



CADERNO DE ENCARGOS

CÂMARA
MUNICIPAL
DE VILA
NOVA DE
FOZ CÔA

CONCURSO PÚBLICO PARA CONCESSÃO DA
EXPLORAÇÃO DA “FOZ CÔA STORY HOUSE - HOTEL
RURAL E ESPAÇO CULTURAL”

PROCEDIMENTO POR CONCURSO PÚBLICO N.º 1/24_DAF





CADERNO DE ENCARGOS

Índice

Cláusula 1. ^a	6
Caderno de Encargos.....	6
Cláusula 2. ^a	6
Epígrafes e Remissões.....	6
Cláusula 3. ^a	7
Contrato.....	7
Cláusula 4. ^a	8
Objeto, fins e delimitação da concessão.....	8
Cláusula 5. ^a	9
Estabelecimento da concessão.....	9
Cláusula 6. ^a	10
Delimitação física da concessão.....	10
Cláusula 7. ^a	10
Condições gerais de exploração.....	10
Cláusula 8. ^a	12
Nível qualitativo da exploração.....	12
Cláusula 9. ^a	12
Atividades complementares permitidas.....	12
Cláusula 10. ^a	13
Regime do risco.....	13
Cláusula 11. ^a	13
Responsabilidade pela culpa e pelo risco.....	13





Cláusula 12. ^a	13
Responsabilidade do concessionário pela exploração.....	13
Cláusula 13. ^a	14
Obtenção de licença, comunicações prévias e autorizações.....	14
Cláusula 14. ^a	14
Patentes, licenças e outros custos.....	14
Cláusula 15. ^a	15
Sede, forma e capital social	15
Cláusula 16. ^a	15
Fases de execução do contrato	15
Cláusula 17. ^a	16
Prazo de vigência do contrato.....	16
Cláusula 18. ^a	16
Remuneração do Concessionário	16
Cláusula 19. ^a	16
Remuneração do concedente e prazo de pagamento.....	16
Cláusula 20. ^a	17
Manutenção, conservação e renovação do imóvel objeto da concessão	17
Cláusula 21. ^a	18
Obras a realizar no imóvel objeto da concessão	18
Cláusula 22. ^a	18
Obrigações do Concessionário – unidade hoteleira	18
Cláusula 23. ^a	19
Obrigações do Concessionário – estabelecimento de restauração	19





Cláusula 24. ^a	19
Obrigações do Concessionário – estabelecimento comercial	19
Cláusula 25. ^a	20
Obrigação de cooperação com o Instituto Politécnico da Guarda.....	20
Cláusula 26. ^a	21
Outras obrigações do Concessionário.....	21
Cláusula 27. ^a	21
Cedência, oneração e alienação.....	21
Cláusula 28. ^a	22
Cessão da posição contratual pelo concessionário	22
Cláusula 29. ^a	22
Subcontratação pelo concessionário dos serviços	22
Cláusula 30. ^a	22
Garantias a prestar no âmbito do contrato.....	22
Cláusula 31. ^a	22
Cobertura por seguros.....	22
Cláusula 32. ^a	23
Poderes do concedente.....	23
Cláusula 33. ^a	24
Autorizações do concedente.....	24
Cláusula 34. ^a	25
Sanções contratuais.....	25
Cláusula 35. ^a	25
Resgate	25





Cláusula 36. ^a	26
Sequestro	26
Cláusula 37. ^a	26
Resolução pelo concedente.....	26
Cláusula 38. ^a	28
Caducidade.....	28
Cláusula 39. ^a	28
Reversão e transferência dos bens	28
Cláusula 40. ^a	29
Gestor do contrato	29
Cláusula 41. ^o	29
Contagem de prazos	29
Cláusula 42. ^a	29
Comunicações e notificações	29
Cláusula 43. ^a	30
Dever Sigilo.....	30
Cláusula 44. ^a	30
Foro Competente.....	30
Cláusula 45. ^a	30
Legislação aplicável	30
ANEXO I	32





Cláusula 1.^a

Caderno de Encargos

1. O presente caderno de encargos contém as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência da adjudicação do concurso público sem publicidade internacional para a concessão da exploração para fins turísticos da “Foz Côa Story House – Hotel Rural e Espaço Cultural”, também designada por “Casa dos Almeidas”, localizado no centro histórico de Vila Nova de Foz Côa, conforme localização em mapa que figura no Anexo I ao presente Caderno de Encargos.
2. A exploração do imóvel para fins turísticos corresponde à exploração de um empreendimento turístico do tipo estabelecimento hoteleiro, classificado como hotel com a categoria de 4 estrelas, nos termos e para os efeitos previstos no DL n.º 39/2008, de 7 de março, e na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, nas suas redações em vigor, e exploração de atividades complementares.
3. A concessão a constituir através do contrato a celebrar na sequência do presente procedimento é limitada pelos termos, condições e exigências fixados nas peças do procedimento e respetivos anexos e, bem assim, pela proposta que vier a ser adjudicada, que constituem uma vinculação do Concessionário.
4. O Concessionário fica obrigado ao cumprimento das obrigações legais e regulamentares que sejam aplicáveis à realização da atividade de exploração, a desenvolver após a celebração do contrato, constituindo a sua violação motivo de resolução nos termos da cláusula 37.^a.

Cláusula 2.^a

Epígrafes e Remissões

1. As epígrafes utilizadas no presente caderno de encargos e nos seus Anexos foram incluídas por razões de mera conveniência, não fazendo parte da regulamentação aplicável às relações contratuais deles emergentes.





2. As remissões efetuadas ao longo do presente caderno de encargos para cláusulas ou alíneas, consideram-se efetuadas para números ou alíneas do clausulado do mesmo caderno de encargos, salvo se do contexto resultar sentido diferente.

Cláusula 3.^a

Contrato

1. O contrato, reduzido a escrito, é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos, designadamente o presente Caderno de Encargos, conforme estipulado no art.º 94.º do Código dos Contratos Públicos, na sua redação atual.
2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimentos dos erros e 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 e respetivos Anexos;
 - d) A proposta adjudicada;
 - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo concessionário.
3. Em caso de dúvida ou divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
4. Em caso de dúvida ou divergência entre os documentos referidos no n.º 3 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.
5. A entidade adjudicante designará um Gestor do Contrato, para promover o devido acompanhamento permanente da execução do contrato, nos termos do previsto no artigo 290.º-A em conjugação com o disposto no artigo 96.º, n.º 1, alínea i), ambos do CCP.
6. Além dos documentos indicados no n.º 2, o adjudicatário obriga-se também a respeitar, no que lhe seja aplicável, as normas europeias e portuguesas, as especificações e homologações de organismos oficiais e fabricantes ou entidades detentoras de patentes.





7. São nulos os contratos a que falte algum dos elementos essenciais referidos nas alíneas a) a i) do n.º 1 do artigo 96.º do Código dos Contratos Públicos, salvo se os mesmos constarem dos documentos identificados no n.º 2 do mesmo artigo.

Cláusula 4.ª

Objeto, fins e delimitação da concessão

1. A concessão da exploração tem como objeto o imóvel sito na Rua da Fraga nº13, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Vila Nova de Foz Côa sob o artigo 3754, descrito na Conservatória do Registo Predial de Vila Nova de Foz Côa sob o numero 5630/20240605.
2. O imóvel objeto do presente procedimento concursal é composto por 4 pisos (Piso -1, piso 0, piso 1 e piso 2), nos termos constantes do Anexo II do presente Caderno de Encargos que dele faz parte integrante.
3. Do imóvel objeto do presente Caderno de Encargos faz parte:
 - a) Uma zona com área de 542,00m² de área referente ao Piso 1 e 198,00 m² referente ao Piso 2, destinada ao exercício da atividade de hotelaria, composta por 10 unidades de alojamento do tipo “quartos e quartos suite”, para além de outras comodidades existentes no piso 1, como a zona de refeições, a sala de degustação de vinhos, instalações sanitárias, entre outros.
 - b) Uma zona com área de 542,00m², destinada ao exercício da atividade de restauração, composta por sala de refeição, cozinha, e outras comodidades referidas na alínea anterior, localizado no piso 1.
 - c) Uma zona com área de 684,00m², destinada ao exercício da atividade de comércio de produtos regionais, composta por uma divisão de venda de produtos locais, salas de exposições variadas, localizada no piso 0.
 - d) Uma zona de estacionamento com a área de 375,00m², localizado no piso -1, de acesso privado aos hóspedes.
4. O imóvel objeto do presente procedimento concursal encontra-se equipado com os bens descritos na lista anexa ao programa de procedimento com o nome “Lista - Foz Côa Story House – Hotel Rural e Espaço Cultural” que faz parte integrante do presente Caderno de Encargos.





5. A concessão tem como finalidade, que constitui obrigação do Concessionário, a exploração turística do imóvel como empreendimento turístico do tipo estabelecimento hoteleiro, classificado como hotel com a categoria de 4 estrelas, nos termos e para os efeitos previstos no DL n.º 39/2008, de 7 de março, e na Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, nas suas redações em vigor (de ora em diante designado abreviadamente como empreendimento turístico), e exploração de atividades complementares.
6. A exploração da unidade hoteleira corresponde à atividade principal da concessão, sendo complementares a atividade de restauração e a atividade comercial de venda de produtos regionais.

Cláusula 5.ª

Estabelecimento da concessão

1. O empreendimento turístico da concessão é composto pelos bens móveis e imóveis afetos àquela, e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.
2. As instalações e equipamentos existentes à data do contrato, são propriedade do Município de Vila Nova de Foz Côa, transferindo-se para o concessionário apenas o direito de as usar e fruir durante o prazo da concessão.
3. O local será entregue no estado de novo.
4. Para efeitos do disposto no n.º 1, consideram-se afetos à concessão todas as obras, os bens e equipamentos existentes à data de celebração do contrato, assim como os bens, equipamentos e obras a realizar, adquirir ou instalar pelo concessionário, durante todo o prazo de concessão, em cumprimento do contrato, que sejam adequadas ao desenvolvimento das atividades concedidas, por força da necessidade de adequação das instalações e de conservação do espaço, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.
5. Estão afetos à concessão, designadamente:
 - a. As instalações;





- b. Os equipamentos, máquinas e respetivos acessórios descritos na lista anexa ao programa de procedimento com o nome “Lista - Foz Côa Story House – Hotel Rural e Espaço Cultural”;
 - c. As obras, equipamentos e outros bens, necessários ao bom funcionamento e adequação das instalações à atividade a desenvolver, por força da necessidade de adaptação e conservação do espaço e do equipamento ao normal e legal funcionamento da atividade;
6. O concessionário elaborará e manterá permanentemente atualizado e à disposição do concedente, ou de quem for por ele indicado, um inventário dos bens existentes, bem como dos direitos que integram a concessão, que mencionará, nomeadamente, os ónus e encargos que sobre eles recaiam.
 7. O concessionário obriga-se, a expensas suas e durante a vigência do contrato de concessão, a manter o estabelecimento da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e de segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

Cláusula 6.^a

Delimitação física da concessão

Os limites físicos da concessão são definidos por referência ao estabelecimento objeto da concessão, conforme n.º 1 da Cláusula 4.º, melhor discriminados na planta do Anexo I.

Cláusula 7.^a

Condições gerais de exploração

1. São condições gerais de exploração:
 - a) A exploração inicia-se quando estiverem reunidos os requisitos legais e regulamentares previstos para o exercício das atividades inerentes às várias componentes do empreendimento para fins turísticos (unidade hoteleira, restaurante e loja) e os demais requisitos que permitam cumprir os critérios definidos no Caderno de Encargos e no contrato.





- b) O empreendimento para fins turísticos, em todas as suas componentes (unidade hoteleira, restaurante e loja), deverá obedecer a um modelo de exploração que valorize e promova, em termos nacionais e internacionais, os recursos naturais, patrimoniais e humanos do concelho, assumindo-se como elemento decisivo na estruturação da oferta turística local, e potenciando a obtenção dos melhores resultados turísticos para a região.
 - c) Considera-se como valorização dos recursos naturais do concelho, a divulgação do património natural do concelho de Vila Nova de Foz Côa, e a realização e divulgação de atividades destinadas ao conhecimento do mesmo, levadas a cabo diretamente pelo Concessionário ou através de terceiros com os quais celebre parcerias para o efeito.
 - d) Considera-se como valorização dos recursos patrimoniais do concelho, a divulgação do património do concelho de Vila Nova de Foz Côa, e a realização e divulgação de atividades destinadas ao conhecimento do mesmo, levadas a cabo diretamente pelo Concessionário ou através de terceiros com os quais celebre parcerias para o efeito.
 - e) Sem prejuízo do disposto na cláusula 25.^a, considera-se como valorização dos recursos humanos do concelho, a contratação preferencial de residentes no concelho de Vila Nova de Foz Côa, para suprir as necessidades de mão-de-obra inerentes à exploração do empreendimento para fins turísticos e respetivas atividades complementares.
 - f) O Concessionário deve adotar, em cada momento, as práticas e meios mais inovadores no que respeita à prestação de serviços de hotelaria e turismo.
2. Na prossecução do bom funcionamento do objeto da concessão, fica a cargo do concessionário:
- a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão, nomeadamente, a reparação e substituição de quaisquer redes de infraestruturas, máquinas ou equipamentos que se revelem em más condições de funcionamento e salubridade;
 - b) A limpeza do espaço objeto da concessão bem como de outros espaços comuns utilizados;





- c) O pagamento de todas as despesas decorrentes da exploração da atividade subjacente à concessão, nomeadamente, despesas de água, eletricidade, gás, telefone, internet e seguro, etc, assim como quaisquer outros encargos e despesas inerentes ao cumprimento do objeto do presente procedimento.
3. O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja esta funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente.
 4. O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes do empreendimento para fins turísticos (unidade hoteleira, restaurante e loja) da concessão livro de reclamações, competindo-lhe enviar ao concedente, nos primeiros 15 (quinze) dias de após o *terminus* de cada semestre do ano civil, cópia das reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.
 5. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade objeto de concessão e perante os utentes pelo funcionamento do empreendimento para fins turísticos (unidade hoteleira, restaurante e loja).

Cláusula 8.^a

Nível qualitativo da exploração

1. A exploração da unidade hoteleira deve ser feita de modo a assegurar a prestação de um serviço hoteleiro de qualidade equivalente, no mínimo, a um serviço classificado como de quatro estrelas.
2. Entende-se por serviço de quatro estrelas, aquele que obedece aos requisitos constantes da Portaria n.º 327/2008, de 28 de abril, na sua redação em vigor.

Cláusula 9.^a

Atividades complementares permitidas

Para além das atividades de restauração e de comércio de produtos regionais, o Concessionário pode realizar outras atividades complementares que sejam compatíveis e não prejudiquem a exploração da atividade principal.





Cláusula 10.^a

Regime do risco

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração, exceto quando o contrário resulte do presente caderno de encargos ou do contrato, nomeadamente, os riscos decorrentes da exploração, das exigências decorrentes de normas legais ou determinações administrativas, e das eventuais alterações da lei geral.
2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 11.^a

Responsabilidade pela culpa e pelo risco

O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Cláusula 12.^a

Responsabilidade do concessionário pela exploração

1. O concessionário deve desempenhar a atividade concessionada de acordo com as exigências de um regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adotar, para o efeito, os melhores padrões de qualidade.
2. O concessionário deve assegurar um bom nível de prestação de serviços, devendo para o efeito recrutar pessoal qualificado, preferencial na área da hotelaria.
3. O pessoal deve apresentar-se devidamente equipado e identificado, com boa apresentação, ser competente e delicado no modo como se relaciona com os clientes.
4. O concessionário deve assegurar a presença permanente de um responsável pela gestão das instalações e pela sua exploração, sendo este o interlocutor qualificado pelo concessionário para tratar de qualquer questão junto do Concedente.





5. O concessionário deve assegurar o cumprimento de todas as regras de natureza laboral, em particular as disposições das convenções coletivas de trabalho aplicáveis ao sector, assim como a subscrição da adequada apólice de seguro de acidentes em trabalho.

Cláusula 13.^a

Obtenção de licença, comunicações prévias e autorizações

1. Compete ao concessionário nos termos da legislação em vigor, designadamente o RJUE e o Decreto-Lei n.º 10/2015, de 16 de janeiro, na sua redação atual, requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, comunicações prévias e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos, que para tal sejam necessários.
2. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.
3. O concedente não se responsabiliza por limitações, condicionamentos ou recusas de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.

Cláusula 14.^a

Patentes, licenças e outros custos

1. São da responsabilidade do Concessionário quaisquer Encargos decorrentes da utilização de marcas registadas, patentes registadas, licenças ou outros direitos de propriedade intelectual ou industrial, durante toda a execução do contrato.
2. Caso a Câmara Municipal de Vila Nova de Foz Côa venha a ser demandada por ter infringido, no decurso da execução do contrato, qualquer dos direitos mencionados no número anterior, o Concessionário terá de a indemnizar de todas as despesas que, em consequência, haja de fazer e de todas as quantias que tenha de pagar seja a que título for.





Cláusula 15.^a

Sede, forma e capital social

1. O concessionário deve manter, ao longo de todo o período de duração da concessão, a sua sede em Portugal e a forma de sociedade adotada aquando da entrega das propostas, ou no caso de agrupamentos, a forma prevista no artigo 6.º do CPP (Código do Processo Penal).
2. Qualquer alteração ao contrato de sociedade do concessionário, incluindo a transmissão de qualquer participação social ou mudança dos órgãos sociais de gestão, depende de prévia autorização escrita do concedente.
3. O concessionário remeterá ao concedente, no prazo de 30 (trinta) dias após a respetiva outorga, cópia simples das escrituras de alteração ao pacto social que tiver realizado nos termos do número anterior.

Cláusula 16.^a

Fases de execução do contrato

A execução contratual desenvolver-se-á de acordo com as seguintes fases:

- a) Fase da entrega do imóvel, feita pelo Concedente ao Concessionário, que deve ocorrer no prazo máximo de 15 dias, contados desde o dia seguinte ao da assinatura do contrato;
- b) Fase da obtenção das licenças e/ou autorizações necessárias, e/ou do preenchimento dos requisitos necessários à exploração das atividades hoteleiras e complementares permitidas, que deve estar concluída, sob pena de poder ser resolvido o contrato pelo Concedente, no prazo de meio ano, contados da entrega do imóvel;
- c) Fase de exploração que se inicia no dia seguinte ao do fim da fase prevista na alínea anterior.





Cláusula 17.^a

Prazo de vigência do contrato

1. Sem prejuízo das causas de extinção e suspensão que resultam do contrato, da lei e do presente Caderno de Encargos, a concessão de exploração, para os fins contratualmente estabelecidos, é feita pelo prazo de 5 anos, contados desde a data da celebração do contrato.
2. Por acordo das partes, o prazo previsto no número anterior poderá ser prorrogado, por uma vez, e por um período de 5 anos.

Cláusula 18.^a

Remuneração do Concessionário

A remuneração do concessionário é a que resulta dos benefícios financeiros obtidos pela exploração do estabelecimento da concessão, sob a sua responsabilidade, durante o prazo contratual, sem que possam ser imputados ao concedente quaisquer outros encargos, custos ou remunerações.

Cláusula 19.^a

Remuneração do concedente e prazo de pagamento

1. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente o valor de ocupação mensal indicado na proposta adjudicada, até ao dia 8 (oito) de cada mês.
2. As partes fixam um período de 3 meses de carência do valor da ocupação mensal, para o período inicial de vigência do contrato, pelo que o primeiro pagamento será efetuado no quarto mês seguinte ao da celebração do contrato, até ao dia 8 (oito).
3. A falta de pagamento no prazo legal estipulado, confere ao concedente, o direito de exigir o pagamento, além do valor da ocupação em atraso, da indemnização prevista na lei – atualmente no artigo 1041º do Código Civil, correspondente a 20% do valor mensal da(s) ocupação(es) em atraso – sem prejuízo do exercício dos demais direitos previstos na Lei e do direito a resolução da concessão pelo concedente, nos termos da alínea l) do n.º 2 da cláusula 37.^a do presente.





4. O valor de ocupação mensal fica sujeito a atualização anual, de acordo com a taxa de variação média anual do índice de Preços no Consumidor, dos últimos 12 (doze) meses, tendo como referência o mês do contrato.

Cláusula 20.^a

Manutenção, conservação e renovação do imóvel objeto da concessão

1. Durante a vigência do contrato, são da responsabilidade do Concessionário todos os trabalhos de manutenção preventiva, curativa e corretiva do edifício e dos espaços exteriores que integram o imóvel objeto da concessão.
2. No prazo de 60 dias após o início da exploração o Concessionário deverá apresentar ao Concedente um plano de manutenção do edifício para aprovação.
3. Do plano de manutenção referido no número anterior, deverá constar a obrigatoriedade de uma vez por ano, o Concedente e Concessionário realizarem uma vistoria conjunta ao imóvel, em data a designar pelo primeiro, que se fará representar por técnico devidamente qualificado para o efeito.
4. No final de cada vistoria será lavrado um auto, assinado por ambas as partes, do qual deverá constar a descrição detalhada das situações de desconformidade que eventualmente tenham sido detetadas e a indicação das medidas de correção que tenham que ser desenvolvidas pelo Concessionário.
5. A omissão injustificada e culposa, por parte do Concessionário, da execução das medidas adequadas de conservação e manutenção poderá dar lugar à aplicação de uma sanção nos termos da cláusula 34.^a, e, quando grave e reiterada, confere ao Concedente o direito de resolver o contrato, nos termos do estipulado na cláusula 37.^a.
6. O Concedente poderá substituir-se ao Concessionário, promovendo a execução das medidas por este não executadas, desde que as mesmas sejam urgentes e o Concessionário, depois de notificado para o efeito, não lhe dê início e/ou não conclua, em prazo razoável fixado pelo concedente na notificação, as medidas adequadas à reparação da situação.





7. No caso referido no número anterior, o Concessionário será responsável pelo pagamento de todos os encargos efetiva e justificadamente suportados pelo Concedente com os trabalhos aí descritos.

Cláusula 21.ª

Obras a realizar no imóvel objeto da concessão

1. É da responsabilidade do Concessionário a realização das obras de beneficiação identificadas nesta cláusula, bem como das obras que, em resultado dos procedimentos previstos na cláusula precedente, venham a revelar-se necessárias.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, deve o Concessionário submeter à autorização do Concedente as obras que pretende realizar no imóvel, considerando-se as mesmas autorizadas, caso não seja dada resposta no prazo de 45 dias.
3. Compete ao Concessionário propor ao Concedente as obras de renovação que sejam do interesse operacional do Concessionário e, em caso de aprovação, proceder à sua realização a expensas próprias.

Cláusula 22.ª

Obrigações do Concessionário – unidade hoteleira

No âmbito da exploração da unidade hoteleira, e sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ao Concessionário:

- a) Cumprir com todas as obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos, do contrato, da lei e dos regulamentos aplicáveis em razão da natureza desta atividade;
- b) Praticar todos os atos respeitantes à administração do estabelecimento hoteleiro e à manutenção e conservação dos seus espaços, edifícios, instalações, bens e equipamentos;
- c) Proceder à limpeza de todos os espaços, interiores e exteriores, que façam parte da unidade hoteleira;
- d) Proceder ao pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente à exploração da unidade hoteleira, nomeadamente despesas de água, eletricidade, gás, comunicações e outras que se revelem necessárias;





- e) Velar pela guarda e conservação de pessoas e bens;
- f) Observar e fazer observar pelos utentes as disposições legais, regulamentares ou contratuais respeitantes à utilização e exploração das instalações e serviços do estabelecimento hoteleiro;
- g) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 23.^a

Obrigações do Concessionário – estabelecimento de restauração

No âmbito da exploração do espaço de restauração, e sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ao Concessionário:

- a) Cumprir com todas as obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos, do contrato, da lei e dos regulamentos aplicáveis em razão da natureza desta atividade;
- b) Praticar todos os atos respeitantes à administração do estabelecimento de restauração, bem como à manutenção e conservação dos seus espaços, bens e equipamentos;
- c) Proceder à limpeza de todos os espaços que integrem o estabelecimento de restauração;
- d) Privilegiar a utilização de produtos locais nas ofertas de ementas;
- e) Adotar um modelo de funcionamento público, permitindo a utilização do estabelecimento de restauração por parte de pessoas não hospedadas na unidade hoteleira;
- f) Garantir um acesso ao estabelecimento de restauração através da via pública;
- g) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 24.^a

Obrigações do Concessionário – estabelecimento comercial

No âmbito da exploração do espaço comercial (loja), e sem prejuízo da competência conferida a outras entidades, competirá ao Concessionário:





- a) Cumprir com todas as obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos, do contrato, da lei e dos regulamentos aplicáveis em razão da natureza desta atividade;
- b) Praticar todos os atos respeitantes à administração do estabelecimento comercial, bem como à manutenção e conservação dos seus espaços, bens e equipamentos;
- c) Proceder à limpeza de todos os espaços que integrem o estabelecimento comercial;
- d) Privilegiar a venda de produtos locais no estabelecimento comercial;
- e) Adotar um modelo de funcionamento público, permitindo a utilização do estabelecimento comercial por parte de pessoas não hospedadas na unidade hoteleira;
- f) Garantir um acesso ao estabelecimento comercial através da via pública;
- g) Executar e fazer executar as determinações das demais autoridades administrativas em matérias das suas atribuições.

Cláusula 25.^a

Obrigação de cooperação com o Instituto Politécnico da Guarda

1. O Concessionário obriga-se a garantir a integração e acolhimento, em termos a estabelecer em Protocolo, dos alunos indicados pelo Instituto Politécnico da Guarda (IPG) que se encontrem a frequentar o Curso Técnico Superior Profissional em Gestão de Alojamentos Turísticos em Vila Nova de Foz Côa, e a ministrar-lhes formação em contexto real de trabalho (estágios), de acordo com os objetivos curriculares definidos pelo referido instituto.
2. A obrigação de formação implica, nomeadamente:
 - a) A efetiva interação dos alunos indicados pelo IPG com o pessoal do estabelecimento hoteleiro e de restauração;
 - b) O acompanhamento e supervisão do desempenho dos alunos, por parte do pessoal do estabelecimento hoteleiro, bem como a transmissão das informações necessárias para a sua correta avaliação pelo IPG;
 - c) A obrigação de proporcionar experiências diversificadas aos alunos, que permitam a obtenção de uma visão abrangente das atividades hoteleiras.





3. As obrigações referidas nos números anteriores consideram-se aplicáveis a outros cursos na área do turismo que venham a ser ministrados no concelho de Vila Nova de Foz Côa.

Cláusula 26.^a

Outras obrigações do Concessionário

Sem prejuízo das demais obrigações previstas na lei ou no contrato, o Concessionário fica obrigado a:

- a. Não dar ao imóvel utilização diversa daquela que resulta das peças do procedimento, da proposta adjudicada e do contrato a celebrar;
- b. Não fazer uma utilização imprudente do imóvel;
- c. Cumprir todas as obrigações aplicáveis à exploração das atividades, nomeadamente as que decorrem de normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais;
- d. Se aplicável, cumprir todas as obrigações aplicáveis à realização de obras;
- e. Restituir ao Concedente, findo o contrato, o imóvel em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado para o mesmo fim;
- f. Manter por objeto social exclusivo, ao longo de todo o período de duração do contrato, as atividades que se encontram integradas na concessão;
- g. Permitir que o Concedente utilize gratuitamente a sala de exposições existente no piso 0 da unidade hoteleira para aí serem realizadas exposições de artista indicados pelo Concedente, em datas e com a duração que vier a ser acordada entre Concedente e Concessionário, e com a salvaguarda do normal funcionamento do empreendimento turístico.

Cláusula 27.^a

Cedência, oneração e alienação

1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.





2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao concedente.

Cláusula 28.^a

Cessão da posição contratual pelo concessionário

Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o concessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, ficando a mesma dependente de prévia autorização expressa e escrita do concedente e condicionada à apresentação pelo potencial cessionário ao concedente dos documentos de habilitação exigidos ao cedente.

Cláusula 29.^a

Subcontratação pelo concessionário dos serviços

A subcontratação só é permitida nos termos do CCP.

Cláusula 30.^a

Garantias a prestar no âmbito do contrato

1. Para garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações, incluindo as relativas ao pagamento das penalidades contratuais, o concessionário presta uma caução correspondente a 5% do valor total da concessão, ou seja, o valor da ocupação mensal adjudicado x 60 meses.
2. Se o concessionário não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o concedente pode considerar perdida a seu favor a caução referida no número anterior, independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do art.º 296.º do CCP.
3. O concedente obriga-se a promover a liberação integral da caução nos 30 (trinta) dias subsequentes ao *términus* do contrato.

Cláusula 31.^a

Cobertura por seguros

1. É da responsabilidade do concessionário a contratualização de seguros destinada a cobrir os riscos decorrentes de danos de responsabilidade civil, multiriscos (incêndio,





raio, explosão e sismo), incluído um seguro em relação aos bens móveis e equipamentos constantes na lista anexa ao programa de procedimento com o nome “Lista - Foz Côa Story House – Hotel Rural e Espaço Cultural” e seguro de acidentes de trabalho, estando obrigado a proceder à entrega de uma cópia das apólices, bem como, dos recibos comprovativos do respetivo pagamento, devidamente atualizados, na data de início da exploração da concessão.

2. A exploração da concessão não pode desenvolver-se sem que a concessionária assegure a validade plena do referido sistema de seguros e os demais que a legislação lhe impuser para o exercício da sua atividade.

Cláusula 32.^a

Poderes do concedente

1. Sem prejuízo do disposto nos art.ºs 302.º e seguintes do CCP, é poder do concedente:
 - a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário imposto pelo presente, pelo Programa de Procedimento e pelo contrato;
 - b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações e sua deficiente ou má utilização;
 - c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.
2. Para além do disposto nas alíneas do art.º 414.º do CCP e durante o período de vigência do contrato de concessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente ou por qualquer entidade por este nomeada, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
3. O concessionário deve disponibilizar gratuitamente ao concedente, todos os documentos e outros elementos de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos seus direitos e poderes.





4. O concedente pode ordenar a realização de ensaios, vistorias, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e dos equipamentos respeitantes à concessão.
5. As determinações do concedente emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 33.^a

Autorizações do concedente

1. Todos os prazos de emissão, pelo concedente, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão e neste Caderno de Encargos, contam-se a partir da data de submissão do respetivo pedido, desde que este se mostre instruído com toda a documentação que o deva acompanhar e suspendem-se com o pedido pelo concedente, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.
2. Considera-se tacitamente indeferida qualquer autorização que não seja concedida, por escrito, no prazo fixado para o efeito.
3. Na falta de fixação de prazo para a concessão de autorizações, o prazo supletivo aplicável é de 20 (vinte) dias.
4. Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão e neste Caderno de Encargos carecem ainda de autorização prévia e expressa do concedente a suspensão, substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia dos seguintes documentos:
 - a) Garantias, prestadas a favor do concedente;
 - b) Garantias, prestadas pelas entidades financiadoras a favor do concessionário.





Cláusula 34.^a

Sanções contratuais

1. Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou de resolução do contrato, o concedente pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do art.º 325.º e no art.º 329.º do CCP, aplicar multas em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente, emitidas nos termos da lei ou do contrato.
2. O montante das multas, varia em função da gravidade da falta e do grau de culpa, entre os limites mínimo de €50,00 e máximo de €36.000,00.
3. A aplicação das multas contratuais é precedida de audiência escrita ao concessionário, para se pronunciar no prazo de 10 dias a contar da notificação.
4. Se o concessionário não proceder ao pagamento voluntário das multas que lhe forem aplicadas no prazo de 60 (sessenta) dias, o concedente pode utilizar a caução para pagamento das mesmas, nos termos do art.º 296.º do CCP.

Cláusula 35.^a

Resgate

1. O Concedente pode resgatar a concessão por razões de interesse público.
2. O resgate é notificado à Concessionário com, pelo menos, 6 (seis) meses de antecedência.
3. Em caso de resgate, o Concessionário tem direito a receber do Concedente, a título de indemnização, uma quantia correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos, devidamente comprovados por contabilista certificado.
4. O resgate determina a reversão dos bens do Concedente afetos à concessão, bem como a obrigação de a Concessionária entregar àquele os bens abrangidos, nos termos do contrato, por cláusula de transferência.





Cláusula 36.^a

Sequestro

1. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações, ou estando o mesmo iminente, o concedente pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das atividades concedidas.
2. Sem prejuízo do disposto no n.º 2 do art.º 421.º do CCP, o sequestro pode ter lugar, nomeadamente, caso se verifique por motivos imputáveis ao concessionário:
 - a. Quando ocorra ou esteja iminente a cessação ou suspensão, total ou parcial, da exploração do objeto da concessão;
 - b. Quando se verifiquem perturbações ou deficiências graves na organização e regular desenvolvimento da exploração do objeto da concessão ou no estado geral das instalações e equipamentos que comprometam a continuidade ou a regularidade daquelas atividades ou a integridade e segurança de pessoas e bens.
3. Em caso de sequestro, o concessionário suporta os encargos do desenvolvimento das atividades concedidas, bem como quaisquer despesas extraordinárias, necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração da atividade.
4. Se o concessionário se mostrar disposto a reassumir a exploração e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poder-lhe-á ser restituída, se assim o entender conveniente o concedente.

Cláusula 37.^a

Resolução pelo concedente

1. Verificando-se comprovada impossibilidade de cumprimento do contrato pelo Concessionário, o Concedente fixa, em função das concretas circunstâncias, um prazo razoável para o cumprimento.
2. Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, o concedente pode resolver o contrato quando se verifique:
 - a) Desvio do objeto da concessão;





- b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
 - c) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão, na sequência de sequestro;
 - d) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
 - e) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário, das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas pela lei e pelo contrato;
 - f) Obstrução ao sequestro;
 - g) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
 - h) Abandono pelo concessionário da utilização, entendendo-se como tal a suspensão da atividade sem causa justificada durante um prazo superior a 30 (trinta) dias consecutivos ou 60 (sessenta) interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a atividade;
 - i) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados neste Caderno de Encargos e no contrato;
 - j) Violação reiterada do horário de funcionamento do estabelecimento.
 - k) Desobediência às instruções emanadas pelo concedente no uso dos seus poderes de direção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;
 - l) Falta do pagamento do valor de ocupação mensal por período superior a 6 meses;
 - m) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento, incluindo as atinentes a saúde e higiene;
 - n) Instalação de equipamentos ou realização de obras sem a prévia autorização escrita do concedente;
 - o) Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do concedente.
2. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão de todos os bens afetos à concessão, bem como a obrigação de o concessionário





entregar as instalações e equipamentos da concessão em perfeito estado de conservação, livres de quaisquer ónus ou encargos.

Cláusula 38.^a

Caducidade

1. O contrato de concessão caduca pelo decurso do prazo fixado na Cláusula 17.^a do presente e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade da concessionária, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes, sem prejuízo das disposições que, pela sua natureza ou pela sua letra, se destinem a perdurar para além dela.
2. Caducando o Contrato, o Concessionário responsabilizar-se-á pela cessação dos efeitos dos contratos celebrados com Terceiros no âmbito da Concessão, não assumindo a Concedente qualquer responsabilidade nessa matéria, a menos que expressamente manifeste a vontade de ocupar a posição contratual do Concessionário.
3. No termo do contrato, não são oponíveis ao Concedente quaisquer efeitos dos contratos referidos no ponto anterior.

Cláusula 39.^a

Reversão e transferência dos bens

1. No termo da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, e em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste resultante do seu uso para efeitos de execução do contrato, sendo expressamente interdita a deterioração das instalações, designadamente, das paredes, chão e teto, bem como dos equipamentos.
2. O concessionário possui um prazo de 15 (quinze) dias para proceder à entrega do objeto da concessão.
3. Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto nos números anteriores, o concedente promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à





reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pelo concessionário e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.

Cláusula 40.^a

Gestor do contrato

1. O acompanhamento permanente da execução do contrato será efetuado por um gestor de contrato, designado pelo contraente público.
2. Quando forem detetados desvios, defeitos ou outras anomalias na execução do contrato, o gestor do contrato deve comunicá-los de imediato ao órgão competente, propondo em relatório fundamentado as medidas corretivas que, em cada caso, se revelem adequadas.

Cláusula 41.^o

Contagem de prazos

À contagem de prazos previstos no contrato e no presente Caderno de Encargos são aplicáveis as seguintes regras:

- a. Não se inclui na contagem do prazo o dia em que ocorrer o evento a partir do qual o mesmo começa a correr;
- b. Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;
- c. O prazo fixado em semanas, meses ou anos, a contar de certa data, termina às 24 horas do dia que corresponda, dentro da última semana, mês ou ano, a essa data, mas se no último mês não existir dia correspondente o prazo finda no último dia desse mês;
- d. O prazo que termine em sábado, domingo, feriado ou em dia em que o serviço perante o qual deva ser praticado o ato que não esteja aberto ao público, ou não funcione durante o período normal, transfere-se para o 1.^o dia útil seguinte.

Cláusula 42.^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 para o domicílio ou





sede contratual de cada uma, identificados no contrato, por escrito ou através de correio eletrónico.

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

Cláusula 43.^a

Dever Sigilo

O Concessionário deve guardar sigilo sobre toda a informação relativa à entidade adjudicante, de que possa vir a ter conhecimento, decorrente da execução do contrato.

Cláusula 44.^a

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato é competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 45.^a

Legislação aplicável

1. O contrato é regulado pelo consagrado no Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei n.º 111-B/2017, de 31 de agosto, retificado pelas Declarações de Retificação n.º 36-A/2017, de 30 de outubro, e n.º 42/2017, de 30 de novembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 30/2021, de 21 de maio, e pelo Decreto-Lei n.º 54/2023, de 14 de julho e demais legislação complementar, nacional e comunitária em vigor e aplicável, caderno de encargos e seus anexos e proposta do concessionário.
2. Na execução do contrato de concessão observar-se-ão:
 - a) As cláusulas do contrato e o estabelecido em todos os elementos e documentos que dele fazem parte integrante;
 - b) O Código dos Contratos Públicos e demais legislação complementar;
 - c) A restante legislação e regulamentação municipal aplicável a todos os aspetos do contrato e, em especial a que respeita às instalações do pessoal, à segurança social,





- ao desemprego, à higiene, segurança, prevenção e medicina do trabalho e à responsabilidade civil perante terceiros;
- d) As regras da arte e normas técnicas nacionais e internacionais.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o concessionário será obrigado a respeitar as normas contidas na legislação laboral e, em geral, todas as disposições relativas a seguros sociais, acidentes, segurança e higiene no trabalho.



