

**Caderno de Encargos e Memória Descritiva para a apresentação de propostas
ao concurso para concessão da construção e exploração da unidade/estabelecimento de
Restaurante e Bar do CIMV (CIMAV) – Clube Internacional da Marina de Vilamoura
Centro Náutico - Marina de Vilamoura - Vilamoura**

Titular do direito de superfície: CIMV - Clube internacional da Marina de Vilamoura, que também usa a designação de: CIMAV - Clube Internacional da Marina de Vilamoura, pessoa colectiva nº 501 391 665, com sede no Centro Náutico, Marina de Vilamoura, Vilamoura freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé.

Pretensões e considerandos: Pretende-se dotar o Centro Náutico do Cimav de uma infra-estrutura de apoio aos sócios de CIMAV, aos desportistas náuticos, aos residentes e visitantes de Vilamoura.

Memória descritiva para apresentação de proposta

1- Pretende-se com a presente memória descritiva, informar todos os interessados/concorrentes sobre o objectivo, pretensões e condições do CIMAV com vista à concessão da construção e exploração do espaço designado: “Restaurante - Bar”, o qual faz parte integrante do projecto geral da construção e das instalações de apoio à actividade náutica do Clube Internacional da Marina de Vilamoura – CIMV, situadas no lote “EQ”, Zona”B”, Sub - Zona 1 DD IPP 5, Vilamoura, artigo matricial 11642, Freguesia de Quarteira, Concelho de Loulé, conforme consta na planta “Anexo I”.

2- A presente memória descritiva contém as **clausulas/condições contratuais preferenciais** do CIMAV que se pretendem incluir no contrato a celebrar na sequência do concurso para a adjudicação da concessão, construção e exploração do estabelecimento destinado à actividade de “Restaurante e Bar” identificado no número anterior.

3- Estão afectos à concessão, designadamente:

- a) O imóvel a construir pelo concessionário, cujo projecto de arquitectura e especialidades se encontra aprovado pela Câmara Municipal de Loulé, o qual pode ser obtido pelos interessados/concorrentes na secretaria do CIMAV, em formato digital.
- b) As obras, infra-estruturas, equipamentos e outros bens que venham a ser necessários, realizados e implantados com vista ao bom funcionamento da concessão.

Definições:

Para efeitos da presente memória descritiva e no(s) seu(s) Anexo(s), os termos abaixo indicados têm os seguintes significados:

CIMV- Clube Internacional da Marina de Vilamoura, também conhecido e designado por CIMAV.

CIMAV - Sigla pelo qual é conhecido e designado o CIMV- Clube Internacional da Marina de Vilamoura.

Concessionário - Pessoa singular ou colectiva que obtém a concessão, para a construção e exploração do Restaurante Bar do CIMAV.

Estabelecimento ou Restaurante Bar - Imóvel destinado ao exercício e exploração da actividade Restaurante Bar, englobando zona interior e zona exterior do mesmo, devidamente assinalada na planta “Anexo I”.

Regras e Condições Preferenciais

Cláusula 1.ª

Disposições por que se rege a concessão

- 1- O contrato de concessão para a construção e exploração de um estabelecimento destinado à actividade de Restaurante e Bar, será reduzido a escrito através de contrato ou escritura notarial.
- 2- O processo de apresentação de propostas é regido pela presente memória descritiva e pelos elementos técnicos ao dispor dos interessados/concorrentes, nomeadamente projecto de arquitectura e projectos de especialidades.
- 3- O concessionário/arrendatário actual do “Tasquinho do Manel” Sr. Manuel de Deus Fragoso Dias, é titular do direito de opção/preferência, constante do numero III da Cláusula Sétima do contrato de arrendamento em vigor e celebrado em 13 de Outubro de 2007, pelo que os interessados/concorrentes declaram ter conhecimento e estar de acordo com a existência deste direito de preferência o qual poderá ser exercido sobre a proposta que vier a ser seleccionada e aceite pelo CIMAV. Caso o direito de preferência venha a ser exercido, não haverá lugar a quaisquer indemnizações por parte do CIMAV ao titular da proposta seleccionada.
- 4- Os interessados/concorrentes declaram ter conhecimento e estar de acordo com a pretensão e intenção presente e futura de o CIMAV, levar a efeito:
 - a) A adaptação e legalização de um espaço destinado a café, bar, pastelaria ou snack-bar numa das salas do edificio da secretaria, com explanada exterior, não podendo os interessados/concorrentes invocar qualquer objecção actual ou futura.
 - b) A adaptação e legalização de um espaço sob a forma Pavilhão Multiusos, Bar, Discoteca ou recinto provisório, destinado à promoção de eventos sociais ou de animação de música ao vivo e gravada, o qual se pretende construir em parte do lote, na zona ponte junto ao Edifício da Secretaria do Clube, não podendo os interessados/concorrentes invocar qualquer objecção actual ou futura.
 - c) Construção de um centro de estágio, o qual poderá incorporar um espaço destinado a café, pastelaria, snack-bar ou cantina, com ou sem explanada exterior, não podendo os interessados/concorrentes invocar qualquer objecção actual ou futura.

Cláusula 2.ª

Objecto e natureza da concessão

- 1- A concessão tem por objecto a construção e exploração do um estabelecimento de Restauração e Bar, integrado no projecto geral da construção das instalações de apoio à actividade náutica do CIMV (CIMAV) - Clube Internacional da Marina de Vilamoura, situadas no lote EQ-I.P.P-8, Zona 6, Sub - Zona 1, Vilamoura, freguesia de Quarteira, concelho de Loulé, inscrito na matriz predial sob o artigo nº 11 642 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Loulé sob o nº 8151/20001103, Registo Predial online-Código de acesso: PP-0800-04687-080805-008151, Vilamoura, conforme consta na planta “Anexo I”.
- 2- Integra a concessão, o exercício da actividade de Restauração e Bar, no local concessionado, nos termos definidos pela presente memória descritiva, só podendo o concessionário desenvolver actividades que não estejam previstas no contrato, caso estas sejam complementares ou acessórias das que constituem o objecto principal do contrato e tal seja expressamente autorizado por escrito pelo CIMAV.
- 3- O CIMAV pode, a todo o tempo, e com vista à salvaguarda do equilíbrio económico-financeiro da concessão e dos interesses do CIMAV, propor e acordar com o concessionário alterações ao contrato nos termos previstos, desde que tal decisão tenha sido proposta por escrito e aprovada em Assembleia Geral do CIMAV devidamente convocada para o efeito.
- 4- Qualquer ocupação e utilização de espaços fora do perímetro delimitado e afecto à exploração, está sujeita à aprovação prévia e escrita do CIMAV, podendo a mesma estar sujeita a pagamento de um valor a acordar.
- 5- O concessionário é o único responsável pelo custo total da construção do imóvel, assim como das infra-estruturas, equipamentos e arranjos exteriores da área concessionada, ou que sendo fora da área concessionada, são necessárias para o seu funcionamento, nomeadamente ligações às redes de águas, esgotos, electricidade, telefones, etc.

- 6- Serão da responsabilidade dos interessados/concorrentes a obtenção e análise técnica dos projectos de arquitectura e especialidades fornecidos em formato digital pelo CIMAV.
- 7- Os pedidos de esclarecimento de quaisquer dúvidas, surgidas na interpretação do presente documento deverão ser solicitados por escrito à Direcção do CIMAV.
- 8- Quando julgar necessário, os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados pessoalmente e em reunião com os técnicos ou representantes do CIMAV, no prazo de 10 dias após o recebimento dos respectivos pedidos.
- 9- Quando se considerarem que os pedidos de esclarecimento e respectivas respostas, constituem matéria relevante e passível de ser publicitada aos demais interessados/concorrentes, pode o CIMAV proceder à sua divulgação e publicidade através dos meios que julgar mais convenientes incluindo a sua divulgação no site do CIMAV (www.cimav.org).
- 10- Os esclarecimentos e rectificações que venham a ser feitos, passam a fazer parte integrante da presente memória descritiva e serão comunicados/as aos interessados/concorrentes no concurso, os quais deverão comunicar/indicar ao CIMAV um endereço de correio electrónico para os quais serão feitas as comunicações.

Cláusula 3.ª

Estabelecimento da concessão

- 1- O estabelecimento da concessão é composto pelos bens móveis e imóveis afectos àquela.
- 2- Para efeitos do disposto no ponto anterior, consideram-se afectos à concessão todas as obras a realizar, todos os bens equipamentos a criar, construir, adquirir ou a instalar pelo concessionário em cumprimento da mesma, que sejam indispensáveis ao adequado desenvolvimento das actividades concedidas.
- 3- Estão afectos à concessão, designadamente, o imóvel a construir, ligações às infra-estruturas, assim como as obras futuras que venham a ser realizados e implantados pelo concessionário, por força da construção e instalação do estabelecimento e que sejam necessários ao seu legal funcionamento da actividade.
- 4- 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.
- 5- O concessionário é o único responsável por requerer e pagar a instalação de contadores para o estabelecimento, assim como dos ramais de infra-estruturas a estabelecer e que venham a ser necessários.
- 6- O concessionário é o único responsável por proceder à limpeza da área exterior e de esplanada, bem como à recolha dos resíduos decorrentes de consumos no estabelecimento em toda a área assinalada na planta constante do "Anexo I", tal limpeza deverá ser contínua durante o período de funcionamento do estabelecimento e estar diariamente assegurada à hora de encerramento e abertura do estabelecimento, devendo ainda, dotar o estabelecimento de equipamentos exteriores que permitam aos seus utilizadores depositar lixo (garrafas, papeis, palhinhas, embalagens, etc.) de forma assegurar a não deterioração visual e ambiental do espaço.
- 7- O concessionário é o único responsável por assegurar que quaisquer cargas e descargas destinadas ao estabelecimento, se efectuarão em horário que não perturbe as actividades do CIMAV, não permitindo que as viaturas envolvidas nas mesmas entrem dentro do perímetro destinado ao estacionamento de embarcações.

Cláusula 4.ª

Delimitação física da concessão

- 1- Os limites físicos da concessão corresponde ao espaço onde vai ser construído o Restaurante Bar e são os que se encontram assinalados a vermelho na **Planta "Anexo I"**.
- 2- Quaisquer alterações ao mesmo necessitam do acordo escrito prévio do CIMAV, exceptuando-se aqueles que se situam nos limites ou zonas de intervenção e sob responsabilidade e administração do domínio público marítimo ou da Marina de Vilamoura, **assinalados a azul na Planta "Anexo I"**, cujas condições e valores para sua utilização são da responsabilidade de negociação entre o interessado/concessionário e a Marina de Vilamoura.
- 3- Durante o período de construção do edifício afecto ao Restaurante e Bar, o CIMAV poderá ceder temporariamente

espaço adicional para o apoio à construção, nomeadamente área reservada a estaleiro de materiais, findo o prazo atribuído e acordado para a construção ou uma vez concluída a obra (aquele que ocorrer em primeiro lugar) o concessionário fica responsável pela sua restituição ao CIMAV no estado em que lhe foi entregue.

4- O espaço adicional, referido no número anterior terá imperativamente que estar vedado com painéis metálicos de cor branca.

5- O parque de estacionamento existente está dotado de um sistema de abertura e fecho de portão automático (situado junto à entrada do lote) através de comando electrónico e através de comunicação telefónica, destinando-se exclusivamente ao uso pelos sócios do CIMAV.

Actualmente o CIMAV permite o acesso ao estacionamento de fornecedores e utentes/clientes do Restaurante Bar, os quais acedem e estacionam condicionalmente no referido parque, sendo que o processo de abertura e fecho do mesmo poderá ser feito pela marcação/comunicação de numero telefónico com a central de abertura a partir do Restaurante Bar, permitindo assim o acesso controlado dos fornecedores e clientes/utentes ao estabelecimento ou ainda através de outra forma que venha a ser considerada e implementada pelo CIMAV. Não será permitido o estacionamento de viaturas de funcionários e colaboradores do Restaurante Bar no referido parque de estacionamento, salvo se os mesmos forem sócios do CIMAV.

O CIMAV poderá alterar o regime de acesso quando assim o entender, incluindo o condicionamento ou suspensão total ou parcial do acesso ao parqueamento por parte dos clientes do Restaurante Bar, de forma definitiva ou temporal. Esta decisão/alteração cabe unicamente ao CIMAV não sendo passível de recurso ou de quaisquer indemnizações ao concessionário. Em caso de alteração do regime de acesso ao estacionamento, o CIMAV comunicará a decisão ao concessionário sob a forma escrita através de carta registada com aviso de recepção enviada com pelo menos 15 dias de antecedência da entrada em vigor.

Cláusula 5.ª

Condições gerais de construção

1- O concessionário é o único responsável pela construção e instalação do estabelecimento a explorar, incluindo todas as obras prévias e instalação de todas as redes de infra-estruturas necessárias para a construção e funcionamento, obrigando-se ao cumprimento de toda a legislação aplicável, nomeadamente, para efeitos de licenciamento da construção, licenciamento do estabelecimento, assim como pela obtenção de quaisquer autorizações, pareceres, alvarás ou licenças necessárias ao seu funcionamento e à realização da actividade a desenvolver, seguros contra acidentes de trabalho, seguros necessários à construção do imóvel, bem como pelo pagamento de todas e quaisquer taxas que se mostrem necessárias e devidas.

2- O concessionário é o único responsável pela demolição e remoção da infra-estrutura (barracão e anexos), fundações e entulhos onde funciona actualmente a "Tasca do Manel", salvo se o CIMAV entender dar qualquer outro destino à mesma. Caso o CIMAV decida dar outro destino ao barracão e anexos ou parte destes, o concessionário continuará a ser responsável pela demolição e remoção do que lá ficar.

3- Durante o período de construção e equipamento do imóvel, o CIMAV designará um Director de Fiscalização e Coordenador de Segurança em Obra.

4- É da responsabilidade do concessionário o cumprimento das normas e regras do Plano de Segurança e Saúde, o qual se obriga a respeitar na íntegra, o qual funcionará sempre e para o efeito como o dono da obra.

Cláusula 6.ª

Condições gerais de exploração

1- O concessionário é responsável pela manutenção do espaço nas devidas condições de funcionamento, e pelo bom ambiente e segurança do estabelecimento.

2- O concessionário é responsável por adquirir o equipamento necessário ao funcionamento do estabelecimento, e o mobiliário que se coadune com o espaço interior e exterior.

- 3- Na prossecução do bom funcionamento do objecto da concessão, fica a cargo do concessionário:
- a) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a concessão.
 - b) A limpeza do espaço objecto da concessão bem como de outros espaços comuns utilizados.
 - c) O pagamento de todas as despesas decorrentes da actividade subjacente à concessão, nomeadamente, despesas de água, electricidade, gás, telefone, despesas com pessoal e outras que se revelem necessárias;
- 4- O concessionário só pode promover qualquer alteração ao espaço físico, mediante prévia autorização do CIMAV.
- 5- Quaisquer obras futuras carecem de autorização expressa e prévia do CIMAV, sem prejuízo da observância das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. Uma vez aprovadas serão executadas por conta do concessionário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade do CIMAV, sem que assista ao concessionário qualquer direito de retenção.
- 6- Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora dos limites da concessão.
- 7- A instalação de quaisquer dispositivos publicitários carece de autorização prévia do CIMAV e posteriormente das autoridades ou instituições competentes.
- 8- O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão livro de reclamações, competindo-lhe enviar ao CIMAV a título informativo, nos primeiros 15 dias 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.
- 9- O concessionário é o único responsável, pelo cumprimento de todas as normas referentes a higiene e segurança alimentar e demais legislação aplicável.
- 10- O concessionário promoverá, anualmente e de acordo com a lei, a realização das auditorias de certificação de higiene e segurança alimentar, competindo-lhe enviar ao CIMAV a título informativo, nos 15 dias subsequentes cópia do relatório das mesmas.
- 11- O concessionário não poderá proceder a qualquer alteração do ramo de exploração do estabelecimento.
- 12- Sem prejuízo do disposto na presente memória descritiva, o concessionário poderá desenvolver actividades que não estejam previstas no contrato, desde que previamente autorizadas sob a forma escrita pelo CIMAV.
- 13- A revisão e política de preços a praticar no estabelecimento, é da inteira responsabilidade do concessionário, com excepção dos benefícios para os sócios e atletas do CIMAV que o concessionário venha apresentar, os quais se manterão em vigor até ao final da concessão, nomeadamente as descritas nos nºs: 4, 5, 6 e 7 da Cláusula 11ª.

Cláusula 7.ª

Apresentação, forma e entrega das propostas

- 1- Podem apresentar propostas todas as pessoas singulares ou colectivas que não se encontrem em nenhuma situação legal de impedimento.
- 2- Os documentos que constituem a proposta para a concessão da construção e exploração do Restaurante Bar, serão obrigatoriamente apresentados em suporte papel e redigidos na língua portuguesa, sem rasuras, entrelinhas ou palavras riscadas e em duplicado.
- 3- A proposta será assinada pelo interessado ou seu representante; sempre que seja assinada por procurador, juntar-se-á procuração que confira a este último poderes para o efeito.
- 4- As propostas deverão ser apresentadas em envelope fechado e entregues na Secretaria do CIMAV – Clube Internacional da Marina de Vilamoura, Centro Nautico, Marina de Vilamoura, 8125-409 Vilamoura até às **19:00 horas do dia 17 de Outubro de 2014**.
- 5- Se o envio da proposta for feito pelo correio, a mesma terá de ser expedida por meio de carta registada com aviso de recepção e recebida na sede do CIMAV até ao **dia 17 de Outubro de 2014**. Os interessados/concorrentes serão os únicos responsáveis pelos atrasos ou extravios que porventura se verifiquem.
- 6- Os interessados/concorrentes poderão ainda apresentar e adicionar quaisquer documentos que considerem relevantes para análise e apreciação da proposta.
- 7- Os valores apresentados na proposta, deverão ser indicados em algarismos e extenso, expressos em euros e não

incluirão o Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA), sendo este imposto adicionado quando e se a ele houver lugar.

8- Os interessados/concorrentes ficam obrigados a manter as suas propostas durante um período de 90 (noventa) dias contados da data do termo do prazo fixado para a apresentação das propostas.

9- A direcção do CIMAV pode numa primeira análise optar por pré-seleccionar duas ou mais propostas, para posterior decisão.

10- A apreciação e análise das propostas e posterior decisão pela selecção de uma ou mais propostas é da única e inteira responsabilidade da direcção do CIMAV, não sendo esta decisão passível de qualquer recurso ou pedido de indemnização por parte dos outros interessados/concorrentes.

11- Independentemente da decisão na selecção de uma proposta, os interessados/concorrentes, assumem ter conhecimento do direito de preferência, descrito no número 3 da Clausula 1ª.

Cláusula 8.ª

Esclarecimentos a prestar pelos concorrentes

A Direcção do CIMAV na fase de apreciação das propostas e sempre que o considere necessário para efeitos de análise e da avaliação destas, poderá solicitar aos interessados/concorrentes quaisquer esclarecimentos sobre as mesmas.

Cláusula 9.ª

Adjudicação

1- A decisão de adjudicação será notificada simultaneamente a todos os concorrentes, sendo que o adjudicatário deverá juntar os documentos de habilitação que vierem a ser exigidos nos termos da presente memória descritiva, e ainda, para prestar cauções e garantias propostas **no prazo de 15 dias após a notificação da decisão de adjudicação.**

2- Sob pena de a adjudicação caducar, o adjudicatário deverá prestar uma caução no valor equivalente a 3 meses de renda através de depósito em cheque visado ou transferência bancária para a conta a indicar pelo CIMAV, no prazo de 15 dias após a notificação da decisão de adjudicação.

3- A caução referida anteriormente destina-se a garantir a obrigação de celebrar o contrato respectivo.

4- Caso nenhuma das propostas apresentadas, venha ser aprovada, independentemente da razão ou motivo, a Direcção do CIMAV reserva-se o direito de considerar o processo sem validade, não havendo qualquer direito de indemnização ou recurso por parte de interessados/concorrentes ou participantes do concurso.

5- Na eventualidade de ocorrer o previsto no número anterior, a Direcção do CIMAV, elaborará um novo concurso e memória descritiva do mesmo, devendo para tal informar todos os interessados/concorrentes e participantes.

Cláusula 10.ª

Horário de funcionamento

1- O Restaurante Bar e a esplanada funcionarão simultaneamente e ininterruptamente todos os dias da semana pelo menos das 10 horas às 22 horas no período de Inverno (Outubro a Março) e das 10 horas às 23 horas no período de Verão (Abril a Setembro), podendo funcionar para além deste horário desde que devidamente autorizado e licenciado pelas entidades competentes.

2- O Restaurante Bar não poderá encerrar em períodos em que decorram provas desportivas realizadas pelo CIMAV, devendo este entregar ao concessionário o programa e data das provas previstas com uma antecedência mínima de 30 dias à data da realização das mesmas.

3- Ao interessado é facultada a opção de encerrar o Restaurante Bar por um período até 4 semanas durante o período de inverno para férias e manutenção, desde que o mesmo não seja coincidente com quaisquer eventos náuticos anuais programados pelo CIMAV, designadamente entre outros: "Torneio de Carnaval", Regata dos Comodoros, Provas Regionais, Nacionais ou Internacionais.

4- Qualquer alteração de horário referido no nº 1 da presente clausula, carece de autorização expressa prévia e escrita do CIMAV.

Cláusula 11 .ª

Principais critérios de apreciação e ponderação das propostas

- 1- Experiência/know-how dos interessados/concorrentes, em actividades de restauração e bar, devendo para o efeitos apresentar historial detalhado e documentação que permitam atestar tal experiência.
- 2- Estratégia e condições de funcionamento do estabelecimento de Restaurante e Bar, nomeadamente, horário de funcionamento (dentro dos limites regulamentares previstos e devidamente autorizados pelas autoridades competentes).
- 3- Actividades a realizar no espaço, nomeadamente a previsão de realização de festas alusivas aos mais variados temas e eventos.
- 4- Condições especiais de desconto no valor mínimo de 10% para os Sócios (compreende-se sócios e seus acompanhantes) e desportistas do CIMAV, para consumos efectuados no estabelecimento desde que se encontrem com a sua condição de Sócio regularizada com o CIMAV, quer pela apresentação de cartão do clube ou pela identificação em listagem a fornecer pelo Cimav a pedido do explorador.
- 5- Condições para fornecimento de “lanches de mar” aos atletas do CIMAV ou desportistas que participem em provas, campeonatos ou se encontrem em estágio ou treino nas instalação do CIMAV, os quais são constituídos por: 1 peça de fruta, 1 refrigerante, sumo ou água mineral, 1 sandes de fiambre ou queijo com manteiga em carcaça, bagueete ou papo-seco, devidamente acondicionada em saco plástico e acompanhada de guardanapo, não podendo em caso algum ser superior a 0,0041 % do ordenado mínimo nacional líquido.
- 6- Condições para fornecimento de “lanches de mar” aos atletas do CIMAV ou desportistas que participem em provas, campeonatos ou se encontrem em estágio ou treino nas instalação do CIMAV, os quais são constituídos por: 1 peça de fruta, 1 refrigerante, sumo ou água mineral, 2 sandes de fiambre ou queijo com manteiga em carcaça, bagueete ou papo-seco, devidamente acondicionada em saco plástico e acompanhada de guardanapo, não podendo em caso algum ser superior a 0,0050 % do ordenado mínimo nacional.
- 7- Fornecimento gratuito e anual ao CIMAV da quantidade mínima de “500 lanches de mar” constituídos por: 1 peça de fruta, 1 refrigerante, sumo ou água mineral, 2 (duas) sandes de fiambre ou queijo com manteiga em carcaça, bagueete ou papo-seco, devidamente acondicionada em saco plástico e acompanhada de guardanapo. Para o efeito o CIMAV informará o concessionário com a antecedência mínima de 4 dias (96 horas) da quantidade e tipo de “Lanche de Mar” pretendidos.
- 8- Valor de adjudicação da concessão, com pagamento inicial mínimo de **€ 20.000,00 (vinte mil euros)**. O valor da adjudicação corresponde a um pagamento único, sujeito aos impostos legais, nomeadamente imposto de IVA se for caso disso, sendo que o mesmo não é dedutível em quaisquer outros eventuais pagamentos ou rendas.
- 9- a) Renda mensal mais vantajosa, de valor igual ou superior a **€ 3.750,00 (três mil e setecentos e cinquenta euros)**
b) O valor da renda será actualizado anualmente de acordo com o índice oficial de actualização de rendas.
c) A partir do 5ª ano de renda (61º mês), o valor da a renda terá uma actualização extraordinária de 5 % sobre o valor de renda do mês anterior, uma vez fixado esse valor, o mesmo será actualizado anualmente de acordo com o índice oficial de actualização de rendas.
d) A partir do 10ª ano de renda (121º mês) o valor da renda terá uma actualização extraordinária de 5 % sobre o valor de renda do mês anterior, uma vez fixado esse valor, o mesmo será actualizado anualmente de acordo com o índice oficial de actualização de rendas.
- 10- Aos interessados/concorrentes é facultada a opção de propor outras condições que julgarem convenientes e que não se encontrem previstas na presente memória descritiva.
- 11- **Será considerada como melhor proposta, aquela que no seu conjunto, reúna e ofereça as condições mais vantajosas para o CIMAV, independentemente dos valores e condições propostas por cada interessado. A decisão sobre a sua escolha e selecção é unicamente da responsabilidade da Direcção do CIMAV, não havendo lugar por parte dos concorrentes não seleccionados a quaisquer indemnização ou compensação ou recurso da decisão.**

Cláusula 12.^a

Responsabilidade do concessionário pela exploração

- 1- O concessionário garante ao CIMAV a qualidade da exploração, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em plenas condições de funcionamento e operacionalidade, ao longo de todo o período da concessão.
- 2- O concessionário deve desempenhar a actividade concessionada de acordo com as exigências de um modo regular, contínuo e eficiente funcionamento da mesma, e adoptar para o efeito, os melhores padrões de qualidade.
- 3- O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das actividades que constituem o objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.
- 4- O concessionário responde ainda, nos termos gerais, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de actividades compreendidas na concessão.
- 5- Constitui especial dever do concessionário garantir e exigir a qualquer entidade com que venha a contratar que promova as medidas necessárias para salvaguarda da integridade de segurança dos utentes e do pessoal afecto à concessão, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene e segurança em vigor.
- 6- Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente e unicamente por conta deste.

Cláusula 13.^a

Obtenção de licenças para a construção do edifício e exercício da actividade

- 1- Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças e autorizações necessárias para a construção, assim como do exercício das actividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objecto do contrato, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários.
- 2- O concessionário deverá informar, de imediato, o CIMAV no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, revogadas, caducarem 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 CIMAV 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 actividades a desenvolver no espaço concessionado.
- 4- Publicidade, meios e locais:
 - a) Fica desde já acordado que o concessionário poderá instalar junto à entrada e dentro do espaço do lote (centro náutico do CIMAV) um reclame publicitário, assim como outro reclame junto do estabelecimento de Restaurante e Bar, desde que previamente aprovados pelo CIMAV quer na sua localização, quer nas suas dimensões e formas.
 - b) Para além da publicidade referida no número anterior, não será permitida qualquer outra publicidade a serviços e bens que sejam confinantes ou visíveis na zona do “Centro Náutico”.
 - c) Sem prejuízo do disposto anteriormente, a instalação de quaisquer dispositivos publicitários carecem de expressa e prévia autorização da CIMAV e está sujeita ao licenciamento junto das entidades respectivas, nos termos gerais aplicáveis, sendo que não é permitida a inscrição ou instalação de publicidade por parte do concessionário em qualquer dos elementos da esplanada ou no exterior do edifício sem previa autorização do CIMAV.
 - d) Qualquer tipo de publicidade que confine com a Marina de Vilamoura está sujeita à aprovação e autorização por parte desta entidade.
 - e) Nos termos do presente contrato, o CIMAV poderá celebrar contratos com terceiros, para efeitos do desenvolvimento das suas actividades desportivas, nomeadamente a obtenção e celebração de contratos de patrocínio, com entidades que concorram ou venham a concorrer directa ou indirectamente com o concessionário ou seus fornecedores.

Cláusula 14.^a

Regime do risco e responsabilidade

- 1- O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão

durante o prazo da sua duração ou eventual prorrogação, assim como 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 e unicamente por conta deste.

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

Cláusula 15.^a

Financiamento

1- O concessionário é o único responsável pela obtenção dos financiamentos necessários à execução da obra, do seu licenciamento, da aquisição e instalação do equipamento e apetrechamento necessário à perfeita exploração do estabelecimento e ao desenvolvimento de todas as actividades que integram o objecto do contrato, de forma a garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações.

2- Com vista à obtenção dos financiamentos necessários ao desenvolvimento das actividades concedidas, o concessionário pode em seu nome pessoal contrair empréstimos, prestar garantias pessoais e celebrar com as entidades financiadoras os demais actos e contratos que consubstanciam as relações jurídicas de financiamento.

3- Não são da responsabilidade do CIMAV quaisquer excepções ou meios de defesa que resultem das relações contratuais estabelecidas pelo concessionário nos termos do número anterior.

4- Com vista à construção e exploração do Bar Restaurante, fica esclarecido e expressamente excluída toda ou qualquer prestação de garantias ou direitos sobre bens patrimoniais do CIMAV, nomeadamente o lote de terreno ou edifício objecto da concessão.

Cláusula 16.^a

Sede, forma e capital social

1- O concessionário deve manter, ao longo de todo o período de duração da concessão, a sua sede, domicílio ou representação legal em Portugal.

2- Uma vez assinado o contrato de concessão e exploração, qualquer alteração ao contrato de sociedade do concessionário, incluindo a transmissão de qualquer participação social, depende de prévia autorização escrita do CIMAV, o qual deverá ser informado com pelo menos 30 dias de antecedência, através de carta registada, podendo o CIMAV sempre e sem restrições, exercer o direito de preferência na alienação da quota ou participação social.

3- O concessionário remeterá ao CIMAV, no prazo de 15 (quinze) dias após a respectiva outorga, cópia simples das escrituras, contratos ou documentos de alteração ao pacto social que tiver realizado nos termos do número anterior.

Cláusula 17.^a

Construção e exploração

1- O início da construção terá lugar no prazo máximo de 60 dias a contar da data de assinatura do contrato de concessão e exploração.

2- A construção e instalação do estabelecimento, deverá estar concluída no prazo máximo de 6 meses a partir da data de assinatura do contrato de concessão de exploração, caso o prazo não seja respeitado, o Cimav poderá optar pela prorrogação do prazo por mais 60 dias, sendo que neste caso, o concessionário obriga-se ao pagamento de uma indemnização diária de € 300,00 (trezentos euros) ao CIMAV.

3- Decorridos 10 meses após a assinatura do contrato de concessão de exploração, se a construção ainda não estiver concluída, a Direcção do CIMAV poderá considerar o presente contrato nulo e sem efeito por incumprimento do concessionário, assim como utilizar a garantia bancária do concessionário a título de indemnização.

4- A exploração do estabelecimento deverá iniciar-se, obrigatoriamente, até 30 (trinta) dias após a obtenção de todas as licenças, alvarás ou autorizações necessárias.

5- Caso a Direcção do CIMAV assim o entenda e aprove, os prazos referidos anteriormente podem ser prorrogados, desde que devidamente fundamentados e justificados. Esta decisão é unilateral e cabe unicamente ao CIMAV.

Cláusula 18.^a

Prazo, termo da concessão e Reversão de bens

- 1- A concessão vigora pelo prazo de 15 (quinze) anos a contar da data da assinatura do contrato de concessão, podendo o prazo ser prorrogado por mais 5 (cinco) anos, por negociação e acordo escrito das partes.
- 2- Os interessados/concorrentes poderão apresentar desde logo, uma proposta alternativa e opcional para prazo único de concessão de 20 (vinte) anos.
- 3- Findo o prazo da concessão, este não será susceptível de nova renovação ou prorrogação. Uma vez terminada a concessão, será efectuado pelo CIMAV um novo concurso, com os prazos e condições que nessa data o CIMAV entender, ficando ressalvado que o concessionário cessante, tem sempre direito de preferência sobre a proposta que venha a ser seleccionados pelo CIMAV, desde que o mesmo tenha sempre cumprido com as suas obrigações contratuais com o CIMAV no decorrer da concessão.
- 4- Nos termo da concessão, e independentemente da razão pela qual ocorreu, reverterem gratuita e automaticamente para o CIMAV todos os bens e direitos que integram a concessão, livres de quaisquer ónus ou encargos, obrigando-se o concessionário, dentro de um prazo de 15 dias, a entregá-los em bom estado de conservação e funcionamento, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso.

Cláusula 19.^a

Remuneração do CIMAV e do concessionário

- 1- O concessionário obriga-se a pagar ao CIMAV a renda mensal proposta/indicada, até ao dia 8 (oito) de cada mês.
- 2- A primeira renda será paga no acto da assinatura do contrato de concessão.
- 3- O valor da renda mensal fica sujeito a actualização anual, de acordo com a aplicação da taxa de inflação do ano anterior, determinada pelo coeficiente de actualização das rendas publicado anualmente no Diário da Republica.
- 4- A falta de pagamento da renda no prazo estabelecido, obriga o concessionário a pagar o valor correspondente com um acréscimo em 50% das prestações em dívida, independentemente do direito à resolução da concessão pelo concedente nos termos da alínea "i" da cláusula 30^a.

Cláusula 20.^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 indirecto, atingir e obter idênticos resultados.

Cláusula 21.^a

Cessão da posição contratual pelo concessionário

Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o concessionário só poderá ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, com autorização expressa e escrita do CIMAV, ficando a mesma condicionada à aprovação ou recusa por parte da Direcção do CIMAV. A decisão da Direcção do CIMAV não é passível de recurso.

Cláusula 22.^a

Subcontratação pelo concessionário

É permitida a subcontratação pelo concessionário, nos termos da lei, com vista à construção do edifício, arranjos exteriores e infra-estruturas.

Cláusula 23.^a

Garantias a prestar no âmbito do contrato

- 1- Para garantir o exacto e pontual pagamento das rendas, o concessionário presta ainda uma caução correspondente a um mês de renda.
- 2- O CIMAV obriga-se a promover a liberação integral da caução referida no nº 1 da presente cláusula, nos 30 dias subsequentes ao terminus do contrato ou da sua prorrogação, desde que se verifique por parte do concessionário o cumprimento das obrigações relativas ao pagamento das rendas.

Cláusula 24.^a

Cobertura por seguros e pagamento impostos

- 1- Durante a vigência do contrato de concessão, será da responsabilidade do concessionário a contratação, manutenção e pagamento de um seguro tipo multi-riscos para o imóvel (restaurante-Bar) que inclua a cobertura de danos por incêndio, terramotos, cataclismos com capital mínimo de € 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil euros) em cuja apólice figurará com único beneficiário o CIMV (CIMAV).
- 2- O valor do capital mínimo do seguro, referido anteriormente, será anualmente e automaticamente actualizado pela seguradora, de acordo com o índice oficial em vigor.
- 3- O concessionário é o único responsável pela exploração da concessão, e pela efectividade e a validade plena do sistema de seguros que a legislação lhe impuser para o exercício da sua actividade, assim como dum sistema de seguros eficaz de cobertura de danos de responsabilidade civil, devendo assegurar a existência e a manutenção em vigor das apólices de seguro necessárias para garantir uma efectiva e extensiva cobertura dos riscos da concessão.
- 4- Durante a vigência da concessão, o concessionário é responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas devidas em função da actividade de exploração.

Cláusula 25.^a

Responsabilidade por prejuízos causados

- 1- O concessionário responde nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das actividades que constituem o objecto da concessão, pela culpa ou pelo risco.
- 2- O concessionário responde ainda pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para a construção e equipamento do estabelecimento compreendidos na concessão.
- 3- Constitui especial dever do concessionário 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 afecto, devendo ainda cumprir e zelar pelo cumprimento dos regulamentos de higiene, segurança e saúde em vigor.

Cláusula 26.^a

Poderes do CIMAV

- 1- Sem prejuízo do disposto no presente documento, é poder do CIMAV fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário impostos pelo presente contrato.
- 2- As determinações do CIMAV emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correcção da situação, directamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Cláusula 27.^a

Autorizações do CIMAV

- 1- Considera-se tacitamente indeferida qualquer autorização que não seja concedida e aprovada por escrito pelo CIMAV.
- 2- Sem prejuízo de outras autorizações expressamente previstas na presente memória descritiva e a inserir no contrato de concessão, carecem ainda de autorização prévia e expressa do CIMAV a suspensão, substituição, modificação,

cancelamento ou a prática de qualquer acto que afecte a eficácia das garantias prestadas a favor do CIMAV.

3- Sem prejuízo das autorizações expressamente previstas na presente memória descritiva e a inserir no contrato de concessão, o concessionário pode solicitar ao CIMAV, alterações e soluções arquitectónicas a efectuar no espaço interior, com vista ao melhoramento e funcionalidade do espaço, desde que as mesmas estejam em conformidade com a legislação.

4- Os interessados/concorrentes poderão ainda e mediante pagamento a acordar, propôr a alteração da cobertura do edifício “Restaurante Bar” de forma à sua utilização como “esplanada de cobertura”.

5- Todas e quaisquer despesas decorrentes do previsto nos números anteriores serão da responsabilidade e decorrem unicamente por conta do concessionário, entre outras: as despesas com alteração de projectos de arquitectura e especialidades, despesas com a construção, etc.

Cláusula 28.^a

Sanções contratuais

Sem prejuízo da possibilidade de sequestro ou de resolução do contrato, o CIMAV pode aplicar penalizações em caso de incumprimento pelo concessionário das suas obrigações.

Cláusula 29.^a

Sequestro

1- Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das suas obrigações o CIMAV pode, mediante sequestro, tomar a seu cargo o desenvolvimento das actividades concedidas.

2- Se o concessionário se mostrar disposto a reassumir a exploração e apresentar garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poder-lhe-á ser restituída, se assim o entender conveniente o CIMAV.

Cláusula 30.^a

Resolução pelo CIMAV

1- Sem prejuízo dos fundamentos gerais de resolução do contrato e do direito de indemnização nos termos gerais, o CIMAV pode resolver o contrato quando se verifique:

- a) Violação do disposto na Cláusula 16^a da presente memória descritiva ;
- b) Desvio do objecto da concessão;
- c) Cessação ou suspensão, total ou parcial, pelo concessionário da exploração sem que tenham sido tomadas medidas adequadas à remoção da respectiva causa;
- d) Recusa ou impossibilidade do concessionário em retomar a concessão na sequência de sequestro;
- e) Abandono pelo concessionário da exploração do Restaurante Bar, entendendo-se como tal a suspensão da actividade sem causa justificada durante um prazo superior a 8 dias consecutivos ou 30 interpolados, quando exista forte indício de não retomar regularmente a actividade;
- f) Utilização das instalações para fins diferentes dos especificamente indicados no objecto da concessão;
- g) Violação reiterada do horário de funcionamento do estabelecimento concessionado;
- h) Desobediência às instruções emanadas pelo CIMAV no uso dos seus poderes de direcção e fiscalização, relativamente à conservação das instalações, máquinas e equipamento, e à eficiência e qualidade do serviço;
- i) Falta do pagamento da renda mensal por período superior a 3 meses;
- j) Falta do cumprimento das regras legais aplicáveis sobre o funcionamento do estabelecimento de restauração, incluindo as ligadas à saúde e higiene;
- k) Realização de obras sem a prévia autorização escrita do CIMAV;
- l) Cessão da posição contratual para terceiros, sem prévia e expressa autorização do CIMAV;

2- A resolução do contrato determina, além dos efeitos previstos, a reversão dos bens do CIMAV afectos 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 31.^a

Caducidade

O contrato de concessão caduca pelo decurso dos prazos fixado na Cláusula 18^a e ou com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da actividade 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.

Cláusula 32.^a

Reversão de bens

1- No termo da concessão, revertem gratuita e automaticamente para o CIMAV todos os bens e direitos que integram a concessão, e sejam necessários à sua prossecução, 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.

2- No termo da concessão o concessionário possui um prazo de 15 (quinze) dias úteis para proceder à entrega do objecto da concessão.

3- Caso o concessionário não dê cumprimento ao disposto no número anterior, o CIMAV promoverá a realização dos trabalhos e aquisições que sejam necessários à reposição dos bens aí referidos, correndo os respectivos custos por conta do concessionário, podendo assim ser utilizada a garantia referida no numero 2 da cláusula 23^a para os liquidar no caso de não ocorrer pagamento voluntário e atempado dos montantes apresentados pelo CIMAV.

4- Os bens referidos nos n^{os} 1, 2 e 3 da cláusula 3^a são transferidos para o CIMAV, livres de quaisquer ónus ou encargos, no termo do prazo de vigência do contrato.

Cláusula 33.^a

Construção da obra

1- A construção da obra deve estar obrigatoriamente concluída no prazo previsto na "Cláusula 17^a.

2- O concessionário garante ao CIMAV a qualidade da execução da construção e conservação da obra, responsabilizando-se pela sua durabilidade, em permanentes e plenas condições de funcionamento, e operacionalidade, ao longo de todo o período da concessão.

3- O concessionário deve, após a conclusão dos trabalhos, solicitar a realização de uma vistoria, a efectuar conjuntamente por representantes do CIMAV, do concessionário, do projectista e do empreiteiro que executou as obras.

4- Da vistoria a que se refere o número anterior deve ser lavrado auto assinado por todos os intervenientes.

Cláusula 34.^a

Contagem de prazos

À contagem de prazos previstos nesta memória descritiva, são aplicáveis as seguintes regras:

a) Os prazos são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados;

b) 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.

Cláusula 35.^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,

através de carta registada com aviso de recepção.

2- Qualquer alteração das informações de contacto constantes do contrato devem ser comunicadas à outra parte através de carta registada com aviso de recepção.

Cláusula 36.^a

Erros, omissões ou alterações

Quaisquer erros, omissões ou alterações que se venham a verificar ao presente documento, serão de imediato comunicadas aos interessados/concorrentes e divulgados pelos meios que o CIMAV achar convenientes.

Cláusula 37.^a

Arbitragem

1- Quaisquer litígios relativos, designadamente, à interpretação, execução, incumprimento, invalidade ou resolução do contrato devem ser dirimidos por tribunal arbitral, devendo, nesse caso, ser observadas as seguintes regras:

a) Sem prejuízo do disposto nas alíneas b), c) e d), a arbitragem far-se-á de acordo com as regras processuais estabelecidas pelos árbitros;

b) O Tribunal Arbitral terá sede em Loulé e é composto por três árbitros.

c) O CIMAV designa um árbitro, o Concessionário designa um outro árbitro e o terceiro, que preside, é cooptado pelos dois designados;

d) No caso de alguma das partes não designar árbitro ou no caso de os árbitros designados pelas partes não acordarem na escolha de árbitro-presidente, deve este ser designado pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo territorialmente competente.

2- A submissão de qualquer questão a arbitragem não exonera as Partes do pontual e atempado do cumprimento das disposições do contrato de concessão, nem exonera o concessionário do cumprimento das determinações do concedente que, no seu âmbito, lhe sejam comunicadas, nem permite qualquer interrupção do normal desenvolvimento das actividades integradas na concessão.

3- O Tribunal Arbitral decide segundo o direito constituído e da sua decisão não cabe recurso.

Cláusula 38.^a

Legislação aplicável

O contrato é regulado unicamente pela legislação portuguesa.

Anexo I – Planta de implantação do Restaurante Bar e zonas a concessionar pela Marina de Vilamoura.

Anexo I

Zona implantação de Restaurante Bar

CIMAV

