

CADERNO DE ENCARGOS

I - DISPOSIÇÕES GERAIS

Na execução do Contrato a que se refere o presente caderno de encargos observar-se-ão:

- a) As cláusulas do contrato de direito de superfície e quaisquer aditamentos que venham a ser estabelecidos de comum acordo entre a concedente e o superficiário.
- b) As disposições constantes do caderno de encargos e do programa de concurso, incluindo todos os documentos que deles façam parte integrante, naquilo que não estiver previsto no contrato, designadamente elementos patenteados a concurso.
- c) A legislação portuguesa e comunitária em vigor.

II - OBJETO E DURAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

1 - O presente procedimento tem por objeto a concessão do direito de superfície de terreno do domínio privado municipal para a edificação e exploração de um empreendimento turístico no prédio designado por Picoto e Raposa, inscrito na matriz predial rústica com o artigo n.º 20.º, secção T e descrito na conservatória do registo predial do Bombarral sob o n.º 03585, com uma área total de 4,908 hectares.

2 - O período de vigência do contrato de concessão será de 20 anos, com possibilidade de prorrogação, por períodos sucessivos de 10 anos.

3 - O prazo será contado a partir da data do início de atividade, garantido, no entanto, o período de carência de um ano.

III - FORMA DO CONTRATO

A outorga do contrato revestirá a forma de escritura pública e terá lugar em dia e hora de que será dado conhecimento ao adjudicatário a devida antecedência, devendo este fornecer, para tal efeito, todos os elementos necessários para a celebração da escritura.

IV - DESISTÊNCIA

Se o adjudicatário não se apresentar à celebração do contrato escrito de direito de superfície no dia e hora que lhe foram fixados, salvo força maior, devidamente

comprovada, considera-se como desistente da adjudicação, ficando o Município de Bombarral livre e desembaraçado de poder fazer a adjudicação a outro concorrente ou abrir novo concurso, conforme considere melhor à proteção dos interesses do Município.

V – OBRIGAÇÕES DO SUPERFICIÁRIO

O superficiário obriga-se ainda, durante a vigência do contrato de direito de superfície, designadamente, a:

- a) Elaborar, a expensas suas, todos os estudos, projetos ou quaisquer documentos que sejam necessários para o licenciamento da construção e exercício da atividade prevista no objeto do contrato;
- b) Obter atempadamente junto das entidades competentes, bem como manter permanentemente atualizados todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações, exigidas por lei ou regulamento para a construção, instalação e manutenção de equipamentos e o desenvolvimento da atividade;
- c) Contratar e manter em vigor os seguros necessários ao exercício da atividade e os relativos à execução das obras na parcela cedida;
- d) Colaborar com todas as entidades que tenham competência de fiscalização ou inspeção relativamente à atividade desenvolvida na parcela cedida, acatando prontamente as suas ordens e instruções;
- e) Dar conhecimento imediato ao Município de Bombarral de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- f) Entregar, no termo do direito de superfície, a parcela municipal com todas as edificações nela construída, sem que haja lugar ao pagamento de qualquer indemnização;
- g) Cumprir todas as demais obrigações resultantes de lei ou regulamento municipal em vigor;

VI – PRAZOS PARA LICENCIAMENTO E INÍCIO DE ATIVIDADE

A partir do momento da adjudicação definitiva são fixados ao superficiário os seguintes prazos:

- a) Aprovação do projeto ou quaisquer documentos que sejam necessários para o licenciamento da construção e exercício da atividade prevista no objeto do contrato no prazo de 2 (dois) anos.
- b) Início da atividade prevista no objeto do contrato no prazo de 4 (quatro) anos.

VII – OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

O Município de Bombarral compromete-se a ser um parceiro ativo, desenvolvendo, para isso, todos os esforços no sentido de contribuir para o sucesso do empreendimento.

VIII – TRANSMISSÃO OU ONERAÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

1 - O direito de superfície é constituído intuitu personae ao superficiário, não podendo ser alienado sem autorização expressa por escrito do Município de Bombarral, que, nos termos do estabelecido no artigo 1535º do Código Civil, gozará do direito de preferência, em último lugar, na alienação de tal direito, por qualquer causa.

2 - A constituição de direitos reais de gozo ou de garantia que onerem o objeto do direito de superfície, fica sujeita a autorização expressa do Município de Bombarral.

3 - O disposto no número anterior não se aplica à sucessão "mortis causa", na situação em que esta disposição tenha aplicação.

IX – EXTINÇÃO DO DIREITO DE SUPERFÍCIE

1 - O direito de superfície extinguir-se-á por decurso do respetivo prazo, ou pela verificação das seguintes situações, com a conseqüente desocupação imediata da propriedade Municipal e dos respetivos equipamentos aí construídos e instalados:

- a) Pela utilização do objeto do direito de superfície para fins diversos do objeto da cedência;
- b) Pelo incumprimento dos prazos referidos no ponto VI;
- c) O incumprimento, pelo superficiário, de qualquer das obrigações emergentes do contrato de constituição do direito de superfície;
- d) Pelo incumprimento da liquidação do cânon superficiário;

2 - Extinto o direito de superfície, pelo decurso do prazo, o superficiário obriga-se a entregar ao Município de Bombarral, no prazo máximo de 60 dias a contar da data da ocorrência do facto que determinou a extinção de tal direito, a parcela de terreno bem como as construções erigidas em subsolo, livres de quaisquer ónus ou encargos, sem que seja devido ao superficiário qualquer indemnização;

3 - A extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo fixado importará também a extinção dos direitos reais de gozo ou de garantia que eventualmente tenham sido constituídos pelo superficiário em benefício de terceiro, ainda que com autorização do Município;

4 - Verificada extinção do direito de superfície pelo decurso do prazo fixado, fica o superficiário obrigado a comparecer na outorga do contrato que para o efeito tenha de ser celebrado, no prazo máximo de 60 dias a contar da data em que para o efeito lhe seja dirigida comunicação escrita pelo Município de Bombarral, sendo que se o não fizer fica desde já expressamente reconhecido o direito à execução específica, nos termos do disposto no artigo 830.º do Código Civil;

X - RESPONSABILIDADE EXTRA-CONTRATUAL

O superficiário é responsável por todos os danos causados ao Município de Bombarral ou a terceiros, em resultado da sua ação ou omissão, durante a vigência do direito de superfície;

XI - COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

1 - Todas as notificações, informações e comunicações a enviar por qualquer das partes à outra parte, deverão ser efetuadas por escrito, com suficiente clareza, de forma a que o destinatário fique ciente da respetiva natureza e conteúdo.

2 - Sempre que se verifique qualquer alteração, mesmo que pontual ou temporária, deverá ser obrigatoriamente dado conhecimento à Entidade Adjudicante com a máxima urgência.

XII - DEVER DE SIGILO

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

XIII - LEI APLICÁVEL

À relação jurídica, constituída entre concedente e concessionário, é aplicável o disposto nos artigos 1524.º a 1542.º do Código Civil, e subsidiariamente, o disposto nos artigos 407.º a 425.º e 429.º e 430 todos do Código dos Contratos Públicos, bem como as normas subsidiárias deste diploma.