

**CONTRATO DE CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO
TERMAL DE CALDELAS**

Primeiro Outorgante: MUNICÍPIO DE AMARES, pessoal coletiva n.º 506 797 627, neste ato representada pelo Presidente da Câmara Municipal, Manuel da Rocha Moreira, [REDACTED] outorgando no uso da competência que lhe é conferida pela alínea f), do n.º 2 do artigo 35.º, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, adiante designado por Primeiro Outorgante.-----

Segundo Outorgante: Sociedade SINTDEI- SOCIEDADE INTERNACIONAL DE DESENVOLVIMENTO, ENSINO E INVESTIGAÇÃO, LDA., pessoa coletiva n.º 515 691 542, com sede na Avenida Nuno Álvares – Edifício Imperator Flavius, Piso 4, n.º 4 Vila Real, 5400-419 Chaves, neste ato representada por Fausto José Robalo Amaro, [REDACTED] e Francisco António de Carvalho Esteves, [REDACTED] outorgado no uso da competência que lhe é conferida pela certidão permanente n.º [REDACTED] válida até [REDACTED] adiante designado por Segunda Outorgante.-----

Considerando:

Um: Considerando que o Primeiro Outorgante, entidade adjudicante, promoveu o lançamento de um procedimento por Ajuste Direto, cujo objeto é a Concessão da Exploração do Complexo Termal de Caldelas, por Deliberação da Assembleia Municipal de 22 de junho de 2023 e da Câmara Municipal de 19 de junho de 2023, para se proceder à contratação do serviço em questão.-----

Dois: Por Deliberação da Câmara Municipal, de Amares de 11 de outubro de 2023, foi adjudicado ao segundo outorgante a Concessão da Exploração do Complexo Termal de Caldelas, bem como aprovada a minuta do contrato.-----

ENTRE OS OUTORGANTES É CELEBRADO O PRESENTE CONTRATO DE CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO TERMAL DE CALDELAS, QUE FICA A REGER-SE PELAS CLÁUSULAS SEGUINTE:-----

Capítulo I

Objeto contratual, duração da concessão e regime de exploração

Cláusula 1.^a – Objeto da Concessão

1 — O Presente Contrato, na sequência do procedimento de ajuste direto, tem por objeto a concessão da exploração do Complexo Termal de Caldela, que integra, como objetivo primordial, a gestão das águas termais de Caldela, através da prestação de serviços médicos e terapêuticos no tratamento de doenças do foro gastrointestinal e outras patologias clínicas que venham a ser devidamente certificadas, por um lado, a reabilitação do património imobiliário do Complexo Termal de Caldela e o desenvolvimento de atividades acessórias e/ou complementares ao termalismo, por outro lado.-----

2— A concessão compreende a exploração, em nome próprio e sob a responsabilidade da segunda outorgante, do Complexo Termal de Caldela, sendo remunerada pelos resultados financeiros dessa gestão.-----

3- A execução do presente contrato cumprirá integralmente todas as disposições presentes no Caderno de Encargos e a Proposta apresentada pela segunda Outorgante que fará parte integrante do presente contrato.-----

Cláusula 2.^a – Estabelecimento da concessão

1 — O estabelecimento 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— Para efeitos do disposto no ponto anterior consideram-se afetos à concessão todos os bens móveis existentes à data de celebração do contrato e que contarão de lista de inventário a criar pelas partes na data de assinatura do contrato de concessão.-----

3- Consideram-se ainda afetos à concessão todos os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pela segunda outorgante em cumprimento do mesmo, que sejam indispensáveis para o adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente de o direito de propriedade pertencer ao Município, ao concessionário ou a terceiros.-----

4 — Estão afetos à concessão:

- i. Balneário Termal, prédio urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amares sob o número 1432/Caldelas e inscrito na matriz sob o atual artigo 37 da união de freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, Concelho de Amares.-----
- ii. Prédio urbano denominado “Chalet número um”, composto de asa de rés-do-chão e andar, para habitação, com logradouro, sito em Caldas, Avenida Afonso Manuel Pereira de Azevedo, número 255, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amares sob o número 1409/Caldelas e inscrito na matriz sob o atual artigo 36 da união de freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, Concelho de Amares. O presente edifício é comumente identificado como da fisioterapia, e denominado como CENTRO DE MEDICINA FÍSICA E REABILITAÇÃO, no relatório de avaliação e presente documento.-----
- iii. Central elétrica, prédio urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amares sob o número 1473/Caldelas e inscrito na matriz sob o atual artigo 39 da união de freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, Concelho de Amares, com os ónus e encargos constantes da respetiva descrição predial, ficando apenas afeto à concessão o edifício e equipamentos integrantes, excluído o seu logradouro.-----
- iv. Casa dos Duches, prédio urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amares sob o número 1432/Caldelas e inscrito na matriz sob o atual artigo 38 da união de freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, Concelho de Amares.-----

- v. Antigo Cinema, prédio urbano, descrito na Conservatória do Registo Predial de Amares sob o número 1432/Caldelas e inscrito na matriz sob o atual artigo 40 da união de freguesias de Caldelas, Sequeiros e Paranhos, Concelho de Amares.-----

5 — Integra ainda o objeto da concessão a área do parque, com cerca de 11 650m², melhor identificada na Planta Geral do Parque Termal, constante do anexo II do caderno de encargos.-----

6 — O contrato consubstancia-se no desenvolvimento das seguintes atividades:-----

- a. A exploração, manutenção, conservação e reparação dos edifícios denominados Balneário Termal e Buvete, assegurando as suas atuais funções, bem como a qualidade dos serviços atualmente disponibilizados ao público;-----
- b. Refuncionalização, reabilitação, manutenção, conservação e reparação dos restantes edifícios identificados no ponto 4.-----

Cláusula 3ª – Gestão das águas termais

1 - Não integram o estabelecimento da concessão a gestão das águas termais, nelas incluídas as respetivas captações: Poço do Carvalho; furo AC6; furo AC4 e Bica da Fonte, mas, tão somente, a utilização das mesmas.-----

2 – A gestão das águas termais, em conformidade com as disposições legais e contratuais em vigor, é da competência do Município de Amares a quem incumbe, nomeadamente:

- a. A realização das análises físico-químicas e bacteriológicas.-----
- b. A direção técnica da exploração.-----
- c. A elaboração do plano de exploração.-----
- d. Fixação do perímetro de proteção.-----

3 – Integram ainda os direitos e obrigações do Município de Amares, no âmbito da concessão de exploração do Complexo Termal de Caldelas, a relação, em exclusivo, com a Direção de Energia e Geologia, nomeadamente para efeitos de remessa periódica de relatórios técnicos e estatísticos.-----

Cláusula 4.^a – Utilização das águas termais

1 – O Município de Amares, enquanto titular do direito de exploração das águas minerais naturais das Termas de Caldelas, assegura à segunda outorgante, concessionária, a sua entrega, com o volume de caudais atualmente existentes, identificados no relatório referente à captação, adução, armazenamento, distribuição e desinfeção.-----

2 – Em caso de inconformidades nas análises físico-químicas e bacteriológicas, o Município de Amares obriga-se a comunicar atempadamente tal facto à segunda outorgante, não se responsabilizando pelas consequências daí emergentes.-----

3 – É da responsabilidade da segunda outorgante a manutenção da infraestrutura de adução, armazenamento e distribuição das águas termais.-----

**Cláusula 5.^a – Responsabilidade pela realização de obras de reabilitação e
Refuncionalização dos edifícios**

1 — A segunda outorgante deverá proceder à realização de obras de reabilitação do conjunto de edifícios que integram o Complexo Termal de Caldelas, visando a sua coerência estética, funcionalidade, eficiência energética, conforto e a qualidade dos serviços a disponibilizar aos utentes, cumprindo, pontual e integralmente, os parâmetros base definidos no anexo IV do caderno de encargos, com a denominação “Parâmetros Base das Intervenções”.-----

2- A segunda outorgante compromete-se a cumprir integralmente o descrito no Plano de Investimentos, designadamente o descrito no ponto 4.3.3 e seguintes da Memória Descritiva e Justificativa, ambos da Proposta apresentada.-----

3— Considerando que somente os edifícios conhecidos como Balneário e Buvete estão adstritos à prestação de serviços mineromedicinais, (médicos, terapêuticos e de bem estar relacionados com a utilização de águas termais), a segunda outorgante deverá realizar as

obras necessárias à refuncionalização dos restantes edifícios, bem como dotá-los dos necessários equipamentos.-----

4 — A natureza das obras a realizar são as que constam da proposta adjudicada.-----

Cláusula 6.^a – Responsabilidade pela aquisição e substituição de bens

1 — A segunda outorgante deverá adquirir, instalar, substituir e/ou reparar todos os bens que, para além dos que lhe sejam disponibilizados pela concedente e/ou afetos à Concessão, se mostrem necessários e/ou convenientes à boa prossecução das atividades compreendidas no presente Contrato, assegurando-se que os serviços sejam prestados com o grau de qualidade que neste vier a ficar estabelecido.-----

2 — Todos os custos relativos aos bens que a segunda outorgante venha a adquirir, conceber ou utilizar, a qualquer título, no âmbito da execução e desenvolvimento das atividades incluídas na Concessão, serão por si totalmente suportados.-----

Cláusula 7.^a – Bens integrados na Concessão

1 — Os bens afetos à Concessão terão de ser entregues pela segunda outorgante ao primeiro a título gratuito, sem qualquer ónus, no final do período do contrato de concessão, em bom estado de uso, pelo que a segunda outorgante é responsável por efetuar a sua manutenção e substituição quando necessário.-----

2 — Sem prejuízo do indicado no ponto anterior, ficarão ainda afetos à Concessão, os bens a criar, construir, adquirir ou instalar pela segunda outorgante, em cumprimento do Contrato, que sejam indispensáveis para a adequada execução ou desenvolvimento das atividades.-----

3 — Todos os melhoramentos, renovações e/ou reparações efetuados pela segunda outorgante aos bens e equipamentos referidos no número anterior ficam neles integrados, não podendo ser levantados ou reclamados pela mesma aquando da extinção da Concessão ou ser por eles paga qualquer quantia pelo Município de Amares.-----

Cláusula 8.^a – Regime do risco

1—A segunda outorgante, concessionária, assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelo risco, incluindo os riscos económico-financeiros inerentes à concessão durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, assumindo a significativa e efetiva transferência do risco.-----

2— Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco da segunda outorgante, considera-se que o risco corre integralmente por conta desta.-----

Cláusula 9.^a – Financiamento

1—A segunda outorgante é responsável pela obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades que integram o objeto do presente contrato, de forma a garantir o exato e pontual cumprimento das suas obrigações. -----

2— Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das atividades concedidas, a segunda outorgante pode contrair empréstimos, prestar garantias e celebrar com as entidades financiadoras os demais atos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento. -----

3— Não são oponíveis ao Município de Amares quaisquer exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pela segunda outorgante nos termos do número anterior. -----

Cláusula 10.^a - Prazo e termo da concessão

1— A concessão terá como prazo de duração 30 (trinta) anos, a contar do início de vigência do contrato. -----

2 — O período de vigência inicial do contrato inicia-se no dia subsequente ao da sua assinatura, independentemente da data de início da exploração. -----

3 — O período de vigência do contrato poderá, por solicitação expressa da segunda outorgante, ser prorrogado por um período máximo de 20 (vinte) anos, desde que tal pedido de prorrogação mereça anuência por parte do Município de Amares.-----

Capítulo II

Concessionário

Cláusula 11.^a - Natureza e objeto do concessionário

1 — A segunda outorgante deverá ter como objeto estatutário atividades termais, a que corresponde o CAE 86905.-----

2 — A segunda outorgante obriga-se, nos termos da lei, a comunicar anualmente ao primeiro, na pessoa do seu ROC – Revisor Oficial de Contas, informação sobre a situação económico-financeira da empresa e sobre o Relatório e Contas de cada exercício, com análise detalhada dos Rendimentos que respeitem à atividade concessionada, bem como ainda participar aos órgãos do município as irregularidades, bem como os fatos que considere reveladores de graves dificuldades na prossecução do objeto da empresa.-----

3 — A segunda outorgante não pode vender, transmitir a terceiros ou onerar a sua posição contratual, e não pode ceder, transmitir ou subconceder a concessão da exploração do Complexo Termal de Caldelas, objeto do presente Caderno de Encargos, sem autorização prévia expressa e escrita do Primeiro Outorgante.-----

4 — Ao longo de todo o período de duração da concessão a segunda outorgante deve ter por objeto social as atividades que se encontram integradas na concessão.-----

Cláusula 12.^a - Outras atividades

1 — É permitido à segunda outorgante, o desenvolvimento de atividades acessórias à concessão da exploração do serviço termal, que para o efeito constam da proposta.

2 — Após o início da concessão o desenvolvimento de atividades acessórias à concessão é permitido nos termos previstos no artigo 412.º do Código dos Contratos Públicos, desde que autorizados expressamente pelo Primeiro Outorgante, Município, após solicitação pela segunda outorgante.-----

Cláusula 13.^a – Alterações societárias

Nos casos em que o cocontratante deva constituir-se sob a forma de sociedade, o contrato pode sujeitar a autorização do contraente público qualquer alteração do contrato constitutivo da sociedade, bem como a alienação ou oneração das participações no respetivo capital social.-----

Capítulo III

Exploração e Conservação da Concessão

Cláusula 14.^a – Exclusividade

Enquanto vigorar, o contrato de concessão confere à segunda outorgante o direito exclusivo, perante os utilizadores e o primeiro outorgante de assegurar os serviços objeto da concessão.-----

Cláusula 15.^a – Manutenção do estabelecimento da concessão

1 —A segunda outorgante obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a realizar a manutenção dos edifícios e equipamento adstritos aos serviços a desenvolver e disponibilizar no Complexo Termal de Caldelas, abrangendo todos os serviços que lhe estão afetos ou neles desenvolvidos, em perfeita conformidade com o presente contrato, o disposto no Caderno de Encargos, na proposta adjudicada e nas disposições legais e regulamentares em vigor.-----

2 —A segunda outorgante deverá, nomeadamente:

- a) Elaborar o Plano Geral de Manutenção, o qual deverá ser remetido ao concedente, Município, para conhecimento;-----
- b) Programar, planear, implementar e executar todas as atividades e trabalhos de Manutenção;-----
- c) Adquirir, renovar e manter, em todos os momentos, todos os materiais, equipamentos, serviços e licenças necessários à exploração da concessão;----

- d) Cumprir as normas legais, contratuais, regulamentares e requisitos de certificação aplicáveis às atividades de manutenção de todos os bens afetos e/ou integrados na Subconcessão, nomeadamente as relativas a vistorias, inspeções ou análises periódicas, bem como as referentes a questões ambientais, de resíduos e de segurança;-----

3 — Para realização das atividades objeto da Concessão deve a segunda outorgante dispor, durante toda a vigência do Contrato, de recursos humanos, em qualidade e em quantidade, com qualificações e formação adequados para a execução de todas e quaisquer tarefas deste âmbito cumprindo os requisitos contratuais. No caso de algumas atividades serem subcontratadas devem as Entidades subcontratadas cumprir os mesmos requisitos e condições que as da segunda outorgante, devendo isso ser evidenciado ao primeiro outorgante no processo de submissão para aceitação das referidas Entidades subcontratadas, cumprindo as disposições contratuais. -----

Cláusula 16.^a – Obtenção de licenças e autorizações

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

2 —A segunda outorgante deverá informar, de imediato, o primeiro outorgante no caso de qualquer das licenças a que se refere a 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.-----

Cláusula 17.^a – Poder de direção do Primeiro Outorgante

1 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 304.º do Código dos Contratos Públicos, o primeiro outorgante controlará a concessão do serviço e, para tal efeito, pode inspecionar em qualquer momento, a partir da data da assinatura do contrato, qualquer elemento afeto ao serviço, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas à segunda outorgante.-----

2 — Igualmente, em qualquer momento, serão facilitados quantos documentos e dados forem necessários relacionados com o funcionamento dos serviços, designadamente recursos humanos, materiais, financeiros, contabilísticos e sociais.-----

Cláusula 18.^a – Autorizações do primeiro outorgante

1 — Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas no contrato de concessão, carecem, ainda, de autorização prévia e expressa do primeiro outorgante a suspensão, a substituição, modificação, cancelamento ou a prática de qualquer ato que afete a eficácia dos seguintes documentos:-----

a) Garantias prestadas a favor do primeiro outorgante;-----

b) Garantias prestadas a favor da segunda outorgante; -----

c) Seguros de responsabilidade civil relativos a qualquer das atividades objeto do contrato;-----

2 — A autorização prevista no ponto anterior deve ser concedida no prazo de 60 dias, a contar do respetivo pedido.-----

3 — Todos os prazos de emissão, pelo primeiro outorgante, de autorizações ou aprovações previstas no contrato de concessão contam-se a partir da 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 primeiro outorgante, de esclarecimentos ou documentos adicionais, e até que estes sejam prestados ou entregues.-----

Cláusula 19.^a – Reabilitação dos Edifícios

A segunda outorgante é responsável pelo financiamento, conceção, projeto, construção, exploração e conservação dos edifícios objeto da concessão, nos termos do contrato de concessão, devendo o edifício denominado Balneário Termal, melhor identificado supra na alínea i) do número 4 da cláusula 2.^a, entrar em pleno funcionamento no prazo máximo de três meses a contar da data da emissão de visto prévio do Tribunal de Contas sobre o contrato de concessão.----

Cláusula 20.^a - Acesso ao estabelecimento da concessão e aos documentos da segunda outorgante

1 — A segunda outorgante deve facultar ao primeiro, ou a qualquer entidade por este nomeada, livre acesso a todo o estabelecimento da concessão, bem como aos documentos relativos às instalações e atividades objeto da concessão, incluindo os registos de gestão utilizados, estando ainda obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.-----

2 — A segunda outorgante deve disponibilizar, gratuitamente, ao primeiro outorgante, todos os documentos, projetos, planos, plantas e outros elementos, de qualquer natureza, que se revelem necessários ou úteis ao exercício dos direitos ou ao desempenho de funções atribuídas pela lei ou pelo contrato ao concedente.-----

Cláusula 21.^a - Fiscalização pelo Primeiro Outorgante

1 — Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º, 303.º, 305.º e 306.º do Código dos Contratos Públicos, o primeiro outorgante pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes da segunda outorgante, que permitam avaliar as condições de funcionamento e as características do equipamento, sistemas e instalações respeitantes à concessão, correndo os respetivos custos por conta da segunda outorgante.

2 — As determinações do primeiro outorgante, emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização, são imediatamente aplicáveis e vinculam a segunda outorgante, devendo esta proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.-----

3 — Sempre que os resultados das auditorias, inspeções e análises demonstrarem situações de incumprimento a segunda outorgante será responsável pelo pagamento dos custos inerentes à execução das mesmas e obriga-se a apresentar, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, um plano de resolução das não conformidades detetadas, que uma vez aprovado pelo primeiro outorgante, deverá ser implementado pela segunda outorgante.--

Cláusula 22.^a - Reclamações dos utentes

1 — A segunda outorgante obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão livros destinados ao registo de reclamações.-----

2 — Os livros destinados ao registo de reclamações podem ser visados periodicamente pelo primeiro outorgante.-----

3 — A segunda outorgante deve enviar mensalmente ao primeiro outorgante, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.-----

4 — Complementarmente ao livro de reclamações o primeiro outorgante pode utilizar uma aplicação informática, para o mesmo efeito.-----

Capítulo IV

Modificações subjetivas

Cláusula 23.^a - Contratos, cedência, oneração e alienação

1 — É interdito à segunda outorgante ceder, alienar ou por qualquer modo onerar, no todo ou em parte, a concessão e o estabelecimento da concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha para efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.

2 — Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis ao primeiro outorgante.-----

3 — Todos os contratos de execução continuada celebrados pela segunda outorgante com terceiros, com exceção dos relativos a eventuais contratos de financiamento, referentes ao objeto da concessão, deverão incluir uma cláusula reservando expressamente ao primeiro outorgante a faculdade de se substituir à segunda outorgante no caso da rescisão, resgate ou outro meio de extinção do contrato de concessão, nos mesmos termos e nas mesmas condições contratualizadas com essas entidades terceiras.-----

Cláusula 24.^a - Cessão da posição contratual pela segunda outorgante

1 — Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, a segunda outorgante pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão.-----

2 — A cessão de posição contratual referida no ponto anterior carece de prévia autorização escrita do contraente público, na qualidade de concedente.-----

3 — A cessão de posição contratual referida nos pontos anteriores depende da prévia apresentação, pela segunda outorgante ao primeiro, de proposta fundamentada e instruída dos seguintes documentos:-----

a) Documentos de habilitação, relativos ao potencial cessionário exigidos ao cedente na fase de formação do contrato;-----

b) Prestação de caução, para garantir o exato e pontual cumprimento das obrigações emergentes do contrato.-----

4 — O primeiro outorgante deve verificar o preenchimento, por parte do potencial cessionário, dos requisitos previstos no n.º 2 do artigo 318.º do Código dos Contratos Públicos para a cessão da posição contratual.-----

Cláusula 25.^a - Responsabilidade pela Subconcessão e Subcontratação

1 — A subcontratação de terceiros ou a subconcessão não exime a segunda outorgante da responsabilidade pelo exato e pontual cumprimento de qualquer das suas obrigações perante o primeiro outorgante, salvo no caso de cessão parcial da posição contratual devidamente autorizada.-----

2 — Sem prejuízo das limitações legalmente estabelecidas, a segunda outorgante pode recorrer a subcontratação e subconcessão de terceiras entidades para a execução das atividades integradas no objeto do contrato.-----

3 — A subcontratação e subconcessão referidas no ponto anterior carecem de prévia autorização escrita do primeiro outorgante, na qualidade de concedente.-----

4 — A subcontratação ou subconcessão de terceiros para a execução de prestações do contrato relativamente às quais seja legalmente exigível especial certificação ou habilitação depende da apresentação prévia ao primeiro outorgante dos títulos comprovativos dessa certificação ou habilitação.-----

5 — No caso de celebração de contratos com terceiros, não são oponíveis ao primeiro outorgante quaisquer pretensões, exceções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pela segunda outorgante com terceiras entidades.-----

6 — Os contratos a celebrar com terceiros não podem ter um prazo de duração ou produzir efeitos para além da vigência do contrato de concessão.-----

7 — A subcontratação e subconcessão estão sujeitas, em tudo a que não se disponha em sentido contrário no presente contrato, ao disposto no Código dos Contratos Públicos.---

Capítulo V

Regime económico-financeiro da Concessão

Cláusula 26.^a - Remuneração do concessionário

A segunda outorgante será remunerada pelos resultados financeiros decorrentes da gestão do Complexo Termal de Caldelas.-----

Cláusula 27.^a - Contrapartidas para o primeiro outorgante

1 — Além das demais contrapartidas definidas neste contrato e no caderno de encargos, designadamente na cláusula 14 do mesmo, a contrapartida económico financeira a liquidar pela segunda outorgante ao Concedente Município de Amares é a contida na proposta adjudicada e terá um valor de €1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil euros), com pagamento a ser feito trimestralmente, no decurso da vigência do contrato.-----

2 — O valor da contrapartida económico financeira contida na proposta adjudicada será paga em partes iguais, por transferência bancária, até ao dia trinta do mês em causa.-----

Capítulo VI

Garantias do Cumprimento das Obrigações do Concessionário

Cláusula 28ª - 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, a segunda outorgante presta uma caução de 3% do valor resultante do plano de investimentos constante da proposta adjudicada.-----

2 — Se a segunda outorgante, não cumprir as suas obrigações legais ou contratuais, o primeiro outorgante pode considerar perdida a seu favor a caução referida no n.º 1, independentemente de decisão judicial ou arbitral, nos termos do artigo 296º do Código dos Contratos Públicos. -----

3 — A caução foi prestada por depósito em dinheiro junto da Tesouraria do Município de Amares, através da guia de recebimento nº 86058 de 13/11/2023, no valor de 90.000,00€ (noventa mil euros), suportando a segunda outorgante, todas as despesas relacionadas com a caução.-----

6 — A caução será utilizada para cumprimento de quaisquer obrigações cometidas à segunda outorgante, devendo ser repostada pela segunda outorgante, a este nível, no prazo que lhe for concedido.-----

7 — A caução deve ser mantida até à data da emissão do último alvará de licença de utilização referente ao último edifício a ser intervencionado em cumprimento do anexo IV ao Caderno de Encargos, com a denominação “Parâmetros Base das Intervenções”.

8 — A caução prestada pela segunda outorgante será utilizada também para o pagamento das multas, coimas ou ressarcimento de despesas da sua responsabilidade, no caso em que este não as pague voluntariamente.-----

9 — A diminuição da caução, por força de levantamentos que dela sejam feitos, implica para a segunda outorgante, a obrigação de proceder à reposição do seu valor inicial no prazo de 10 (dez) dias contados a partir da data da utilização.-----

10 — Previamente à execução da caução, o primeiro outorgante notificará a segunda outorgante, informando-o da obrigação que considera violada e que dará lugar à execução da caução, concedendo-lhe um prazo não inferior a 5 (cinco) dias úteis para sanar o incumprimento.-----

Cláusula 29.^a - Cobertura por seguros

1 — A segunda outorgante deve assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efetiva cobertura dos riscos da concessão, nomeadamente referentes aos edifícios e de responsabilidade civil, emitidas por seguradoras aceites pelo Município de Amares.-----

2 — Constitui estrita obrigação da segunda outorgante a manutenção em vigor das apólices, nomeadamente através do pagamento atempado dos respetivos prémios, pelo valor que lhe seja debitado pelas seguradoras.-----

Capítulo VII

Responsabilidade extracontratual perante terceiros

Cláusula 30.^a - Responsabilidade pela culpa e pelo risco

A segunda outorgante 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 31.^a - Responsabilidade por prejuízos causados por entidades contratadas

1 — A segunda outorgante responde ainda, nos termos gerais da relação comitente/comissário, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividades compreendidas na concessão.-----

2 — Constitui especial dever de a segunda outorgante garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade dos utentes e do pessoal afeto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.-----

Capítulo VIII

Incumprimento do contrato, extinção e suspensão da Concessão

Cláusula 32.^a – Resolução

1 - Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e dos previstos no Código dos Contratos Públicos e do direito de indemnização nos termos gerais, o primeiro outorgante, Município, pode resolver o contrato quando se verifique a cessação ou suspensão, total ou parcial, pela segunda outorgante da execução ou exploração do Balneário Termal, por período superior a um ano, por causa a si imputável, sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respetiva causa.-----

2 – São ainda fundamentos de resolução do contrato a mora igual ou superior a nove meses no pagamento da contrapartida económica e financeira pela segunda outorgante e a mora superior a oito dias, no pagamento da contrapartida económico financeira, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 24 meses.-----

3 - No caso da segunda outorgante não concluir a execução das obras de reabilitação dos edifícios, objeto do contrato de concessão, no prazo previsto nos documentos contratuais (8 anos) e comprovar que tal período se revelou insuficiente para garantir a sustentabilidade económico-financeira do projeto de investimento para a totalidade do período de vigência da concessão, obrigar-se-á a realizá-las posteriormente a esse prazo, em período adicional a ser definido pelas partes, nunca superior a 15 anos a contar da data da celebração do contrato, por aditamento escrito ao contrato de concessão, não integrando essa eventual necessidade da segunda outorgante de mais prazo para a execução de tais obras a

figura do incumprimento contratual, designadamente sob a forma de mora contratual, nem de qualquer outra das situações previstas no artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos.-----

Cláusula 33.^a - Sanções contratuais

1 — Sem prejuízo da possibilidade de sequestro, resgate ou resolução sancionatória do contrato de concessão nos termos do artigo 333.º do Código dos Contratos Públicos, o primeiro outorgante pode, com observância do procedimento previsto nos n.ºs 1 e 2 do artigo 325.º e no artigo 329.º do Código dos Contratos Públicos, aplicar multas em caso de incumprimento pela segunda outorgante das suas obrigações, incluindo as resultantes de determinações do concedente emitidas nos termos da lei ou do contrato.-----

2 — Os incumprimentos da segunda outorgante, para efeitos do presente regime de penalizações, classificam-se em muito graves, graves e leves, sem prejuízo dos atrasos, que constituem infrações graves, e que poderão dar lugar à resolução do contrato nos termos nele previstos.-----

3 — Consideram-se **infrações leves**, designadamente:-----

- a) Não manter em perfeitas condições de higiene e limpeza todos os equipamentos afetos ao serviço;-----
- b) Descuidar o estado de conservação dos imóveis e ou área envolvente;-----
- c) Incumprimento do disposto nos Planos, apresentados pela segunda outorgante;
- d) Falta de aprovação pelo primeiro outorgante do modelo a utilizar pelos funcionários da segunda outorgante, bem como das alterações do mesmo;-----
- e) Não uso de vestuário adequado às funções a desempenhar (ou em estado impróprio ou degradado) por parte dos funcionários da segunda outorgante;-----
- f) Atraso não superior a dois dias atribuído à segunda outorgante no fornecimento de documentos, dados ou informações solicitadas pelo primeiro outorgante;-----
- g) Todas as demais situações que sejam resultantes de um comportamento negligente por parte da segunda outorgante, seu funcionário ou agente.-----

4 — Consideram-se infrações graves, designadamente:-----

- a) Cometer três ou mais faltas leves que sejam da mesma natureza;
- b) Ter sido notificado pela Segurança Social por falta de pagamento das obrigações contributivas do pessoal afeto ao serviço, bem como o não cumprimento da legislação em matéria de higiene e segurança no trabalho, segurança social e demais legislação a que esteja sujeito pela atividade que realiza e serviço que presta. -----
- c) Será igualmente considerado como falta grave, o não pagamento de qualquer obrigação tributária;-----
- d) Falta de observação do disposto quanto a livros de reclamações;-----
- e) Manter, por um período superior a dois dias, a não disponibilização dos serviços do Balneário, salvo motivo de força maior adequadamente demonstrado e aceite pelo primeiro outorgante, Município;-----
- f) Negligência na função empresarial de controlo da conduta dos funcionários, na sua relação com os utentes e primeiro outorgante;-----
- g) Qualquer obstrução da segunda outorgante ao trabalho de inspeção do primeiro outorgante;-----
- h) Falta de comunicação pela segunda outorgante das alterações e anomalias, que ponham em causa o regular e bom funcionamento do serviço, em prazo superior a um dia, a contar do conhecimento das mesmas;-----
- i) Incumprimento injustificado do período e horários de funcionamento dos serviços do Balneário Termal;-----
- j) Diminuição negligente do serviço estabelecido previsto no contrato por causa imputável à segunda outorgante;-----
- k) Adiantamentos, imputáveis à segunda outorgante no início do período, ou antecipação do encerramento dos serviços do Balneário termal.-----

5 — Consideram-se infrações muito graves, designadamente:-----

- a) Afetação de espaços a outras atividades alheias ao objeto do contrato sem autorização expressa do primeiro outorgante. A sanção correspondente a esta falta será aplicada por cada dia de incumprimento ao determinado;-----
- b) Não admissão ao gozo do serviço de qualquer utente que reúna as condições regulamentares;-----
- c) Interrupção do serviço, salvo causa de força maior;-----
- d) Adulteração, imputável à segunda outorgante, de qualquer informação que deva facultar ao primeiro outorgante;-----
- e) Adulteração da documentação económica que deva proporcionar;-----
- f) Fraude na execução dos serviços; -----
- g) Falta de comunicação pela segunda outorgante das alterações e anomalias, que ponham em causa o regular e bom funcionamento do serviço, em prazo superior a dois dias, a contar do conhecimento das mesmas;-----
- h) Não apresentação da documentação necessária, por parte da segunda outorgante, tendo em vista a obtenção pelo primeiro outorgante de subsídios e apoios financeiros no âmbito do objeto do contrato;-----
- i) Obstrução reiterada da segunda outorgante o ao trabalho de inspeção do primeiro outorgante; -----
- j) Todas as demais situações que sejam resultantes de um comportamento doloso por parte da primeira outorgante, seu funcionário ou agente; -----
- k) Pôr em perigo os utentes dos serviços, quer por não cumprir com as regras de segurança em vigor, quer por não ter as instalações e ou equipamento em estado de manutenção adequada ou ainda devido a ações perigosas, resultado de in experiência ou de comportamento negligente.-----

6 — Na prática de infrações leves, poderá o primeiro outorgante optar entre a simples advertência à segunda outorgante, e ou a aplicação de multa, cujo montante variara entre um mínimo de cento e cinquenta euros (150,00€) e um máximo de dois mil e quinhentos euros (2.500,00€), por cada uma das situações de incumprimento.-----

7 — No que às infrações graves diz respeito, poderá o primeiro outorgante aplicar à segunda outorgante uma multa, cujo montante variará entre um mínimo de mil e quinhentos euros (1.500,00€) e um máximo de seis mil euros (6.000,00€), por cada uma das situações de incumprimento.-----

8 — A prática de infrações muito graves será sancionada com multa, cujo montante variara entre um mínimo de seis mil euros (6.000,00€) e um máximo de trinta mil euros (30.000,00€), por cada uma das situações de incumprimento.-----

9 — Independentemente do tipo de infração praticada poderá o primeiro outorgante determinar a perda da caução no valor correspondente à multa aplicável, com obrigação da segunda outorgante repor a mesma e, conforme os casos, a resolução do contrato.-----

10 — A aplicação das multas contratuais deve ser precedida de notificação escrita à segunda outorgante para, no prazo de dez (10) dias a contar da notificação que lhe seja dirigida para o efeito, se pronunciar sobre a infração que lhe seja imputável.-----

11 — A pronúncia, caso exista, será analisada pelo primeiro outorgante.-----

12 — As multas são exigíveis no prazo de trinta (30) dias a contar da respetiva notificação da sua aplicação pelo primeiro à segunda outorgante.-----

13 — Não podem ser impostas multas à segunda outorgante, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual de 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.-----

Cláusula 34.^a - Casos de Força Maior

1 — Considera-se como caso de força maior uma ocorrência pela qual a segunda outorgante não seja responsável e para a qual não haja contribuído e bem assim como qualquer outro facto natural ou situação imprevisível ou inevitável cujos efeitos se produzam independentemente da vontade ou circunstâncias pessoais da segunda outorgante, tais como, nomeadamente, mas não exclusivamente, atos de guerra ou

subversão, epidemias, ciclones, tremores de terra, fogo, raios, inundações, greves gerais ou setoriais, e quaisquer outros eventos da mesma natureza que impeçam o cumprimento do contrato.-----

2 — A parte que ficar impossibilitada de cumprir pontualmente as suas obrigações contratuais em consequência da verificação de uma situação de Força Maior deve, sem prejuízo dos seus deveres gerais de informação previstos neste Contrato e no Caderno de Encargos, dar conhecimento imediato, por escrito, à outra Parte da ocorrência do caso de Força Maior, fornecendo, nos 3 (três) dias imediatamente subsequentes, informação, tão detalhada quanto possível, relativamente às circunstâncias da situação de Força Maior, incluindo a natureza e alcance das obrigações cujo cumprimento seja ou possa ser afetado, atrasado ou impedido por tais circunstâncias, as medidas e prazo julgados necessários para mitigar e remediar tal situação de Força Maior e as suas consequências.-----

Cláusula 35.^a – Caducidade

1 — O contrato de concessão caduca quando se verificar o fim do prazo da concessão, extinguindo-se 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 daquela data.-----

2 — Caducando o Contrato, a segunda outorgante responsabilizar-se-á pela cessação dos efeitos dos contratos celebrados com Terceiros no âmbito da Concessão, não assumindo o primeiro outorgante qualquer responsabilidade nessa matéria, a menos que expressamente manifeste a vontade de ocupar a posição contratual da segunda outorgante.

3 — Não são oponíveis ao primeiro outorgante, Município, quaisquer efeitos dos contratos referidos no ponto anterior.-----

Cláusula 36.^a – Domínio público do Município e reversão de bens

1 — No termo da concessão, reverterem gratuita e automaticamente para o primeiro outorgante todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se a segunda outorgante, dentro de um prazo

razoável fixado pelo primeiro outorgante, a entrega-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.-----

- 2 — Caso a segunda outorgante não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o primeiro outorgante promove a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respetivos custos pela segunda outorgante e podendo ser utilizada a caução para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes debitados pelo primeiro outorgante.-----
- 3 - Todas as obras e benfeitorias executadas pela segunda outorgante que não possam ser levantadas ficam a fazer parte integrante do imóvel, sem direito de retenção ou indemnização por parte da segunda outorgante.-----

Cláusula 37.^a – Direitos de propriedade industrial e intelectual

1 —A segunda outorgante disponibiliza gratuitamente ao primeiro outorgante todos os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais, de qualquer natureza, que se revelem necessários ao desempenho das funções que a esta incumbem nos termos do contrato de concessão, ou ao exercício dos direitos que lhe assistem nos termos do mesmo, e que tenham sido especificamente adquiridos ou criados no desenvolvimento das atividades integradas na concessão, seja diretamente, pela segunda outorgante, seja pelos terceiros que para o efeito subcontratar.-----

2 — Os direitos de propriedade intelectual sobre os estudos e projetos elaborados para os fins específicos do desenvolvimento das atividades integradas na concessão e, bem assim, os projetos, planos, plantas, documentos e outros materiais referidos no ponto anterior serão transmitidos gratuitamente e em regime de exclusividade ao primeiro outorgante no fim do prazo da concessão, competindo ao segundo outorgante adotar todas as medidas para o efeito necessárias.-----

Capítulo IX

Gestor do Contrato

Cláusula 38ª - Gestor de Contrato

Foi designado para gestor do contrato em nome da entidade adjudicante de acordo com o disposto no art. 290.ºA do CPP, o técnico superior [REDACTED] ----

Capítulo X

Resolução de litígios e disposições finais

Cláusula 39.ª - Foro competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulada a competência do tribunal administrativo e fiscal de Braga, com expressa renúncia a qualquer outro.----

Cláusula 40.ª - Dever Sigilo

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

Cláusula 41.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.-----

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

Cláusula 42.^a - Externalidades

1 — No desenvolvimento da sua atividade a segunda outorgante deve estabelecer parcerias com entidades sediadas no Concelho de Amares, ou que nele desenvolvam ou venham a desenvolver atividades de natureza económica, social e cultural.-----

1 — As parcerias e interações de natureza económica, materializadas designadamente na aquisição de bens ou serviços ou potenciação de negócios existentes e ou a criar, visam contribuir para a dinamização da atividade socioeconómica do Concelho de Amares.-----

Capítulo XI

Anexos

Cláusula 43.^a

Contrato

1— O presente contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos, dele fazendo parte integrante o Contrato de Exploração da Água Mineral Natural, com o número de cadastro “HM-82”, com a denominação “Caldelas”, que aqui se dá por integralmente reproduzido, de cuja eficácia jurídica depende.-----

2 — O presente contrato a integra ainda os seguintes elementos:-----

a) O caderno de encargos e os anexos I, II, III, IV e V.-----

b) A proposta adjudicada;-----

O PRESENTE CONTRATO É CELEBRADO EM SUPORTE INFORMÁTICO, NUM ÚNICO EXEMPLAR, QUE SERÁ PARTILHADO COM O SEGUNDO OUTORGANTE, CONSIDERANDO-SE COMO DATA DE CELEBRAÇÃO A DATA DE APOSIÇÃO DA ÚLTIMA ASSINATURA ELETRÓNICA.

PRIMEIRO OUTORGANTE

SEGUNDO OUTORGANTE

Assinado por: **MANUEL DA ROCHA MOREIRA**
Num. de Identificação Civil: [REDACTED]
Data: 2023.11.20 14:35:11 Hora padrão de GMT

Assinado por: **FAUSTO JOSÉ ROBALO AMARO**
Num. de Identificação: [REDACTED]
Data: 2023.11.18 18:49:33+00'00'



CARTÃO DE CIDADÃO

Assinado por: **Francisco António de Carvalho Esteves**
Num. de Identificação: [REDACTED]
Data: 2023.11.17 10:20:42+00'00'