

REABILITAÇÃO DO "CASINO DE ARMAÇÃO DE PÊRA" E
CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DE ÁREA DE
RESTAURAÇÃO E BEBIDAS

CONCURSO PÚBLICO N.º 124/CP/SAPR/2020

CADERNO DE ENCARGOS

Silves, 07 de julho de 2020



ÍNDICE

PARTE I - CLÁUSULAS JURÍDICAS	5
CAPÍTULO I	5
DISPOSIÇÕES GERAIS	5
Cláusula 1. ^a	5
Objecto	5
Cláusula 2. ^a	5
Princípios Gerais.....	5
Cláusula 3. ^a	5
Normas Aplicáveis.....	5
Cláusula 4. ^a	6
Contrato.....	6
Cláusula 5. ^a	7
Edifício do Casino de Armação de Pêra.....	7
CAPÍTULO II.....	8
Cláusula 6. ^a	8
Projectos e Obra de Reabilitação.....	8
Cláusula 7. ^a	8
Prazos.....	8
Cláusula 8. ^a	8
Estudos e Projectos.....	8
Cláusula 9. ^a	9
Licença de Obras de Reabilitação.....	9
Cláusula 10. ^a	9
Início das Obras de Reabilitação	9
Cláusula 11. ^a	9
Risco da Operação Urbanística.....	9
Cláusula 12. ^a	10
Recepção das Obras de Reabilitação.....	10
Cláusula 13. ^a	10
Qualidade dos Projectos e da Execução das Obras de Reabilitação	10
CAPÍTULO III.....	10
Cláusula 14. ^a	10
Objecto da Concessão	10
Cláusula 15. ^a	11
Concessionário	11
Cláusula 16. ^a	11
Bens Afectos à Concessão	11
Cláusula 17. ^a	12
Prazo	12
Cláusula 18. ^a	12
Preço a Pagar pela Exploração.....	12
Cláusula 19. ^a	12
Modalidade de Remuneração.....	12
Cláusula 20. ^a	13
Política de Preços.....	13
Cláusula 21. ^a	13
Risco da Exploração	13
Cláusula 22. ^a	13



SIL
VES
câmara municipal

Reposição do Equilíbrio Financeiro.....	13
Cláusula 23. ^a	13
Obrigações do Concessionário.....	13
Cláusula 24. ^a	14
Direitos do Concessionário.....	14
Cláusula 25. ^a	14
Funcionamento das Instalações.....	14
Cláusula 26. ^a	15
Manutenção das Instalações.....	15
Cláusula 27. ^a	15
Actividades de Interesse Municipal.....	15
Cláusula 28. ^a	15
Acesso às Instalações Concessionadas e Elementos da Exploração.....	15
Cláusula 29. ^a	16
Cedência, Alienação e Oneração.....	16
Cláusula 30. ^a	16
Subcontratação.....	16
CAPÍTULO IV.....	16
Cláusula 31. ^a	16
Caução.....	16
Cláusula 32. ^a	17
Eficácia da Caução.....	17
Cláusula 33. ^a	17
Substituição da Caução.....	17
Cláusula 34. ^a	17
Execução de Caução.....	17
Cláusula 35. ^a	18
Liberação de Caução.....	18
Cláusula 36. ^a	18
Cobertura por Seguros.....	18
CAPÍTULO V.....	19
Cláusula 37. ^a	19
Responsabilidade pela Culpa e pelo Risco.....	19
Cláusula 38. ^a	19
Responsabilidade por Prejuízos causados por Entidades Contratadas.....	19
CAPÍTULO VI.....	19
Cláusula 40. ^a	20
Poder de Direcção.....	20
Cláusula 41. ^a	20
Poder de Fiscalização.....	20
Cláusula 42. ^a	21
Poder de Modificação Unilateral do Contrato.....	21
CAPÍTULO VII.....	21
Cláusula 43. ^a	21
Incumprimento por Facto Imputável ao Cocontratante.....	21
Cláusula 44. ^a	22
Sanções Contratuais.....	22
Cláusula 45. ^a	24
Resolução Sancionatória.....	24
Cláusula 46. ^o	26
Sequestro da Concessão.....	26

CAPÍTULO VIII	27
Cláusula 47. ^a	27
Resolução por Razões de Interesse Público	27
Cláusula 48. ^a	27
Resgate da Concessão	27
Cláusula 49. ^a	28
Caducidade da Concessão	28
CAPÍTULO IX	28
Cláusula 50. ^a	28
Cláusula de Transferência	28
Cláusula 51. ^a	28
Direitos de Propriedade Intelectual	28
CAPÍTULO X	29
Cláusula 52. ^a	29
Foro Competente	29
CAPÍTULO XI	29
Cláusula 53. ^a	29
Acompanhamento e Avaliação do Desempenho do Cocontratante	29
Cláusula 54. ^a	29
Comunicações e Notificações	29
Cláusula 55. ^a	30
Prazo Supletivo	30
Cláusula 56. ^a	30
Contagem dos Prazos	30
Cláusula 57. ^a	30
Gestor de Contrato	30
Cláusula 58. ^a	30
Legislação Aplicável	30
PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS	31
CAPÍTULO I	31
ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS GERAIS	31
Cláusula 1. ^a	31
Objecto da Contratação	31
1.1 Local e Edifício	31
1.2 Licenciamento	32
1.8 Equipamentos e Bens	34
Lista de Anexos ao Caderno de Encargos	35
ANEXO I	36
CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO	36
Cláusula 1. ^a	36
Objecto	36
Cláusula 2. ^a	36
Prazo de Exploração	36
Cláusula 3. ^a	36
Pagamento pela Exploração	36
Cláusula 4. ^a	36
Actividade de Exploração	36
Cláusula 5. ^a	37
Horário de Funcionamento	37

Designação: Reabilitação do "Casino de Armação de Pêra" e concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas

Tipo de Procedimento: Concurso Público

A Presidente da Câmara Municipal
Rosa Cristina Gonçalves da Palma

Cláusula 6. ^a	37
Obrigações do Co-Contratante	37
Cláusula 7. ^a	38
Direitos do Co-Contratante.....	38
Cláusula 8. ^a	38
Direitos do Município de Silves	38
Cláusula 9. ^a	38
Sanções Contratuais	38
ANEXO II.....	39
Plantas de Localização e Imagens do Casino de Armação de Pêra	39



CADERNO DE ENCARGOS
PARTE I - CLÁUSULAS JURÍDICAS

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a
Objecto

1 - O presente concurso público tem por objecto a reabilitação do edifício denominado Casino de Armação de Pêra e a concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

2 - Constitui anexo ao presente caderno de encargos o Código de Exploração que contém os direitos e as obrigações das partes outorgantes do contrato de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, incluindo ainda as normas de exploração que são estabelecidas no interesse dos utentes do Casino de Armação de Pêra.

Cláusula 2.^a
Princípios Gerais

O presente concurso público rege-se pelos princípios da transparência, da igualdade, da imparcialidade, da concorrência e da publicidade.

Cláusula 3.^a
Normas Aplicáveis

Na concretização das prestações que constituem o objecto do presente concurso público e/ou contrato adjudicado, qualquer concorrente, adjudicatário ou cocontratante deve respeitar as normas legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente:

- a) O Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de Agosto;
- b) A Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de Julho, que aprova o conteúdo obrigatório do programa e do projecto de execução, bem como os procedimentos e normas a adoptar na elaboração e faseamento de projectos de obras públicas;
- c) O Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 555/99, de 16 de Dezembro, e com a redacção resultante das alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de Setembro, Decreto-Lei n.º 214-G/2015, de 02 de Outubro, Lei n.º 79/2017, de 18 de Agosto, e Decreto-Lei n.º 121/2018, de 28 de Dezembro;
- d) A Lei n.º 107/2001, de 08 de Setembro, que estabelece as bases da política e do regime de protecção e valorização do património cultural;

- e) O Decreto-Lei n.º 140/2009, de 15 de Junho, que estabelece o regime jurídico dos estudos, projectos, relatórios, obras ou intervenções sobre bens culturais classificados, ou em vias de classificação, de interesse nacional, de interesse público ou de interesse municipal;
- f) O Regulamento Geral das Edificações Urbanas, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38.382, de 07 de Agosto de 1951;
- g) O Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 220/2008, de 12 de Novembro, e alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 224/2015, de 09 de Outubro;
- h) O Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 129/2002, de 11 de Maio, e alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 96/2008, de 09 de Junho;
- i) O Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, e com a alteração imposta pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 01 de Agosto;
- j) O Regime da Acessibilidade aos Edifícios e Estabelecimentos que recebem Público, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 163/2006, de 08 de Agosto, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 136/2014, de 09 de Setembro, e pelo Decreto-Lei n.º 125/2017, de 04 de Outubro;
- k) O Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Actividades de Comércio, Serviços e Restauração, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de Janeiro, na sua redacção actualmente vigente; e,
- l) O Decreto-Lei n.º 156/2005, de 15 de Setembro, com a redacção conferida pelos Decretos-Lei n.ºs 371/2007, de 06 de Novembro, 118/2009, de 19 de Maio, 317/2009, de 30 de Outubro, 242/2012, de 07 de Novembro, e 74/2017, de 21 de Junho, que estabelece a obrigatoriedade do livro de reclamações a todos os fornecedores de bens ou prestadores de serviços que tenham contacto com o público em geral.

Cláusula 4.ª Contrato

1 - O presente concurso público concretiza-se com a adjudicação do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

2 - Mediante a celebração do contrato referido no número anterior, o cocontratante do Município de Silves compromete-se a:

- a) Elaborar o projecto de execução relativo à operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, a submeter à aprovação da Câmara Municipal de Silves, dentro dos prazos contratualmente estipulados;
- b) Promover a constituição de propriedade horizontal no edifício do Casino de Armação de Pêra, a submeter à aprovação da Câmara Municipal de Silves, dentro dos prazos contratualmente estipulados;

- c) Executar a operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, em conformidade com o projecto de execução aprovado pela Câmara Municipal de Silves, e entregar a obra para recepção do Município de Silves, tudo dentro dos prazos contratualmente estipulados.

3 - Mediante a celebração do contrato referido no n.º 1, e após a emissão da autorização de utilização do Casino de Armação de Pêra, o cocontratante do Município de Silves procede à exploração comercial de área de restauração e bebidas, durante o prazo de 30 anos, mediante o pagamento de uma compensação financeira mensal.

4 - O contrato referido no n.º 1 é composto pelo respectivo clausulado contratual e seus anexos, integrando 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 pelo órgão competente para a decisão de contratar;
- b) Os esclarecimentos e as rectificações relativos ao Caderno de Encargos;
- c) O presente caderno de encargos;
- d) A proposta adjudicada; e,
- e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo cocontratante.

5 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.

6 - Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 4 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 e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo Código.

Cláusula 5.ª

Edifício do Casino de Armação de Pêra

O edifício do Casino de Armação de Pêra, classificado como monumento de interesse municipal, por deliberação da Câmara Municipal de Silves de 25 de Janeiro de 2017, integra o património do Município de Silves.



CAPÍTULO II

REABILITAÇÃO DO CASINO DE ARMAÇÃO DE PÊRA

Cláusula 6.ª

Projectos e Obra de Reabilitação

O adjudicatário do contrato de reabilitação do casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas é responsável pelo financiamento da:

- a) Elaboração do projecto de execução relativo à operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, a submeter à aprovação da Câmara Municipal de Silves, dentro dos prazos contratualmente estipulados;
- b) Promoção da constituição de propriedade horizontal no edifício do Casino de Armação de Pêra, a submeter a aprovação da Câmara Municipal de Silves, dentro dos prazos contratualmente estipulados; e,
- c) Execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, em conformidade com o projecto de execução aprovado pela Câmara Municipal de Silves, dentro dos prazos contratualmente estipulados.

Cláusula 7.ª

Prazos

No âmbito da execução do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, o cocontratante deve:

- a) Elaborar o projecto de execução relativo à operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, dentro do prazo de quatro meses a contar do primeiro dia seguinte à data da celebração do contrato;
- b) Promover a constituição de propriedade horizontal no edifício do Casino de Armação de Pêra, no prazo de um mês a contar do primeiro dia seguinte à data da aprovação do projecto de execução relativo à operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra; e,
- c) Concluir a execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, em conformidade com o projecto de execução aprovado e aceite pela Câmara Municipal de Silves, no prazo de dez meses, a contar da data da emissão do respectivo alvará de licenciamento das obras de reabilitação.

Cláusula 8.ª

Estudos e Projectos

1 - O cocontratante promove, por sua conta e inteira responsabilidade, e com o acompanhamento e autorização do Município de Silves, a realização dos estudos, a elaboração dos projectos e a obtenção dos pareceres, aprovações, autorizações e certificações legalmente exigidas junto das entidades competentes e que se mostrem necessárias à elaboração do projecto de execução e à realização da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra.

2 - Os estudos e os projectos que integrem o projecto de execução apresentado pelo cocontratante devem respeitar as normas legais e regulamentares aplicáveis.

Cláusula 9.^a Licença de Obras de Reabilitação

1 - Com a aprovação do projecto de execução relativo à operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, o cocontratante deve requerer, no prazo máximo de 15 dias úteis, a emissão de licença para realização das obras de reabilitação do Casino de Armação de Pêra.

2 - O pedido de licenciamento da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, assim como a emissão do alvará de licença de obras, está isenta do pagamento pelo cocontratante de taxas urbanísticas.

Cláusula 10.^a Início das Obras de Reabilitação

1 - A execução das obras de reabilitação do Casino de Armação de Pêra sujeitas a licença só pode iniciar-se depois de emitido o respectivo alvará pelo Município de Silves.

2 - Até cinco dias antes do início das obras de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, o cocontratante informa o Município de Silves dessa intenção, comunicando também a identidade da pessoa, singular ou colectiva, encarregada da execução dos trabalhos de construção civil.

3 - Com a comunicação referida no número anterior, o cocontratante deve igualmente entregar o programa de trabalhos, que deve conter a discriminação de todos os trabalhos a realizar e as datas em que aquele se compromete a iniciar e concluir as obras de reabilitação do Casino de Armação de Pêra.

4 - A execução das obras de reabilitação do Casino de Armação de Pêra são acompanhadas por um ou mais representantes do Município de Silves, nomeados para o efeito, com a principal função de fiscalizar e verificar o integral cumprimento do projecto de execução aprovado pela Câmara Municipal de Silves.

Cláusula 11.^a Risco da Operação Urbanística

O cocontratante assume expressa, integral e exclusivamente, a responsabilidade pelos riscos inerentes à execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, nomeadamente:

- a) Os sobrecustos na execução das obras de reabilitação; e,

- b) Os atrasos na conclusão da execução das obras de reabilitação.

Cláusula 12.^a Recepção das Obras de Reabilitação

- 1 - Após a conclusão das obras, o cocontratante solicita ao Município de Silves a realização de vistoria, com vista à recepção da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra.
- 2 - A vistoria é efectuada, conjuntamente, por representantes do Município de Silves e do cocontratante.
- 3 - No seguimento da realização da vistoria referida nos números anteriores, é lavrado um auto assinado pelos representantes do Município de Silves e do cocontratante.
- 4 - As conclusões da vistoria são vinculativas para o Município de Silves e para o cocontratante, sendo que o início da exploração da área de restauração e bebidas só pode ter lugar quando o auto de vistoria seja favorável e após a emissão da autorização de utilização do Casino de Armação de Pêra.

Cláusula 13.^a Qualidade dos Projectos e da Execução das Obras de Reabilitação

O cocontratante garante ao Município de Silves a qualidade da concepção do projecto de execução e da execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de utilização, funcionamento e operacionalidade para os usos e fins admitidos, ao longo de todo o período de vigência da concessão de exploração atribuída.

CAPÍTULO III CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO

Cláusula 14.^a Objecto da Concessão

- 1 - O objecto principal da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas consiste na gestão e exploração:
 - a) De estabelecimento de restauração e de bebidas, destinado a prestar, mediante remuneração, serviços de alimentação e de bebidas; e,
 - b) De sala de espectáculos polivalente, destinada à realização de actividades culturais, artísticas, recreativas e lúdicas, nomeadamente espectáculos, concertos, animações, conferências, palestras e formações.

2 - A actividade de exploração comercial de estabelecimento de restauração e de bebidas deve ser realizada pelo cocontratante em conformidade com as exigências legais impostas pelos artigos 122.º a 133.º do Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Actividades de Comércio, Serviços e Restauração, e pelo disposto no Regulamento Geral das Edificações Urbanas e demais legislação aplicável.

3 - O funcionamento da sala de espectáculos e sua exploração pelo cocontratante deve observar o cumprimento de todos os requisitos legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente os previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios e no Regulamento Geral do Ruído.

4 - Mediante autorização do Município de Silves, o cocontratante pode exercer actividades não previstas na concessão do direito de exploração de área de restauração e de bebidas, desde que complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do mesmo.

5 - A autorização referida no número anterior pressupõe a apresentação pelo cocontratante de um pedido devidamente fundamentado e instruído com projecção económico-financeira da actividade ou actividades a desenvolver.

Cláusula 15.ª Concessionário

O cocontratante, quando tratar-se de pessoa colectiva, deve manter a sua sede em Portugal.

Cláusula 16.ª Bens Afectos à Concessão

1 - À área de restauração e bebidas corresponde um estabelecimento, que integra os bens móveis e imóveis afectos à exploração e os direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à concessão do direito de exploração.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afectos à exploração todos os bens e equipamentos existentes à data da comunicação formal da abertura do estabelecimento de restauração e bebidas, assim como os bens e equipamentos a criar, construir, adquirir ou instalar pelo cocontratante em cumprimento do contrato adjudicado, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das actividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao Município de Silves, ao cocontratante ou a terceiros.

3 - O cocontratante deve elaborar e manter permanentemente actualizado e à disposição do Município de Silves, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens e equipamentos referidos no n.º 2, bem como dos direitos que integram a concessão de exploração, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.

4 - O cocontratante só pode alienar ou onerar bens próprios essenciais ao desenvolvimento da actividade concedida mediante autorização do Município de Silves, que deve salvaguardar a existência de bens funcionalmente aptos à prossecução daquelas actividades.

5 - O cocontratante pode alienar ou onerar bens próprios não essenciais ao desenvolvimento da actividade concedida desde que garanta a existência de bens funcionalmente aptos à prossecução daquela actividade.

6 - O cocontratante pode tomar de aluguer, por locação financeira ou por figuras contratualmente afins bens e equipamentos a afectar à concessão desde que seja reservado ao Município de Silves o direito de, mediante contrapartida, aceder ao uso desses bens e suceder na respectiva posição contratual em caso de sequestro, resgate ou resolução da concessão, não devendo, em qualquer caso, o prazo de vigência do respectivo contrato exceder o prazo de vigência da concessão a que diga respeito.

Cláusula 17.^a Prazo

1 - O prazo de vigência da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas é de 30 anos, insusceptível de prorrogação.

2 - O prazo de vigência referido no número anterior é fixado em função do período de tempo necessário para amortização e remuneração, em normais condições de rendibilidade da exploração, do capital investido pelo co-contratante:

- a) Na reabilitação urbanística do edifício do Casino de Armação de Pêra; e,
- b) No acervo de bens e equipamentos afectos à exploração da área de restauração e bebidas, com sala de espectáculos polivalente integrada.

3 - O prazo de vigência da concessão do direito de exploração inicia-se na data da comunicação formal da abertura do estabelecimento de restauração e bebidas, a qual só pode ocorrer após a emissão da autorização de utilização do Casino de Armação de Pêra.

Cláusula 18.^a Preço a Pagar pela Exploração

1 - A exploração da área de restauração e bebidas do Casino de Armação de Pêra, implica o pagamento pelo cocontratante de uma compensação financeira mensal, de valor correspondente ao fixado na sua proposta, a favor do Município de Silves.

2 - O valor base mínimo da compensação financeira mensal referida no número anterior é de € 500,00 (Quinhentos euros), acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

3 - O não pagamento pontual da compensação financeira referida no n.º 1 até ao final do respectivo mês a que diz respeito, confere ao Município de Silves o direito à cobrança de juros de mora à taxa aplicável às dívidas ao Estado e outras entidades públicas, sem prejuízo da aplicação de outras sanções contratuais.

Cláusula 19.^a Modalidade de Remuneração

O cocontratante é remunerado, exclusivamente, através das receitas provenientes da exploração da área de restauração e bebidas do edifício do Casino de Armação de Pêra e da prossecução de actividades complementares ou associadas.

Cláusula 20.^a Política de Preços

Os preços a praticar no âmbito da concessão de exploração são da inteira responsabilidade do cocontratante, ficando o Município de Silves impedido de intervir na política de preços estabelecida por aquele.

Cláusula 21.^a Risco da Exploração

1 - O cocontratante assume expressa, integral e exclusivamente, a responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração da actividade concessionada.

2 - Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do cocontratante, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

3 - É absolutamente proibida a atribuição pelo Município de Silves de auxílios financeiros à exploração, para garantir a viabilidade económico-financeira da concessão.

Cláusula 22.^a Reposição do Equilíbrio Financeiro

Salvo nos casos especialmente previstos no contrato e na lei, o cocontratante não tem direito à reposição do equilíbrio financeiro da exploração.

Cláusula 23.^a Obrigações do Concessionário

Constituem obrigações do cocontratante:

- a) Pagar tempestivamente a compensação financeira mensal ao Município de Silves;
- b) Informar tempestivamente o Município de Silves de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da actividade concessionada;
- c) Fornecer ao Município de Silves, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou relatórios específicos sobre aspectos relacionados com a execução da concessão do direito de exploração, desde que solicitados por escrito;
- d) Obter todas as licenças, autorizações, certificações e credenciações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto da concessão do direito de exploração, salvo estipulação contratual em contrário;



- e) Ceder gratuitamente ao Município de Silves a utilização da sala de espectáculos polivalente integrada no estabelecimento de restauração e bebidas, nos termos do regime previsto na cláusula 27.^a do presente caderno de encargos; e,
- f) Quaisquer outras previstas na lei ou nas cláusulas contratuais da concessão do direito de exploração.

Cláusula 24.^a Direitos do Concessionário

Constituem direitos do co-contratante:

- a) Explorar comercialmente, e em regime de exclusividade, a área de restauração e bebidas, com sala de espectáculos polivalente;
- b) Utilizar, nos termos da lei e da concessão do direito de exploração, os bens e equipamentos necessários ao desenvolvimento da actividade concessionada; e,
- c) Quaisquer outros previstos na lei ou nas cláusulas contratuais da concessão do direito de exploração.

Cláusula 25.^a Funcionamento das Instalações

1 - O cocontratante deve pautar a exploração por elevados padrões de qualidade, de comodidade, de acústica e de segurança, de modo a garantir o bom funcionamento do estabelecimento de restauração e de bebidas, com sala de espectáculos polivalente integrada.

2 - O cocontratante deve requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto da concessão do direito de exploração, observando todos os requisitos legais que para tal sejam necessários.

3 - O horário de funcionamento do estabelecimento de restauração e de bebidas deve ser proposto pelo cocontratante e aprovado pela Câmara Municipal de Silves.

4 - No âmbito do funcionamento do estabelecimento de restauração e de bebidas, o cocontratante obriga-se a ter à disposição dos clientes e demais utilizadores desse espaço os livros destinados ao registo de reclamações, de acordo com a lei.

5 - Os livros destinados ao registo de reclamações podem ser visados periodicamente pelo Município de Silves.





Cláusula 26.^a Manutenção das Instalações

O cocontratante obriga-se, durante a vigência da concessão do direito de exploração e a expensas suas, a manter as instalações da área de restauração e bebidas, com sala de espectáculos polivalente integrada, em bom estado de conservação, higiene e segurança, e em perfeitas condições de utilização, diligenciando para que ambos os espaços satisfaçam plena e permanentemente o fim a que se destinam.

Cláusula 27.^a Actividades de Interesse Municipal

1 - Em cada ano de vigência da concessão do direito de exploração, o cocontratante obriga-se a ceder gratuitamente a utilização da sala de espectáculos polivalente ao Município de Silves, durante pelo menos 15 dias, que podem ser contínuos ou interpolados, para a realização de actividades ou eventos culturais, artísticos, recreativos, lúdicos, educacionais ou formativos, promovidos, co-organizados ou apoiados pela autarquia.

2 - Sempre que possível, o Município de Silves e o cocontratante acordam anualmente as datas da cedência de utilização da sala de espectáculos polivalente, para os fins mencionados no número anterior.

3 - A cedência ao Município de Silves da utilização gratuita da sala de espectáculos polivalente não confere ao cocontratante qualquer direito a deduções no pagamento da compensação financeira mensal.

4 - A receita das actividades ou eventos realizados pelo Município de Silves na sala de espectáculos polivalente não é partilhada com o cocontratante.

Cláusula 28.^a Acesso às Instalações Concessionadas e Elementos da Exploração

1 - O cocontratante deve facultar ao Município de Silves, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso às instalações concessionadas, bem como aos documentos relativos aos bens, equipamentos e actividades objecto da exploração, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

2 - O cocontratante deve disponibilizar ao Município de Silves todos os projectos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pela concessão à autarquia.

3 - O disposto no número anterior é aplicável aos elementos adquiridos ou criados no desenvolvimento da concessão, seja directamente pelo cocontratante, seja por terceiros por aquele subcontratados.

Cláusula 29.^a Cedência, Alienação e Oneração

- 1 - É interdito ao cocontratante trespassar a concessão ou estabelecimento, bem como alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a exploração ou realizar qualquer outro negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indirecto, idênticos resultados.
- 2 - Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao Município de Silves.
- 3 - As entidades financiadoras do cocontratante podem, mediante autorização do Município de Silves e nos termos contratualmente estabelecidos, intervir na concessão do direito de exploração, com o objectivo de assegurar a continuidade das prestações objecto do mesmo, devendo assegurar o respeito pelas normas legais reguladoras das actividades subjacentes às prestações em causa.
- 4 - O disposto no número anterior só é aplicável em caso de incumprimento grave pelo cocontratante de obrigações contratuais perante o Município de Silves ou perante terceiros com quem o cocontratante tenha celebrado subcontratos essenciais para a prossecução do objecto da concessão do direito de exploração, desde que o incumprimento esteja iminente ou se verifiquem os pressupostos para a resolução do contrato pelo Município de Silves ou dos subcontratos por terceiros.
- 5 - A intervenção referida no n.º 2 apenas pode ocorrer mediante a transferência do controlo societário do cocontratante para as entidades financiadoras ou para a entidade indicada pelas entidades financiadoras.

Cláusula 30.^a Subcontratação

- 1 - Observados os limites previstos no artigo 317.º do Código dos Contratos Públicos e sempre que o potencial subcontratado se encontre habilitado e reúna as capacidades técnica e financeira nos mesmos termos do cocontratante, o Município de Silves apenas pode recusar a subcontratação na concessão do direito de exploração ou negar a sua autorização na fase de execução quando haja fundado receio de que a subcontratação envolva um aumento de risco de incumprimento das obrigações emergentes do contrato base.
- 2 - Nos casos de subcontratação, o co-contratante permanece integralmente responsável perante o Município de Silves pelo exacto e pontual cumprimento de todas as obrigações contratuais ínsitas na concessão do direito de exploração.

CAPÍTULO IV GARANTIAS DO CUMPRIMENTO CONTRATUAL E SEGURO DA EXPLORAÇÃO

Cláusula 31.^a Caução



1 - O adjudicatário deve prestar as cauções destinadas a garantir o exacto e pontual cumprimento de todas as suas obrigações decorrentes da celebração do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

2 - O valor da caução destinada a garantir o cumprimento contratual da reabilitação do Casino de Armação de Pêra deve ser de montante equivalente a 2% do valor do investimento na elaboração do projecto de execução e na realização da operação urbanística de reabilitação.

3 - O valor da caução destinada a garantir o cumprimento contratual da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas corresponde ao valor de duas compensações financeiras mensais.

4 - As cauções referidas nos números anteriores são prestadas por depósito em dinheiro ou em títulos emitidos ou garantidos pelo Estado, ou mediante garantia bancária à primeira solicitação ou seguro-caução, conforme escolha do adjudicatário.

5 - Todas as despesas relativas à prestação de caução são da responsabilidade do adjudicatário.

Cláusula 32.^a Eficácia da Caução

A prática pelo cocontratante de quaisquer actos que afectem a eficácia das cauções e quaisquer outras garantias prestadas, nomeadamente a sua suspensão, modificação ou cancelamento, dependem da autorização do Município de Silves.

Cláusula 33.^a Substituição da Caução

A requerimento do cocontratante, o Município de Silves pode autorizar a substituição de caução que tenha sido prestada desde que daí não resulte qualquer diminuição das garantias do contraente público.

Cláusula 34.^a Execução de Caução

1 - As cauções referidas nos n.ºs 2 e 3 da cláusula 31.^a podem ser executadas pelo Município de Silves, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer importâncias que se mostrem devidas por força do não cumprimento pelo cocontratante das suas obrigações legais ou contratuais, designadamente as seguintes:

- a) Sanções pecuniárias aplicadas nos termos previstos no respectivo contrato;
- b) Prejuízos incorridos pelo Município de Silves, por força de incumprimento do cocontratante; e,
- c) Importâncias fixadas no respectivo contrato a título de cláusulas penais.



2 - A execução parcial ou total de caução prestada pelo cocontratante implica a renovação do respectivo valor, no prazo de quinze dias após a notificação pelo Município de Silves para esse efeito.

Cláusula 35.^a Liberação de Caução

1 - A caução destinada a garantir a reabilitação urbanística do Casino de Armação de Pêra é liberada pelo Município de Silves, nos seguintes termos:

- a) 30 % do valor da caução, no final do primeiro ano a contar da data da emissão da autorização de utilização do edifício do Casino de Armação de Pêra;
- b) 30% do valor da caução, no final do segundo ano a contar da data da emissão da autorização de utilização do edifício do Casino de Armação de Pêra;
- c) 15% do valor da caução, no final do terceiro ano a contar da data da emissão da autorização de utilização do edifício do Casino de Armação de Pêra;
- d) 15% do valor da caução, no final do quarto ano a contar da data da emissão da autorização de utilização do edifício do Casino de Armação de Pêra; e,
- e) 10% restantes, no final do quinto ano a contar da data da emissão da autorização de utilização do edifício do Casino de Armação de Pêra.

2 - A liberação da caução prevista no número anterior depende da inexistência de defeitos da prestação do cocontratante ou da correcção daqueles que hajam sido detectados até ao momento da liberação, sem prejuízo do Município de Silves poder decidir diferentemente, designadamente por considerar que os defeitos identificados e não corrigidos são de pequena importância e não justificam a não liberação.

3 - A liberação da caução nos termos referidos no n.º 1 não desonera o cocontratante da obrigação de correcção de defeitos posteriormente detectados na obra, desde que denunciados pelo Município de Silves dentro do prazo de cinco anos a contar da data da emissão da autorização de utilização do edifício do Casino de Armação de Pêra.

4 - A caução destinada a garantir o cumprimento contratual da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas é liberada integralmente pelo Município de Silves quando cessar a vigência do contrato e se verifique o cumprimento exacto e pontual de todas as obrigações legais e contratuais do cocontratante.

Cláusula 36.^a Cobertura por Seguros

1 - O cocontratante deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e total cobertura dos riscos das actividades que constituem o objecto da concessão do direito de exploração, emitidas por seguradoras aceites pelo Município de Silves.

2 - Constitui estrita obrigação do cocontratante a manutenção em vigor das apólices de seguro que constem em anexo ao contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, nomeadamente através do pagamento atempado dos respectivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.

CAPÍTULO V

RESPONSABILIDADE PERANTE TERCEIROS

Cláusula 37.ª

Responsabilidade pela Culpa e pelo Risco

O cocontratante responde, nos termos da lei civil, por quaisquer prejuízos causados, pela sua culpa ou pelo risco, a terceiros, no exercício das tarefas e actividades que constituem o objecto do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

Cláusula 38.ª

Responsabilidade por Prejuízos causados por Entidades Contratadas

1 - O cocontratante responde ainda, nos termos gerais da relação comitente - comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento e realização das tarefas e actividades compreendidas no objecto do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

2 - 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 de pessoas e bens, nomeadamente das pessoas afectas à concessão de exploração e dos utentes da mesma, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

CAPÍTULO VI

PODERES DO CONTRAENTE PÚBLICO

Cláusula 39.ª

Poderes do Município de Silves

O Município de Silves pode, ao abrigo do clausulado do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas e nos termos do disposto no Código do Contratos Públicos:

- a) Dirigir o modo de execução das prestações contratuais;
- b) Fiscalizar o modo de execução do contrato;

- c) Modificar unilateralmente as cláusulas respeitantes ao conteúdo e ao modo de execução das prestações contratuais por razões de interesse público;
- d) Aplicar as sanções previstas para a inexecução do contrato;
- e) Resolver unilateralmente o contrato;
- f) Sequestrar a concessão do direito de exploração; e,
- g) Resgatar a concessão do direito de exploração.

Cláusula 40.^a Poder de Direcção

1 - O Município de Silves assegura, mediante o exercício dos poderes de direcção e de fiscalização, a funcionalidade da execução do contrato quanto à realização do interesse público visado pela decisão de contratar.

2 - O poder de direcção do Município de Silves incide, nomeadamente, sobre o modo de execução das prestações do cocontratante no que respeita a matérias necessárias à execução do contrato carente de regulamentação ou insuficientemente regulada, de forma a impedir qualquer execução contratual inconveniente ou inoportuna para o interesse público, sem prejuízo da reserva da autonomia técnica ou de gestão do cocontratante que se encontre assegurada nos termos do contrato ou da lei.

3 - O poder de direcção do Município de Silves consiste na emissão de ordens, directivas ou instruções sobre o sentido das escolhas necessárias nos domínios da execução técnica, financeira ou jurídica das prestações contratuais.

4 - As ordens, directivas ou instruções do Município de Silves são emitidas por escrito ou, quando as circunstâncias o impuserem, pela forma oral, sendo reduzidas a escrito e notificadas ao cocontratante no prazo de cinco dias, salvo justo impedimento.

Cláusula 41.^a Poder de Fiscalização

1 - O poder de fiscalização do Município de Silves traduz-se na fiscalização técnica, financeira e jurídica do contrato, por forma a poder determinar as necessárias correcções e aplicar as devidas sanções.

2 - O poder de fiscalização do Município de Silves incide sobre aspectos que se prendam com o modo de execução do contrato, realizando-se, designadamente, através de inspecção aos locais, equipamentos, documentação, registos informáticos e contabilidade ou mediante pedidos de informação.

3 - Sempre que as circunstâncias o impuserem, o Município de Silves pode ordenar a realização de averiguações, verificações, ensaios, testes ou exames, na presença do co-contratante ou dos seus representantes, que permitam avaliar a execução de obra ou as condições de funcionamento e as características de equipamento, sistemas e instalações respeitantes à exploração, correndo os respectivos custos por conta do co-contratante.



4 - O exercício do poder de fiscalização do Município de Silves é documentado em autos, relatórios ou informações próprias.

5 - As determinações do Município de Silves emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização revestem a natureza de acto administrativo, sendo imediatamente aplicáveis e vinculam o co-contratante, devendo este proceder à correção da situação, directamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 42.ª

Poder de Modificação Unilateral do Contrato

1 - Sem prejuízo do respeito pelos limites previstos no artigo 313.º do Código dos Contratos Públicos, o contrato pode ser modificado unilateralmente pelo Município de Silves, quando o fundamento invocado sejam razões de interesse público decorrentes de necessidades novas ou de uma nova ponderação das circunstâncias existentes.

2 - A modificação contratual unilateral por parte do Município de Silves com fundamento em interesse público gera, nos termos do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 314.º do Código dos Contratos Públicos, o direito do co-contratante à reposição do equilíbrio financeiro do contrato modificado, de acordo com os critérios previstos no artigo 282.º do Código dos Contratos Públicos.

CAPÍTULO VII

INCUMPRIMENTO CONTRATUAL

Cláusula 43.ª

Incumprimento por Facto Imputável ao Cocontratante

1 - Se o co-contratante não cumprir de forma exacta e pontual as obrigações contratuais ou parte delas por facto que lhe seja imputável, deve o Município de Silves notificá-lo para cumprir dentro de um prazo razoável, salvo quando o cumprimento se tenha tornado impossível ou o Município de Silves tenha perdido o interesse na prestação.

2 - Mantendo-se a situação de incumprimento após o decurso do prazo referido no número anterior, o Município de Silves pode optar pela efectivação das prestações de natureza fungível em falta, directamente ou por intermédio de terceiro, ou por:

- a) Resolver o contrato com fundamento em incumprimento definitivo, nos termos do disposto na cláusula 45.ª do caderno de encargos e no artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos;
- b) Sequestrar a concessão do direito de exploração, nos termos do disposto na cláusula 46.ª do caderno de encargos e no artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos.

3 - O disposto nos números anteriores não prejudica a aplicação pelo Município de Silves das sanções contratuais previstas no contrato para o caso de incumprimento pelo co-contratante, por facto que lhe seja imputável, nem a aplicação das

disposições relativas à obrigação de indemnização por mora e incumprimento definitivo previstas no Código Civil.

Cláusula 44.ª Sanções Contratuais

1 - No caso de incumprimento contratual pelo co-contratante, por facto que lhe seja imputável, o Município de Silves pode aplicar as sanções contratuais previstas no contrato ou nos números seguintes.

2 - No âmbito da reabilitação urbanística do Casino de Armação de Pêra, o Município de Silves pode aplicar sanções contratuais aquando de incumprimento contratual imputável ao co-contratante, designadamente nas seguintes situações:

- a) Incumprimento do prazo de elaboração e entrega do projecto de execução relativo à operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra;
- b) Incumprimento do prazo de apresentação do pedido de constituição de propriedade horizontal no edifício do Casino de Armação de Pêra;
- c) Incumprimento do prazo de início ou de conclusão da execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra;
- d) Incumprimento de prazos parciais de execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra;
- e) Incumprimento do plano de trabalhos, que coloque em risco o cumprimento do prazo de execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra ou dos respectivos prazos parcelares de execução da obra;
- f) Execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra sem o respectivo alvará de licenciamento ou em desconformidade com o projecto de execução aprovado ou com as condições do licenciamento;
- g) Falta do livro de obra no local onde se realiza a operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra;
- h) Incumprimento do prazo de entrega da obra de reabilitação do Casino de Armação de Pêra, para recepção da mesma pelo Município de Silves;
- i) Incumprimento da obrigação de correcção dos defeitos detectados no período de garantia da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra; e,
- j) Incumprimento de determinações do Município de Silves emitidas nos termos da lei ou do contrato.

3 - No âmbito da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, o Município de Silves pode aplicar sanções contratuais aquando de incumprimento contratual imputável ao cocontratante, designadamente nas seguintes situações:



- a) Desvio do objecto da concessão de exploração;
- b) Exercício de actividades não previstas no contrato, sem autorização do Município de Silves;
- c) Alienação ou oneração de bens próprios essenciais ao desenvolvimento da actividade concedida, sem autorização do Município de Silves;
- d) Atraso no pagamento de compensação financeira mensal ao Município de Silves;
- e) Incumprimento da cedência de utilização da sala de espectáculos polivalente a favor do Município de Silves, durante pelo menos 15 dias de cada ano civil, para a realização de actividades ou eventos culturais, artísticos, recreativos, lúdicos, educacionais ou formativos, promovidos, co-organizados ou apoiados pela autarquia;
- f) Obstrução ao livre acesso do Município de Silves, ou de qualquer entidade por este nomeada, às instalações concessionadas, bem como aos documentos relativos aos bens, equipamentos e actividades objecto da exploração;
- g) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento da actividade concedida;
- h) Deterioração dolosa das instalações concessionadas ou de bens e equipamentos essenciais ou indispensáveis à exploração;
- i) Violação do dever de manutenção e conservação das instalações concessionadas;
- j) Cessaçã ou suspensão, total ou parcial, da exploração, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respectiva causa;
- k) Obstrução ao sequestro da concessão de exploração;
- l) Recusa ou impossibilidade de retomar a concessão na sequência de sequestro;
- m) Repetição, após retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
- n) Mau desempenho contratual; e,
- o) Não cumprimento de determinações do Município de Silves emitidas nos termos da lei ou do contrato.



4 - As sanções contratuais aplicadas pelo Município de Silves nos termos dos números anteriores revestem natureza pecuniária e o seu montante é graduado nos seguintes termos:

- a) De € 500,00 (Quinhentos euros) até ao montante máximo de € 50.000,00 (Cinquenta mil euros), quando o cocontratante for pessoa singular; ou,
- b) De € 1.500,00 (Mil e quinhentos euros) até ao montante máximo de 100.000,00 (Cem mil euros), quando o co-contratante for pessoa colectiva.

5 - A determinação do montante da sanção contratual faz-se em função da gravidade do incumprimento contratual, do grau da culpa, da situação económica do cocontratante e do benefício económico que este retirou da falta cometida.

6 - A aplicação das sanções contratuais está sujeita a audiência prévia do cocontratante, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

7 - Quando o cocontratante não proceder ao pagamento voluntário das quantias devidas a título de sanção contratual no prazo de dez dias úteis, o Município de Silves pode executar a caução prestada por aquele.

8 - O cocontratante tem direito ao reembolso das quantias pagas a título de sanção contratual por incumprimento de prazos parciais de execução da operação urbanística de reabilitação, quando recupere o atraso na execução dos trabalhos e a obra seja concluída dentro do prazo de execução originariamente fixado para a reabilitação do Casino de Armação de Pêra.

Cláusula 45.^a Resolução Sancionatória

1 - Sem prejuízo de outras situações de grave violação das obrigações legais ou contratuais assumidas pelo cocontratante, o Município de Silves pode resolver a título sancionatório o contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, nos seguintes casos:

- a) Incumprimento definitivo do contrato por facto imputável ao cocontratante;
- b) Incumprimento, por parte do cocontratante, de ordens, directivas ou instruções transmitidas no exercício do poder de direcção sobre matéria relativa à execução das prestações contratuais;
- c) Oposição reiterada do cocontratante ao exercício dos poderes de fiscalização do contraente público;
- d) Cessão da posição contratual ou subcontratação realizadas com inobservância dos termos e limites previstos na lei ou no contrato;
- e) Se o valor acumulado das sanções contratuais com natureza pecuniária exceder o limite previsto no n.º 2 do artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos;
- f) Incumprimento pelo cocontratante de decisões judiciais ou arbitrais respeitantes ao contrato;
- g) Não renovação do valor de caução pelo cocontratante; ou,
- h) O cocontratante se apresente à insolvência ou esta seja declarada pelo tribunal.

2 - O disposto no número anterior não prejudica o direito de indemnização nos termos gerais, nomeadamente pelos prejuízos decorrentes da abertura de um novo procedimento de concurso público para adjudicação do contrato.

3 - Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução mencionados no n.º 1 e do direito de indemnização nos termos gerais, o Município de Silves pode ainda resolver o contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas quando se verifique:

- a) Desvio do objecto da concessão;
- b) Mora no pagamento de compensação financeira mensal a favor do Município de Silves, em período equivalente ou superior a dois meses;
- c) Obstrução ao livre acesso do Município de Silves, ou de qualquer entidade por este nomeada, às instalações concessionadas, bem como aos documentos relativos aos bens, equipamentos e actividades objecto da exploração;
- d) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo cocontratante da explora o, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas   remo o da respectiva causa;
- e) Incumprimento da cedência de utiliza o da sala de espectáculos polivalente a favor do Município de Silves, durante pelo menos 15 dias de cada ano civil, para a realiza o de actividades ou eventos culturais, artísticos, recreativos, lúdicos, educacionais ou formativos, promovidos, co-organizados ou apoiados pela autarquia;
- f) Ocorrência de deficiência grave na organiza o e desenvolvimento pelo cocontratante da actividade concedida, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condi o es exigidas pela lei e pelo contrato;
- g) Deteriora o dolosa das instala o es concessionadas ou de bens e equipamentos essenciais ou indispensáveis   explora o;
- h) Obstru o ao sequestro;
- i) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
- j) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na seqüência de sequestro; ou,
- k) Repeti o, após a retoma da concessão, das situa o es que motivaram o sequestro.

4 - A resolu o sancionatória do contrato está sujeita a audiência prévia do cocontratante, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

5 - Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o cocontratante e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão de explora o nas situa o es de iminência de resolu o do contrato pelo Município de Silves, esta apenas pode ter lugar depois de a autarquia notificar a sua inten o às entidades financiadoras.

6 - A resolu o do contrato determina,  l m dos efeitos previstos nesse contrato, a reversão dos bens do Município de Silves e a obriga o do cocontratante entregar



àquele, no prazo que lhe seja fixado na notificação a que se refere o número anterior, os bens afectos à concessão que estejam abrangidos pela cláusula de transferência.

7 - Nos casos de resolução contratual sancionatória, havendo lugar a responsabilidade do cocontratante, o Município de Silves pode executar as garantias prestadas pelo cocontratante.

8 - A notificação ao cocontratante da decisão de resolução contratual sancionatória produz efeitos imediatos, independentemente de qualquer formalidade.

Cláusula 46.º Sequestro da Concessão

1 - Em caso de incumprimento grave pelo cocontratante da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, ou estando o mesmo iminente, o Município de Silves pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento da actividade concedida.

2 - O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:

- a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da actividade concedida;
- b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da actividade concedida ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela actividade ou a integridade e segurança de pessoas e bens.

3 - Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o Município de Silves notifica o cocontratante para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus actos, excepto tratando-se de uma violação não sanável.

4 - Nos casos em que esteja previsto, em acordo entre o Município de Silves e as entidades financiadoras, o direito destas de intervir na concessão nas situações de iminência de sequestro, este apenas pode ter lugar depois de o concedente notificar a sua intenção às entidades financiadoras.

5 - Em caso de sequestro, o cocontratante suporta os encargos do desenvolvimento da actividade concedida, bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da execução contratual e/ou exploração de área de restauração e bebidas.

6 - O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário pelo Município de Silves, com o limite máximo de um ano, sendo o co-contratante notificado pela autarquia para retomar o desenvolvimento da actividade concedida, na data que lhe for fixada.

7 - Se o cocontratante não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento da actividade concedida ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que



deram origem ao sequestro, o Município de Silves pode resolver a concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

CAPÍTULO VIII

OUTRAS CAUSAS DE CESSAÇÃO CONTRATUAL

Cláusula 47.ª

Resolução por Razões de Interesse Público

1 - O Município de Silves pode resolver o contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas por razões de interesse público, devidamente fundamentado, e mediante o pagamento ao cocontratante de justa indemnização.

2 - A indemnização a que o cocontratante tem direito corresponde aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, ser deduzido o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

Cláusula 48.ª

Resgate da Concessão

1 - O Município de Silves pode resgatar a concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas por razões de interesse público, após o decurso do prazo de três anos a contar da data da abertura do estabelecimento de restauração e bebidas.

2 - O resgate da concessão está sujeito a audiência prévia do cocontratante, nos termos previstos no Código do Procedimento Administrativo.

3 - O resgate deve ser notificado ao cocontratante com pelo menos quatro meses de antecedência.

4 - Em caso de resgate, o Município de Silves assume automaticamente os direitos e obrigações do cocontratante directamente relacionados com a actividade concedida desde que constituídos em data anterior à da notificação referida no número anterior.

5 - As obrigações assumidas pelo cocontratante após a notificação referida no n.º 3 apenas vinculam o Município de Silves quando este haja autorizado, prévia e expressamente, a sua assunção.

6 - Em caso de resgate, o cocontratante 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.

7 - A indemnização referida no número anterior é determinada nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 566.º do Código Civil.

8 - O resgate determina a reversão dos bens do Município de Silves afectos à concessão, bem como a obrigação do cocontratante entregar àquele os bens

abrangidos, nos termos previstos por cláusula de transferência constante das cláusulas contratuais da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

9 - A caução e as garantias prestadas para caucionar o cumprimento contratual da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas são liberadas um ano após a data do resgate, mediante comunicação dirigida pelo Município de Silves aos respectivos depositários ou emitentes.

Cláusula 49.^a Caducidade da Concessão

1 - A concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas caduca com o término do prazo da exploração fixado na cláusula 17.^a, extinguindo-se as relações contratuais existentes entre as partes outorgantes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza, se destinem a perdurar para além do decurso daquele prazo.

2 - No termo da concessão referida no número anterior, não são oponíveis ao Município de Silves os contratos celebrados pelo cocontratante com terceiros para efeitos do desenvolvimento da actividade concedida.

CAPÍTULO IX REVERSÃO DE BENS E DIREITOS

Cláusula 50.^a Cláusula de Transferência

1 - No termo da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, reverterem gratuita e automaticamente para o Município de Silves todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o co-contratante, dentro de um prazo razoável fixado pela autarquia, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso derivado da execução do contrato de concessão.

2 - Caso o cocontratante não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o Município de Silves promove a realização dos trabalhos e as aquisições que sejam necessárias à reposição dos bens aí referidos, correndo os respectivos custos por conta do cocontratante e podendo ser utilizada a caução no caso de não ocorrer o pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pela autarquia.

Cláusula 51.^a Direitos de Propriedade Intelectual

Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projectos elaborados para os fins específicos da actividade integrada na concessão, bem como os projectos, planos, plantas, documentos e outros elementos similares, são transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao Município de Silves no termo do prazo de vigência da concessão do direito de exploração de área de restauração e



bebidas, cabendo ao co-contratante adoptar todas as medidas para o efeito necessárias.

CAPÍTULO X

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 52.^a Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, fica estipulada a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal de Loulé, com expressa renúncia a qualquer outro.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 53.^a Acompanhamento e Avaliação do Desempenho do Cocontratante

1 - O Município de Silves, ou qualquer entidade por este nomeada, deve acompanhar e avaliar regularmente o desempenho do cocontratante, no âmbito da execução do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, a concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas deve estabelecer indicadores de acompanhamento e de avaliação do desempenho do cocontratante, da perspectiva do utilizador e do interesse público, bem como procedimentos de cálculo para a sua aferição periódica, designadamente no que respeita ao número de utilizadores e seus níveis de satisfação.

3 - O Município de Silves pode, nos termos da cláusula 44.^a do presente caderno encargos, bem como das cláusulas contratuais da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, e em função dos resultados da aplicação dos indicadores referidos no número anterior, aplicar sanções contratuais ao cocontratante.

Cláusula 54.^a Comunicações e Notificações

1 - As comunicações e notificações no âmbito da execução do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede das partes outorgantes, conforme identificados no contrato, e podem ser efetuadas pelos seguintes meios:

- a) Por correio electrónico, com aviso de entrega;
- b) Por fax; ou,



c) Por carta registada, com aviso de receção.

2 - As notificações efectuadas por correio electrónico sem aviso de entrega, devem ser confirmadas, por qualquer um dos meios previstos nas alíneas b) e c) do número anterior, no prazo de 2 dias.

3 - Qualquer alteração das informações de contacto das partes outorgantes constantes do contrato identificado no n.º 1 deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 55.ª Prazo Supletivo

1 - Todos os prazos de emissão pelo Município de Silves de autorizações ou aprovações no âmbito da execução do contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, contam-se a partir da submissão do respectivo pedido pelo co-contratante, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com a solicitação pela autarquia de esclarecimentos ou documentos adicionais, até que estes sejam prestados ou entregues.

2 - As autorizações ou aprovações referidas no número anterior consideram-se tacitamente concedidas se não foram recusadas dentro do prazo de noventa dias.

Cláusula 56.ª Contagem dos Prazos

Os prazos previstos no contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 57.ª Gestor de Contrato

Nos termos do n.º 1 do art.º 290-A do Código dos Contratos Públicos, o gestor do contrato com a função de acompanhar permanentemente a execução deste, é a equipa formada por: José Mascarenhas, Chefe da Divisão Obras Municipais e Trânsito, com a função de acompanhamento das obras de reabilitação e Ricardo Gregório, Chefe da Divisão Financeira com a função de controlo da fase de acompanhamento da execução da Concessão de Exploração.

Cláusula 58.ª Legislação Aplicável

O contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas é regulado pela legislação portuguesa, em particular pelo Código dos Contratos Públicos e demais legislação mencionada no presente caderno de encargos, incluindo os seus diplomas complementares, de alteração ou substitutivos.

PARTE II - CLÁUSULAS TÉCNICAS

CAPÍTULO I

ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS GERAIS

Cláusula 1.^a Objecto da Contratação

O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato de reabilitação do Casino de Armação de Pêra e de concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, a celebrar na sequência do concurso público que tem por objecto principal a adjudicação da reabilitação do edifício denominado Casino de Armação de Pêra e da concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas, de acordo com o seguinte:

1.1 Local e Edifício

A operação urbanística de reabilitação e o desenvolvimento da actividade de exploração de área de restauração e bebidas, com sala de espectáculos polivalente integrada, que constitui o objecto da concessão, incidem no edifício denominado Casino de Armação de Pêra, devidamente identificado nas plantas de localização que constituem o anexo II ao presente caderno de encargos.

O Casino de Armação de Pêra constitui um imóvel classificado de interesse municipal, que apresenta uma ocupação térrea, cuja localização sobre uma falésia, na frente sul da Avenida Beira-Mar, em Armação de Pêra, confere-lhe um lugar de destaque, urbano e social.

O edifício do Casino apresenta boa exposição solar, fácil acesso e traços históricos característicos da arquitectura do Estado Novo, com uma imagem urbana na frente para a Avenida Beira-Mar e um volume em forma de onda que invoca o movimento do mar, na frente envidraçada para o oceano.

Actualmente, o edifício do Casino de Armação de Pêra encontra-se degradado e devoluto no que concerne a sua finalidade original.

De acordo com os instrumentos de gestão territorial aplicáveis, o local em apreço está classificado como:

- a) Núcleo Urbano – cartas de ordenamento e de condicionantes do Plano Director Municipal de Silves; e,
- b) Parcialmente no limite de Arribas ou Falésias – Carta da Reserva Ecológica do concelho de Silves - Regime Definitivo.

No Plano de Pormenor de Armação de Pêra, que corresponde ao regulamento n.º 40/2008, publicado no Diário da República, n.º 13, 2.ª série, de 18 de Janeiro de 2008, o Casino de Armação de Pêra localiza-se em "Espaço Urbano", sendo que, planta de implantação "B", insere-se na UE1 - Unidade de Enquadramento 1, encontrando-se o edifício designado como "RC" - Reconstrução e Restauração.

Nos termos do n.º 3 do artigo 42.º do regulamento do Plano de Pormenor de Armação de Pêra, a intervenção no edifício do Casino de Armação de Pêra deverá consistir na reabilitação do mesmo, com as características definidas na alínea c) da referida norma, nos seguintes termos:

"c) A Reconstrução e Restauração (RC) compreende as obras necessárias à reposição da situação anterior nos edifícios ou em algumas das suas partes componentes que apresentem estado de ruína, qualquer seja o fim a que se destinem, de forma a voltarem a ser utilizáveis, aproveitando, sempre que possível, as paredes exteriores e outros elementos estruturais. O edifício poderá sofrer modificações no seu interior, sem que daí advenham alterações no número de pisos ou áreas de pavimento".

1.2 Licenciamento

A execução da operação urbanística de reabilitação do Casino de Armação de Pêra carece de prévio licenciamento, o qual depende da prévia aprovação de projecto de execução, que deve ser elaborado pelo cocontratante tendo em conta a descrição arquitectónica e princípios norteadores da intervenção.

1.3 Propriedade Horizontal

A constituição da propriedade horizontal para o edifício do Casino de Armação de Pêra, mediante aprovação da Câmara Municipal de Silves, deve ser promovida pelo cocontratante, tendo em conta a descrição arquitectónica e princípios norteadores da intervenção.

1.4 Descrição Arquitectónica e Princípios Norteadores de Intervenção

O projecto de execução deve focar-se no restauro e reabilitação da imagem e função do edifício do Casino de Armação de Pêra, património cultural de interesse municipal, para que volte a constituir um polo referencial na Frente-Mar de Armação de Pêra, optimizando-se a sua utilização e fruição pública.

O edifício é térreo e dispõe de um piso em cave, apresentando 888,00 m² de área bruta de construção e 831,30 m² de área útil.

O programa funcional do edifício, por via do seu restauro e reabilitação, deve considerar, designadamente, a instalação de:

- 1) Espaço multiusos de vocação cultural, para instalação de pequena biblioteca/espço de leitura, que permita a realização de actividades educativas, pedagógicas, culturais, artísticas, recreativas e lúdicas, com uma área mínima de, pelo menos, 85,00 m², munido de acesso independente e equipado com instalações sanitárias. Este espaço será ocupado e dinamizado pelos serviços do Município de Silves.
- 2) Posto de turismo, que integre as funções necessárias, munido de acesso independente, com uma área útil de aproximadamente 60,00 m². Este espaço será ocupado e dinamizado pelos serviços da Região de Turismo do Algarve.

- 3) Estabelecimento de restauração e bebidas, com o inerente espaço comercial, instalações sanitárias, arrecadação, e dotado de uma sala de espectáculos polivalente, com camarins, que permita a realização de concertos, animações, conferências, palestras e formações, na restante área útil do edifício.
- 4) Acesso exterior ao terraço de cobertura, permitindo otimizar a utilização funcional do edifício, designadamente como esplanada do estabelecimento de restauração e bebidas.

O projecto de execução de reabilitação do Casino de Armação de Pêra deve incidir também sobre a requalificação dos espaços exteriores que envolvem o edifício nas frentes sul e nascente, a considerar para espaço de estar exterior sombreado, mediante a utilização de estruturas ligeiras e harmonizáveis com a envolvente, conciliando funções de ampliação da área comercial com uma área lúdica, de lazer e contemplativa da paisagem urbana e natural.

O projecto de execução para reabilitação do Casino de Armação de Pêra deve ainda prever a instalação de um posto de transformação de distribuição (PTD), a localizar na área destinada a restauração e bebidas, para além de assegurar o respeito por todas as normas legais e regulamentares aplicáveis, com especial atenção para a legislação mencionada na cláusula 3.ª do caderno de encargos, com particular destaque para o previsto na Portaria n.º 701-H/2008, de 29 de Julho, no que respeita ao conteúdo que o projecto de execução deve necessariamente observar.

1.5 Projecto de Execução

O projecto de execução de reabilitação do Casino de Armação de Pêra deverá contemplar os seguintes elementos:

- a) Projecto de arquitectura;
- b) Projecto de estabilidade;
- c) Projecto de alimentação e distribuição de energia eléctrica, com previsão da instalação de um posto de transformação de distribuição (PTD);
- d) Projecto de redes prediais de água e esgotos;
- e) Projecto de drenagem de águas pluviais;
- f) Projecto de arranjos exteriores;
- g) Projecto de infraestruturas de telecomunicações;
- h) Estudo de comportamento térmico e demais elementos previstos na Portaria n.º 349-C/2013, de 02 de Dezembro, com a redacção conferida pela Portaria n.º 405/2015, de 20 de Novembro;
- i) Projecto de segurança contra incêndios em edifícios e medidas de autoprotecção;
- j) Projecto de condicionamento acústico;
- k) Projectos de ventilação e climatização;
- l) Plano de resíduos de construção e demolição;
- m) Plano de segurança e saúde;
- n) Medições;
- o) Estimativa orçamental;
- p) Caderno de encargos;
- q) Cláusulas técnicas;
- r) Coordenação técnica dos projectos.

A instrução dos projectos inclui a obtenção dos pareceres favoráveis, aprovações, autorizações, certificações e credenciações a emitir pelas entidades competentes, quando se verificarem necessários, cabendo essa responsabilidade e respectivos custos ao adjudicatário.

1.6 Estabelecimento de Restauração e Bebidas e Sala de Espectáculos

A área destinada ao estabelecimento de restauração e de bebidas, que irá permitir prestar, mediante remuneração, serviços de alimentação e de bebidas, deve integrar uma sala de espectáculos polivalente, equipada com camarins.

Em consequência, o projecto de execução deve assegurar o aproveitamento e a optimização das áreas comercial e cultural, para garantir o funcionamento do estabelecimento de restauração e de bebidas em simultâneo com a possível realização de actividades culturais, artísticas, recreativas e lúdicas na sala de espectáculos polivalente, nomeadamente concertos, animações, conferências, palestras e formações, respeitando-se, em qualquer circunstância, a descrição arquitectónica e princípios norteadores da intervenção de reabilitação e os dispositivos legais e regulamentares aplicáveis à mesma.

A área destinada ao estabelecimento de restauração e bebidas deve ainda integrar a instalação de um posto de transformação de distribuição (PTD) para suportar a potência eléctrica resultante dos vários usos inerentes à concretização do projecto de execução.

1.7 Funcionamento da Exploração

1 - A exploração do estabelecimento de restauração e de bebidas deve observar o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, especialmente os previstos nos artigos 122.º a 133.º do Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Actividades de Comércio, Serviços e Restauração, e nas disposições do Regime Jurídico da Segurança Contra Incêndios em Edifícios, do Regime da Acessibilidade aos Edifícios e Estabelecimentos que recebem Público, e do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

2 - O funcionamento e exploração da sala de espectáculos polivalente, integrada no estabelecimento de restauração e de bebidas, deve observar o cumprimento dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, especialmente os previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios e no Regulamento Geral do Ruído.

1.8 Equipamentos e Bens

A escolha dos equipamentos e bens destinados à instalação do estabelecimento de restauração e de bebidas, integrando a sala de espectáculos polivalente, deve ter em vista o cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis ao funcionamento destes espaços e do próprio edifício, e assegurar a maior e melhor eficiência, eficácia, flexibilidade, facilidade e simplicidade na utilização do edifício pelo público em geral, na realização de acções de limpeza, manutenção, conservação e na realização do menor consumo de energia.

Designação: Reabilitação do "Casino de Armação de Pêra" e concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas

Tipo de Procedimento: Concurso Público

A Presidente da Câmara Municipal
Rosa Cristina Gonçalves da Palma

Lista de Anexos ao Caderno de Encargos

- 1 - Código de Exploração.
- 2 - Plantas de Localização e Imagens do Casino de Armação de Pêra.



SIL
VES
câmara municipal

ANEXO I

CÓDIGO DE EXPLORAÇÃO

Cláusula 1.^a Objecto

O presente Código de Exploração faz parte integrante do caderno de encargos relativo ao Concurso Público respeitante à reabilitação do edifício denominado "Casino de Armação de Pêra" e cedência de exploração de área de restauração e bebidas.

Cláusula 2.^a Prazo de Exploração

O prazo de exploração da área de restauração e bebidas, que integra uma sala de espectáculos polivalente, é de 30 anos, insusceptível de prorrogação, e inicia-se na data da comunicação formal da abertura do estabelecimento de restauração e bebidas, a qual só pode ocorrer após a emissão da autorização de utilização do Casino de Armação de Pêra.

Cláusula 3.^a Pagamento pela Exploração

1 - A exploração da área de restauração e bebidas implica o pagamento de uma compensação financeira mensal a favor do Município de Silves, correspondendo a mesma ao valor fixado pelo cocontratante na sua proposta contratual, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.

2 - O não pagamento pontual do valor referido no número anterior até ao final do respectivo mês a que diz respeito confere ao Município de Silves o direito à cobrança de juros de mora à taxa aplicável às dívidas ao Estado e outras entidades públicas, sem prejuízo da aplicação de outras sanções contratuais.

3 - O valor da compensação financeira mensal referida no n.º 1 é actualizado anualmente nos termos do disposto no artigo 24.º da Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro.

Cláusula 4.^a Actividade de Exploração

1 - O Município de Silves autoriza o cocontratante a desenvolver a actividade de exploração comercial de estabelecimento de restauração e de bebidas, em conformidade com as exigências legais impostas pelos artigos 122.º a 133.º do Regime Jurídico de Acesso e Exercício de Actividades de Comércio, Serviços e Restauração, e pelo disposto na demais legislação aplicável.

2 - A exploração da sala de espectáculos polivalente, integrada na área de restauração e bebidas, exige a observância pelo cocontratante dos requisitos legais e regulamentares aplicáveis, nomeadamente os previstos no Regulamento dos Requisitos Acústicos dos Edifícios e no Regulamento Geral do Ruído.

3 - Mediante autorização do Município de Silves, o co-contratante pode exercer actividades não previstas na concessão do direito de exploração da área de restauração e de bebidas, desde que complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do mesmo.

4 - A autorização referida no número anterior pressupõe a apresentação pelo cocontratante de um pedido devidamente fundamentado e instruído com projecção económico-financeira da actividade ou actividades a desenvolver.

Cláusula 5.^a Horário de Funcionamento

O horário de funcionamento do estabelecimento de restauração e bebidas do Casino de Armação de Pêra deve ser proposto pelo cocontratante e aprovado pela Câmara Municipal de Silves.

Cláusula 6.^a Obrigações do Co-Contratante

Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e nas cláusulas do caderno de encargos e do contrato adjudicado, constituem obrigações do cocontratante:

- a) Pagar tempestivamente a compensação financeira mensal ao Município de Silves;
- b) Assegurar a qualidade dos serviços prestados e das actividades desenvolvidas no âmbito da concessão do direito de exploração, de acordo com os critérios indicados na sua proposta;
- c) Zelar pelo bom estado de conservação do edifício do Casino de Armação de Pêra, equipamentos e mobiliário que integram a exploração;
- d) Garantir o pagamento dos encargos com as actividades a desenvolver;
- e) Informar tempestivamente o Município de Silves de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da actividade concessionada;
- f) Fornecer ao Município de Silves, ou a quem este designar para o efeito, qualquer informação ou relatórios específicos sobre aspectos relacionados com a execução da concessão do direito de exploração, desde que solicitados por escrito;
- g) Obter todas as licenças, autorizações, certificações e credenciações necessárias ao exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto principal da concessão do direito de exploração, salvo estipulação contratual em contrário; e,
- h) Ceder gratuitamente ao Município de Silves a utilização da sala de espectáculos polivalente, nos termos do regime previsto na cláusula 27.^a do caderno de encargos e do clausulado do contrato.



SIL
VES
câmara municipal

Cláusula 7.^a Direitos do Cocontratante

Sem prejuízo de outros direitos previstos na legislação aplicável e nas cláusulas do caderno de encargos e do contrato adjudicado, constituem direitos do co-contratante:

- a) Explorar comercialmente, e em regime de exclusividade, a área de restauração e bebidas do Casino de Armação de Pêra, bem como a sala de espectáculos polivalente integrada na mesma;
- b) Utilizar, nos termos da lei e da concessão do direito de exploração, os bens e equipamentos necessários ao desenvolvimento da actividade concessionada; e,
- c) Obter da parte do Município de Silves a informação relevante para o desenvolvimento das actividades que constituem o objecto da exploração.

Cláusula 8.^a Direitos do Município de Silves

Sem prejuízo de outros direitos previstos na legislação aplicável e nas cláusulas do caderno de encargos e do contrato adjudicado, constituem direitos do Município de Silves:

- a) Receber pontualmente a compensação financeira mensal contratada;
- b) Solicitar informação ao co-contratante sobre o desenvolvimento e execução da actividade concessionada;
- c) Fiscalizar e orientar a actividade do co-contratante, designadamente deslocando-se às instalações afectas à concessão de exploração, sempre que tal se revele necessário e mediante pré-aviso adequado; e,
- d) Obter a cedência gratuita de utilização da sala de espectáculos polivalente, nos termos do regime previsto na cláusula 27.^a do caderno de encargos e do clausulado do contrato.

Cláusula 9.^a Sanções Contratuais

O incumprimento de qualquer das cláusulas do caderno de encargos ou do contrato adjudicado, assim como a utilização do Casino de Armação de Pêra para fins diferentes dos concessionados e o não pagamento atempado da compensação financeira mensal, podem implicar resolução sancionatória contratual, sem prejuízo da aplicação de sanções contratuais nos termos previstos no caderno de encargos e no contrato adjudicado.

Designação: Reabilitação do "Casino de Armação de Pêra" e concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas

Tipo de Procedimento: Concurso Público

A Presidente da Câmara Municipal
Rosa Cristina Gonçalves da Palma



SIL
VES
câmara municipal

ANEXO II

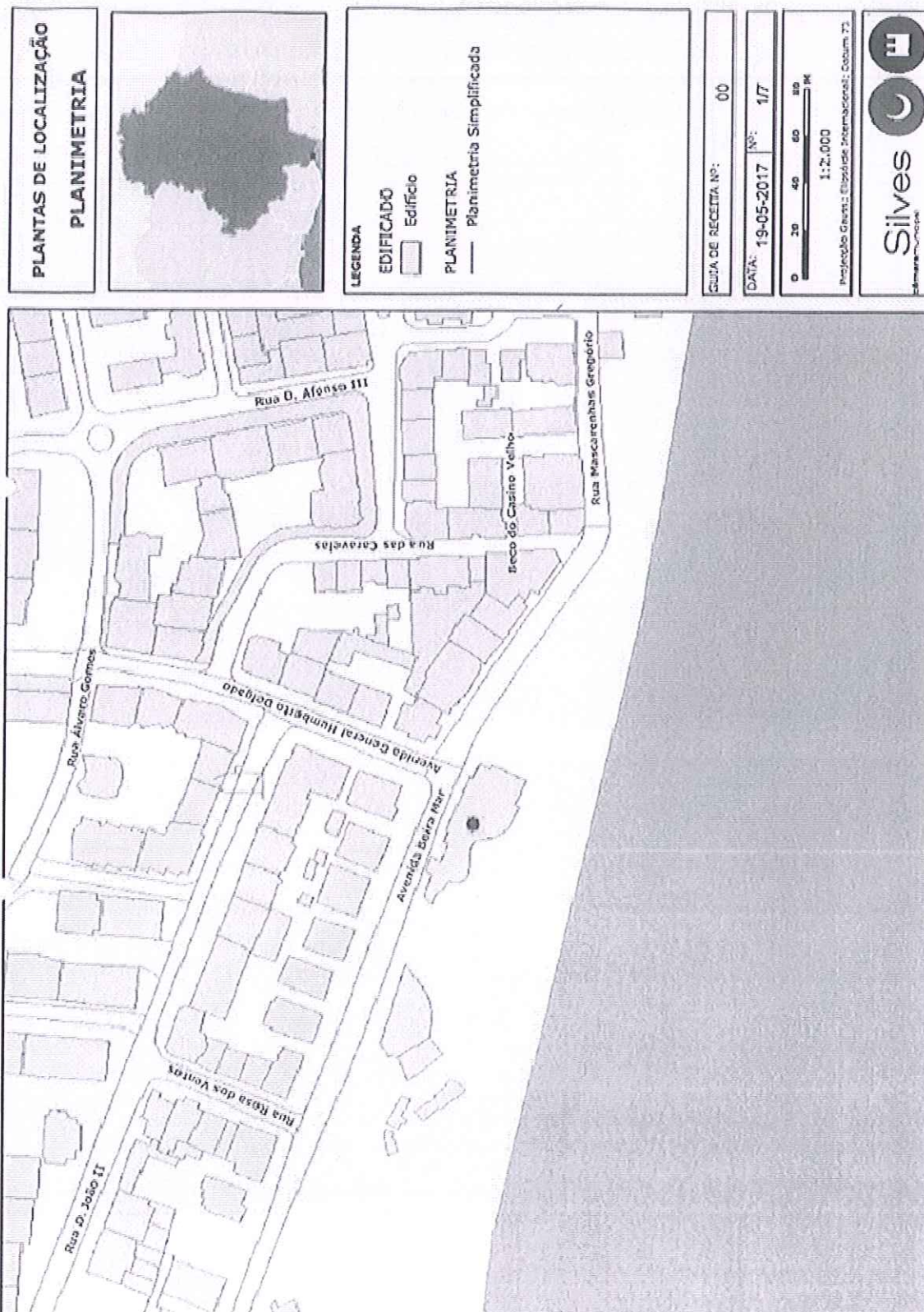
Plantas de Localização e Imagens do Casino de Armação de Pêra

Designação: Reabilitação do "Casino de Armação de Pêra" e concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas

Tipo de Procedimento: Concurso Público

A Presidente da Câmara Municipal

Rosa Cristina Gonçalves da Palma



Designação: Reabilitação do "Casino de Armação de Pêra" e concessão do direito de exploração de área de restauração e bebidas

Rosa Cristina Gonçalves da Palma

Tipo de Procedimento: Concurso Público

