito e no exercício dessas funções, tem livre acesso a todas as instalações objeto do Contrato.

5. O Cocontratante assegura à CONCEDENTE todas as condições necessárias ao exercício da ação fiscalizadora e fornece todos os elementos que sejam solicitados segundo um critério de razoabilidade.

6. Para efeitos do disposto no número anterior, o Cocontratante deve, nomeadamente:

- a) Fornecer à CONCEDENTE, sempre que esta o solicite, todos os documentos e quaisquer outros elementos relativos às principais características e condições de funcionamento de todos os equipamentos, infraestruturas e instalações afetas à execução do Contrato;
- b) Permitir à CONCEDENTE livre acesso a todos os locais de trabalho, zona de obras, estaleiros e livro de registo de obras;
- c) Incluir nos contratos de empreitada que celebre com terceiros, uma cláusula que permita o acesso da CONCEDENTE às zonas de obras, estaleiros e livro de registo de obras;
- d) Prestar à CONCEDENTE todos os esclarecimentos e informações que esta solicitar;
- e) Facultar à CONCEDENTE todos os livros, registos, documentos e quaisquer outros elementos relativos ao objeto da Concessão;
- f) Prestar à CONCEDENTE todos os esclarecimentos quanto aos trabalhos ou serviços subcontratados e à idoneidade técnica dos respetivos executantes.

7. O desempenho das funções de acompanhamento e fiscalização do modo de execução do Contrato não exime o Cocontratante de responsabilidade por qualquer incumprimento ou cumprimento defeituoso das suas obrigações.

Cláusula 67.ª

Ações de Fiscalização Específicas

A CONCEDENTE poderá:

- a) Sempre que o entender, verificar a veracidade e autenticidade das informações e elementos fornecidos pelo Cocontratante, podendo exigir desta a apresentação de qualquer documento ou a realização de qualquer diligência que para tanto seja necessária, segundo um critério de razoabilidade.
- b) Na presença de representantes do Cocontratante, efetuar ensaios, vistorias ou exames que permitam averiguar a veracidade das informações e elementos fornecidos, avaliar as condições de funcionamento e as características dos equipamentos, infraestruturas, instalações e de quaisquer outros bens integrados na Concessão;
- c) Exercer as ações de fiscalização que considere adequadas sobre o cumprimento do Programa de Manutenção e Conservação dos Equipamentos, Instalações e Infraestruturas;
- d) Exercer quaisquer outras ações específicas de fiscalização no cumprimento das disposições legais e do que for consignado no Contrato.

Cláusula 68.ª

Determinações

1. As ordens, instruções, pareceres, recomendações, diretivas e, em geral, todas as determinações da CONCEDENTE que venham a ser emitidas no âmbito dos seus poderes de direção e fiscalização conferidos pelo Contrato, serão imediatamente aplicáveis.

2. Quando o Cocontratante não respeitar, injustificadamente, as determinações referidas no n.º 1, a CONCEDENTE pode proceder à correção da situação diretamente ou através de terceiros, correndo os respetivos custos por conta do Cocontratante, sem prejuízo das sanções que eventualmente lhe venham a ser aplicadas.

3. A CONCEDENTE pode recorrer à caução prestada pelo Cocontratante para pagamento dos custos referidos no número anterior.

Cláusula 69.ª

Gestor do Contrato

1. A Concedente designa um Gestor do Contrato com a função de acompanhar permanentemente a execução do Contrato, incluindo, designadamente, o seguinte:

- a) Acompanhar a execução corrente das atividades objeto do Contrato, em articulação com o Cocontratante;
- b) Verificar o cumprimento das obrigações do Cocontratante;
- c) Promover a articulação quotidiana entre Cocontratante e a Concedente;
- d) Elaborar relatórios sobre a atividade do Cocontratante, a enviar à Concedente com a periodicidade por esta indicada no ato de designação;
- e) Analisar a execução do Contrato pelo Cocontratante de acordo com os indicadores de desempenho contratados, nos termos previsto no Código de Exploração.

2. O Cocontratante obriga-se a cooperar com o Gestor do Contrato na prossecução das atividades de acompanhamento que este tem a seu cargo, atuando de boa-fé e sem reservas de qualquer espécie.

CAPÍTULO XXI

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 70.ª

Resolução amigável

1. No caso de litígio ou disputa quanto à interpretação, aplicação ou integração do disposto no Contrato, as Partes diligenciam, por todos os meios de diálogo e modo de composição de interesses, de forma a obter uma solução concertada para a questão.

2. As Partes podem submeter o litígio à mediação de uma terceira entidade.

3. O resultado da mediação está sujeito à forma escrita.

4. Caso tenha decorrido o prazo de 30 (trinta) dias sobre a data de início da tentativa de resolução amigável prevista no n.º 1 ou da data em que tenha sido encetado o processo de mediação a que se refere o n.º 2, sem que as Partes tenham chegado a um consenso, qualquer das Partes em litígio pode, a todo o momento, dar por finda a

tentativa de resolução amigável e submeter a questão à resolução do Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, de acordo com o disposto na cláusula seguinte.

Cláusula 71.ª

Foro competente

Para a resolução de quaisquer litígios emergentes do presente contrato, ou com ele relacionados, é exclusivamente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 72.ª

Litígios que envolvam subcontratados

1. Sempre que a matéria em causa em determinada questão submetida a resolução amigável e judicial se relacione, direta ou indiretamente, com atividades integradas no Contrato que tenham sido subcontratadas pelo Cocontratante nos termos previstos no Contrato, pode qualquer uma das Partes requerer a intervenção da entidade subcontratada na lide, em conjunto com o Cocontratante.

2. .

3. O Cocontratante obriga-se a dar imediato conhecimento à Concedente da ocorrência de qualquer diferendo ou litígio com as entidades subcontratadas no âmbito dos subcontratos e a prestar-lhe toda a informação relativa à evolução dos mesmos.

Cláusula 73.ª

Não exoneração

A submissão de qualquer questão a resolução amigável ou judicial não exonera o Cocontratante do pontual e atempado cumprimento das disposições do Contrato e das determinações da Concedente que, no seu âmbito, lhe sejam comunicadas, incluindo as emitidas após a data daquela submissão, nem permite qualquer interrupção do desenvolvimento das atividades integradas no Contrato, as quais devem continuar a processar-se nos termos em vigor à data de submissão da questão, até que uma decisão final seja obtida relativamente à matéria em causa.

CAPÍTULO XXII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 74.ª

Invalidez parcial

1. Se alguma das disposições do presente Caderno de Encargos ou do Contrato de Concessão vier a ser considerada inválida ou ineficaz, tal não afeta a validade do restante clausulado do mesmo, o qual se mantém plenamente em vigor.

2. No caso de se verificar uma situação de invalidade ou ineficácia do Contrato de Concessão nos termos do número anterior, as Partes comprometem-se, pela via amigável, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos, a modificar ou substituir a ou as cláusulas inválidas ou ineficazes por outras, caso tal seja necessário, o mais rapidamente possível e por forma a salvaguardar a plena validade e eficácia do Contrato e a realização das suas prestações de acordo com o espírito, finalidades e exigências deste.

3. Caso as Partes não cheguem a acordo quanto à modificação e/ou substituição regulada pelo número anterior, podem recorrer ao Tribunal Administrativo e Fiscal do Funchal nos termos previstos no presente Caderno de Encargos.

Cláusula 75.ª

Comunicações e notificações

1. Quaisquer comunicações entre as partes relativas ao contrato são efetuadas através de correio eletrónico, para os seguintes contactos:

CONCEDENTE:

- Gestor do Contrato: *[Identificação]*;
- Morada: Rua Nova de S. Pedro, n.º 50 - Funchal
- Telefone: 291 215740
- Correio eletrónico: geral@sociedadesdesenvolvimento.com

COCONTRATANTE:

- *[Identificação da entidade]*;

- *[Identificação da pessoa de contacto];*
- Morada: [•]
- Telefone: [•]
- Correio eletrónico: [•]

2. Qualquer comunicação feita por correio eletrónico é considerada recebida na data constante do respetivo recibo de receção e leitura remetido pelo recetor ao emissor.

3. A alteração das moradas indicadas no n.º 1 deve ser comunicada à outra Parte, por correio eletrónico, nos 30 (trinta) dias subsequentes à respetiva alteração.

Cláusula 76.ª

Contagem dos prazos

Os prazos previstos no presente Caderno de Encargos são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 77.ª

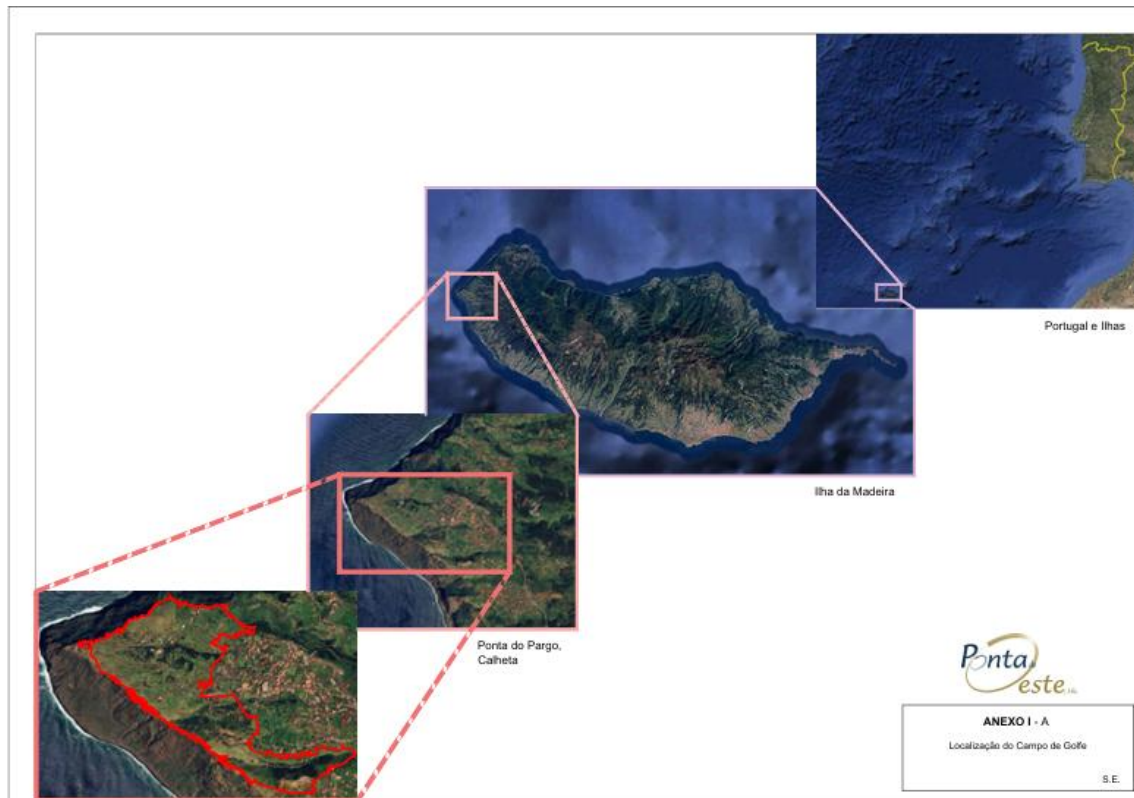
Legislação Aplicável

O Contrato de Concessão é regulado pela legislação portuguesa, sendo aplicável ao mesmo a Parte III do Código dos Contratos Públicos.

ANEXO I - A

LOCALIZAÇÃO DO CAMPO DE GOLFE DA PONTA DO PARGO

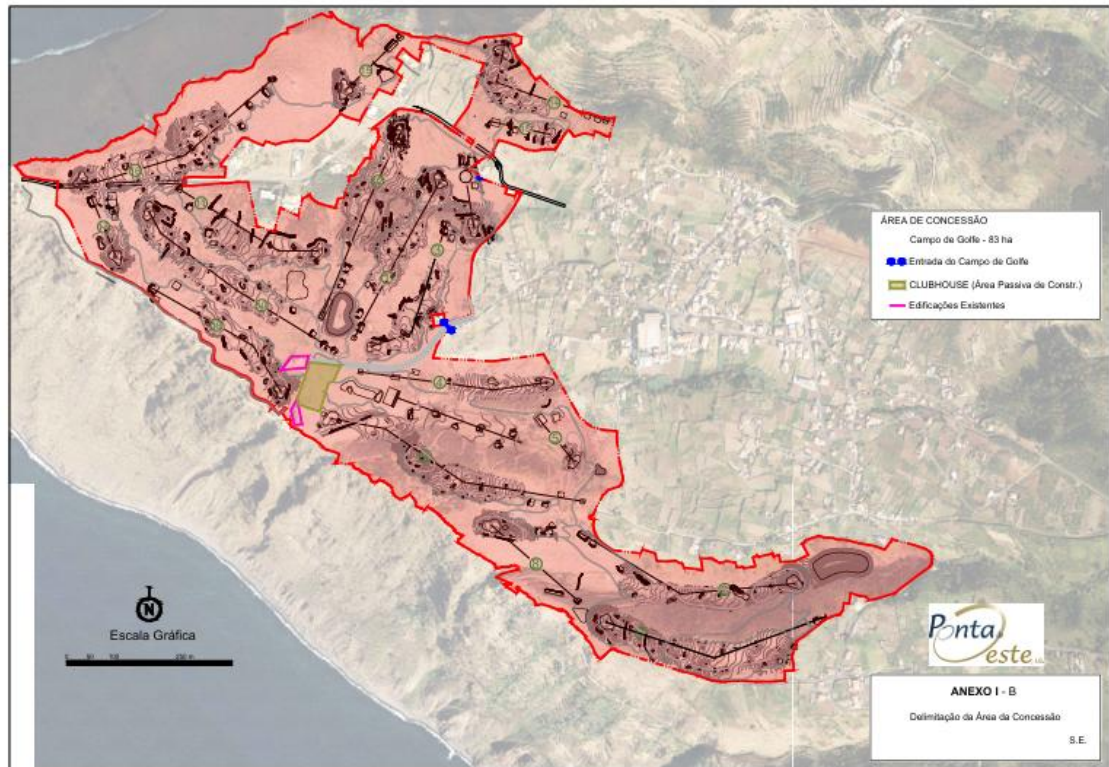
[a que se refere a cláusula 5.ª do Caderno de Encargos]



ANEXO I - B

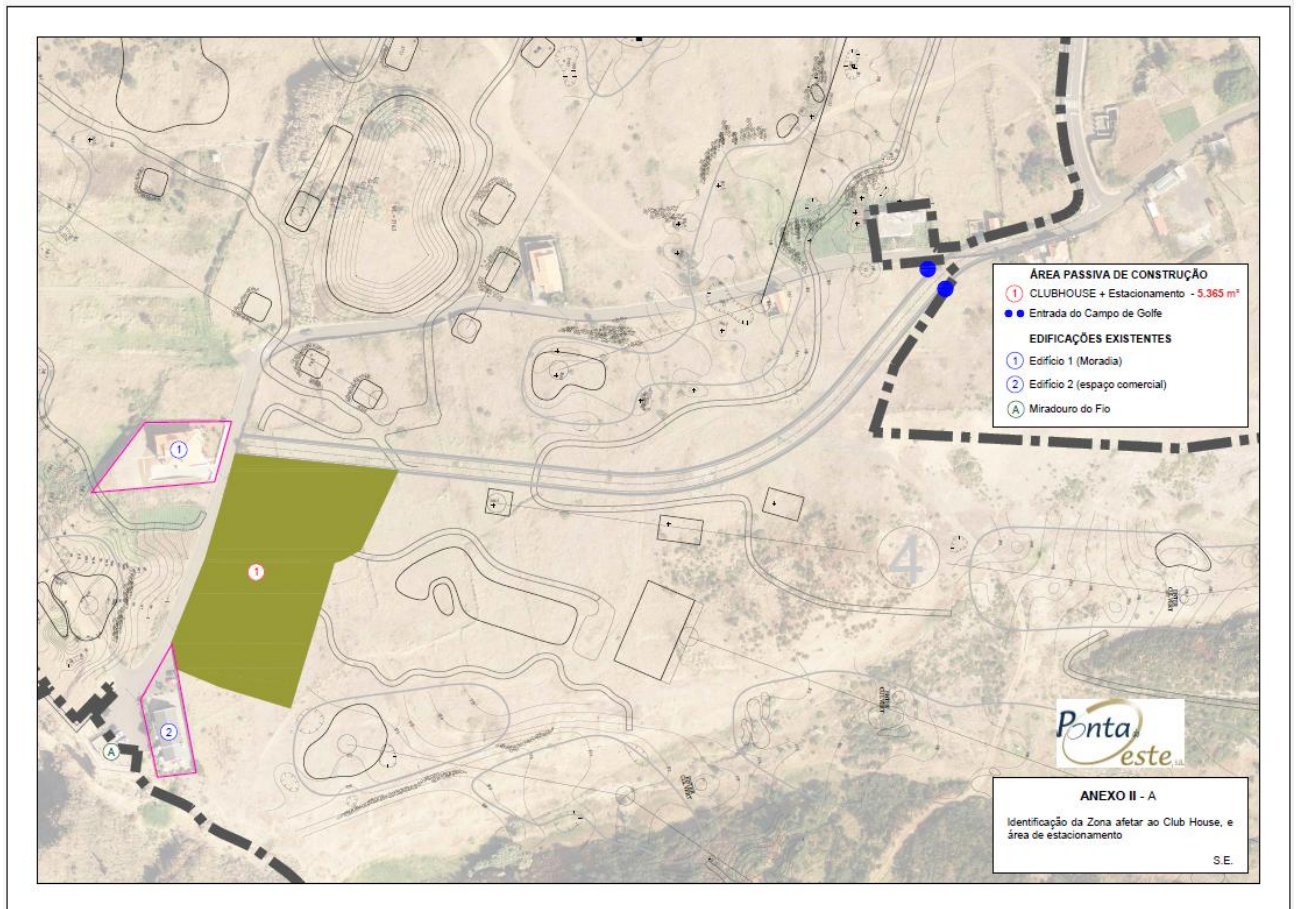
DELIMITAÇÃO DA ÁREA DA CONCESSÃO DO GOLFE DA PONTA DO PARGO

[a que se refere a cláusula 5.ª do Caderno de Encargos]



ANEXO II-A

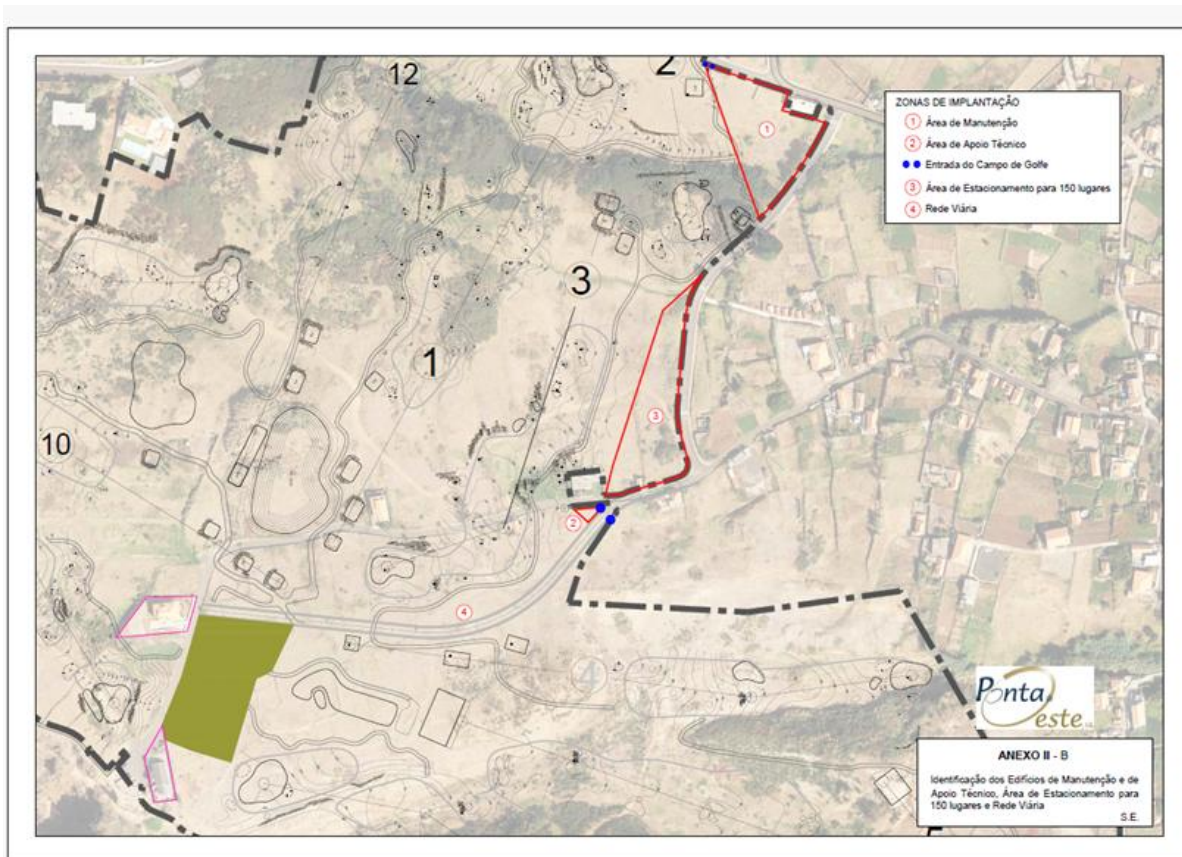
PLANTA COM IDENTIFICAÇÃO DAS ZONAS A AFETAR AO CLUB HOUSE E ÁREA DE ESTACIONAMENTO (a que se refere a alínea w) do n.º 1 da cláusula 2.ª do caderno de encargos)



ANEXO II-B

PLANTA COM IDENTIFICAÇÃO DOS EDIFÍCIOS DE MANUTENÇÃO E DE APOIO TÉCNICO, ÁREAS DE ESTACIONAMENTO PARA 150 LUGARES E REDE VIÁRIA

(a que se refere a alínea x) do n.º 1 da cláusula 2.ª do caderno de encargos)



ANEXO II-C**DESCRIÇÃO DOS EDIFÍCIOS EXISTENTES**

(a que se refere a alínea v) do n.º 1 da cláusula 2.ª do caderno de encargos)

Edifício 1

Trata-se de um edifício composto por três pisos, de construção tradicional, tem estrutura na sua generalidade, em alvenaria de betão, revestido e pintado, algumas paredes em alvenaria de pedra, cobertura em laje e telha, porta de acesso pedonal e tapassóis, exteriores, em madeira.

Este prédio dispõe de acesso por via pública pavimentada e redes de distribuição de água, eletricidade e telefónica.

Anteriormente tratava-se de uma moradia de tipologia T3+1, com uma distribuição interior, na cave, composta por uma garagem com capacidade para quatro viaturas, com uma porta de acesso, de abertura e fecho automático, uma instalação sanitária de apoio, uma arrecadação no vão da escada e um acesso por escada ao piso superior. O R/C é composto por um hall de entrada, uma sala de estar e de jantar, em open-space, com dois acessos ao exterior, uma cozinha, uma lavandaria, uma instalação sanitária social, um hall de entrada para os quartos, uma suite com instalação sanitária privativa, dois quartos simples, sendo que todos os quartos têm acesso a varandas e um acesso por escadas ao piso superior. O sótão é composto por um hall, um quarto simples com acesso a uma pequena varanda e uma instalação sanitária.

O logradouro encontra-se dividido em três zonas, a rampa de acesso à garagem na cave, a zona envolvente do corpo edificado, a Norte e poente e o terreno a sul. A rampa de acesso à garagem é ampla e tem pavimento em calçada portuguesa

O prédio tem área de terreno de 1 110,00 m² sobre o qual se encontra implantado um edifício anteriormente afecto à habitação unifamiliar com a área bruta de construção de 302,00 m² distribuída por três pisos, dispondo ainda de logradouro e áreas ajardinadas.

Edifício 2

Trata-se de um edifício de um só piso, de construção tradicional estilo rustico, em alvenaria de blocos de betão revestida e pintada, com cobertura em duas águas em telha, vão em madeira estilo rústico e apontamentos em alvenaria de basalto nos cunhais, esplanada com pavimento em pedra.

Este prédio dispõe de acesso por via pública pavimentada e redes de distribuição de água, eletricidade e telefónica.

Anteriormente tratava-se de um espaço destinado à restauração e similares, designado por Casa de Chá "O Fio", constituído por uma sala principal, caracterizada por um ambiente rústico com paredes em pedra basáltica e teto com vigamento em madeira e janelas amplas orientadas para o oceano, integrando a paisagem no interior. Existe uma zona de balcão e serviço de apoio (copa), onde são preparados os chás, infusões e a doçaria regional. Este espaço está estrategicamente posicionado para servir tanto a sala interior como a esplanada. O edifício está dotado de sanitários para os clientes, localizados de forma discreta para não interferir na área social da sala, o espaço é projetado para ser acessível a utilizadores em cadeiras de rodas. Possui ainda esplanada.

O prédio tem área de terreno de 686,00 m² sobre o qual se encontra implantado um edifício anteriormente afeto à área da restauração com a área bruta de construção de 178,50 m² distribuída por um só piso térreo, dispondo ainda de logradouro e áreas ajardinadas.

Anexo II-D

Descrição dos Edifícios de manutenção e de apoio técnico

(a que se refere a alínea x) do n.º 1 da cláusula 2.ª do caderno de encargos

Edifício de Manutenção:

O Edifício de Manutenção Campo de Golfe, estrategicamente localizado no extremo Norte-Oeste do Campo de Golfe, permitindo o fácil acesso desde o exterior através do Caminho do Farol. Tratar-se-á de uma construção de um único piso, com uma área de implantação de 800 m². A conceção foca-se na funcionalidade operacional, eficiência energética e integração paisagística, respeitando o Regulamento Geral da Edificação Urbana (RGEU) e as normas municipais em vigor.

O edifício apresentará uma estrutura metálica porticada em aço, dimensionada para suportar um sistema modular pré-fabricado. Com um pé-direito mínimo de 5,50 m, a volumetria permite a livre circulação de camiões e maquinaria pesada no seu interior. As paredes exteriores serão executadas em painel sandwich com isolamento térmico, enquanto a cobertura, de duas águas e cor verde, incluirá claraboias para otimização da iluminação natural. Atendendo à proximidade do mar, todos os materiais metálicos e caixilharias possuem tratamento anticorrosivo de alta resistência. Aplicar-se-á uma laje de betão revestida com argamassa epóxi antiderrapante, garantindo durabilidade e segurança em zonas de oficina e lavagem.

O edifício será dotado de sistemas de segurança contra incêndios (SADI e SAIR), ventilação forçada nas zonas críticas e isolamento acústico reforçado na oficina para mitigar o impacto sonoro nas áreas adjacentes. Os arranjos exteriores e acessos serão dimensionados para suportar cargas pesadas e facilitar as operações de carga e descarga.

O espaço interior será segmentado em setores estratégicos para garantir a eficácia da manutenção e o conforto dos utilizadores:

· Área Operacional: Oficina central (até 400 m²), armazém de ferramentas, zonas de armazenamento de areia, terra e sementes.

- *Zonas Técnicas Específicas: Espaços ventilados com acesso direto ao exterior para armazenamento de fitofármacos, fertilizantes, combustível e gás, cumprindo rigorosas normas de segurança ambiental.*

- *Área Social e Administrativa: Escritórios (90 m²), balneários, refeitório e zona de resíduos.*

O projeto aposta na autossuficiência e redução de custos operacionais:

- *Energia: Instalação de painéis fotovoltaicos na cobertura e fornecimento de águas quentes através de uma bomba de calor de 500 litros. Inclui-se ainda a pré-instalação de dois postos de carregamento para veículos elétricos.*

- *Gestão de Águas: Rede de águas residuais ligada ao coletor público ou fossa estanque, com atenção especial à separação de efluentes na zona de lavagem de máquinas.*

- *Comunicações: Sistema preparado para a gestão de rega do campo e futura interligação de dados com o Club House.*

Edifícios de apoio:

O Edifício de Apoio do Campo de Golfe, estrategicamente localizado junto à entrada principal na Rua do Fio. O edifício será concebido para servir como ponto de acolhimento e controlo, apresentando uma linguagem arquitetónica mais tradicional e integrada na envolvente urbana e paisagística.

O edifício destacar-se-á pela sua construção sólida e acabamentos funcionais, com paredes em alvenaria (interiores e exteriores), devidamente rebocadas e pintadas, garantindo durabilidade e baixa manutenção, a fachada principal, orientada para a via pública, será dotada de vãos em alumínio lacado, assegurando uma imagem institucional e elevados níveis de estanquicidade. A solução de telhado em quatro águas com telha cerâmica, suportado por uma estrutura metálica. O remate visual será garantido por uma platibanda periférica em chapa lacada a branco.

No interior o pavimento será executado em vinílico ou cerâmico, materiais escolhidos pela sua resistência ao desgaste e facilidade de higienização.

A estabilidade do edifício é assegurada por uma estrutura convencional em betão armado (lajes, pilares e vigas).

O edifício será ligado à rede pública de água potável (água fria). No que concerne ao saneamento, os efluentes serão conduzidos ao coletor público ou, na sua ausência, para uma fossa séptica estanque dimensionada para o efeito. O dimensionamento elétrico será ajustado às necessidades operacionais do edifício. Prevê-se uma infraestrutura de comunicação robusta, preparada para a interligação de dados com o Club House, centralizando a gestão do complexo.

Prevê sistemas de aquecimento, arrefecimento e ventilação que garantam o estrito cumprimento dos requisitos de conforto térmico e qualidade do ar interior.

ANEXO III

DESCRIÇÃO DO EQUIPAMENTO A AFETAR À EXECUÇÃO DO CONTRATO

(a que se refere a alínea b) do n.º 2 da cláusula 11.ª e alínea c) do n.º 1 da cláusula 24.ª do caderno de encargos)

Sem prejuízo do disposto abaixo, os equipamentos e acessórios identificados deverão:

- Encontrar-se em pleno estado de funcionamento;
- Ser adequados às características técnicas do Campo de Golfe da Ponta do Pargo e apresentar-se em quantidades ajustadas às necessidades;
- Cumprir toda a legislação aplicável, inclusive em matéria de segurança, ambiente e utilização de maquinaria e demais equipamentos; e
- Poder ser substituídos por equipamentos e/ou acessórios de características técnicas equivalentes ou superiores, mediante aprovação prévia da Concedente.

Sinalética Informativa Obrigatória - Cada sinalética deve apresentar, de forma clara e indelével, os seguintes dados:

Identificação de Jogo:

- Número do buraco em destaque
- Par do buraco (Par 3, 4 ou 5)
- Handicap / Stroke Index

Mapeamento Estratégico:

- Representação gráfica (mapa 2D ou 3D) da topografia do buraco, incluindo fairways, rough, áreas de penalidade (água), bunkers e áreas de Out of Bounds;
- Orientação do green e localização do próximo tee de saída.

Dados de Distanciamento em metros e jardas:

- Tabela de distâncias do tee ao centro do green, segmentada pelas cores das marcas de saída;

- **Indicação de distâncias críticas de segurança (carry) para transposição de obstáculos.**

Sinalética Complementar de Apoio

- **Sinalética de Direção:** Indicações de "Next Tee" para otimização do fluxo de jogadores;
- **Segurança:** Placas de aviso em pontos cegos (blind shots) e sinalização de zonas de proteção ambiental ou perigo.

Equipamento para Greens e Tees:

- Toro Greensmaster Flex 1021 ou equivalente;
- Toro Greensmaster 3250D.

Equipamento para Fairways e Rough:

- Toro ReelMaster 3100-D ou equivalente;
- Toro ReelMaster 5510-D ou equivalente;
- Toro Groundsmaster 4300 ou equivalente.

Outros equipamentos de corte:

- Corta-relvas de condução manual da marca Honda ou equivalente;
- Roçadoras Stihl Brushcutter FS 250 ou equivalente;
- Flymower Mirage Kohler XT ou equivalente.

Equipamento de transporte:

- Veículos utilitários Toro Workman GTX (EFI) ou equivalente;
- Trator John Deere 3036E ou equivalente;
- Trator John Deere 3050B ou equivalente.

Outro equipamento geral:

- Wessex STC-180, coletor multifunciona ou equivalente I;
- Escarificador Ryan, de condução manual ou equivalente;

Caderno de Encargos – Lote 1

- Sopradores de folhas Stihl BR 420 ou equivalente;
- Cortadora de tapete de relva Billy Goat 24” Hydro-Drive ou equivalente;
- Pulverizador de relvados Toro Multi Pro 5800 ou equivalente;
- Equipamento de top dressing Toro ProPass Série 200 ou equivalente;
- Espalhador Cosmo P500 ou equivalente;
- Reboques Toro TransPro 100 ou equivalente;
- Espalhadores Scotts Elite ou equivalente;
- Espalhador de queda Scotts Turf Builder Classic ou equivalente;
- Green Spray Dolly ou equivalente.

Equipamentos de pequeno porte:

- corta-relva do tipo Flymowers ou equivalente;
- Roçadoras;
- Sopradores de costas;
- Motosserra;
- Pulverizadores tipo mochila, elétricos;
- Aparadores motorizados de bunkers;
- Tapetes de arrasto;
- Cortadores de bordo de greens.

Ferramentas manuais:

- Escovas de orvalho (dew brushes);
- Varas de alinhamento (switch rods);
- Equipamentos de troca de buracos (hole changers), incluindo acessórios;
- Ferramentas tipo “meia-lua” (half moons);
- Pás;
- Garfos;
- Enxadas;
- Pás de vala (trenching spades);
- Ferros de colocação de relva (turfing irons);

Caderno de Encargos – Lote 1

- Ancinhos para bunker e paisagismo, de dimensões diversas;
- Serras de poda;
- Corta-ramos;
- Medidor de humidade;
- Medidor de velocidade de greens (Stimpmeter);
- Roda de medição, sistema métrico;
- Aparadores de aspersores;
- Espalhadores Scotts;
- Espalhadores ciclónicos de pequenas dimensões;
- Vassouras, de vários tipos;
- Carrinhos de mão;
- Aeradores manuais de relva (Turf Doctors).

Equipamentos auxiliares

- Mangueiras e enroladores de mangueiras;
- Pistolas de rega;
- Equipamentos para recolha de amostras de solo;
- Marcadores de pulverização com roda;
- Peneiras para bunkers.

Acessórios do Campo de Golfe**Acessórios Campo principal:**

- Bancos;
- Lava bolas;
- Marcadores de tee;
- Caixotes do lixo;
- Painéis principais de informação e detalhe, incluindo placa identificativa;
- Sinais informativos de pequena dimensão (relativos a pitchmarks, bunkers, entre outros), correspondentes a 18 conjuntos de 4 unidades;

Caderno de Encargos – Lote 1

- Marcadores de distância, instalados a cada 25 (vinte e cinco) metros, até uma distância máxima de 250 (duzentos e cinquenta) metros do green, por cada buraco;
- Pinos/bandeiras;
- Copos de buraco;
- Baldes de divots;
- Estacas de demarcação, destinadas à sinalização de áreas com restrição de circulação de buggies;
- Estacas de perigo (hazard stakes), para delimitação de áreas de risco ou acesso condicionado;
- Boias salva-vidas (life rings), devendo o respetivo número e localização ser ajustados às exigências legais e regulamentares de segurança aplicáveis no local.

Acessórios de Campo _ Putting Green:

- Bandeiras para putting green;
- Bandeiras adicionais;
- Copos;
- Limpadores de calçado;
- Marcadores de tee;
- Faixas indicativas de distâncias (yardage banners);
- Bancos.

Acessórios de driving range:

- Tapetes 150 cm x 150 cm;
- Lava bolas;
- Placas de distância
- Alvos.

Equipamentos de transporte de pessoas e equipamentos:

Caderno de Encargos – Lote 1

- Buggies _ deverão ser adequados à orografia do campo, bem como, em quantidade adequada ao fluxo de clientes;
- Trolley's _ deverão ser adequados à orografia do campo, bem como, em quantidade adequada ao fluxo de clientes;
- Sacos e tacos de golfe.

ANEXO IV**CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO**

[a que se refere a alínea I) do n.º 3 da cláusula 26.ª do Caderno de Encargos]

Para além das demais obrigações constantes da lei e do Caderno de Encargos, a Concessionária deve cumprir as obrigações relativas à Exploração do Campo de Golfe da Ponta do Pargo constantes do presente Código de Exploração.

Artigo 1.º**Objeto**

O presente Código de Exploração visa densificar os direitos e as obrigações da Concedente e da Concessionária relativas à exploração, sendo apenas um complemento ao disposto no Caderno de Encargos do Contrato de Concessão de Exploração do Campo de Golfe da Ponta do Pargo.

Artigo 2.º**Regulamento de Utilização**

1. A Concessionária obriga-se a fazer funcionar regular e continuamente, nos termos da lei e do Contrato, o Campo de Golfe da Ponta do Pargo objeto do Contrato de Concessão, incluindo o respetivo Club House, bem como a praticar todos os atos respeitantes à administração da Área da Concessão e à conservação dos seus espaços, obras, infraestruturas e equipamentos.

2. Para os efeitos do previsto no número anterior, e sem prejuízo das demais obrigações previstas no Caderno de Encargos, a Concessionária deve elaborar e submeter à aprovação da Concedente um Regulamento de Utilização da Área de Concessão, nos termos previstos na cláusula 38.ª do Caderno de Encargos.

Artigo 3.º**Objetivos**

1. Para além das obrigações previstas no Caderno de Encargos, a Concessionária obriga-se a cumprir os seguintes objetivos com a exploração do Campo de Golfe:

- a) Objetivo 1: Execução das prestações objeto do Contrato de Concessão de acordo com as melhores práticas e com elevada qualidade, eficiência e adequação;
- b) Objetivo 2: Garantia e manutenção da boa reputação e atratividade para os Utentes do Campo de Golfe;
- c) Objetivo 3: Oferecer os melhores níveis de limpeza, higiene e segurança, dos bens e das infraestruturas afetas à Concessão;
- d) Objetivo 4: Garantia da transparência e universalidade no acesso ao Campo de Golfe.

2. Para a concretização dos objetivos previstos no número anterior, a Concessionária é responsável, designadamente, por:

- a) Praticar todos os atos necessários ao bom cumprimento das obrigações para si emergentes do Contrato, garantindo que a exploração da Área da Concessão ocorre sem interrupções ou suspensões e que as prestações são executadas nos prazos estabelecidos no Contrato e no Plano Geral da Concessão;
- b) Garantir que o Campo de Golfe responde a todas as necessidades de procura que se venham a verificar, organizando de forma adequada os respetivos níveis de serviço;
- c) Promover e implementar ações de fiscalização contínua do cumprimento pelos Utentes do definido no Regulamento de Utilização em vigor;
- d) Publicitar informações atualizadas relativas ao Regulamento de Utilização, Regulamento de Tarifas, aos meios de reclamação disponíveis e às condições de utilização da Área da Concessão;
- e) Garantir a conservação, limpeza e manutenção da Área da Concessão, bem como a sua segurança, nos termos previstos no Caderno de Encargos;
- f) Criar um sistema de registo de todas as vicissitudes relativas ao cumprimento das obrigações que decorram do Contrato para a Concessionária, nos termos previstos na cláusula 40.ª do Caderno de Encargos;

- g) Proporcionar aos Utentes e a quaisquer potenciais Utentes do Campo de Golfe mecanismos de apresentação de opiniões, reclamações e queixas de fácil utilização e acesso;
- h) Receber e tratar com eficiência, imparcialidade e seriedade todas as opiniões e reclamações apresentadas pelos Utentes do Campo de Golfe;
- i) Assegurar aos Utentes do Campo de Golfe com mobilidade condicionada a satisfação dos seus direitos previstos na legislação aplicável;
- j) Dispor de recursos humanos em qualidade e número adequados para levar a cabo as ações exigidas pelo desenvolvimento de todas as atividades referidas no Caderno de Encargos;

Artigo 4.º

Direitos da Concessionária

Sem prejuízo dos demais previstos no Caderno de Encargos, constituem direitos da Concessionária:

- a) Explorar o Campo de Golfe e Área da Concessão, conforme configurados no Caderno de Encargos;
- b) Solicitar a colaboração da Concedente no desenrolar da sua atividade, sempre que tal se verifique necessário ou seja exigido no Caderno de Encargos.

Artigo 5.º

Obrigações da Concedente

Sem prejuízo dos demais previstos no Caderno de Encargos, constituem obrigações da Concedente:

- a) Informar a Concessionária de todas as informações relevantes para a execução do Contrato;
- b) Analisar toda a documentação remetida pela Concessionária e sugerir alterações sempre que tal se verifique necessário e essencial para a aprovação dos documentos.

Artigo 6.º

Direitos da Concedente

Sem prejuízo dos demais previstos no Caderno de Encargos, constituem direitos da Concedente:

- a) Receber pontualmente da Concessionária as contrapartidas pela Concessão estabelecidas no contrato;
- b) Sequestrar a Concessão nos casos previstos na lei e no contrato;
- c) Resgatar a Concessão nos casos previstos na lei e no contrato;
- d) Solicitar informação à Concessionária sobre o desenvolvimento da sua atividade;
- e) Fiscalizar a atividade da Concessionária, designadamente deslocando-se às instalações afetas à Concessão sempre que tal se revele necessário;
- f) Aplicar as sanções contratuais previstas;
- g) Quaisquer outros previstos na legislação aplicável, ou nas Cláusulas contratuais.

ANEXO V

MEMÓRIA DESCRITIVA DOS PARÂMETROS MÍNIMOS DO CLUB HOUSE

[a que se refere o n.º 1 da cláusula 12.ª do Caderno de Encargos]

1. Âmbito e Objetivos

A presente memória descritiva estabelece os parâmetros mínimos funcionais, ambientais e técnicos para o Club House do Campo de Golfe da Ponta do Pargo. As áreas afetas ao Club House, bem como a sua articulação funcional, deverão respeitar as normas e exigências da USGA no que concerne à funcionalidade desportiva, acessibilidade e padrões de qualidade para infraestruturas de golfe de prestígio e demais requisitos.

O edifício deverá assumir-se como um elemento arquitetónico discreto e integrado num território de elevado valor paisagístico, caracterizado por topografia marcada, exposição direta ao Atlântico e uma forte identidade natural e rural.

2. Alternativas de Desenvolvimento

Para efeitos de concurso, são admitidas as seguintes alternativas de solução, sujeitas a prévia autorização da Entidade Concedente:

Opção A – Reconversão: Utilização e reconversão das construções existentes (Edifícios 1 e/ou 2), podendo ser complementadas por ampliações pontuais.

Opção B – Nova Construção: Edificação de um novo Club House, que poderá ou não integrar as preexistências referidas.

Simbiose: É admitida uma solução mista que combine a construção nova com a valorização do edificado existente. Caso não se verifique necessário, as construções preexistentes podem ser demolidas.

3. Dados Gerais e Capacidade Operacional

Empreendimento: Campo de Golfe da Ponta do Pargo (18 buracos).

Capacidade de Utilização: Estimada entre 192 jogadores/dia (saídas a cada 10 min) e 240 jogadores/dia (saídas a cada 8 min).

Tempo de Jogo: Duração estimada de 3h30min a 4h00min por volta.

4. Programa Funcional Mínimo (Composição)

4.1 Área Pública e de Jogadores

Zona de "Bag Drop": Área de paragem rápida para veículos junto à entrada principal para descarga de equipamento, com ligação funcional direta ao Caddy Master.

Entrada e Receção: Átrio de entrada, balcão de atendimento (Secretaria/Caddy Master), área de espera e atendimento ao golfista. Preferencialmente permitir controlo visual das partidas (Tee do 1).

Pro Shop: Área de exposição e venda de material desportivo com arrecadação de apoio dedicada.

Vestiários e Balneários: Instalações para homens e senhoras, equipadas com duches, sanitários e cacifos, incluindo plena adaptação a utilizadores com mobilidade reduzida.

4.2 Áreas Técnicas e de Apoio ao Jogo

Caddy Master e Apoios: Armazém de sacos e trolleys, salas técnicas (AVAC, quadros elétricos) e zona específica para lavagem e higienização de tacos.

Gestão de Frota (Buggies): Estacionamento coberto para buggies, dotado de pontos de carregamento elétrico individual, zona de lavagem com separação de hidrocarbonetos e área de manutenção.

Sala de Primeiros Socorros: Espaço autónomo equipado para assistência básica, dotado de desfibrilhador (DAE) e dimensionado para permitir o acesso de macas e equipas de emergência.

4.3 Área Social e Restauração

Lounge e Social: Área de estar principal destinada ao convívio, integrando obrigatoriamente zona para Quadro de Honra e Troféus.

Bar/Restaurante: Sala de refeições principal, cozinha, copa e armazéns de apoio, áreas técnicas e áreas de pessoal/staff. Deve prever funcionamento autónomo da atividade desportiva.

Esplanadas: Áreas exteriores integradas.

Instalações Sanitárias Públicas: Independentes das áreas de vestiários de jogadores.

4.4 Logística e Gestão de Resíduos

Cais de Carga e Descarga: Zona logística independente para receção de mercadorias, sem interferência com as áreas de público ou jogadores.

Casa do Lixo: Compartimento estanque, ventilado e com ponto de água, destinado à separação seletiva de resíduos. Localização discreta e de fácil acesso para recolha municipal.

4.5 Área Administrativa

Escritórios: Gabinetes para direção, serviços administrativos, sala de reuniões/staff e arquivo.

4.6 Estacionamento

Parque de estacionamento descoberto, destinado a cliente.

5. Parâmetros Ambientais e Construtivos

5.1 Enquadramento territorial e paisagístico

O Campo de Golfe da Ponta do Pargo insere-se num território de elevado valor paisagístico, caracterizado por:

- Topografia marcada e exposição dominante ao Atlântico;
- Amplas vistas sobre o oceano e falésias costeiras;
- Carácter rural e natural predominante, com baixa densidade edificada;
- Forte identidade visual associada à paisagem do oeste da Ilha da Madeira.

O Club House deverá assumir-se como um elemento arquitetónico discreto e integrado, evitando soluções de forte impacto volumétrico ou visual.

5.2 Condições climáticas específicas

O projeto deverá responder às seguintes condições ambientais locais:

- Exposição a ventos frequentes e por vezes intensos;
- Elevada salinidade atmosférica, com impacto direto na durabilidade de materiais;
- Forte incidência solar, com variações significativas ao longo do dia;
- Possibilidade de humidade elevada e nevoeiros ocasionais.

Estas condições deverão ser consideradas desde a fase de conceção, influenciando implantação, forma, materiais e soluções construtivas.

5.3 Implantação, volumetria e integração paisagística

- Implantação preferencialmente adaptada à topografia existente, minimizando movimentos de terras;
- Escala arquitetónica compatível com o carácter natural e rural da envolvente;
- Continuidade visual entre o Club House e o campo de golfe;

- Fragmentação controlada dos volumes, sempre que beneficie a integração paisagística;
- Altura máxima compatível com a leitura da paisagem e com o enquadramento do campo.
- Utilização de espécies vegetais autóctones ou bem-adaptadas às condições locais;
- Tratamento cuidado das áreas de estacionamento e buggies, com integração paisagística e controlo visual.

5.4 Durabilidade, manutenção, materiais e soluções construtivas

- Minimização de sistemas complexos ou de elevada manutenção;
- Soluções construtivas robustas, com bom comportamento em ambiente marítimo;
- Facilidade no acesso a infraestruturas técnicas para manutenção e/ou inspeção;
- Preferência por materiais:
 - Resistentes à corrosão e salinidade;
 - De baixa manutenção;
 - Exemplos recomendados:
 - Betão aparente tratado;
 - Pedra natural local ou regional;
 - Madeira tratada;
 - Metais protegidos (inox marítimo, alumínio anodizado).
 - Devem ser evitados materiais frágeis ou de rápida degradação em ambiente costeiro.

- Potencializar a durabilidade e reduzir o custo associado ao ciclo de vida das edificações.

5.5 Sustentabilidade ambiental

- Promoção de soluções passivas de conforto térmico e ventilação natural;
- Maximização da iluminação natural;
- Integração de sistemas de eficiência energética;
- Gestão eficiente da água, articulada com as necessidades do campo de golfe;
- Valorização de soluções construtivas duráveis, com menor impacto ao longo do ciclo de vida.

5.6 Funcionamento e exploração

- Possibilidade de funcionamento autónomo da restauração e das áreas sociais, independente da atividade desportiva;
- Organização funcional que permita encerramento parcial do edifício fora dos períodos de maior utilização.

5.7 Fluxos e acessibilidades

- Valorização de soluções que assegurem leitura clara e intuitiva dos percursos;
- Separação de Fluxos: Estrita distinção entre circuitos de público/jogadores e circuitos de staff/serviços/resíduos.
- Ligação pedonal direta e confortável entre o Club House, os tees de partidas e greens de chegada;
- Acesso a equipamentos como trolleys e/ou buggies sem interferência com áreas sociais e de permanência.

5.8 Flexibilidade e evolução futura

- Possibilidade de adaptação funcional ao longo do tempo;

- Capacidade de expansão futura moderada, sem comprometer o funcionamento do conjunto;
- Soluções que permitam ajustes operacionais em função da procura e do modelo de exploração.

Nota Técnica: O cumprimento destes requisitos mínimos não isenta a Cocontratante da observância de toda a legislação geral e setorial em vigor, devendo as soluções propostas potenciar a durabilidade e reduzir os custos de ciclo de vida das edificações.

ANEXO VI

MATRIZ DE RISCO

[a que se refere o n.º 3 da cláusula 48.ª do Caderno de Encargos]

A título meramente indicativo, apresenta-se de seguida uma matriz dos principais riscos da Concessão:

Risco	Cláusulas	Concedente	Cocontratante
Atividades iniciais			
Elaboração do Plano Geral da Concessão e o Programa de Manutenção e Conservação dos Equipamentos, Instalações e Infraestruturas	15.ª, 27.ª		X
Consignação da Concessão	10.ª	X	
Fase de Preparação	11.ª, 12.ª		X
Exploração			
Exploração da Concessão	13.ª, 26.ª		X
Custos da exploração, incumprimento de níveis de qualidade, sobrecustos	36.ª		X
A Área da Concessão objeto de consignação não seja coincidente com o Projeto de Execução da Empreitada objeto do Contrato de Empreitada de Construção do Campo de Golfe	10.ª		X
Investimento			
Realização dos investimentos previstos no Plano Geral da Concessão	15.ª		X
Afetação dos meios necessários e adequados à execução do Contrato	35.ª		X
Obras relativas à reparação, remodelação, renovação, conservação, adaptação ou manutenção da Concessão	30.ª		X
Económico-financeiro			
Financiamento	41.ª		X
Receitas da exploração da Concessão	42.ª		X

Caderno de Encargos – Lote 1

Risco	Cláusulas	Concedente	Cocontratante
Pagamento de contrapartidas financeiras pela Concessão	43. ^a		X

ANEXO VII**RESPONSABILIDADES AFETAS A CADA MEMBRO DA EQUIPA TÉCNICA AFETA À EXECUÇÃO DO CONTRATO E****REQUISITOS MÍNIMOS RELATIVOS ÀS HABILITAÇÕES PROFISSIONAIS E QUALIDADES PESSOAIS DOS****MEMBROS DA EQUIPA TÉCNICA**

[a que se refere o n.º 3 da cláusula 35.ª do Caderno de Encargos]

O Cocontratante obriga-se a afetar à execução do Contrato uma equipa técnica que deve ser composta, no mínimo, por elementos com os seguintes perfis, em número que se verificar ajustado às necessidades do campo e à sua operacionalidade:

- Gestor do campo;
- Técnicos administrativo;
- Caddy's;
- Rececionista;
- Técnicos operacionais;
- Chefe de manutenção do campo;
- Técnico de serviço;
- Técnico de irrigação;
- Assistente de manutenção do campo;
- Jardineiro, e
- Outras que se verifiquem necessárias ao funcionamento.