Câmara Municipal de Sesimbra

Hasta Pública

Concessão de Utilização e Exploração da Cafetaria do Edifício da Biblioteca e Cineteatro Municipal, em Sesimbra

Caderno de Encargos

CÂMARA MUNICIPAL DE SESIMBRA

ÍNDICE

CAPÍTULO I – DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.ª - Objeto 3

Cláusula 2.ª - Regime de Exploração 3

Cláusula 3.ª - Delimitação Física da Concessão 4

Cláusula 4.ª - Estabelecimento da concessão 4

CAPÍTULO II – CONDIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO

Cláusula 5.ª - Inicio de exploração 4

Cláusula 6.ª - Prazo da Concessão 5

Cláusula 7.ª - Horário e período de funcionamento 5

Cláusula 8.ª - Manutenção do estabelecimento 5

Cláusula 9.ª - Obtenção de licenças e autorizações 6

Cláusula 10.ª - Obrigações do Concedente 6

Cláusula 11.ª - Fiscalização pelo Concedente 6

Cláusula 12.ª - Obrigações do Concessionário 7

Cláusula 13.ª - Acesso ao estabelecimento da Concessão e aos documentos do concessionário 8

Cláusula 14.ª - Obrigação de informação do Concessionário 9

Cláusula 15.ª - Cedência, oneração e alienação 9

Cláusula 16.ª - Encargos e benfeitorias 9

Cláusula 17.ª - Cobertura por seguros 9

Cláusula 18.ª - Regime do risco 10

Cláusula 19.ª - Responsabilidade pela culpa e pelo risco 10

Cláusula 20.ª - Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas 10

Cláusula 21.ª - Financiamento 10

Cláusula 22.ª - Penalidades 10

Cláusula 23.ª - Força Maior 11

Cláusula 24.ª - Efeitos do termo do Contrato - Reversão de bens 12

Cláusula 25.ª - Caducidade do contrato 12

Cláusula 26.ª – Resgate 12

Cláusula 27.ª – Sequestro 13

Cláusula 28.ª – Condições Resolutivas por parte do Concedente 13

CAPÍTULO III – DISPOSIÇÕES REMUNERATÓRIAS

Cláusula 29.ª - Preço contratual e condições de pagamento 15

Cláusula 30.ª - Remuneração do Concessionário 15

Cláusula 31.ª - Execução da Caução 15

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 32.ª – Comunicações e Notificações 16

Cláusula 33.ª - Foro competente 16

Anexos: I – Planta 17

Câmara Municipal de Sesimbra

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

CLÁUSULA 1.ª

OBJETO

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento que tem por objeto a **concessão de utilização e exploração da Cafetaria no Edifício da Biblioteca e Cineteatro Municipal, sito na Rua João da Luz, n.º 5, 2970-762 Sesimbra.**

2. Trata-se da concessão de exploração em regime de exclusivo circunscrevendo-se à prestação de serviços e à comercialização de produtos próprios da atividade de cafetaria, designadamente bebidas, produtos de pastelaria, padaria, snacks e outros produtos alimentares ou de consumo corrente que se encontrem diretamente relacionados com aquela atividade.

3. A cafetaria destina-se a servir os utentes de ambas as valências, Biblioteca e Cineteatro, adequando o seu funcionamento de acordo com a programação definida nos dois espaços.

CLÁUSULA 2.ª

REGIME DE EXPLORAÇÃO

1. O estabelecimento da concessão é explorado em regime de exclusivo, de forma regular, contínua e eficiente, nos termos fixados no contrato de concessão e em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

2. O regime de exclusividade não prejudica a realização de eventos culturais promovidos pela Autarquia no espaço exterior à cafetaria, nomeadamente na zona das mesas, pelo que nestas circunstâncias, a Autarquia poderá utilizar este espaço para a realização de eventos da sua responsabilidade desde que comunicado ao concessionário com a antecedência mínima de 15 dias.

3. O concessionário deve adotar, para efeitos do número 1, os melhores padrões de qualidade disponíveis, nos termos previstos no contrato de concessão.

4. O acesso ao estabelecimento da concessão, bem como o uso dos respetivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais aplicáveis.

5. O concessionário não pode, em qualquer circunstância, discriminar ou estabelecer diferenças de tratamento entre utentes, nos termos previstos nas disposições legais aplicáveis e no contrato de concessão.

CLÁUSULA 3.ª

DELIMITAÇÃO FÍSICA DA CONCESSÃO

1. Os limites físicos e as áreas que integram a concessão são os definidos no Anexo I do presente Caderno de Encargos.

2. Sempre que ocorram eventos ou outras situações que obriguem a ocupação da zona das mesas, o concedente notifica o concessionário, com a antecedência referida no nº. 2 do artigo 2º., sobre o período em que decorre o evento, sem que o concessionário tenha direito a qualquer compensação.

CLÁUSULA 4.ª

ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO

1. O estabelecimento é composto por bens móveis e imóvel afetos à concessão e pelos direitos e obrigações destinados à realização do interesse público subjacente à celebração do contrato.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, consideram-se afetos à concessão todos os bens existentes à data da celebração do contrato, constantes da listagem referida na alínea a) da cláusula 10.ª e constantes no Anexo II – Lista de equipamentos, que faz parte integrante do presente Caderno de Encargos;

3. Considera-se também afetos os bens a adquirir ou instalar pelo concessionário em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades, designadamente, as obras, os equipamentos e outros bens autonomizáveis, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao concedente, ao concessionário ou a terceiros.

4. O concessionário elabora e mantem permanentemente atualizado e à disposição do concedente um inventário dos bens referidos no n.º 3, bem como dos direitos que integram a concessão e ónus ou encargos que sobre eles recaiam.

5. O concessionário apenas pode promover qualquer alteração ao espaço físico, seja funcional ou decorativa, mediante prévia autorização do concedente.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES GERAIS DA CONCESSÃO

CLÁUSULA 5.ª

INÍCIO DA EXPLORAÇÃO

1. O início da exploração depende da apresentação de mera comunicação prévia pelo concessionário, nos termos legais.

2. A mera comunicação prévia deve ser apresentada no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a celebração do contrato, podendo este prazo ser prorrogado pelo concedente, mediante pedido fundamentado, por um período não superior a 10 dias.

3. O incumprimento dos prazos previstos no número anterior determina a resolução do contrato, nos

termos da cláusula 28.ª.

CLÁUSULA 6.ª

PRAZO DA CONCESSÃO

A concessão é feita a título precário pelo prazo **de 3 (três) anos, com início na data da celebração do contrato, renovável por período igual, no máximo de uma renovação**, desde que o concessionário manifeste essa vontade, com uma antecedência mínima de 60 dias relativamente ao termo do contrato ou da renovação, e haja acordo entre as partes.

CLÁUSULA 7.ª

HORÁRIO E PERÍODO DE FUNCIONAMENTO

1. O horário de funcionamento é estabelecido pelo concessionário de acordo com os seguintes parâmetros:
   a) O período de funcionamento deve coincidir com a abertura e encerramento ao público do equipamento;
   b) O encerramento, nos dias dos eventos realizados à noite na Biblioteca e Cineteatro, só pode ocorrer após o término do intervalo;
   c) Nos dias em que não ocorram eventos o encerramento deve coincidir com o encerramento dos serviços da Biblioteca e ou Cineteatro.
2. O horário pode, por acordo, ser alterado, desde que solicitado com a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis, devendo esse pedido ser remetido por escrito ao concedente e devidamente justificado.
3. O horário pode, por acordo, ser adaptado sempre que se justifique, designadamente aquando da realização de atividades que decorram no interior da Biblioteca e Cineteatro, desde que respeite a legislação aplicável aos horários de funcionamento dos estabelecimentos.
4. O edifício encerra à segunda-feira, pelo que o concessionário deve encerrar o estabelecimento para descanso semanal no mesmo dia.
5. O concessionário pode encerrar o estabelecimento para férias por um período máximo de 2 semanas seguidas e 2 semanas interpoladas por ano, mediante aviso prévio de 2 semanas e com o acordo do concedente.

CLÁUSULA 8.ª

MANUTENÇÃO DO ESTABELECIMENTO

1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o estabelecimento objeto da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina.

2. O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade previsto na legislação aplicável.

3. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

CLÁUSULA 9.ª

OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

1. Compete ao concessionário requerer, custear e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

2. O concessionário deve informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe sejam retiradas, por caducidade, revogação 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 condicionantes, recusas e limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessárias e sejam de competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço concessionado.

CLÁUSULA 10.ª

OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

O concedente obriga-se a:

a) Antes do início da exploração estabelecimento, elaborar um auto de entrega com a listagem dos bens e equipamentos existentes na área a concessionar, ficando um exemplar na posse da cada contratante;

b) Verificar, anualmente ou sempre que se justifique, o bom estado das instalações e dos equipamentos objeto da concessão, através de vistoria a realizar ao imóvel pelo Gestor do Edifício;

c) Proceder às correções que se entenda por convenientes e que ao nível do edificado sejam consideradas indispensáveis ao funcionamento da cafetaria na sequência de vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente.

CLÁUSULA 11.ª

FISCALIZAÇÃO PELO CONCEDENTE

O Concessionário fica sujeito, no que respeite ao cumprimento do Contrato de Concessão, à fiscalização do Concedente, que pode, para o efeito, exigir-lhe as informações e os documentos que considere necessários e a quem será facultado livre acesso ao espaço e equipamentos afetos à Concessão.

CLÁUSULA 12.ª

OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

1. O concessionário obriga-se a pagar ao concedente o preço, nos termos da Cláusula 29.ª;
2. O concessionário obriga-se a prestar uma caução nos termos do artigo 15.º do Programa de Procedimento
3. O concessionário obriga-se a assegurar o nível de serviços, compatíveis com o interesse público do edifício em que se insere.
4. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, da celebração do contrato decorrem ainda para o concessionário as seguintes obrigações:
    a) Equipar a suas expensas, a cafetaria, no qual se inclui a máquina registadora e respetiva renovação anual da licença e proceder à sua exploração;
    b) Cumprir o horário de funcionamento definido na cláusula 7.ª;
    c) Garantir elevados níveis de qualidade na prestação dos serviços, tendo em conta as características essenciais da atividade a desenvolver;
    d) Cumprir todos os requisitos legais, e regulamentares aplicáveis ao estabelecimento, especialmente os previstos no DL 50/2013, de 16 de abril, bem como os relativos ao equipamento, segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;
    e) Proceder à conservação das instalações e equipamentos;
    f) Proceder à realização de todas as intervenções que eventualmente se venham a revelar necessárias para o exercício da atividade a desenvolver;
    g) Suportar todos os encargos relacionados com eventuais litígios de qualquer natureza com terceiros;
    h) Fazer face a todos os custos resultantes da gestão corrente do referido equipamento, nomeadamente os inerentes ao consumo de água, energia e telecomunicações;
    i) Solicitar a respetiva autorização à Câmara Municipal, no respeitante à realização de intervenções para melhoria ou remodelação e reformulação do espaço;
    j) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
    k) Registar em livro próprio todas as reclamações dos utentes, fazendo expresso anúncio da existência do referido livro;
    l) Cumprir prontamente as determinações da concedente, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
    m) Garantir e assegurar a limpeza e manutenção (no piso 1) da zona de mesas que se situa no espaço comum do edifício, com acesso ao público e corredor fronteiro à cafetaria;
    n) Não depositar vasilhame no espaço público ou à vista, incluindo no interior do estabelecimento;

o) Manter o estabelecimento e as zonas adjacentes, o mobiliário, equipamento e utensílios em estado de absoluta limpeza e higiene;

p) Proceder à imediata aplicação de todas as medidas e sugestões formuladas pelas autoridades de fiscalização alimentar, económica e sanitária;

q) Não afixar ou permitir afixação, sem prévia autorização da concedente, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse da Câmara Municipal, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;

r) Quando solicitado, devolver o objeto da concessão em perfeito estado de conservação, sem prejuízo do desgaste devido à ação do tempo e da normal utilização;

s) Proceder à reparação e/ou substituição dos bens que integram a concessão, no prazo que lhe for fixado pelo concedente que, por deficiente e inadequada utilização, não reúnam condições de higiene, segurança e apresentação;

t) Não colocar equipamentos na área exterior ao balcão, designadamente é interdita a colocação e utilização de máquinas de jogos de fortuna ou azar, máquinas de jogos de perícia, bem como máquinas dispensadoras de produtos alimentares embalados;

u) Garantir a boa circulação e segurança de pessoas e bens, interditando a circulação nas zonas que se encontram encerradas ao público;

v) Não vender pipocas, por forma a não incentivar o seu consumo dentro das instalações do cineteatro;

w) Não vender, nem permitir o consumo de bebidas alcoólicas na cafetaria;

5. O concessionário pode fornecer comida pré-confecionada, desde que cumpra as regras de segurança e higiene alimentar na conservação a frio e a quente, mediante serviço e sem self-service.

6. O concessionário pode igualmente fornecer serviços de "Catering", quando solicitadas pelo concedente ou por entidade externa, os quais devem ser servidos nas áreas comuns do equipamento.

7. Caso o concessionário não consiga fornecer o serviço referido no número anterior deve, com a antecedência mínima de 30 dias, informar o concedente que pode adjudicar o serviço de "Catering" a outros fornecedores.

CLÁUSULA 13.ª

ACESSO AO ESTABELECIMENTO DA CONCESSÃO E AOS DOCUMENTOS DO CONCESSIONÁRIO

O concessionário deve facultar ao concedente, ou a qualquer entidade por esta nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da mesma, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.

CLÁUSULA 14.ª

OBRIGAÇÃO DE INFORMAÇÃO DO CONCESSIONÁRIO

Ao longo do período de vigência do contrato, o concessionário obriga-se a apresentar prontamente as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pelo concedente.

CLÁUSULA 15.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 16.ª
ENCARGOS E BENFEITORIAS

1. O concessionário não pode proceder a quaisquer obras de beneficiação ou conservação do imóvel sem prévio consentimento expresso, por escrito, do concedente.

O incumprimento do número anterior constitui causa de resolução unilateral do contrato, revertendo as benfeitorias para o imóvel, sem qualquer contrapartida para o concessionário.

2. São da responsabilidade do concessionário todas as despesas com:

    a) A outorga do contrato;
    b) Taxas de licenças ou autorizações administrativas inerentes ao funcionamento do estabelecimento;
    c) Contratação de água, energia, telefone ou outros;
    d) Multas, coimas ou outras penalidades decorrentes de infrações cometidas no âmbito do funcionamento do estabelecimento.

CLÁUSULA 17.ª

COBERTURA POR SEGUROS

1. O concessionário deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro de responsabilidade civil, necessárias para garantir uma efetiva e compreensiva cobertura dos riscos de funcionamento das instalações e dos Equipamentos, no valor mínimo de €100.000,00 (cem mil euros).
2. Constitui estrita obrigação do concessionário a manutenção em vigor das referidas apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios.
3. Os contratos de seguro a que se referem os números anteriores deverão ser apresentados no ato da celebração do contrato de concessão.

CLÁUSULA 18.ª

REGIME DO RISCO

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

CLÁUSULA 19.ª

RESPONSABILIDADE PELA CULPA E PELO RISCO

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

CLÁUSULA 20.ª

RESPONSABILIDADE POR PREJUÍZOS CAUSADOS POR ENTIDADES CONTRATADAS

1. O concessionário responde ainda, nos termos da relação comitente-comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento das atividades compreendidas na concessão.

2. Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para a salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda zelar pelo cumprimento da legislação aplicável à atividade bem como dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.

CLÁUSULA 21.ª

FINANCIAMENTO

1. O Concessionário assume o financiamento da totalidade dos montantes para a aquisição e instalação de todo o equipamento e apetrechamento necessários à adequada exploração do objeto da presente Concessão.
2. O Concedente não participa no investimento nem avalizará empréstimos que o Concessionário venha a contrair para o efeito.

CLÁUSULA 22.ª

PENALIDADES

1. Pelo incumprimento de obrigações emergentes do contrato, nomeadamente as previstas na Cláusula 12.ª, o concedente pode exigir ao concessionário o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento que poderá ascender à quantia de € 5.000,00 (cinco mil

euros).

2. Na determinação da gravidade do incumprimento, o concedente tem em conta, nomeadamente, a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau de culpa do concessionário e as consequências do incumprimento.

3. As penas pecuniárias previstas na presente cláusula não obstam a que a entidade adjudicante exija uma indemnização pelo dano excedente.

CLÁUSULA 23.ª

FORÇA MAIOR

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

2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo e motins.

3. Não constituem força maior, designadamente:

a) Circunstâncias que não constituam força maior para os subcontratados do adjudicatário, na parte em que intervenham;

b) Greves ou conflitos laborais limitados ao concessionário.

c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo adjudicatário de deveres ou ónus que sobre ele recaiam;

d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo adjudicatário de normas legais;

e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do adjudicatário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;

f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do adjudicatário não devidas a sabotagem;

g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.

4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.

5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

CLÁUSULA 24.ª

EFEITOS DO TERMO DO CONTRATO - REVERSÃO DE BENS

1. No termo da concessão, revertem gratuita e automaticamente para o concedente todos os bens não autonomizáveis e/ou que se integram no edifício, bem como todos os direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo razoável fixado pelo concedente, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.
2. Incluem-se nos bens referidos no número anterior os bens fornecidos e instalados pelo Concedente no âmbito da Concessão, constantes de listagem elaborada pelo concedente no início da exploração.
3. Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número 1, 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 utilizado o valor da caução para os liquidar, no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo concedente.
4. No termo do contrato, não são oponíveis ao concedente, os contratos celebrados pelo concessionário com terceiros para efeitos do desenvolvimento da concessão.

CLÁUSULA 25.ª

CADUCIDADE DO CONTRATO

1. O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo, do mesmo, podendo ocorrer a sua prorrogação, por acordo das partes, nos termos da Clausula 6ª.
2. O concedente não é responsável pelos efeitos da caducidade do contrato de concessão nas relações contratuais estabelecidas entre o concessionário e terceiros.
3. Em caso de caducidade o concessionário não tem direito a qualquer indemnização, não assumindo o concedente qualquer responsabilidade pelas obrigações daquele no âmbito da concessão.

CLÁUSULA 26.ª

RESGATE

1. O Concedente reserva-se, mediante aviso prévio com prazo não inferior a 30 (trinta) dias o direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem.
2. Em caso de resgate, o Concedente assumirá automaticamente, os direitos e obrigações do Concessionário diretamente relacionados com a concessão e desde que constituídos em data anterior à notificação do resgate.
3. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

4. Só há lugar ao pagamento da indemnização referida no número anterior quando a decisão de resgate não se baseie em motivos imputáveis a culpa ou dolo do Concessionário.

CLÁUSULA 27.ª

SEQUESTRO

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

CLÁUSULA 28.ª

CONDIÇÕES RESOLUTIVAS POR PARTE DO CONCEDENTE

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o concedente pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o concessionário violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente as previstas na Cláusula 12.ª.
2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao concessionário e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pelo concedente.

3. Sem prejuízo dos fundamentos legais, o Concedente pode resolver o Contrato, nos casos e nos termos previstos no Caderno de Encargos, designadamente com fundamento nos seguintes factos:

a) Desvio do objeto da concessão;
b) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração do estabelecimento, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa;
c) Encerramento do estabelecimento em desrespeito pelas condições estabelecidas no presente cadernos de encargos;
d) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
e) Repetição, após a retoma da concessão, das situações que motivaram o sequestro;
f) Ocorrência de deficiência grave na organização e desenvolvimento pelo concessionário das atividades concedidas, em termos que possam comprometer a sua continuidade ou regularidade nas condições exigidas;
g) Obstrução ao sequestro;
h) Sequestro da concessão pelo prazo máximo permitido pela lei ou pelo contrato;
i) Incumprimento dos deveres legais e contratuais do concessionário;
j) Oposição reiterada ao exercício da fiscalização ou repetida desobediência às determinações do Concedente ou, ainda, reiterada inobservância das leis e regulamentos aplicáveis à concessão;
k) Recusa em proceder à adequada conservação e reparação dos equipamentos necessários à boa execução e funcionamento do estabelecimento;
l) Apresentação de insolvência ou declaração de insolvência do Concessionário;
m) Transmissão ou oneração da Concessão, no todo ou em parte;
n) Prestação de informações falsas ao Concedente;
o) Prática de atividades fraudulentas que por qualquer modo lesem o interesse público;
p) A falta de pagamento de quaisquer impostos, taxas ou contribuições;
q) A liquidação, dissolução ou sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou a inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social;
r) A condenação por sentença transitada em julgado por qualquer delito que afete a sua honorabilidade profissional;
s) O incumprimento dos prazos de início de exploração do estabelecimento, salvo por motivos não imputáveis ao Concessionário;

4. A resolução deve operar mediante comunicação escrita ao concessionário, através de carta registada, e produz efeitos 30 dias (seguidos) após a receção da respetiva notificação.

5. A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos no contrato, a reversão dos bens do concedente e a obrigação de o concessionário entregar àquele, no prazo que lhe seja fixado na notificação a que se refere o número anterior, os bens afetos à concessão abrangidospela cláusula 26.ª.

6. A resolução como fundamento nos factos descritos no número 3 não dá direito a qualquer indemnização ao Concessionário, sendo este responsável pelos prejuízos daí diretamente resultantes.

CAPÍTULO III
DISPOSIÇÕES REMUNERATÓRIAS

CLÁUSULA 29.ª
PREÇO CONTRATUAL E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

1. Pela concessão da exploração em causa, a Câmara Municipal de Sesimbra receberá o valor adjudicado na sequência da hasta pública realizada.

2. Durante o contrato, o concessionário pagará ainda ao concedente pela concessão **um valor mensal de €100,00 (cem euros),** atualizado anualmente e de acordo com o coeficiente anual de atualização legalmente fixado para rendas não habitacionais.

3. O concessionário pagará o valor mensal até ao dia 8 do mês a que respeitar, sendo a primeira mensalidade paga no momento da celebração do contrato.

CLÁUSULA 30.ª
REMUNERAÇÃO DO CONCESSIONÁRIO

O concessionário é remunerado através dos montantes cobrados pelos serviços prestados e bens vendidos.

CLÁUSULA 31.ª
EXECUÇÃO DA CAUÇÃO

1. A caução prestada pelo concessionário para bom e pontual cumprimento das obrigações, nos termos do procedimento escolhido, pode ser executada pelo concedente, sem necessidade de prévia decisão judicial ou arbitral, para satisfação de quaisquer créditos resultantes de mora, cumprimento defeituoso, incumprimento definitivo pelo concessionário das obrigações contratuais ou legais, incluindo o pagamento de penalidades, ou para quaisquer outros efeitos especificamente previstos no contrato ou na lei.

2. A resolução do contrato pelo concedente não impede a execução da caução, contanto que para isso haja motivo.

3. A execução parcial ou total da caução referida nos números anteriores constitui o concessionário na obrigação de proceder à sua reposição, pelo valor existente antes dessa mesma execução, no prazo de 30 (trinta) dias após a notificação da entidade adjudicante para esse efeito.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

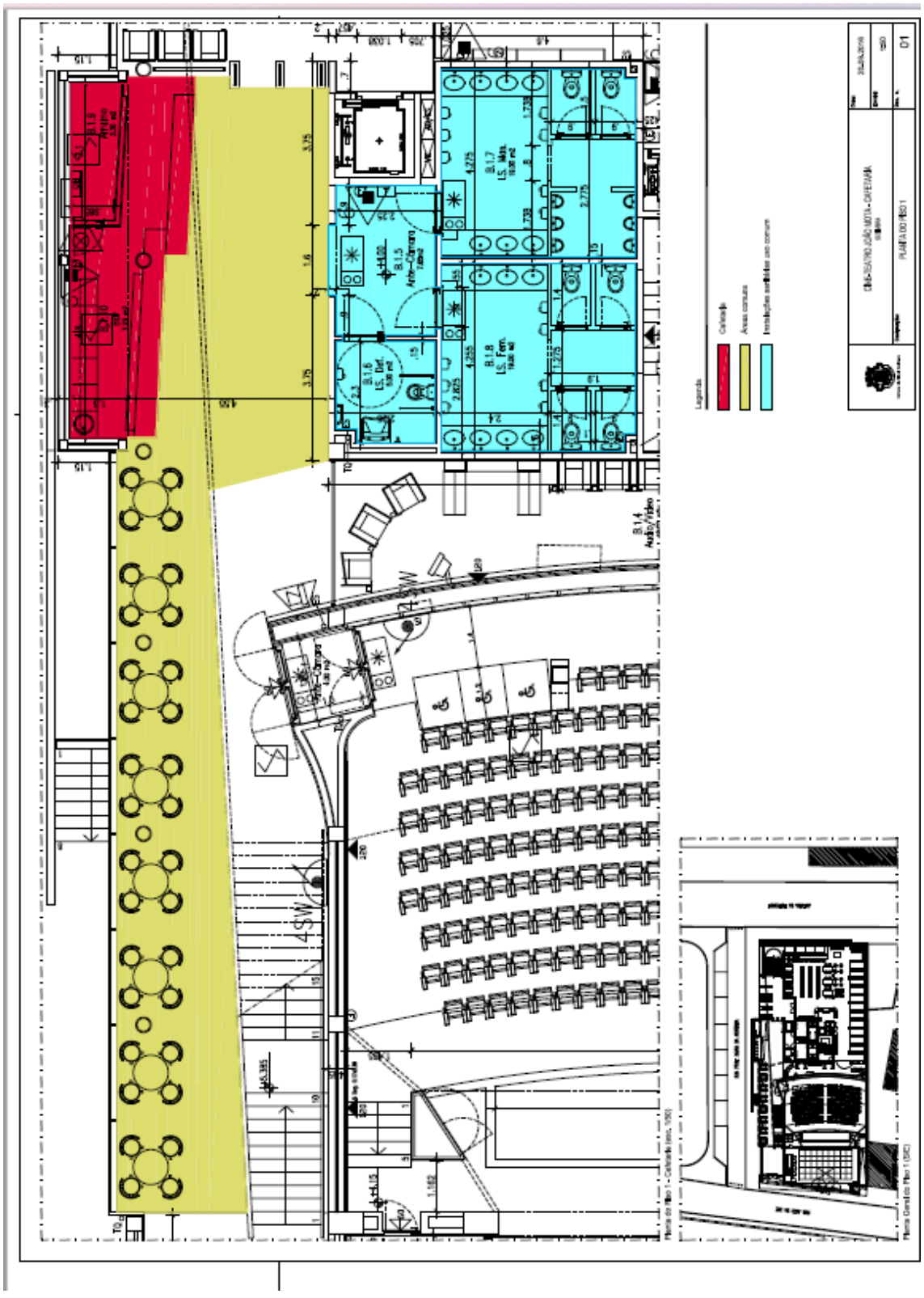
CLÁUSULA 32.ª

COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

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

CLÁUSULA 33.ª

FORO COMPETENTE

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo eFiscal de Almada, com expressa renúncia a qualquer outro.

ANEXO I