

CONCURSO PÚBLICO PARA A CONSTITUIÇÃO DE DIREITO DE  
SUPERFÍCIE DE UMA PARCELA DE TERRENO MUNICIPAL E  
CONSEQUENTE CONCESSÃO PARA CONSTRUÇÃO DE INSTALAÇÕES  
DESPORTIVAS DESTINADAS A CAMPOS DE PADEL E INSTALAÇÕES DE  
APOIO E SUBSEQUENTE EXPLORAÇÃO



Caderno de Encargos

## Parte I – Cláusulas Jurídicas

### Cláusula 1.ª

#### Objeto do Concurso

1. O presente concurso tem por objeto a constituição de direito de superfície de uma parcela de terreno municipal, delimitada em planta anexa (Anexo I), com a área de 4.080 m<sup>2</sup>, e consequente concessão para construção e exploração de instalações desportivas multiusos, campos de padel e infraestruturas de apoio, designadamente bar ou restaurante, em obediência às condições constantes do Estudo Prévio, que constitui o Anexo II ao presente caderno de encargos.
2. O Município cederá o terreno em direito de superfície.

### Cláusula 2.ª

#### Local

A área de implantação deste projeto, sobre a qual vai incidir a constituição do direito de superfície, integra a atual localização dos campos de ténis municipais, sito, na Rua Maria Carvalho, n.º 8, 2450-284 Nazaré.

### Cláusula 3.ª

#### Conteúdo do Contrato

1. O Contrato de Concessão é composto pelo respetivo clausulado contratual e seus anexos.
2. O contrato de concessão de exploração a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
  - a) Os termos do suprimento dos erros e das omissões do Caderno de Encargos, identificados pelos concorrentes, e expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;
  - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
  - c) O Caderno de Encargos;
  - d) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário.
  - f) Plano de investimentos
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número 2 do presente artigo 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 Código dos Contratos Públicos (doravante designado por CCP) e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

**Cláusula 4.ª****Escritura do direito de superfície**

1. No direito de superfície a propriedade do prédio pertencerá sempre ao Município da Nazaré, não podendo o superficiário onerar a mesma de qualquer forma.
2. A escritura de constituição do direito de superfície é celebrada após a aprovação, pelo Município da Nazaré, do processo de licenciamento previsto na cláusula 8.ª da Parte II do presente Caderno de Encargos.
3. O Município reserva-se o direito de não constituir o direito de superfície caso o processo de licenciamento não seja aprovado ou o proponente não efetue as correções necessárias para essa aprovação.
4. A operação urbanística a licenciar não será aprovado caso as correções necessárias referidas no número anterior impliquem uma alteração substancial da proposta do proponente ou possam ser passíveis de conduzir a uma alteração da ordenação resultante da aplicação dos critérios de escolha.
5. A aprovação da operação urbanística é condição de eficácia da decisão de cedência do direito de superfície e da concessão.

**Cláusula 5.ª****Prevalência**

As normas constantes do Código dos Contratos Públicos (CCP) relativas às fases de formação e de execução do contrato prevalecem sobre quaisquer disposições das peças do procedimento com elas desconformes.

**Cláusula 6.ª****Fins da concessão e características da atividade**

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente Caderno de Encargos, o adjudicatário obriga-se à construção e à exploração, mediante concessão da obra e demais área abrangida, em conformidade com as quantidades, características técnicas, funcionais, especificações técnicas e requisitos técnicos, ambientais e níveis de serviço, exigidos nas Cláusulas Técnicas, da Parte II, deste Caderno de Encargos

**Cláusula 7.ª****Regime do risco**

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

**Cláusula 8.ª****Financiamento**

1. O financiamento da exploração bem como o da aquisição de todo o equipamento e apetrechamento necessários à regular e perfeita exploração do estabelecimento, serão por conta e responsabilidade do concessionário.
2. O concessionário não pode invocar ou opor, judicial ou extrajudicialmente, ao concedente, quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas por si nos termos do número anterior para deixar de cumprir obrigações emergentes da concessão.

**Cláusula 9.ª****Instalações**

1. O concessionário obriga-se a manter as instalações em perfeito estado de higiene, conservação e segurança.
2. Para todos os efeitos entende-se que o adjudicatário se inteirou do estado das instalações, não sendo admissíveis reclamações sobre o mesmo.
3. São da responsabilidade do concessionário todas as obras de conservação, beneficiação, modificação ou adaptação das instalações, incluindo as que sejam impostas por Organismos oficiais, as quais dependerão sempre de autorização prévia da Câmara Municipal da Nazaré.
4. Finda a concessão as instalações deverão ser entregues à Câmara Municipal da Nazaré em perfeito estado de conservação sem que o adjudicatário tenha direito a indemnização em relação a obras ou benfeitorias eventualmente realizadas.

**Cláusula 10ª****Fornecimento de água e energia elétrica**

Os fornecimentos de água e energia elétrica serão contratados e por conta do concessionário.

**Cláusula 11.ª****Preço base e condições de pagamento**

1. O preço base da concessão tem como valor mínimo o montante de 10.000 € (dez mil euros).
2. A proposta será excluída se o concorrente apresentar um valor proposto inferior ao valor base mínimo, indicado no número 1 da presente cláusula.
3. O concessionário deverá efetuar o pagamento, do valor total proposto, na data da celebração do contrato escrito.
4. O não pagamento do valor total proposto implica a exclusão da proposta apresentada, devendo a adjudicação ser efetuada ao concorrente classificado na posição seguinte.

**Cláusula 12.ª****Renda e condições de pagamento**

1. Sem prejuízo do disposto no número seguinte, a renda a pagar mensalmente ao Município da Nazaré será de 250 € (duzentos e cinquenta euros), nos primeiros 5 anos de vigência do contrato, passando de seguida a 500 € (quinhentos euros) mensais, até ao final da duração do mesmo.
2. O pagamento referido no ponto anterior terá o período de carência de 12 meses, a contar da data da celebração do contrato, visando a amortização por parte deste, dos montantes despendidos com os elementos de conceção e construção.
3. As rendas serão devidas mensalmente, devendo ser pagas no primeiro dia útil de cada mês, ou nos oito dias subsequentes, considerando-se o pagamento transferido para o primeiro dia útil seguinte, se o último dia for Sábado, Domingo ou Feriado.
4. O não pagamento tempestivo de três rendas sucessivas atribui à Câmara Municipal a faculdade de declarar a resolução do contrato celebrado.
5. A renda mensal será objeto de atualizações anuais virtuais, de acordo com o coeficiente de atualização das rendas fixado anualmente através de Portaria com base nos indicadores fornecidos pelo Instituto Nacional de Estatística, relativos à taxa de inflação.

**Cláusula 13.ª****Patentes, licenças e marcas registadas**

1. São da responsabilidade do adjudicatário quaisquer encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes registadas, ou licenças.
2. Caso a Câmara Municipal venha a ser demandada por ter infringido, na execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o adjudicatário indemniza-a de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.
3. É da responsabilidade do superficiário a obtenção das licenças e preenchimento de todos os requisitos legais necessários à exploração das atividades referidas na cláusula 1.ª, pois compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.
4. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor as mesmas licenças em vigor.

**Cláusula 14.ª****Seguros e Encargos Sociais**

O adjudicatário obriga-se a ter em dia ou a contrair todos os seguros necessários e obrigatórios para a exploração das atividades referidas na cláusula 1ª.

**Cláusula 15.ª****Sigilo**

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Câmara Municipal, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo adjudicatário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladores ou outras Entidades administrativas competentes.
4. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo de 2 anos a contar da cessação, por qualquer causa, do contrato, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às Pessoas Coletivas.

**Cláusula 16.ª****Casos fortuitos, ou de força maior**

1. Nenhuma das partes incorrerá em responsabilidade se por caso fortuito ou de força maior, designadamente greves ou outros conflitos colectivos de trabalho, for impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. A parte que invocar casos fortuitos ou de força maior deverá comunicar e justificar tais situações à outra parte, bem como informar o prazo previsível para restabelecer a situação.

**Cláusula 17.ª****Comunicações e notificações**

1. As notificações e comunicações entre as partes do contrato devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

**Cláusula 18.ª****Contagem dos prazos**

Os prazos contam-se nos termos do Código dos Contratos Públicos e, no que não estiver estipulado, conforme definido no Código do Procedimento Administrativo.

**Cláusula 19.ª****Foro competente**

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

**Cláusula 20.ª****Legislação aplicável**

Em tudo o omissso, no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na redação vigente, no Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado em anexo ao Decreto-Lei nº 4/2015, de 7 de Janeiro e suas alterações, no Regulamento de jogo de Padel, aprovado pela Federação Portuguesa de Padel, e em demais legislação aplicável

## Parte II – Cláusulas Técnicas

### CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO

#### Cláusula 1.ª

##### Noção de concessão de obras públicas

1. Entende-se por concessão de obras públicas o contrato pelo qual o cocontratante se obriga à execução de obras públicas, adquirindo em contrapartida o direito de proceder, durante um determinado período, à respetiva exploração e, se assim estipulado, o direito ao pagamento de um preço.
2. São partes nos contratos referidos no número anterior o concedente e o concessionário.

#### Cláusula 2.ª

##### Prazos

1. O prazo de vigência do contrato é fixado em função do período de tempo expectável necessário para amortização e remuneração, em normais condições de rendibilidade da exploração, do capital investido pelo concessionário.
2. O contrato de concessão, terá um período limitado de 30 (trinta) anos,
3. O prazo de entrega, na Câmara Municipal, do pedido de licenciamento da operação urbanística (projeto de arquitetura), é de 90 (noventa) dias.
4. O equipamento a construir (instalações desportivas com campos de padel e instalações de apoio) deverá entrar em funcionamento no prazo de 180 (cento e oitenta) dias.
5. Os prazos indicados na presente cláusula contam-se a partir da data de celebração do contrato de concessão.

#### Cláusula 3.ª

##### Concessionário

O concessionário deve ter por objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na concessão.

#### Cláusula 4.ª

##### Outras atividades

Mediante autorização do concedente, o concessionário pode exercer atividades não previstas no contrato desde que complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do mesmo, após o início da atividade objeto desta concessão.



**Cláusula 5.ª****Obrigações do concessionário**

1. O concessionário obriga-se a:

- a) Construir o complexo desportivo composto por campos de padel e edifícios de apoio, em obediência às condições constantes do Estudo Prévio, que constitui o Anexo II ao presente caderno de encargos;
- b) Exercer sem interrupção a atividade de exploração de campos de padel e demais infraestruturas de apoio;
- c) Manter todas as instalações em perfeito estado de conservação, segurança, limpeza e salubridade, cabendo-lhe executar por sua conta e risco, todas as reparações necessárias nas construções e instalações objecto do direito de superfície;
- d) Obter e manter em vigor todas as licenças necessárias ao exercício da atividade respetiva;
- e) Cumprir todas as normas legais em matéria de higiene e saúde pública;
- f) Cumprir todas as normas legais em matéria de saúde, segurança e higiene no trabalho;
- g) Ter em dia ou a contrair todos os seguros necessários e obrigatórios para a exploração das atividades referidas na cláusula 1ª da Parte I do presente Caderno de Encargos;
- h) Consentir a fiscalização do cumprimento das obrigações legais e contratuais pelo Município da Nazaré, permitindo aos agentes deste o acesso a eventuais obras de reconstrução e instalações depois de devidamente notificado para o efeito;
- i) Não dar à área ocupada uso diverso daquele para o qual a mesma foi cedida;
- j) Respeitar e cumprir integralmente as regras definidas nos vários instrumentos reguladores de atividade da superfície e da infraestrutura em questão;
- k) Entregar a área ocupada, findo o contrato de ocupação, em estado de limpeza, higiene e conservação que permita a sua imediata ocupação, facultando, logo que tal lhe seja solicitado, o acesso ao local para verificação;

2. Constituem, também, obrigações do concessionário:

- a) Informar o concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento das atividades concedidas;
- b) Fornecer ao concedente, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou elaborar relatórios específicos sobre aspetos relacionados com a execução do contrato, desde que solicitados por escrito;
- c) Obter todas as licenças, certificações, credenciações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, salvo estipulação contratual em contrário;
- d) Possuir um livro de reclamações, nos termos da lei e proceder de acordo com esta;
- e) Quaisquer outras previstas na lei ou no contrato.

3. O concessionário obriga-se a pagar uma renda de acordo com o Caderno de Encargos, pela utilização das instalações.

4. Após o termo da concessão, as instalações serão de novo disponibilizadas para a Câmara, conforme estipulado neste Caderno de Encargos.

5. Constituem encargos do adjudicatário as despesas inerentes ao contrato, obrigações fiscais, licenças e outras despesas devidas ao Estado Português, ou à Câmara Municipal.

6. É da responsabilidade do adjudicatário tratar das licenças necessárias, em face da atividade específica a desenvolver, sendo encargos do adjudicatário as taxas devidas à Câmara Municipal da Nazaré, conforme definido na Tabela de Taxas do Município.

#### **Cláusula 6.ª**

##### **Obrigações do Município da Nazaré**

1. Divulgar e promover, sem encargos para o superficiário, o espaço desportivo multiusos sobre o qual recai o direito de superfície.
2. A divulgação e promoção mencionadas no ponto anterior deverá, no mínimo, contemplar os seguintes meios:
  - Placas de sinalização;
  - Sítio electrónico do Município;
  - Jornais, newsletters ou boletins municipais.
3. Compete, ainda, ao Município entregar o terreno objeto do direito de superfície livre de qualquer edificação ou infraestrutura.

#### **Cláusula 7.ª**

##### **Destino do imóvel**

A parcela de terreno tem como destino exclusivo a construção de instalações desportivas multiusos, campos de padel e infraestruturas de apoio, designadamente bar ou restaurante e subsequente exploração.

#### **Cláusula 8.ª**

##### **Condições técnico-administrativas**

1. O promotor deverá dar entrada, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data de notificação da decisão de adjudicação, de um processo com vista ao licenciamento das obras a realizar, para aprovação, pela Câmara Municipal, que cumpra as condições urbanísticas constantes do Estudo Prévio que constitui o Anexo II ao presente Caderno de Encargos (apenas poderão ser aceites soluções construtivas diferentes, no que respeita aos materiais a utilizar e cores dos mesmos – nunca no que respeita à solução concetual, nomeadamente quanto à organização funcional e dimensionamento de cada edifício a construir).
2. Poderá ser necessário realizar um contrato para realização de obras de urbanização também a submeter posteriormente pelo adjudicatário à aprovação da Câmara Municipal.
2. O Estudo Prévio mencionado no n.º 1 obteve os pareceres das entidades competentes, no qual ficaram definidas as orientações a que se deverão subordinar os projectos de licenciamento a apresentar pelo adjudicatário.

3. O licenciamento das instalações desportivas para a prática de padel e outros desportos deve obedecer ao disposto no RJUE (Decreto Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, na redação vigente), bem como cumprir com todas as normas legais e regulamentares em vigor aplicáveis, designadamente as específicas como o Regulamento Técnico das Instalações Desportivas (RTID), que estabelece os requisitos técnicos gerais aplicáveis na conceção e edificação de instalações desportivas e o Regulamento do Jogo de Padel.

#### **Cláusula 9.ª**

##### **Condições Urbanísticas**

1. A parcela de terreno possui a área de 4.080 m<sup>2</sup>.
2. A solução urbanística geral deverá:
  - a) Respeitar as condições constantes do Estudo Prévio que constitui o Anexo II ao presente Caderno de Encargos;
  - b) Considerar o necessário enquadramento na área envolvente à zona em que se insere;
  - c) Não contrariar a imagem de edificação imponente pela volumetria e altimetria, pela linguagem arquitectónica ou uso de materiais que se evidencie dissonante com o conjunto edificado.
  - d) Contemplar a acessibilidade pedonal da área desportiva, proporcionando um acesso fácil e seguro;
3. As obras de edificação e de urbanização a realizar pelo promotor dos campos desportivos multiusos para a prática de padel e outros desportos, bem como das instalações de apoio estão sujeitas ao pagamento das taxas urbanísticas, nos termos do Regulamento Municipal de Edificação, Urbanização e de Taxas Urbanísticas em vigor.
4. O promotor fica obrigado a manter a parcela de terreno, bem como a obra, em perfeito estado de conservação, limpeza e salubridade.

#### **Cláusula 10.ª**

##### **Direitos do concessionário**

Constituem direitos do concessionário utilizar o espaço cuja ocupação lhe haja sido atribuído.

#### **Cláusula 11.ª**

##### **Direito de step in e step out**

1. As entidades financiadoras da concessão podem intervir no contrato de concessão, com o objetivo de assegurar a continuidade das prestações objeto do mesmo, devendo assegurar o respeito pelas normas legais reguladoras da atividade subjacente às prestações em causa.
2. A intervenção depende de autorização do concedente.

**Cláusula 12.ª****Sequestro**

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
2. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:
  - a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, de atividades concedidas;
  - b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento das atividades concedidas ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o concedente notifica o concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos ou de terceiros da sua responsabilidade, exceto tratando -se de uma violação não sanável.
4. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da execução ou exploração da obra pública ou da normalidade da exploração da atividade.
5. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo concedente, com o limite máximo de um ano, sendo o concessionário notificado pelo concedente para retomar o desenvolvimento das atividades concedidas, na data que lhe for fixada.
6. Se o concessionário não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento das atividades concedidas ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o concedente pode resolver o contrato.

**Cláusula 13.ª****Resgate**

1. O concedente pode resgatar a concessão, por razões de interesse público, após o decurso do prazo fixado no contrato ou, na sua falta, decorrido um terço do prazo de vigência do contrato.
2. O resgate é notificado ao concessionário no prazo previsto no contrato ou, na sua falta, com pelo menos seis meses de antecedência.
3. Em caso de resgate, o concedente assume automaticamente os direitos e obrigações do concessionário diretamente relacionados com as atividades concedidas desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.
4. As obrigações assumidas pelo concessionário após a notificação apenas vinculam o concedente quando este haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.
5. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

6. A indemnização referida no número anterior é determinada nos termos do contrato ou, quando deste não resulte o respetivo montante exato, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 566.º do Código Civil.
7. O resgate determina a reversão dos bens do concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.
8. A caução e as garantias prestadas são liberadas um ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pelo concedente aos respetivos depositários ou emitentes.
9. A Câmara Municipal reserva-se o direito de resgatar a Concessão antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem, a partir de metade do prazo da presente concessão.
10. O preço do resgate, salvo quando a decisão se baseie em motivos imputáveis a culpa dolosa ou negligente do concessionário, corresponderá ao valor resultante da seguinte fórmula:

$$PR = (RO \times n) \times (1 + i)^{-n}$$

Em que:

PR = Preço do Resgate

RO = Média Anual dos Resultados Operacionais verificados na exploração de todos os equipamentos da concessão, com base na declaração de Imposto sobre o rendimento.

n = Número de anos que faltarem para o termo da Concessão à data do Resgate;

i = Taxa de inflação registada nos últimos doze meses anteriores ao mês em que ocorrer o Resgate.

#### **Cláusula 14.ª**

##### **Transmissão da concessão**

1. O concessionário obriga-se a não ceder a exploração a terceiros, seja a que título for, sob pena de imediata rescisão sem direito a qualquer indemnização.
2. Em casos devidamente fundamentados poderá a Câmara Municipal autorizar a transmissão, podendo no entanto rever as condições de exploração.

#### **Cláusula 15.ª**

##### **Resolução pelo concedente**

1. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e de outros neste previstos e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente só pode resolver o contrato quando se verifique:
  - a) Desvio do objeto da concessão;
  - b) Cessão da posição a terceiros sem autorização do Concedente;
  - c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da execução ou exploração de obras públicas ou da gestão do serviço público, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;

- d) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
  - e) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
  - f) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
  - g) Obstrução ao sequestro;
  - h) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
  - i) Violação grave de quaisquer normas legais ou regulamentares a que esteja obrigada no desenvolvimento da atividade concessionada.
2. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente e a obrigação de o concessionário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na notificação a que se refere o número anterior, os bens afetos à concessão.
3. A Concessão extinguir-se-á, ainda, com a ocorrência dos seguintes eventos:
- a) Com o fim do prazo da concessão;
  - b) Se o concessionário utilizar as instalações para fins diferentes do autorizado pela Câmara Municipal;
  - c) Se o Concessionário não usar da necessária diligência e cuidado na conservação das instalações;
  - d) Se o Concessionário não cumprir quaisquer das cláusulas fixadas nas condições do contrato de Concessão.
4. A concessão termina no fim do prazo da concessão.
5. As instalações deverão ser devolvidas em bom estado de utilização, de tal modo que as deteriorações e prejuízos causados, por culpa do pessoal ou frequentadores, serão de inteira responsabilidade do concessionário, que terá de proceder às reparações ou substituições necessárias. Ressalvam-se, é claro, as deficiências ou deteriorações resultantes do uso normal.
6. O adjudicatário poderá denunciar o contrato, para o termo do prazo inicial, com a antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias.

#### **Cláusula 16.ª**

##### **Reversão de bens**

- 1. No termo da concessão reverterem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do desgaste inerente a uma utilização normal.
- 2. Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

3. Os bens referidos na cláusula 1.ª são transferidos para o concedente, nos termos do contrato de concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

#### **Cláusula 17.ª**

##### **Responsabilidade perante terceiros**

1. O concedente responde por danos causados pelo concessionário a terceiros no desenvolvimento das atividades concedidas por facto que ao primeiro seja imputável, tendo o Município o direito de regresso de quaisquer prestações realizadas.
2. O concedente responde ainda por facto que não lhe seja imputável, mas neste caso só depois de exercidos quaisquer direitos resultantes de contrato de seguro que no caso caibam e de excutidos os bens do património do concessionário.

#### **Cláusula 18.ª**

##### **Efeitos da extinção do contrato no termo previsto**

1. No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento das atividades concedidas, sem prejuízo do disposto no número seguinte.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 417.º do CCP, os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos das atividades integradas na concessão, bem como os projetos, planos, plantas, documentos e outros elementos referidos no mesmo artigo, são transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao concedente no termo do prazo de vigência do contrato, cabendo ao concessionário adotar todas as medidas para o efeito necessárias.
3. No termo da concessão, reverterem para o concessionário todos os bens que fez integrar no estabelecimento da concessão, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos de execução do contrato.
4. O concessionário é obrigado, no termo do prazo de vigência do contrato, a entregar os bens ao concedente (terreno e instalações construídas), livres de quaisquer ónus ou encargos, nos termos referidos na parte final do número anterior.

#### **Cláusula 19ª**

##### **Disposições finais**

As dúvidas surgidas na aplicação destas Normas, bem como do respetivo Contrato serão resolvidas, caso a caso, pela Câmara Municipal da Nazaré.