CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DE UM ESPAÇO COMERCIAL PARA RENT-A-CAR NO TERMINAL MARÍTIMO DO PORTO DA HORTA

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

ÍNDICE 2

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS 4

CLÁUSULA 1.ª - OBJETO 4

CLÁUSULA 2.ª - CONTRATO 4

CLÁUSULA 3.ª - OBJETO DO DIREITO DE UTILIZAÇÃO 4

CLÁUSULA 4.ª – DURAÇÃO DO CONTRATO 5

CLÁUSULA 5.ª – ATIVIDADES A EXERCER 5

CAPÍTULO II – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONTRAENTE PÚBLICA 6

CLÁUSULA 6.ª - DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONTRAENTE PÚBLICA 6

CLÁUSULA 7.ª – CONTRAPARTIDA FINANCEIRA MENSAL E PERÍODO DE CARÊNCIA 6

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE 7

CLÁUSULA 8.ª - OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE 7

CLÁUSULA 9.ª - HORÁRIO DE FUNCIONAMENTO E ENCERRAMENTO 10

CLÁUSULA 10.ª – FORNECIMENTO DE ÁGUA, ELETRICIDADE, COMUNICAÇÕES E OUTROS 10

CLÁUSULA 11.ª - ENTREGA DO ESPAÇO, OBRAS DE ADAPTAÇÃO E INÍCIO DE ATIVIDADE 11

CLÁUSULA 12.ª - OBRAS E BENFEITORIAS 12

CAPÍTULO IV – PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO DO CONTRATO 13

CLÁUSULA 13.ª - SANÇÕES PECUNIÁRIAS 13

CLÁUSULA 14.ª - DIREITO DE RESOLUÇÃO 14

CLÁUSULA 15.ª – INDISSOCIABILIDADE DAS PRESTAÇÕES 16

CLÁUSULA 16.ª – RESGATE E SEQUESTRO DA CONCESSÃO 16

CLÁUSULA 17.ª - TOLERÂNCIA 17

CAPÍTULO V – SEGUROS E CAUÇÃO 17

CLÁUSULA 18.ª – SEGUROS DE OBRAS 17

CLÁUSULA 19.ª – SEGUROS E RISCO 17

CLÁUSULA 20.ª - CAUÇÃO 18

CAPÍTULO VI – RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS 18

CLÁUSULA 21.ª - FORO CONVENCIONAL 18

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS 18

CLÁUSULA 22.ª - CEDÊNCIA DA POSIÇÃO CONTRATUAL OU DA UTILIZAÇÃO DO ESPAÇO COMERCIAL 18

CLÁUSULA 23.ª - DESPESAS E ENCARGOS COM O CONTRATO 19

CLÁUSULA 24.ª – SIGILO 19

CLÁUSULA 25.ª – GESTOR DO CONTRATO 19

CLÁUSULA 26.ª – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES 19

CLÁUSULA 27.ª – CONTAGEM DOS PRAZOS 20

CLÁUSULA 28.ª – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.....20

ANEXO I: Planta do espaço

CADERNO DE ENCARGOS

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª - Objeto

O procedimento tem como objeto a concessão do direito de exploração de um Espaço Comercial sito no Terminal Marítimo do Porto da Horta, sendo que o presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas reguladoras da atribuição do direito de utilização, a realizar na sequência do procedimento pré-contratual do **CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DE UM ESPAÇOCOMERCIAL PARA RENT-A-CAR NO TERMINAL MARÍTIMO DO PORTO DA HORTA**.

Cláusula 2.ª - Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;

b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao caderno de encargos;

c) O presente caderno de encargos;

d) A proposta adjudicada;

e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.

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 n.º 2 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 (CCP) e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3.ª - Objeto do direito de utilização

1. Constitui objeto do contrato, a atribuição do **CONCURSO PÚBLICO PARA A CONCESSÃO DE UM ESPAÇOCOMERCIAL PARA RENT-A-CAR NO TERMINAL MARÍTIMO DO PORTO DA HORTA**, tendo o referido espaço as seguintes características:

a) Espaço Comercial sito no Terminal Marítimo de Passageiros da Horta, com área total de 5,5 m2, e parque de estacionamento com uma área total de 53,67 m2, destinada à atividade de Rent-a-car, melhor identificado e localizado na planta constante do Anexo I do presente Caderno de Encargos e doravante designado como **ESPAÇO COMERCIAL.**

2. A exploração do Espaço Comercial será feita única e exclusivamente pelo próprio cocontratante, sendo proibida qualquer forma de transmissão da respetiva posição contratual a terceiros, sem prévia e expressa autorização da Portos dos Açores, S.A., bem como a exploração de outras atividades comerciais distintas das identificadas na alínea 1 da presente cláusula.

Cláusula 4.ª – Duração do Contrato

1. O prazo do direito de utilização é de **2 (dois) anos**, a contar da data de celebração do Contrato, podendo ser prorrogado por períodos idênticos de 2 (dois) anos até um máximo de 10 anos, salvo denúncia do contrato, por escrito por qualquer uma das partes, até 120 (cento e vinte) dias do término do contrato inicial.

2. A entrega dos espaços ocorrerá nos termos previstos na Cláusula 11.ª.

Cláusula 5.ª – Atividades a Exercer

1. O Espaço Comercial assumirá a denominação comercial definida pelo cocontratante e destina-se, exclusivamente, ao exercício de atividades comerciais, compatíveis com o espaço disponibilizado, tal como definido no n.º1 da Cláusula 3.ª supra, não sendo possível dar ao espaço uso diverso, de qualquer natureza.

2. As atividades comerciais a serem exercidas no espaço, deverão ser exercidas com respeito pelo disposto no presente Caderno de Encargos e no Contrato, bem como pelos Regulamentos da Contraente Pública aplicáveis, não podendo o Cocontratante atribuir-lhe denominação, nem destino, diferentes, sem o prévio consentimento escrito daquela mesma.

3. Ao Cocontratante não é atribuída qualquer exclusividade para exercer, na zona da Gare do Terminal Marítimo de Passageiros, a respetiva atividade comercial.

4. O Espaço Comercial deverá manter a sua atividade comercial e aberta ao público, a todo o tempo, nos termos dos horários definidos, não podendo ser utilizado como espaço destinado a armazenagem, salvo prévia e expressa autorização, por escrito, da Portos dos Açores, S.A..

CAPÍTULO II – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA CONTRAENTE PÚBLICA

Cláusula 6.ª - Direitos e Obrigações da Contraente Pública

1. Incumbe à Contraente Pública a administração das áreas comuns do espaço e a direção dos respetivos serviços de interesse comum, bem como a promoção e fiscalização da aplicação do presente Caderno de Encargos.

2. Durante a execução do Contrato, a Contraente Pública poderá proceder à realização de obras na zona envolvente do Terminal Marítimo do Porto da Horta, situação que não atribuirá ao Cocontratante o direito a qualquer indemnização/compensação em virtude das mesmas, e no caso de virem a implicar algum custo direto e/ou indireto na atividade do Cocontratante.

3. A Contraente Pública poderá delegar, no todo ou em parte, o exercício das funções referidas no n.º 1 a uma entidade gestora, à qual poderá ainda conferir outros poderes e deveres que para a Contraente Pública decorram do presente contrato**.**

Cláusula 7.ª – Contrapartida Financeira Mensal e Período de Carência

1. O Cocontratante pagará à Contraente Pública, ou a quem esta em qualquer momento lhe indicar, como contrapartida financeira do direito de utilização dos espaços, uma **Contrapartida Financeira Mensal Fixa**, nos termos previstos no presente Caderno de Encargos e indicados na sua proposta.

2. A Contrapartida Financeira Mensal a receber pela Contraente Pública pela atribuição do direito de utilização não poderá ser inferior ao valor definido abaixo, sendo este valor fixado como parâmetro base, motivando a exclusão das propostas abaixo dos valores aqui elencados:

a) O valor de **€ 177 €/mês (cento e setenta e sete euros por mês),** a título de Contrapartida Financeira Mensal.

3. Os preços constantes da proposta são expressos em Euros, indicados em algarismos e não incluem IVA.

4. O Cocontratante pagará a Contrapartida Financeira Mensal até ao dia 5 (cinco) do mês a que diga respeito, mediante transferência bancária para a conta indicada pela Contraente Pública, para o que emitirá ordem de transferência permanente, ou por qualquer outro meio e no lugar que a Contraente Pública lhe venha a indicar.

5. Os valores referidos no n.º2 são atualizados anualmente por referência à inflação, adotando-se, para esse efeito, a taxa de variação anual do Índice de Preços no Consumidor (IPC), sem habitação, da Região

Autónoma dos Açores, e será atualizada assim que a referida taxa seja publicada.

6. Aos valores mencionados nos diversos números deste artigo, acresce o IVA à taxa legal em vigor em cada momento.

CAPÍTULO III – OBRIGAÇÕES DO COCONTRATANTE

Cláusula 8.ª - Obrigações do Cocontratante

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável e no presente Caderno de Encargos ou no Contrato, decorrem para o Cocontratante as seguintes obrigações principais:

a) Cumprir, na íntegra, as obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos, quer no que se refere à exploração dos espaços comerciais, quer no que se refere à utilização das zonas e equipamentos de uso comum da Gare do Terminal Marítimo de Passageiros, tanto por si como pelos seus colaboradores;

b) Inspecionar o espaço, de modo a detetar anomalias ou deficiências que comprometam o funcionamento e exploração do Espaço Comercial, comunicando de imediato as mesmas, se for o caso, à Contraente Pública;

c) Pagar, mensal e pontualmente, a Contrapartida Financeira, nas datas e prazos indicados no presente Caderno de Encargos;

d) Sem prejuízo do disposto na alínea c), pagar todas as taxas devidas e relacionadas com a detenção e exploração do Espaço Comercial e cuja responsabilidade não esteja, no presente Caderno de Encargos, atribuída à Contraente Pública;

e) Utilizar o Espaço Comercial apenas para a finalidade autorizada e não organizar ou promover qualquer tipo de evento que ultrapasse a normal atividade no âmbito da rent-a-car, nem exceder a área contratualizada para o exercício da sua atividade;

f) Instalação de todos os equipamentos tidos por necessários à exploração e funcionamento dos espaços, os quais deverão ser previamente aprovados pela Contraente Pública;

g) Abrir o Espaço Comercial e iniciar o exercício da atividade comercial considerando os prazos indicados na cláusula 11ª do presente Caderno de Encargos;

h) Promover e assegurar o funcionamento do Espaço Comercial, segundo as boas regras do comércio, de acordo com os condicionamentos inerentes e característicos do comércio integrado, mantendo

os mais elevados padrões de qualidade;

i) Proceder à conservação do Espaço Comercial, interna e externamente, bem como dos equipamentos fixos e móveis, realizando a sua manutenção e reparação e manter em bom estado de higiene o espaço, procedendo à sua desinfestação periódica e efetuar a higienização das instalações sanitárias, se aplicável;

j) Promover imediatamente, e suportar o custo de quaisquer obras de reparação tornadas por necessárias, quer pelo funcionamento do Espaço Comercial, quer pela sua devolução, quando o Contrato deva ter-se por extinto;

k) Facultar o acesso ao Espaço Comercial para efeitos de vistoria, manutenção e execução de obras, reparações ou substituição, total ou parcial, de quaisquer equipamentos que se encontrem instalados ou que atravessem as suas instalações (e que sejam propriedade da Contraente Pública ou de outras entidades), acautelando-se o normal funcionamento dos espaços;

l) Facultar o acesso ao Espaço Comercial, em caso de força maior, a qualquer hora do dia ou da noite, sendo por conta do Cocontratante a reparação dos danos que tiverem ocorrido por sua culpa ou negligência;

m) Permitir à Contraente Pública ou a quem a represente, devidamente credenciado, a inspeção e fiscalização do Espaço Comercial, facultando-lhe o devido conhecimento e acesso, instruindo o seu pessoal de forma cooperante, para as questões e efeitos por aquele considerados necessários ou convenientes ao exercício das funções de administração que competem à Contraente Pública;

n) Solicitar à Contraente Pública, autorização por escrito previamente à realização de quaisquer modificações, obras ou trabalhos no Espaço Comercial, não podendo este manter-se encerrado ao público por período superior a 30 (trinta) dias, salvo autorização em contrário da Contraente Pública, dada por escrito;

o) Sem prejuízo do previsto na alínea p) prévia, não serão permitidas personalizações nas fachadas, nem modificações estruturais ao Espaço Comercial, nem a colocação de qualquer outro tipo de estruturas fixas de exterior, sendo que apenas poderão ser utilizados no exterior equipamentos amovíveis que deverão ser, obrigatoriamente, pré-aprovados pela Contraente Pública e retirados diariamente, após o fim das atividades respetivas.

p) Será facultada ao Cocontratante a possibilidade de estacionar viaturas automóveis, exclusivamente para efeito de cargas e descargas, na frente e laterais do edifício, ou outro espaço a definir pela Contraente Pública, e restrita a um período de 10 (dez) minutos, por viatura, sem possibilidade de

prolongamento

q) Poderá ser facultada a possibilidade de utilização de uma área em frente ao espaço concessionado mediante requerimento à P.A., S.A., e respetiva aprovação, para o efeito e com o consequente pagamento das taxas inerentes à ocupação de terraplenos, tal como definidas no Regulamento de Tarifas Especificas da Portos dos Açores S.A., apenas se aplicável ao caso em concreto.

r) Não ultrapassar a capacidade de carga elétrica disponibilizada para o Espaço Comercial;

s) Respeitar todas as disposições de higiene, segurança pública e as normas de qualidade aprovadas pelas entidades competentes, para o ramo de comércio que exerce;

t) Colocar, em zonas bem visíveis e em quantidades adequadas, papeleiras e outros recipientes destinados à recolha de lixo;

u) Não manter no Espaço Comercial, artigos ou produtos inflamáveis, tóxicos, explosivos, insalubres ou incómodos;

v) Comunicar à Contraente Pública qualquer facto que possa perturbar a normal exploração do Espaço Comercial, ou qualquer dano provocado por terceiros nas instalações e, neste caso, a identidade do seu autor, se possível;

w) Entregar o Espaço Comercial à Contraente Pública no termo do Contrato, em condições de perfeita utilização, com todas as benfeitorias inamovíveis que haja nele realizado, as quais não conferem qualquer direito a compensação, indemnização e/ou retenção;

x) Contratualizar os seguros necessários à detenção e utilização e exploração do Espaço Comercial, bem como os necessários ao exercício da atividade;

y) Se aplicável, zelar e dar bom uso ao material que possa existir no Espaço Comercial, que seja propriedade da Contraente Pública, devendo dar conhecimento, de imediato, sempre que o mesmo seja danificado;

z) Cumprir com os regulamentos municipais e demais legislação aplicável;

aa) Cumprir com todos os Regulamentos da Contraente Pública aplicáveis à atividade e uso exercido;

bb) Cumprir com toda a restante legislação, não especificada no presente Caderno de Encargos, mas aplicável à ocupação e utilização do Espaço Comercial, bem como à atividade exercida.

2. No caso de não cumprimento do disposto na alínea b) do n.º 1, o Cocontratante não poderá imputar à Contraente Pública quaisquer consequências que daí possam resultar, incluindo indemnização.

3. O Cocontratante responde perante a Contraente Pública, pelos atos e omissões dos seus administradores, gerentes e agentes, bem como pelos atos e omissões daqueles que, por via de qualquer Contrato, vierem a executar obras e/ou serviços por conta daquele no Espaço Comercial.

4. O Cocontratante responde perante a Contraente Pública, utentes e terceiros, pelos danos que causar a pessoas e bens por violação da lei, dos regulamentos técnicos e operacionais aplicáveis, bem como do presente Caderno de Encargos e das cláusulas do Contrato.

5. Se a Contraente Pública vier a ser demandada por qualquer ato que tenha sido praticado pelo Cocontratante em violação do Contrato, do presente Caderno de Encargos e da legislação aplicável, o Cocontratante indemnizá-la-á integralmente de todas as despesas que, em consequência, seja obrigada a fazer, e de todas as quantias que tenha de pagar, seja a que título for.

6. Para efeitos do disposto na alínea aa) do n.º 1 da presente cláusula, se aplicável, as partes assinarão um auto de entrega, do qual constará um inventário dos bens propriedade da Contraente Pública que possam existir no Espaço Comercial, e cuja utilização será permitida ao Cocontratante, juntamente com o direito de utilização do Espaço Comercial.

7. Perante o incumprimento das obrigações da presente Cláusula, bem como do restante Caderno de Encargos, por parte do Cocontratante, bem como dos seus administradores, gerentes e agentes, terá a Contraente Pública o direito de resolver o Contrato, nos termos do presente Caderno de Encargos e das cláusulas do Contrato.

Cláusula 9.ª - Horário de funcionamento e encerramento

1. O Cocontratante deve comunicar previamente à Contraente Pública o horário de funcionamento do Espaço Comercial, para efeitos de gestão.

2. O referido horário terá de contemplar, obrigatoriamente, um período de funcionamento mínimo dos espaços, no período que compreende desde o primeiro dia do mês de maio até ao mês de outubro, inclusive, do ano civil, diariamente, das 09:00 às 17:00h.

Cláusula 10.ª – Fornecimento de água, eletricidade, comunicações e outros

1. O fornecimento de água e eletricidade são da responsabilidade da P.A.,S.A..

2. O acesso a comunicações, e outros tidos por necessários, deverão ser contratualizados entre o Cocontratante e o respetivo fornecedor desses serviços.

Cláusula 11.ª - Entrega do Espaço, obras de adaptação e início de atividade

1. A entrega do Espaço Comercial terá lugar após a celebração do respetivo Contrato.

2. O espaço a concessionar é disponibilizado no estado em que se encontra e será entregue ao respetivo Cocontratante com o seguinte equipamento:

i. Caixa de telecomunicações.

3. O Espaço Comercial será entregue ao respetivo Cocontratante com o fornecimento de eletricidade respetivo.

4. O Espaço Comercial deverá entrar em pleno funcionamento no prazo máximo de **30 (trinta) dias** após a aprovação, pela Contraente Pública, do plano geral de trabalhos e demais elementos apresentados pelo Cocontratante nos termos dos números 7 e 8 da presente cláusula, devendo este, até essa data, proceder à instalação dos equipamentos e à realização dos trabalhos que entenda necessários ao exercício da atividade comercial prevista.

5. Os trabalhos referidos em 4, ficarão sujeitos às restrições que a Contraente Pública impuser, incluindo as que visem delimitar o período do horário em que podem ser executados, com vista a assegurar as melhores condições de funcionamento da Gare do Terminal Marítimo de Passageiros, devendo o Cocontratante, se aplicável, submeter à Contraente Pública, para prévia aprovação, e no **prazo máximo de 10 (dez) dias após a celebração do Contrato**, um plano geral dos trabalhos de decoração ou adaptação das instalações que pretende efetuar e demais elementos que a Contraente Pública considere necessários, incluindo a localização e o tipo de móveis e máquinas, com a descriminação específica e clara de todos os trabalhos a realizar.

6. Se a Contraente Pública não aprovar o referido plano de trabalhos apresentado pelo Cocontratante, este deverá apresentar segundo ou sucessivos projetos de acordo com as sugestões feitas pela Contraente Pública, mas sempre no prazo de 5 (cinco) dias, até à sua aprovação.

7. O prazo para início de atividade suspende-se até que a entidade adjudicante se pronuncie sobre o pedido de aprovação dos trabalhos a efetuar pelo adjudicatário.

8. Se o Cocontratante não der início à sua atividade, nos termos do previsto no n.º 3 supra, poderá a Contraente Pública aplicar uma sanção pecuniária, equivalente a 5% do valor da Contrapartida Financeira Mensal do período a que respeitar, resultante da proposta adjudicada, por cada dia em que os espaços se mostrem encerrados para além daquele prazo.

9. Persistindo a situação prevista no número anterior por mais de 30 (trinta) dias, a Contraente Pública terá o direito de resolver o Contrato, mediante comunicação escrita ao Cocontratante, recuperando de imediato a detenção dos espaços, sem prejuízo do direito de exigir o pagamento da multa incorrida até ao dia da sua recuperação.

10. Sem prejuízo do disposto no número anterior, a Contraente Pública pode legitimamente recusar ao Cocontratante autorização para abrir os espaços ao público, e impedir essa abertura, caso o Cocontratante não tenha concluído, no todo ou em parte, as obras, ou as tenha executado em desconformidade com os projetos aprovados e, bem assim, caso o Cocontratante haja deixado de cumprir ou esteja em mora quanto ao cumprimento de qualquer das outras obrigações que para ele resultam por aplicação do presente Caderno de Encargos.

11. Sempre que o concessionário pretenda instalar equipamentos, ou proceder à extensão ou alteração das redes instaladas, obriga-se a solicitar à Portos dos Açores, S.A. autorização e acompanhamento técnico para o efeito.

12. Todos os equipamentos a instalar serão da responsabilidade do concessionário

13. A manutenção e conservação de todo o equipamento, constitui encargo do concessionário, que é responsável perante a Portos dos Açores, S.A. pela sua entrega no final da concessão em perfeito estado de limpeza e conservação e assumirá os encargos com as reparações das instalações, decorrentes de eventuais danos que vierem a ser verificados pelos serviços técnicos da Portos dos Açores, S.A.

14. É da responsabilidade exclusiva do Cocontratante a obtenção de todos os licenciamentos e autorizações administrativas necessárias à execução das obras a seu cargo, ao exercício da atividade pretendida e à abertura dos espaços comerciais ao público, obrigando-se a cumprir todas as normas e condições que, em geral e em particular, lhe sejam impostas.

Cláusula 12.ª - Obras e Benfeitorias

1. Todas as obras de reparação, conservação e beneficiação que o Espaço Comercial careça ou venha a carecer, internas e externas, de qualquer natureza, serão sempre da exclusiva responsabilidade do Cocontratante.

2. Sempre que o Cocontratante pretender realizar quaisquer obras ou trabalhos no Espaço Comercial e/ou na fachada dos mesmos, e bem assim colocar ou modificar tabuletas, reclames luminosos ou outras formas de publicidade, deverá submeter, por escrito, à aprovação prévia da Contraente Pública todos os

elementos necessários para que esta se possa pronunciar, nomeadamente os projetos das obras, devidamente instruídos e com uma memória descritiva onde se indicará o tipo e cor dos materiais a utilizar, bem como o tempo previsível para a finalização das obras e abertura ou reabertura do Espaço Comercial, seguindo-se, com as necessárias adaptações, o estipulado nos números 7 e seguintes da cláusula 11.ª.

3. Todas as obras que forem realizadas pelo Cocontratante no Espaço Comercial, bem como todas as benfeitorias que nele forem introduzidas, quer as previstas no artigo anterior, quer posteriormente, ficarão a fazer parte integrante do mesmo, não conferindo ao Cocontratante o direito ao seu levantamento, a qualquer indemnização, nem de alegar direito de retenção em relação às mesmas, aquando do fim do Contrato.

4. A Contraente Pública tem, porém, o direito de exigir que as ditas obras e benfeitorias sejam, total ou parcialmente, removidas, ficando neste caso essa remoção a cargo e por conta do Cocontratante.

5. O Cocontratante não poderá realizar quaisquer obras no Espaço Comercial sem previamente apresentar comprovativo de ter contratado uma apólice de "seguro de obras e montagens", nos termos da cláusula 18.ª.

CAPÍTULO IV – PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO DO CONTRATO

Cláusula 13.ª - Sanções Pecuniárias

1. Sem prejuízo do disposto no presente Caderno de Encargos, a prática, por parte do Cocontratante, dos seus representantes legais, ou dos seus empregados, de uma ou de algumas das infrações contratuais, implicará o pagamento, pelo Cocontratante, a título de cláusula penal, de uma multa a fixar entre € 25,00 (vinte e cinco euros) e € 250,00 (duzentos e cinquenta euros), segundo a gravidade e reincidência da infração, a aplicar por deliberação do Conselho de Administração da Portos dos Açores, S.A., que, comunicada por escrito, produzirá os seus efeitos independentemente de quaisquer formalidades.

2. As quantias das multas serão pagas pelo Cocontratante, no prazo indicado nas respetivas notificações.

3. Sem prejuízo da aplicação das sanções pecuniárias, a Contraente Pública poderá exigir do Cocontratante indemnização pelos danos excedentes que o incumprimento eventualmente lhe cause, assim como exercer o direito de resolução do Contrato.

Cláusula 14.ª - Direito de Resolução

1. Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior e nas demais cláusulas do presente Caderno de Encargos, a Contraente Pública tem o direito de resolver o Contrato em caso de incumprimento, pelo Cocontratante, dos deveres e obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos e do Contrato, bem como:

a) Quando ocorrer a falta de pagamento de 3 (três) Contrapartidas Financeiras Mensais;

b) Utilizar os espaços para fim e atividade diferentes do indicado na cláusula 3.ª;

c) Quando o Cocontratante se recusar em proceder às obras de conservação e reparação do Espaço Comercial;

d) Quando o Cocontratante se opuser, por mais de uma vez, à fiscalização do Contrato e/ou atividade pelas entidades competentes para o efeito;

e) Quando o Cocontratante entrar em insolvência;

f) Quando o Cocontratante interromper, injustificadamente, o funcionamento do Espaço Comercial;

g) Quando o Cocontratante for condenado, com trânsito em julgado, por infrações graves relacionadas com a atividade comercial que exerce.

h) A transmissão para terceiros de qualquer atividade, sem prévia e expressa autorização da Portos dos Açores, S.A.;

i) A desobediência reiterada às instruções do ponto de vista da exploração, emanadas pelos serviços da Portos dos Açores, S.A., relativamente à manutenção e conservação das instalações, do equipamento e material e eficiência do serviço;

j) Recusa ou impossibilidade do cocontratante em retomar a concessão na sequência de sequestro;

k) Repetição, após retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;

l) Ocorrência de deficiência grave na gestão e exploração, em termos que possa comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei ou contrato.

2. A resolução não tem efeitos retroativos.

3. O exercício nos termos desta cláusula, pela Contraente Pública, do direito de resolução, não a impede de fazer suas quaisquer quantias já pagas pelo Cocontratante.

4. Se a Contraente Pública pretender exercer o seu direito de resolução, comunicará a sua intenção ao Cocontratante, fixando-lhe um prazo, não inferior a 8 (oito) dias, para, sem prejuízo da sua responsabilidade pela eventual mora no cumprimento, sanar o incumprimento, se possível, sob pena de, esgotado o prazo fixado, se haver o incumprimento por definitivo e a resolução do Contrato produzir os seus efeitos, sem necessidade de quaisquer outras formalidades, no primeiro dia seguinte ao termo daquele prazo.

5. Se existirem no Espaço Comercial mercadorias, móveis, máquinas ou quaisquer outras benfeitorias que possam ser levantadas pelo Cocontratante, a Contraente Pública procederá, caso não tenha interesse nas mesmas e/ou direito a compensação por penalidades contratuais, à respetiva mudança dos mesmos para outro local, passando a ser deles fiel depositária, até um máximo de 30 (trinta) dias, e notifica de imediato o Cocontratante para levantar os bens naquele prazo, sendo responsabilidade deste o pagamento das despesas de mudança dos bens para depósito, bem como os verificados desde a sua constituição até ao seu levantamento.

6. Findo o prazo referido no número anterior, a Contraente Pública deixará de ser responsável pela guarda dos bens removidos do Espaço Comercial.

7. Em caso de resolução do contrato nos termos referidos no n.º 1 anterior, o Espaço Comercial objeto da concessão reverterá a favor do Contraente Pública sem que o cocontrante tenha direito a qualquer indemnização e/ou à devolução da coisa prestada.

8. O Espaço Comercial concessionado deverá ser devolvido em boas condições, nos termos definidos no presente caderno de encargos à entidade co-contratante.

9. Nos casos especialmente previstos no n.º 1 da presente cláusula, a não-aceitação, pelo Cocontratante, da declaração de resolução do Contrato apresentada pela Contraente Pública, não lhe confere o direito de se opor à recuperação imediata da posse do Espaço Comercial por parte desta, ou a outros efeitos legais resultantes da resolução.

10. Logo após o envio da declaração de resolução pela Contraente Pública, esta cessará de imediato a prestação de quaisquer serviços ao Cocontratante, cessando designadamente o fornecimento de energia elétrica, água e outras aplicáveis.

11. O disposto neste artigo é também aplicável no caso de, uma vez extinta a relação contratual, seja por caducidade ou por outra causa, o Cocontratante não entregar imediatamente os espaços à Contraente Pública.

Cláusula 15.ª – Indissociabilidade das Prestações

Todos os valores, remunerações e prestações fixadas no Contrato, independentemente da sua natureza, que o Cocontratante se obriga a pagar à Contraente Pública, são indissociáveis umas das outras, constituindo o não pagamento de qualquer uma delas fundamente de resolução de todo o contrato pelo Contraente Pública.

Cláusula 16.ª – Resgate e Sequestro da Concessão

1. A Portos dos Açores, S.A. reserva-se, mediante aviso prévio adequado às circunstâncias, o direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. O preço do resgate terá em consideração o investimento efetuado pelo cocontratante aferido pela taxa média de amortização legal para o tipo de equipamento considerado, e ao tempo em falta para o final da concessão.
3. Em caso de incumprimento grave pelo cocontratante de obrigações contratuais, ou estando o mesmo iminente, o cocontratante pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento da exploração.
4. O sequestro pode ter lugar, designadamente, nas seguintes situações:
    a) Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração;
    b) Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquela concessão da exploração ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
5. Verificada a ocorrência de uma situação que pode determinar o sequestro da concessão, o Contraente Público notifica o cocontratante para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.
6. Em caso de sequestro, o cocontratante suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas bem como quaisquer despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade exploração.
7. O sequestro mantém-se pelo tempo julgado necessário, com o limite de um ano, sendo o cocontratante notificado pelo cocontratante para retomar a exploração e/ou construção.
8. Se o cocontratante não puder ou se se opuser a retomar a exploração, ou se, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, o cocontratante pode resolver o contrato.

Cláusula 17.ª - Tolerância

Se a Contraente Pública, em qualquer momento, tolerar mora ou infração contratual, deixar de aplicar alguma sanção, relevar falta praticada ou reduzir multa ou encargo contratual, conceder prazo adicional para o cumprimento de qualquer obrigação, praticar ou se abstiver de praticar facto ou ato que importe em tolerância de falta ou relevação de sanção, isso não constituirá alteração dos termos e condições contratadas, nem precedente a ser invocado pelo beneficiário ou por terceiros, constituindo mera tolerância, da qual nenhuma obrigação decorrerá para a Contraente Pública.

CAPÍTULO V – SEGUROS E CAUÇÃO

Cláusula 18.ª – Seguros de obras

1. Sempre que o Cocontratante pretenda levar a cabo no Espaço Comercial obras ou benfeitorias de qualquer espécie, e sem prejuízo da autorização prévia que deve obter da Contraente Pública para as mesmas, deverá subscrever, se exigível pela Contraente Pública, uma apólice do ramo de "obras e montagens" que cubra a responsabilidade pelos riscos emergentes das obras que pretenda realizar e a responsabilidade civil extracontratual e cruzada inerente a essas obras, apólice em que obrigatoriamente o Cocontratante figurará como primeiro titular e em que deverão ser incluídos como cotitulares a Contraente Pública e todos os intervenientes na execução da obra, designadamente os empreiteiros e subempreiteiros que o Cocontratante contrate para a execução da obra.
2. O montante do capital seguro pela apólice referida no número 1 será fixado aquando da aprovação do projeto e em função do mesmo.

Cláusula 19.ª – Seguros e Risco

1. O Cocontratante assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelo risco após a entrega do Espaço Comercial, todos os riscos e responsabilidades inerentes à detenção e utilização deste, assim como os riscos que nele tenham origem, bem como s inerentes à concessão durante o prazo da sua duração
2. O Cocontratante é responsável pela segurança das instalações concessionadas, devendo para tal efetuar, até 15 dias após a data de celebração do contrato de concessão, um contrato de seguros multirriscos, incluindo incêndio, inundações, roubo, vandalismo, em benefício da Portos dos Açores, S.A.
3. O Cocontratante entregará à Contraente Pública, até 30 de janeiro de cada um dos anos de vigência do

Contrato, documento comprovativo dos contratos de seguro celebrados no respeito pelas condições constantes da presente cláusula.

4. Caso o Cocontratante, solicitado para o efeito, não faça prova de que efetuou e mantém em vigor os seguros referidos nos números anteriores, poderá a Contraente Pública efetuá-los e mantê-los em sua substituição, debitando-lhe os correspondentes encargos.
5. O início da exploração do espaço concessionado ficará condicionado à prévia apresentação nos serviços administrativos da Portos dos Açores, S.A. da respetiva apólice de seguros.

Cláusula 20.ª - Caução

Nos termos previstos pelo Código dos Contratos Públicos, não há lugar à prestação de caução.

CAPÍTULO VI – RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Cláusula 21.ª - Foro Convencional

Em caso de litígio emergente da interpretação e/ou da aplicação do presente Contrato, será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Ponta Delgada.

CAPÍTULO VII – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 22.ª - Cedência da Posição Contratual ou da Utilização do Espaço Comercial

1. O Cocontratante não pode, salvo consentimento prévio escrito da Contraente Pública, ceder a sua posição no Contrato, bem como permitir a outrem, total ou parcialmente, e a que título for, a utilização e exploração do Espaço Comercial.
2. O direito de utilização e exploração não confere ao Cocontratante o direito de proceder à sublocação ou trespasse do estabelecimento.
3. O Cocontratante não pode alienar ou onerar, por qualquer forma, os direitos emergentes do Contrato, bem como dos bens utilizados para o exercício da atividade e que sejam propriedade da Contraente Pública.
4. A Contraente Pública tem o direito de transmitir, por qualquer forma, os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, no todo ou em parte, para terceiros, direito que se transmite a estes nos mesmos termos e condições.

Cláusula 23.ª - Despesas e Encargos com o Contrato

1. Todas as despesas relacionadas com a detenção e utilização do Espaço Comercial são da exclusiva responsabilidade do Cocontratante, salvo previsão em contrário no presente Caderno de Encargos e no Contrato.
2. Se e quando a Contraente Pública tiver de recorrer a juízo, por facto imputável ao Cocontratante, ficará a cargo deste o pagamento, para além das despesas judiciais, dos honorários de advogados e/ou solicitadores, bem como de outras despesas que a Contraente Pública tenha de suportar com a ação, nos termos legais.
3. Todas as despesas e encargos, qualquer que seja a sua natureza, que decorram da celebração do Contrato são da exclusiva responsabilidade do Cocontratante.

Cláusula 24.ª – Sigilo

1. O Cocontratante deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa à Portos dos Açores, S.A., 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 fornecedor ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 25.ª – Gestor do Contrato

Para efeitos do disposto nos artigos 96.º/1, i) e 290.º-A do Código dos Contratos Públicos, a fase de execução do contrato será acompanhada por um ou mais gestores do contrato, designado pela Contraente Pública.

Cláusula 26.ª – Comunicações e notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as

partes do contrato, estas devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato, bem como para os endereços eletrónicos indicados pelas partes.

2. Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

3. As partes estão vinculadas pelo dever de colaboração mútua, designadamente no tocante à prestação recíproca de informações necessárias à boa execução do contrato.

Cláusula 27.ª – Contagem dos Prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo sábados, domingos e dias feriados.

Cláusula 28.ª – Legislação aplicável

Ao presente procedimento e, bem assim, em todo o omisso no presente programa do procedimento, observar-se-á o disposto no Código dos Contratos Públicos (CCP), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, na sua atual redação, do Decreto-Lei n.º 280/2007; e ainda, a Lei da Água, aprovada pela Lei n.º 58/2005, de 29 de dezembro, com a sua atual redação, e o Regime de Utilização dos Recursos Hídricos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 226-A/2007, de 31 de maio, consoante a situação em concreto.

ANEXO I

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO E DO ESPAÇO