



PROCEDIMENTO DE HASTA PÚBLICA COM PRÉVIA QUALIFICAÇÃO

PARA

CEDÊNCIA PELO MUNICÍPIO DE ÓBIDOS – EM REGIME DE COMODATO – PELO PERÍODO DE 10 ANOS – DO PRÉDIO CORRESPONDENTE À ANTIGA ESCOLA PRIMÁRIA DA AMOREIRA, PARA PROMOÇÃO E DESENVOLVIMENTO DE UM PROJETO ESCOLAR DE ENSINO ALTERNATIVO NO CONCELHO DE ÓBIDOS

## **CADERNO DE ENCARGOS**

2024

## ÍNDICE

ANEXO I – CLÁUSULAS A INCLUIR NO CONTRATO ESCRITO A CELEBRAR .....	4
Cláusula 1. <sup>a</sup> - Âmbito de aplicação .....	4
Cláusula 2. <sup>a</sup> - Definições .....	4
Cláusula 3. <sup>a</sup> - Disposições do contrato de comodato a celebrar .....	5
Cláusula 4. <sup>a</sup> – Prazos e Condições.....	5
Cláusula 5. <sup>a</sup> - Condições do Imóvel objeto de comodato .....	6
Cláusula 6. <sup>a</sup> - Obras de requalificação, adaptação, instalação de novos equipamentos e benfeitorias ..	6
Cláusula 7. <sup>a</sup> - Reversão de benfeitorias.....	7
Cláusula 8. <sup>a</sup> – Financiamento .....	8
Cláusula 9. <sup>a</sup> - Licenças, Certificações, Alvarás ou Autorizações necessárias .....	8
Cláusula 10. <sup>a</sup> - Obrigações do Adjudicatário .....	8
Cláusula 11. <sup>a</sup> - Seguros.....	11
Cláusula 12. <sup>a</sup> - Pessoal .....	11
Cláusula 13. <sup>a</sup> - Relatórios.....	11
Cláusula 14. <sup>a</sup> - Obrigações do Comodante .....	12
Cláusula 15. <sup>a</sup> - Cedência, oneração e alienação do imóvel objeto de comodato .....	12
Cláusula 16. <sup>a</sup> - Cessão da posição contratual e alteração de ramo da atividade.....	12
Cláusula 17. <sup>a</sup> - Casos Fortuitos ou de Força Maior .....	13
Cláusula 18. <sup>a</sup> - Responsabilidade .....	14
Cláusula 19. <sup>o</sup> - Cessação do contrato de comodato a celebrar .....	14
Cláusula 20. <sup>a</sup> - Caducidade.....	15
Cláusula 21. <sup>a</sup> - Denúncia pelo Município .....	15
Cláusula 22. <sup>a</sup> - Denúncia pelo Adjudicatário.....	16
Cláusula 23. <sup>a</sup> - Resolução do contrato.....	16
Cláusula 24. <sup>a</sup> Resolução pelo Município .....	16
Cláusula 25. <sup>a</sup> - Resolução pelo Adjudicatário .....	17
Cláusula 26. <sup>a</sup> - Efeitos da resolução do contrato.....	17
Cláusula 27. <sup>a</sup> - Restituição do imóvel comodatado .....	18
Cláusula 28. <sup>a</sup> - Gestor do contrato indicado pelo Município.....	18
Cláusula 29. <sup>a</sup> - Fiscalização .....	18
Cláusula 30. <sup>a</sup> - Comunicações e Notificações .....	18
Cláusula 31. <sup>a</sup> – Revisão do contrato de comodato.....	19
Cláusula 32. <sup>a</sup> - Proteção de dados pessoais .....	19
Cláusula 33. <sup>a</sup> – Legislação aplicável.....	20
Cláusula 34. <sup>a</sup> - Dúvidas e omissões .....	20
ANEXO II - INDICADORES OBRIGATÓRIOS DO RELATÓRIO ANUAL DO PROJETO ADJUDICADO .....	21

*O presente caderno de encargos perfaz, em conjunto com o programa de procedimento, as peças da hasta pública com prévia qualificação que tem por objeto a cedência pelo Município – em regime de comodato – pelo período de 10 anos – do prédio correspondente à Antiga Escola Primária da Amoreira, para promoção e desenvolvimento de um projeto escolar de ensino alternativo no concelho de Óbidos, e compreende:*

***ANEXO I*** – *Cláusulas a incluir no contrato escrito a celebrar;*

***ANEXO II*** – *Indicadores obrigatórios do Relatório Anual do Projeto Adjudicado.*

## **ANEXO I – CLÁUSULAS A INCLUIR NO CONTRATO ESCRITO A CELEBRAR**

### **Cláusula 1.<sup>a</sup> - Âmbito de aplicação**

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas de cumprimento obrigatório para ambas as Partes, a incluir no contrato de comodato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual de Hasta Pública com Prévia Qualificação, o qual tem como principal objeto a cedência pelo Município de Óbidos – em regime de comodato – pelo período de 10 anos – do prédio correspondente à antiga Escola Primária da Amoreira, sito na Rua dos Arrabaldes, 2510-405, Amoreira, composto por um (1) piso e quatro (4) divisões, e afetação para “Serviços”, inscrito na matriz urbana da freguesia da Amoreira sob o artigo matricial n.º 2295 e descrito na Conservatória do Registo Predial de Óbidos sob o n.º 2289, freguesia da Amoreira, como “*Edifício com um piso destinada a Escola Primária de Amoreira e logradouro*” -, com as seguintes características: área total do terreno – 1.798 m<sup>2</sup>; área coberta – 314 m<sup>2</sup>; área de implantação do edifício – 314,0000 m<sup>2</sup>; área bruta de construção – 314,0000 m<sup>2</sup>; área bruta dependente – 0,0000 m<sup>2</sup>; área bruta privativa – 314,0000 m<sup>2</sup> com um valor patrimonial avaliado pela Autoridade Tributária e Aduaneira de € 101.239,57 (cento e um mil, duzentos e trinta e nove euros e cinquenta e sete cêntimos).
2. O imóvel objeto do contrato de comodato destina-se, exclusivamente, à promoção e desenvolvimento de um projeto escolar de ensino alternativo no concelho de Óbidos, não podendo ser-lhe dado outro uso.
3. Para todos os efeitos o Adjudicatário declara conhecer e aceitar as condições em que se encontra o imóvel que irá ser objeto do contrato de comodato a celebrar, não podendo alegar vícios ou defeitos para a não celebração do contrato.

### **Cláusula 2.<sup>a</sup> - Definições**

No presente Caderno de Encargos, os seguintes termos têm os subseqüentes significados:

- a) **Município:** o Município de Óbidos.
- b) **Adjudicatário:** a pessoa singular, coletiva ou a esta equiparada cuja proposta de promoção e desenvolvimento de um projeto escolar de ensino alternativo no concelho de Óbidos foi adjudicada no âmbito do procedimento de Hasta Pública com Prévia Qualificação para cedência pelo Município de Óbidos – em regime de comodato - pelo período de 10 anos – do prédio correspondente à antiga Escola Primária da Amoreira, sito na Rua dos Arrabaldes, freguesia da Amoreira, concelho de Óbidos.
- c) **Contrato:** o contrato de comodato a celebrar entre o Município de Óbidos e o Adjudicatário, para que se se promova e desenvolva o projeto escolar de ensino alternativo adjudicado, no concelho de Óbidos, o qual deverá funcionar no imóvel melhor identificado na Cláusula 1.<sup>a</sup> do presente Caderno de Encargos.

### **Cláusula 3.ª - Disposições do contrato de comodato a celebrar**

1. O comodato e a atividade a desenvolver no imóvel regem-se:
  - a) Pelas cláusulas do respetivo contrato e das peças do procedimento – Edital, Programa de Procedimento, Caderno de Encargos e respetivos anexos, incluindo quaisquer eventuais alterações que neles sejam introduzidas e o estabelecido em todos os documentos que dele fizerem parte integrante, nomeadamente a proposta adjudicada, os documentos nela contidos, e os eventuais esclarecimentos sobre a proposta prestados pelo Adjudicatário.
  - b) Pela legislação nacional e europeia em vigor aplicável, naquilo que não estiver previsto no Caderno de Encargos e ou no Programa de Procedimento.
2. O Adjudicatário fica, ainda, obrigado ao pontual cumprimento das normas legais e regulamentares em vigor, nacionais e ou europeias, que sejam aplicáveis à atividade constante da proposta adjudicada, a desenvolver no imóvel melhor identificado na Cláusula 1.ª.
3. O Município pode, a qualquer momento, exigir do Adjudicatário a comprovação do cumprimento das disposições normativas e regulamentares aplicáveis.

### **Cláusula 4.ª – Prazos e Condições**

1. O presente contrato de comodato é celebrado pelo prazo de 10 (dez) anos, o qual se inicia a partir da data da sua assinatura pelas Partes.
2. Após o termo do prazo indicado no artigo anterior, o contrato considera-se automaticamente prorrogado pelo período de 10 (dez) anos, salvo se qualquer uma das Partes o denunciar, não podendo a sua duração total exceder o limite de 20 (vinte) anos.
3. Após a outorga do contrato, o Município disponibilizará, ao Adjudicatário, o local comodatado, mediante auto de entrega do imóvel e respetiva chave.
4. O Adjudicatário apenas poderá iniciar a atividade constante da proposta adjudicada, após obtenção/emissão das respetivas autorizações, pareceres obrigatórios, nomeadamente do Conselho Municipal de Educação, alvarás e ou licença de funcionamento pela(s) entidade(s) competente(s), e após a respetiva permissão do Município, reduzida a escrito, devendo remeter-lhe, para esse efeito, os seguintes elementos:
  - i) Cópia de todos os elementos instrutórios remetidos às respetivas entidades para obtenção da autorização, alvará ou licença de abertura do estabelecimento de ensino;
  - ii) Cópia certificada das autorizações/licenças de abertura do estabelecimento de ensino, devidamente homologadas;
  - iii) Cópia do regulamento interno de funcionamento;
  - iv) Outros documentos que o Adjudicatário considere relevantes.

5. Fica expressamente vedado ao Adjudicatário e é causa imediata de resolução do presente contrato, sem prejuízo de comunicação às respetivas entidades/autoridades, o exercício de qualquer atividade no imóvel comodatado, (i) sem que lhe tenha sido conferida as respetivas licenças, pareceres obrigatórios, alvarás e ou autorização de funcionamento e (ii) sem que o Município tenha dado a sua permissão nos termos do número anterior.

#### **Cláusula 5.ª - Condições do Imóvel objeto de comodato**

1. O imóvel objeto de comodato será entregue ao Adjudicatário, devoluto de pessoas e bens nas condições atuais de higiene, limpeza e conservação.
2. Constitui responsabilidade do Adjudicatário a decoração e apetrechamento do espaço com os todos os equipamentos, mobiliário e materiais necessários ao desenvolvimento das atividades relacionadas com o objeto do contrato.
3. Para todos os efeitos, o Adjudicatário declara conhecer e aceitar expressamente as condições em que se encontra o Edifício.

#### **Cláusula 6.ª - Obras de requalificação, adaptação, instalação de novos equipamentos e benfeitorias**

1. O Município autoriza que o Adjudicatário:
  - a) Realize, no Edifício, todas as obras exteriores e interiores de requalificação e ou adaptação, necessárias aos fins do presente contrato, de acordo com a proposta por si apresentada no âmbito do presente procedimento e com as adaptações legalmente exigíveis à atividade a desenvolver no imóvel comodatado, desde que não interfiram na estrutura do Edifício, nem importem a sua descaracterização;
  - b) Instale, no exterior do Edifício, os elementos de identificação necessários, dos quais dará conhecimento prévio ao Município.
2. As eventuais obras e melhoramentos de requalificação e adequação são da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário, sendo o respetivo financiamento, bem como a elaboração e aprovação dos respetivos projetos realizados por sua conta e risco e sob a sua fiscalização, em observância de todas as obrigações legais, regulamentares e administrativas aplicáveis, sem direito a quaisquer contrapartidas financeiras ou não financeiras por parte do Município.
3. O Adjudicatário deve assegurar as condições de acessibilidade do Edifício, exigíveis à atividade a desenvolver.
4. O Adjudicatário deverá observar todas as disposições legais nesta matéria, nomeadamente em sede de urbanismo e ambiente.

5. A execução das eventuais obras só pode iniciar-se depois de o Município ter tido acesso aos respetivos projetos e dado a sua aprovação expressa, por escrito, bem como após a emissão das respetivas licenças ou autorizações pelas entidades competentes, quando legalmente exigidas.
6. Se, na sequência da intervenção efetuada no âmbito das cláusulas anteriores, venha a revelar-se necessário realizar obras estruturais, serão as mesmas da responsabilidade do Adjudicatário e sempre mediante prévia autorização do Município.
7. Cabe ainda ao Adjudicatário proceder à realização de quaisquer arranjos exteriores, na envolvente do Edifício que se revelem necessários para o fim previsto no presente Caderno de Encargos.
8. Os equipamentos afetos à exploração devem satisfazer, quer quando às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.
9. Todas as obras que se venham a revelar obrigatórias no âmbito da atividade que o Adjudicatário pretende desenvolver no Edifício, serão da exclusiva responsabilidade e fiscalização deste.
10. A não obtenção definitiva das respetivas licenças/alvarás em sede das obras de adaptação e ou requalificação previstas nesta cláusula ou a não aprovação definitiva do Município nos termos do ponto quatro, constitui motivo de resolução contrato.
11. O Adjudicatário deverá iniciar a reabilitação/adaptação do imóvel no prazo máximo de 6 (seis) meses após a celebração do contrato e deverá promover o respetivo processo de licenciamento e autorização junto das entidades competentes para instalação da atividade a desenvolver no imóvel no prazo máximo de 12 (doze) meses, sob pena de resolução do contrato.
12. Os prazos referidos no número anterior poderão ser prorrogados pelo Município no caso de o Adjudicatário fazer prova de que o não cumprimento dos mesmos não lhe é imputável ou mediante a invocação de fundamentos legitimamente atendíveis.
13. A não obtenção, pelo Adjudicatário, das respetivas licenças, alvarás e ou respetivas autorizações necessárias à atividade a desenvolver, em caso algum importa o reembolso pelo Município das obras e benfeitorias realizadas no imóvel comodatado com vista à adaptação do mesmo à atividade a desenvolver.

#### **Cláusula 7.<sup>a</sup> - Reversão de benfeitorias**

1. Cessado o contrato, reverterem gratuitamente para o Município todas as obras e benfeitorias realizadas no imóvel objeto de comodato, sem prejuízo do direito de levantamento, por parte do Adjudicatário, das benfeitorias úteis e voluptuárias realizadas no imóvel, desde que o possa fazer sem detrimento dele, renunciando este a toda e qualquer indemnização ou direito de retenção, uma vez cessado o contrato.
2. A reversão é feita livre de quaisquer ónus ou encargos, sem prejuízo das onerações expressamente autorizadas pelo Município.

### **Cláusula 8.ª – Financiamento**

1. O Adjudicatário suporta, a título exclusivo e sem direito a reembolso, os financiamentos necessários ao desenvolvimento de todas as atividades correspondentes ao objeto da proposta adjudicada no âmbito do presente procedimento.
2. O Adjudicatário suportará, igualmente, todos os custos com o mobiliário e equipamento do Edifício.
3. O Adjudicatário não poderá, em caso algum, utilizar o imóvel objeto do presente procedimento, como garantia de qualquer financiamento.

### **Cláusula 9.ª - Licenças, Certificações, Alvarás ou Autorizações necessárias**

Compete ao Adjudicatário, a título exclusivo, e a expensas suas e sem direito a reembolso pelo Município:

- a) Requerer, promover, custear, obter e manter todas as licenças, certificações, alvarás e licenciamentos que se revelem necessários, assim como todas as aprovações legalmente exigíveis, junto das entidades competentes, assumindo exclusivamente o pagamento dos respetivos encargos;
- b) Obter todos os documentos/certificados/certidões legalmente exigíveis, assumindo exclusivamente o pagamento dos respetivos encargos;
- c) Observar as formalidades impostas pelas disposições legais e submeter-se a todas as obrigações impostas pela legislação aplicável inerentes ao exercício da atividade objeto da Hasta Pública com Prévia Qualificação.

### **Cláusula 10.ª - Obrigações do Adjudicatário**

Sem prejuízo das obrigações previstas na legislação aplicável, no decurso da execução do contrato a celebrar, decorrem para o Adjudicatário, ali Comodatário, as seguintes obrigações principais:

- a) Os encargos e despesas correntes relacionadas com o uso do imóvel a comodatar, nomeadamente as decorrentes do fornecimento de bens e serviços, designadamente: energia elétrica, gás, água e saneamento, comunicações e telecomunicações, as quais devem ser contratadas em seu nome;
- b) Requerer atempadamente, custear, obter e manter em vigor todas as autorizações, alvarás, certificações licenças ou aprovações necessárias ao exercício das atividades inerentes ou de algum modo relacionadas com a atividade a desenvolver no imóvel objeto de comodato e constante da proposta adjudicada no âmbito do presente procedimento, observando todos os requisitos que para tal sejam necessários, e cuja falta não poderá ser, para qualquer efeito, imputável ao Município;
- c) Suportar todos os encargos relacionados com o projeto, execução das intervenções e com eventuais litígios com terceiros, de qualquer natureza, resultantes destas atividades, designadamente

em sede de requalificação e ou adaptação do imóvel comodatado e em sede do processo de obtenção das respetivas autorizações/licenciamentos junto das entidades competentes;

- d) Informar, de imediato, o Município, caso qualquer das autorizações, alvarás, certificações, aprovações ou licenças referidas na alínea anterior, lhe sejam retiradas, caducarem, forem revogadas ou por qualquer motivo deixem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais autorizações, alvarás ou licenças em vigor ou se aquelas autorizações, alvarás, ou licenças tiverem caducado, sido revogadas ou lhe tiverem sido retiradas de forma definitiva;
- e) Velar pela guarda e conservação do espaço e bens, e ainda fiscalizar a sua correta utilização;
- f) Não fazer do espaço comodatado uma utilização imprudente;
- g) Não proporcionar a outrem o gozo, total ou parcial, do espaço comodatado por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição jurídica, nomeadamente através de arrendamento ou comodato;
- h) Autorizar o Município a consultar, por via eletrónica, a sua situação tributária e contributiva perante as Autoridade Tributária e a Segurança Social;
- i) Custear todas as despesas de manutenção do espaço e realizar todas as obras de reparação e ou manutenção julgadas necessárias;
- j) Dar conhecimento imediato ao Município de todo e qualquer evento que possa vir a prejudicar o cumprimento pontual de qualquer das obrigações emergentes do contrato;
- k) Manter as instalações do espaço comodatado em perfeito estado de salubridade e segurança previstas na legislação aplicável, incluindo providenciar quaisquer ações necessárias com vista ao controle de pragas;
- l) Cumprir toda a legislação vigente em matéria de saúde, higiene e segurança, bem como em matéria laboral e fiscal;
- m) Manter permanentemente atualizadas e válidas as apólices de seguros obrigatórias;
- n) Retificar as anomalias detetadas pelo Município ao abrigo do contrato de comodato, dentro do prazo por este fixado.
- o) Informar o Município de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade e fornecer, quando solicitada por este, toda a documentação relevante;
- p) Cumprir todas as obrigações decorrentes das peças do presente procedimento;
- q) Restituir ao Município o imóvel comodatado, livre de pessoas e bens e em pleno estado de conservação, salvo o uso normal e prudente do mesmo e do decurso do tempo, findo o prazo do contrato ou decorrido o prazo para a entrega, em caso de notificação para o efeito;
- r) Indemnizar o Município pelos danos causados no imóvel que não sejam inerentes ao seu uso normal;
- s) Garantir o cumprimento de todos os prazos que as Partes venham a estabelecer livremente entre si;

- t) Facultar ao Município o exame das instalações, sempre que os representantes deste o entenderem por conveniente, para a fiscalização do cumprimento das condições estabelecidas no contrato;
- u) Avisar imediatamente o Município, sempre que tenha conhecimento de vícios das instalações ou saiba que a ameaça algum perigo ou que terceiro se arroga direitos em relação a ele;
- v) Respeitar e fazer respeitar as regras de boa vizinhança;
- w) Indicar ao Município a identidade e o contacto telefónico dos responsáveis que estarão diariamente nas instalações;
- x) Assegurar o pagamento de quaisquer taxas, impostos, coimas ou multas que sejam eventualmente devidas, em virtude da ocupação do imóvel comodatado, assim como da atividade a desenvolver neste;
- y) Assegurar a limpeza do imóvel comodatado, incluindo a zona do logradouro;
- z) Assegurar todos os trabalhos de manutenção preventiva, curativa e corretiva do Edifício e dos espaços exteriores, durante a vigência do contrato, incluindo todos os equipamentos de canalização de água, de eletricidade, esgotos, instalações sanitárias, paredes, pinturas, pavimentos, vidros, todos os eletrodomésticos, todos os móveis, artigos de decoração e luminária.
- aa) Não dar utilização diversa ao imóvel daquela que resulta das peças do presente procedimento;
- bb) Reposição, substituição e reparação dos bens e equipamentos danificados e/ou destruídos necessários à correta e eficaz exploração da atividade;
- cc) Garantir elevados níveis de qualidade no exercício da atividade a desenvolver no imóvel comodatado e assegurar toda a colaboração com as entidades licenciadoras e fiscalizadoras da atividade, acatando as suas ordens e recomendações;
- dd) Os encargos decorrentes da utilização, no fornecimento, de marcas registadas, patentes registadas ou licenças;
- ee) Notificar o Município de qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere, designadamente:
  - (i) Os seus estatutos;
  - (ii) Os seus poderes de representação;
  - (iii) A sua denominação e sede;
  - (iv) A sua situação jurídica;
  - (v) A sua capacidade para o exercício da atividade desenvolvida.

### **Cláusula 11.<sup>a</sup> - Seguros**

1. O Adjudicatário está obrigado a contratar e manter em vigor, a expensas suas e sem qualquer reembolso ou comparticipação pelo Município, até ao termo do presente contrato, todos os seguros legalmente exigíveis, nomeadamente os referentes à atividade a exercer no imóvel comodato, contra riscos de acidentes de trabalho, seguros escolares, responsabilidade civil e proteção de pessoas e bens, devendo fazer prova deste cumprimento, anualmente, junto do Município.
2. As deduções efetuadas pela Companhia Seguradora a título de franquia em caso de sinistro indemnizável serão da exclusiva responsabilidade do Adjudicatário.
3. A existências dos seguros indicados nos números anteriores, bem como de outros obrigatórios por lei, não exime o Adjudicatário da sua obrigação de indemnizar pelos prejuízos não cobertos por estes, referentes a sinistros por que seja responsável.
4. O Adjudicatário é responsável, a título criminal e civil, objetiva ou subjetivamente ou outra, por todos os prejuízos e danos, patrimoniais e não patrimoniais, causados ao Município ou a terceiros que, por qualquer motivo, resultem da sua atividade, atuação dos seus trabalhadores ou deficiente execução das atividades escolares desenvolvidas no imóvel comodatado
5. O Adjudicatário mantém válida(s) e atualizada(s) a(s) apólice(s), devendo exibi-la(s) sempre que o Município o exija.

### **Cláusula 12.<sup>a</sup> - Pessoal**

1. O pessoal afeto ao desenvolvimento da atividade a desenvolver no imóvel comodatado, será recrutado pelo Adjudicatário, sob a sua responsabilidade, em cumprimento de todas as obrigações legais e legislação laboral.
2. O Adjudicatário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativos ao pessoal que venha a afetar ao seu serviço.
3. O Adjudicatário é responsável pela disciplina, correção, apresentação, idoneidade e competência profissional do pessoal ao seu serviço.

### **Cláusula 13.<sup>a</sup> - Relatórios**

1. Sem prejuízo de outros documentos previstos no contrato de comodato, o Adjudicatário deve apresentar, a partir da data do seu início e até ao seu término, relatórios da atividade desenvolvida no imóvel, com cadência anual.
2. O Relatório de Atividades deve ser apresentado no final de cada ano letivo e de acordo com os indicadores constantes do **ANEXO II** ao presente Caderno de Encargos.

#### **Cláusula 14.<sup>a</sup> - Obrigações do Comodante**

Da execução do contrato, decorrem para o Município, ali Comodante, as seguintes obrigações:

- a) Disponibilizar o imóvel objeto do presente contrato, nos termos da Cláusula 4.<sup>a</sup>;
- b) Informar o Adjudicatário de qualquer circunstância que possa condicionar o normal desenvolvimento da atividade, que venha a ter conhecimento;
- c) Garantir o sigilo sobre toda a documentação técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Adjudicatário e à atividade por si desenvolvida, que venha a ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato;
- d) Responder, em tempo útil, às comunicações do Adjudicatário.

#### **Cláusula 15.<sup>a</sup> - Cedência, oneração e alienação do imóvel objeto de comodato**

1. É interdito ao Adjudicatário ceder, onerar, dar como garantia, alienar ou transmitir por qualquer modo, por qualquer título ou prazo, no todo ou em parte, o imóvel comodatado, realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou tenha por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior, sendo realizados, são nulos e de nenhum efeito e, por isso, inoponíveis ao Município.

#### **Cláusula 16.<sup>a</sup> - Cessão da posição contratual e alteração de ramo da atividade**

1. A cessão da posição contratual do Adjudicatário carece sempre de autorização expressa e escrita do Município.
2. O Adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, salvo prévia e expressa autorização do Município, sendo nulos e de nenhum efeito quaisquer atos ou contratos celebrados pelo Adjudicatário em infração ao disposto no presente número.
3. A autorização prevista nos números anteriores está sujeita à apresentação de toda a documentação que o Município entenda necessária para proceder à instrução do pedido de cessão.
4. O Município deve pronunciar-se sobre o pedido de cessão da posição contratual no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da respetiva apresentação, desde que regularmente instruída.
5. O decurso do prazo previsto no número anterior sem que o Município tenha emitido decisão sobre o pedido formulado equivale ao seu indeferimento.
6. O Adjudicatário não poderá proceder a qualquer alteração de ramo da atividade a desenvolver no imóvel comodato, correspondente à proposta adjudicada no âmbito do presente procedimento.

**Cláusula 17.<sup>a</sup> - Casos Fortuitos ou de Força Maior**

1. Nenhuma das Partes incorrerá em responsabilidade se, por caso fortuito ou de força maior, foi impedido de cumprir as obrigações assumidas no contrato.
2. Não podem ser impostas penalidades ao Adjudicatário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer das Partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do presente contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
3. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, pandemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
4. Não constituem força maior, designadamente:
  - a) Greves ou conflitos laborais limitados à organização do Adjudicatário;
  - b) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do Adjudicatário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
  - c) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros;
  - d) Execução das obras relevantes sem aprovação prévia do Município;
  - e) A não obtenção das necessárias licenças e autorizações administrativas;
  - f) Recusa na prestação de informações obrigatórias definidas no contrato a celebrar ou a prestações de informações falsas;
  - g) Incumprimento no disposto na cláusula relativa a encargos sociais com Pessoal prevista no contrato a celebrar.
5. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra Parte.
6. A Parte que invocar a ocorrência de um evento de força maior deverá demonstrar a sua existência, salvo se o evento de força maior constituir um facto público e notório.
7. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período de tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

### **Cláusula 18.<sup>a</sup> - Responsabilidade**

1. O Adjudicatário é o único e exclusivo responsável pela atividade a desenvolver no imóvel comodatado, assim como por todos os atos, omissões ou prejuízos causados, nomeadamente, por ele próprio, pelo seu pessoal, por terceiros agindo por sua conta ou pelos utilizadores do espaço.
2. O Município não é responsável, a nenhum título, pelas atividades que venham a ser desenvolvidas no imóvel.
3. O Adjudicatário responde pela culpa ou pelo risco, nos termos da lei geral, por quaisquer danos causados no exercício da atividade incluída no objeto do contrato a celebrar, respondendo ainda, nos termos em que o comitente responde pelos atos do comissário.
4. A responsabilidade do Adjudicatário implica correrem por sua conta quaisquer despesas que sejam efetiva e justificadamente incorridas em inobservância das disposições legais ou contratuais cujo cumprimento lhe caiba.
5. O Adjudicatário é o único responsável por indemnizações, perdas, danos e despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração: estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros, incluindo o próprio Município.
6. O Adjudicatário é o único responsável pela reparação de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
  - a) Da atuação do pessoal do adjudicatário ou dos seus subcontratados;
  - b) Do deficiente comportamento dos equipamentos;
  - c) Do impedimento de utilização.

### **Cláusula 19.<sup>o</sup> - Cessação do contrato de comodato a celebrar**

O contrato cessará nos seguintes casos:

1. Por caducidade;
2. Por denúncia de uma das Partes;
3. Por acordo das Partes;
4. Por resolução, devido a incumprimento dos termos contratuais.

### **Cláusula 20.<sup>a</sup> - Caducidade**

1. O contrato extinguir-se-á findo o prazo contratual inicial estipulado, ou da sua renovação, e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação, cessação da atividade do Adjudicatário, extinguindo-se, nessa data, as relações contratuais existentes entre as Partes.
2. Findo o contrato pelo decurso do prazo:
  - a) O Adjudicatário não tem direito a qualquer indemnização, nem o Município assume qualquer responsabilidade pelos efeitos da caducidade do contrato nas relações contratuais estabelecidas entre o Adjudicatário e terceiros.
  - b) O Adjudicatário entregará o imóvel, devoluto de pessoas e bens, em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações resultantes do seu normal uso;
  - c) O Município entrará imediatamente na propriedade de todas as obras levadas a cabo no imóvel pelo Adjudicatário, e que para ele reverterão gratuitamente livres de quaisquer ónus ou em encargos, em bom estado de funcionamento, conservação e segurança, não podendo o Adjudicatário reclamar qualquer indemnização ou invocar, sob qualquer fundamento, o direito de retenção.
3. Findo o presente contrato, reverte para o Município tudo o que nessa data constitua o espaço comodatado, em cuja posse o Município se investirá, sem dependência de qualquer outra formalidade que não seja a realização de uma vistoria, reduzida a auto, para a qual serão convocados, também, os representantes do Adjudicatário.

### **Cláusula 21.<sup>a</sup> - Denúncia pelo Município**

1. O Município pode denunciar o contrato com antecedência mínima de 150 (cento e cinquenta), dias relativamente à data de produção de efeitos da denúncia, mediante carta registada com aviso de receção, quando o espaço se destine à instalação e ao funcionamento dos seus serviços ou a outros fins de interesse público.
2. A denúncia referida no número anterior, apenas produzirá os seus efeitos, findo o ano letivo que, eventualmente, esteja em curso.
3. No caso referido no número anterior, findo o ano letivo, o Município notificará o Adjudicatário para desocupar o espaço no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, a contar da referida notificação.
4. Se o Adjudicatário não desocupar o imóvel comodatado no prazo estipulado no número anterior, fica sujeito a despejo imediato, sem dependência de ação judicial.

### **Cláusula 22.<sup>a</sup> - Denúncia pelo Adjudicatário**

1. O Adjudicatário pode denunciar o contrato, independentemente de qualquer justificação, mediante comunicação prévia ao Município, com uma antecedência mínima de 60 (sessenta) dias relativamente à data de produção de efeitos da denúncia.
2. No caso de a denúncia ocorrer estando em curso a execução de obras no imóvel comodatado, o Adjudicatário deverá assegurar que o Edifício é entregue em bom estado de conservação.

### **Cláusula 23.<sup>a</sup> - Resolução do contrato**

Qualquer das **Partes** poderá resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base no incumprimento e violação de qualquer obrigação imposta por lei, pelos regulamentos aplicáveis, ou pelas obrigações constantes deste Caderno de Encargos e demais peças procedimentais.

### **Cláusula 24.<sup>a</sup> Resolução pelo Município**

1. Face ao incumprimento e violação de qualquer obrigação imposta ao Adjudicatário pelo presente Caderno de Encargos, por lei, pelos regulamentos aplicáveis ou nos casos em que se verifique alguma circunstância que afete a sua idoneidade, constituem, nomeadamente causas de resolução do contrato pelo Município:
  - a) Declaração de insolvência, estado de liquidação, dissolução, sujeição a qualquer medida judicial de recuperação de empresa ou inabilitação judicial ou administrativa do exercício da atividade social relativamente ao Adjudicatário;
  - b) O Adjudicatário ter sido condenado, por sentença transitada em julgado, por alguma dos crimes previstos nos artigos 152.º, 152.º-A ou no Capítulo V do Título I do Livro II do Código Penal;
  - c) Tenha sido aplicada, ao Adjudicatário, alguma das penas acessórias previstas no n.º 1 do artigo 69.º-B, do artigo 69.º-C e do artigo 152.º do Código Penal, ou medidas de segurança que interditem a sua atividade;
  - d) Condenação do Adjudicatário, por sentença transitada em julgado, por qualquer delito que afete, de forma grave, a sua honorabilidade e idoneidade profissional;
  - e) Suspensão da atividade do Adjudicatário pelo poder judicial ou pelas autoridades com jurisdição na área;
  - f) Prestação, pelo Adjudicatário, de informações falsas ao Município;
  - g) Verificação de qualquer atividade fraudulenta exercida pelo Adjudicatário;
  - h) A cessão da posição contratual pelo Adjudicatário a terceiros, sem a sua autorização expressa;
  - i) A utilização do espaço, equipamentos e bens afetos à exploração para fim distinto do contratualizado;
  - j) A desobediência a instruções e recomendações legítimas emanadas pelo Município, relativamente à conservação do espaço, segurança e eficácia do serviço prestado, ou das indicações da fiscalização;

- k) Oposição repetida ao exercício do direito de acesso e fiscalização pelo Município;
  - l) Abandono da exploração do espaço objeto do contrato de comodato;
  - m) A recusa, pelo Adjudicatário, de realização de obras de conservação e recuperação das instalações e equipamentos do espaço comodatado, depois de devidamente notificado para o efeito, e decorridos os prazos fixados;
  - n) Realização, pelo Adjudicatário, de obras de remodelação, ampliação ou alterações das instalações do espaço afeto à exploração, sem que os respetivos projetos tenham sido aprovados pelo Município, ou que sejam executados em desconformidade com os projetos aprovados;
  - o) Em qualquer momento da vigência do contrato, o Adjudicatário não assegurar a existência de quaisquer licenças e autorizações administrativas, necessárias ao desenvolvimento da atividade, objeto do presente procedimento;
  - p) Durante o período de vigência do contrato, o Adjudicatário não manter os seguros obrigatórios, que cubram eventuais danos resultantes da atividade desenvolvida;
  - q) Ser recusada, pelas respetivas entidades competentes, as licenças, alvarás ou autorizações necessárias para o funcionamento da atividade a desenvolver no imóvel;
  - r) Incumprimento de quaisquer obrigações, legais ou contratuais, que pela sua reiteração ou gravidade tenham determinado prejuízo para o interesse público subjacente ao presente procedimento.
2. A verificação de quaisquer das situações descritas no número anterior, confere ao Município o direito de resolução imediata do contrato, a exercer mediante carta registada com aviso de receção, indicando o(s) fundamento(s) que motiva(m) a resolução do contrato.
3. Não é devida, pelo Município, qualquer indemnização ao Adjudicatário por motivo de resolução do contrato, ficando ainda este último responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza, nos termos gerais de direito.

#### **Cláusula 25.ª - Resolução pelo Adjudicatário**

1. O Adjudicatário pode resolver o contrato a qualquer momento, caso o Município não cumpra alguma das obrigações a que fica adstrito nos termos contratualmente estipulados.
2. A resolução do contrato com base nos fundamentos indicados nos números antecedentes, não confere ao Adjudicatário o direito a qualquer indemnização.

#### **Cláusula 26.ª - Efeitos da resolução do contrato**

1. A resolução do contrato produz efeitos a partir da data fixada na respetiva notificação.
2. A cessação dos efeitos do contrato não prejudica o exercício de responsabilidade civil, ou criminal, por atos ocorridos durante a execução daquele.
3. Em caso de resolução, o Adjudicatário não goza do direito de retenção, devendo entregar, de imediato, as instalações que compõem o espaço objeto do contrato de comodato a celebrar.

### **Cláusula 27.<sup>a</sup> - Restituição do imóvel comodatado**

1. Findo o contrato por qualquer das formas previstas no presente Caderno de Encargos, o Adjudicatário deverá entregar o imóvel comodatado, em bom estado de conservação e limpeza, devoluto de pessoas e bens e livre de quaisquer ónus ou encargos, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, sem prejuízo da situação prevista no disposto no n.º 3 do artigo 21.º.
2. Caso o Adjudicatário não proceda à entrega imediata e voluntária do prédio objeto do presente Caderno de Encargos, nos termos do número anterior, fica obrigado a pagar ao Município a quantia de **€ 25,00** (vinte e cinco) euros, por cada dia de atraso, a título de cláusula penal, até à sua entrega efetiva.

### **Cláusula 28.<sup>a</sup> - Gestor do contrato indicado pelo Município**

Para fiscalização do cumprimento integral da totalidade das obrigações decorrentes do presente Caderno de Encargos, o Município designa a Divisão de Educação da Câmara Municipal de Óbidos.

### **Cláusula 29.<sup>a</sup> - Fiscalização**

1. É reservado ao Município o direito de fiscalizar e inspecionar o cumprimento das obrigações do Adjudicatário, nos termos impostos pelo presente Caderno de Encargos.
2. O Adjudicatário deve facultar ao Município, livre acesso a todo o imóvel – desde que tal acesso não afete de forma desproporcionada o funcionamento das atividades – bem como aos documentos relativos às instalações e atividades, estando, ainda, obrigado a prestar, sobre todos esses elementos, os esclarecimentos que lhe sejam solicitados.
3. Cabe ao Adjudicatário, no âmbito da fiscalização mencionada, cumprir nos prazos que lhe forem fixados, as determinações emanadas por escrito, que respeitem estritamente ao cumprimento do contrato.
4. O exercício da fiscalização referida na presente cláusula, não dispensa, não se confunde nem substitui a respetiva fiscalização e tutela por parte das entidades com jurisdição sobre a atividade desenvolvida pelo Adjudicatário.

### **Cláusula 30.<sup>a</sup> - Comunicações e Notificações**

1. As notificações, pedidos, consentimentos, aprovações, relatórios e outros instrumentos ou comunicações a efetuar pelas Partes serão efetuadas por escrito, por carta registada com aviso de receção, ou por correio eletrónico.
2. As notificações, pedidos ou comunicações serão consideradas válidas se efetuadas para os seguintes endereços postais e eletrónicos:

**MUNICÍPIO DE ÓBIDOS:**

Sede: Edifício dos Paços do Concelho, Largo de São Pedro, 2510-086, Óbidos;

Endereço de correio eletrónico: geral@cm-obidos.pt

Contacto telefónico: 262 955 500

**COMODATÁRIO [•]:**

Morada/Sede: [•]

Endereço de correio eletrónico: [•]

Contacto Telefónico: [•]

3. As comunicações efetuadas por correio eletrónico considerar-se-ão realizadas na data da respetiva receção.
4. As comunicações efetuadas por carta registada com aviso de receção considerar-se-ão realizadas na data de assinatura do respetivo aviso de receção ou, caso o aviso não seja devolvido assinado ou ainda caso a carta seja devolvida, considerar-se-á feita no terceiro dia posterior àquele em que a carta tenha sido registada.
5. Qualquer alteração das moradas indicadas na presente cláusula deverá ser comunicada à outra parte, por carta registada com aviso de receção, nos 5 (cinco) dias subsequentes à referida alteração.

**Cláusula 31.<sup>a</sup> – Revisão do contrato de comodato**

1. O contrato poderá ser objeto de revisão, por acordo das partes, no que se mostre estritamente necessário e quando se verifiquem razões ponderosas relacionadas com a boa execução do mesmo, ou unilateralmente pelo Município devido a imposição legal ou ponderoso interesse público, e sempre de forma fundamentada.
2. Qualquer revisão ao contrato, será designada de «Adenda», deverá revestir a forma escrita e ser subscrita pelas **Partes**.

**Cláusula 32.<sup>a</sup> - Proteção de dados pessoais**

As Partes obrigam-se, durante a vigência do contrato e, sempre que exigível, após a sua cessação, a dar rigoroso cumprimento ao disposto na respetiva legislação aplicável, nomeadamente, ao Regulamento (EU) 2016/679, do Parlamento Europeu e do Conselho, de 27 de abril e à Lei n.º 58/2009, de 8 de Agosto – Lei da Proteção de Dados Pessoais.

**Cláusula 33.<sup>a</sup> – Legislação aplicável**

O contrato é regulado pelo presente Caderno de Encargos, pelas disposições do previstas no artigo 1129.º a 1141.º do Código Civil, as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria e o Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, com as devidas adaptações.

**Cláusula 34.<sup>a</sup> - Dúvidas e omissões**

Os casos omissos no presente Caderno de Encargos serão resolvidos por decisão do Presidente da Câmara Municipal, no devido respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

## **ANEXO II - INDICADORES OBRIGATÓRIOS DO RELATÓRIO ANUAL DO PROJETO ADJUDICADO**

1. O relatório anual deverá conter, pelo menos, os seguintes elementos/dados:
  - a) Atualização do inventário de todos os bens, propriedade do Município, afetos ao presente contrato através do preenchimento de uma tabela que contenha, no mínimo, os seguintes dados:
    - Descrição do estado do equipamento (e respetivas fotografias);
    - Eventuais observações.
  - b) Balanço global das atividades e projetos;
  - c) Plano de atividades e projetos a iniciar no ano letivo seguinte;
  - d) Anexo de eventuais relatórios emitidos pelas entidades fiscalizadoras da atividade desenvolvida no imóvel;
  - e) Indicação do estado/validade das licenças/autorizações de funcionamento;
  - f) Outros elementos que o Comodante considere relevantes.