

MINISTÉRIO DAS OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTES E HABITAÇÃO

Decreto-Lei n.º 101/2004

de 7 de Maio

O Plano Director Municipal de Albufeira, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 43/95, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 103, de 4 de Maio de 1995, e o Plano de Ordenamento da Orla Costeira Burgau-Vilamoura, aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 33/99, publicada no *Diário da República*, 1.ª série-B, n.º 98, de 27 de Abril de 1999, prevêem a construção de infra-estruturas de apoio de recreio náutico em Albufeira.

Na sequência dos referidos diplomas, foi elaborado o Plano de Pormenor do Porto de Recreio de Albufeira, que, após a realização do inquérito público e emissão dos pareceres legalmente exigidos e verificada a sua conformidade formal com as disposições legais e regulamentares em vigor, foi ratificado pela Portaria n.º 779/99, de 31 de Agosto.

Nos termos do respectivo Plano de Pormenor, foi considerada adequada a implantação do porto de recreio de Albufeira em local que corresponde, na sua totalidade, a terrenos do domínio privado.

Entretanto, foram desenvolvidos pela sociedade proprietária dos referidos terrenos os procedimentos administrativos necessários para licenciar a construção da marina, tendo sido emitidos os actos autorizativos respectivos, por parte da Administração, quer em relação às questões do ambiente e do ordenamento do território, quer às questões técnicas de construção da marina, na sequência dos quais foram realizados os investimentos necessários à sua construção, nos termos estabelecidos no referido Plano de Pormenor.

O empreendimento em causa, de iniciativa e investimentos privados, insere-se na política do Governo de apoiar e incentivar a promoção de projectos estruturantes que visem o reforço da competitividade do sector do turismo.

Neste âmbito, o Governo prossegue o objectivo da consolidação dos centros de produção turística, através do adequado ordenamento e qualificação do espaço com vista à internacionalização do País enquanto destino turístico.

Concretamente no que respeita ao desenvolvimento da náutica de recreio, o aproveitamento das potencialidades inerentes à costa marítima portuguesa, através do desenvolvimento de adequada capacidade de resposta às actuais condições de potencial procura interna e da captação de segmentos específicos da procura turística internacional, aconselha a que sejam criadas as oportunidades ajustadas ao investimento pelo sector privado.

Ora, não obstante a reserva legal para o sector público da exploração dos portos marítimos, consagrada na Lei n.º 88-A/97, de 25 de Julho, e que só pode ser desenvolvida por entidades do sector privado em regime de concessão, o domínio da náutica de recreio é, por excelência, aquele em que deve ser dado à iniciativa privada o maior espaço de manobra e fomentada a interacção com as entidades públicas, nomeadamente as autarquias locais, competindo ao Governo estabelecer, através de regulamentação adequada, as condições da respectiva exploração, por forma a deixar salvaguardada a correcta e adequada prossecução do interesse público.

Considerando que foram devidamente autorizados e já realizados, por iniciativa privada, os investimentos previstos, designadamente as obras de construção de todas as infra-estruturas necessárias à abertura da marina de Albufeira;

Considerando, igualmente, a circunstância de o interesse do empreendimento para o turismo ter sido declarado pela Direcção-Geral do Turismo, nos termos da legislação em vigor;

Considerando ainda que a LUSOTUR — Empreendimentos Imobiliários e Turísticos, S. A., concessionária da marina de Vilamoura, mediante composição com a Administração, renunciou ao direito de preferência de que é titular por força do Decreto-Lei n.º 215/70, de 15 de Maio, no que respeita às futuras concessões de portos de recreio ou marinas a estabelecer a uma distância entre 10 km e 35 km da zona de concessão, abrangendo, portanto, a área de implantação da marina de Albufeira;

Contemplando o porto de recreio de Albufeira, na sua totalidade, terrenos de natureza privada em que foram realizados avultados investimentos, a atribuição da concessão da sua exploração pelo Estado significa que o património público será aumentado, sem realização de despesa pública, pelo valor de mercado dos terrenos e infra-estruturas do porto de recreio, uma vez que, nos termos da concessão, estes bens passam a integrar o domínio público, ficando a ser utilizados pela concessionária, mediante o pagamento de uma renda:

Estão reunidas, assim, as condições para proceder à concessão da exploração da nova marina à ALBUMARINA — Gestora de Marinas, S. A.

Assim:

Nos termos da alínea *a*) do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Competência

1 — Fica o Ministro das Obras Públicas, Transportes e Habitação autorizado a conceder, nos termos do presente decreto-lei e das bases do contrato de concessão que se publicam em anexo e que dele fazem parte integrante, a exploração, em regime de serviço público, de um porto destinado à navegação de recreio junto à cidade de Albufeira, designado por marina de Albufeira, pelo prazo de 75 anos.

2 — O Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos (IPTM) é a entidade competente para negociar os termos do contrato de concessão, em conformidade com as bases publicadas em anexo ao presente decreto-lei.

Artigo 2.º

Concessão

1 — A concessão será outorgada a ALBUMARINA — Gestora de Marinas, S. A., com sede em Albufeira, que terá como objecto social exclusivo a exploração do serviço concedido.

2 — Com a celebração do contrato de concessão serão incorporados no domínio público do Estado os terrenos alagados pelas águas do mar em resultado da construção da marina, bem como os utilizados na construção de cais e para instalação dos serviços directamente afectos à exploração portuária, conforme planta anexa ao contrato de concessão.

3 — A minuta de contrato de concessão é aprovada por resolução do Conselho de Ministros.

Artigo 3.º

Entrada em vigor

O presente diploma entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 11 de Setembro de 2003. — *José Manuel Durão Barroso* — *Maria Manuela Dias Ferreira Leite* — *António Pedro de Nobre Carmona Rodrigues* — *Amílcar Augusto Contel Martins Theias*.

Promulgado em 19 de Abril de 2004.

Publique-se.

O Presidente da República, JORGE SAMPAIO.

Referendado em 22 de Abril de 2004.

O Primeiro-Ministro, *José Manuel Durão Barroso*.

ANEXO

Bases do contrato de concessão da marina de Albufeira

CAPÍTULO I

Da concessão

Base I

Objecto da concessão

A presente concessão tem por objecto a exploração, em regime de serviço público, de um porto destinado à navegação de recreio, incluindo as respectivas instalações de apoio e serviços operacionais a ele afectas, em Albufeira, adiante designado por marina.

Base II

Localização

1 — A localização da marina consta da planta anexa, que define a sombreado a área da concessão, com os pormenores de implantação e referências.

2 — Com a celebração do contrato de concessão são incorporados no domínio público do Estado, independentemente de qualquer formalidade e sem quaisquer encargos para o concedente, os terrenos da sociedade Actividades Agrícolas e Turísticas da Várzea da Orada, S. A., sociedade em relação de grupo com a ALBUMARINA — Gestora de Marinas, S. A., ambas sobre o domínio total da sociedade MARINAPART, SGPS, S. A., que venham a ser alagados pelas águas do mar em resultado da construção da marina, bem como os utilizados na construção dos cais e para instalação dos serviços directamente afectados à exploração portuária, integrados na área de concessão, ficando sob jurisdição do Instituto Portuário e dos Transportes Marítimos (IPTM), sem prejuízo do eventual direito a ser indemnizado por parte de terceiros.

Base III

Estabelecimento

1 — Compreende-se no estabelecimento o conjunto dos bens, móveis e imóveis, que estejam ou venham

a ser implantados pelo Estado ou pela concessionária, na área da concessão ou a ser-lhe afectados, destinados à exploração da marina, nomeadamente:

- a) As infra-estruturas marítimo-portuárias;
- b) Os acessos e as redes de energia eléctrica, de águas e de esgotos;
- c) Os edifícios, as instalações, os equipamentos, os mecanismos, as ferramentas, os utensílios e outros bens necessários à exploração dos serviços concedidos e que lhe fiquem afectos de modo permanente.

2 — O empreendimento compreende uma área molhada de cerca de 76 598 m², com capacidade para cerca de 474 embarcações.

3 — Podem ainda ser integrados no estabelecimento, se nisso acordarem o concedente e a concessionária, outros terrenos e instalações que interessem ao exercício de actividades directamente relacionadas com a exploração da marina, sem prejuízo do eventual direito a ser indemnizado por parte de terceiros.

4 — A concessionária deve submeter ao IPTM, até 31 de Maio de cada ano, o inventário discriminativo do conjunto de bens afectados à concessão, referido a 31 de Dezembro do ano anterior, com a indicação dos correspondentes valores de aquisição.

5 — Com a celebração do contrato deve ser apresentado pela concessionária o inventário discriminativo do conjunto de bens já afectados à concessão, referido à data da respectiva celebração.

Base IV

Serviços e instalações obrigatórios

1 — Compete à concessionária a instalação dos serviços de apoio, bem como dos equipamentos exigidos pelo funcionamento e operacionalidade da marina, de acordo com as necessidades da navegação de recreio.

2 — De entre os serviços referidos no número anterior, a concessionária assegurará, nomeadamente, os seguintes:

- a) A sinalização marítima, de acordo com as normas e instruções da entidade competente;
- b) A instalação de rádio, nas bandas e frequências convenientes, com funcionamento permanente para atender à segurança da navegação, à reserva de postos de acostagem e à prestação de informações meteorológicas;
- c) O serviço permanente de recepção e despedida de embarcações;
- d) Postos de acostagem de embarcações em número de 474 com as dimensões e distribuição estabelecidas no contrato de concessão;
- e) A rede de abastecimento de água e rede de incêndios, incluindo o abastecimento permanente de água potável nos postos de acostagem;
- f) A rede de energia eléctrica para distribuição e iluminação pública e utilização das embarcações;
- g) As redes de águas residuais domésticas e pluviais e sistema de recolha para embarcações;
- h) O fornecimento de combustíveis;
- i) As instalações para autoridade portuária, autoridade marítima, autoridade aduaneira, Brigada Fiscal e Serviço de Estrangeiros e Fronteiras;
- j) Os serviços de primeiros socorros;

- l) O equipamento de combate a incêndios;
- m) Os serviços de limpeza da marina, de recolha dos lixos e dos óleos usados;
- n) As instalações sanitárias;
- o) As informações meteorológicas;
- p) As informações turísticas;
- q) As rampas e sistemas de elevação e transporte de embarcações;
- r) As oficinas e instalações para reparações;
- s) Os armazéns;
- t) Serviços bancários.

3 — A concessionária pode instalar fora da área domínial os serviços de apoio portuário cuja prestação de utilidades não fique afectada pela localização escolhida.

CAPÍTULO II

Da exploração

Base V

Regime de exploração

1 — A marina será explorada em regime de serviço público, de forma regular e contínua, nos termos fixados no contrato de concessão e em conformidade com o disposto no respectivo regulamento de exploração e utilização.

2 — O regime de serviço público determina que o acesso às instalações da marina, bem como o uso dos respectivos serviços e equipamentos, só pode ser recusado ou retirado a quem não satisfaça ou viole as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

3 — O estabelecido no número anterior não abrange o acesso nem a prestação de serviços a embarcações que não sejam de recreio.

Base VI

Obrigações de serviço público

A exploração da marina em regime de serviço público obriga a concessionária a:

- a) Fazer funcionar regular e continuamente o estabelecimento da concessão;
- b) Prestar aos utentes os serviços que integram o objecto da concessão;
- c) Assegurar que os serviços sejam prestados com a maior segurança, eficiência e economia, segundo métodos racionais e técnicas actualizadas, por forma a garantir prestações de qualidade e de preço compatíveis com estabelecimentos similares.

Base VII

Outras obrigações da concessionária

1 — Constituirá obrigação e encargo da concessionária a realização das dragagens de instalação e manutenção do canal de navegação de acesso à marina, a partir da secção definida pelas cabeças dos molhes de abrigo do porto de pesca, tendentes a garantir a navegabilidade com uma cota mínima de - 4 m (ZH).

2 — Será igualmente da responsabilidade da concessionária a instalação e a manutenção da balizagem e assinalamento marítimo do canal de navegação de acesso à marina, referido no número anterior.

3 — Os materiais provenientes de dragagens a efectuar na área da concessão são removidos e depositados nos termos da legislação e procedimentos aplicáveis.

Base VIII

Licenciamento da exploração

1 — A efectiva exploração da marina nos termos da concessão a que as presentes bases se referem só pode iniciar-se quando a concessionária estiver munida de todas as licenças e autorizações legalmente exigidas para o exercício das actividades nela compreendidas.

2 — A concessionária deve dar conhecimento ao IPTM do início da exploração com, pelo menos, 30 dias de antecedência, remetendo cópia das licenças e autorizações a que se refere o número anterior.

Base IX

Regulamento de exploração e utilização

1 — Antes do início da exploração, o IPTM aprovará, mediante proposta da concessionária, os regulamentos que estabeleçam as normas relativas às operações e condições de prestação dos serviços abrangidos pela concessão.

2 — Os regulamentos de exploração e utilização devem ser facultados a todos os potenciais utentes da marina, ficando a concessionária obrigada a proceder à sua afixação, nas suas instalações, em locais bem visíveis.

Base X

Regulamento de tarifas

1 — Os limites máximos das taxas a cobrar pela concessionária pelos serviços que prestar no âmbito da concessão e pela utilização das instalações e equipamentos que apoiem a marina, assim como as regras gerais de aplicação, são os que constam do regulamento de tarifas, a aprovar pelo IPTM, sob proposta da concessionária, considerando-se o mesmo aprovado se o IPTM não se pronunciar no prazo de 30 dias contados a partir da data da sua apresentação.

2 — Na fixação dos limites tarifários máximos e na revisão dos mesmos deverá ter-se em conta a evolução previsível e normal do custo dos factores produtivos.

3 — A concessionária não pode cobrar quaisquer taxas que não constem do regulamento de tarifas nem onerar, por qualquer forma, o preço dos serviços prestados ou das instalações e equipamentos utilizados.

Base XI

Conservação dos bens afectos à concessão

1 — A concessionária obriga-se a manter em permanente estado de bom funcionamento, conservação e segurança os bens que constituem o estabelecimento da concessão e a substituir, por sua conta e responsabilidade, todos os que se destruírem ou se mostrarem inadequados aos fins a que se destinam, por desgaste físico, avaria, deterioração ou obsolescência.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, será constituído, como encargo de exploração, um fundo de conservação e renovação, nos termos da base XIII.

3 — As obras de construção, conservação ou reparação que, no decurso do prazo da concessão, a con-

cessionária tiver de executar só podem ter início após aprovação pelo IPTM dos respectivos projectos, exceptuados os trabalhos de pequena reparação de carácter urgente, dos quais lhe deve ser dado conhecimento nos três dias seguintes ao do seu início.

4 — Os produtos da demolição de edifícios ou instalações, bem como os equipamentos ou o apetrechamento substituídos, são propriedade da concessionária e podem ser alienados, desde que o IPTM autorize a sua saída da área da concessão.

5 — O IPTM pode determinar à concessionária a substituição de qualquer equipamento que se mostre inadequado à regular e eficiente exploração dos serviços concedidos, bem como determinar, no prazo que fixar, a execução das obras de reparação e beneficiação que se justificarem.

6 — No caso de a concessionária não cumprir a determinação nos prazos fixados ou não proceder de acordo com as determinações do IPTM, este poderá substituir o equipamento ou executar as obras por conta da concessionária, retirando do fundo de conservação e renovação as importâncias necessárias para o efeito.

Base XII

Obras a realizar

1 — A concessionária deve garantir previamente à execução de qualquer obra que ela se conforme com os instrumentos de gestão territorial em vigor para o local e deve compatibilizar a respectiva realização com a de outras infra-estruturas, municipais ou portuárias, que tenham de articular-se com o empreendimento em causa.

2 — O plano geral do estabelecimento deve respeitar os instrumentos de gestão territorial em vigor para o local.

Base XIII

Fundo de conservação e renovação

1 — Para ocorrer aos encargos emergentes das obrigações de reparação e conservação, a concessionária afectará 5% dos lucros anuais à constituição de um fundo de conservação e renovação, nos termos e condições que forem acordados com o IPTM e que constarão do contrato.

2 — Com autorização expressa do IPTM, pode o fundo a que se refere o número anterior ser investido, no todo ou em parte, em novas aquisições ou em outra aplicação considerada útil para a prossecução dos fins da concessão.

Base XIV

Vigilância das instalações

1 — Compete à concessionária a guarda e vigilância das instalações, serviços e equipamentos que integram o estabelecimento da concessão, bem como assegurar a observância, pelos utentes, das normas constantes dos regulamentos de exploração e utilização.

2 — A concessionária deve participar às autoridades públicas competentes o incumprimento, por parte dos utentes, das normas legais e regulamentares de segurança, disciplina e conduta.

Base XV

Fiscalização

1 — O estabelecimento da concessão e as actividades nele exercidas são fiscalizados pelos serviços do IPTM, cujas instruções e directivas a concessionária se obriga a cumprir, logo que lhe sejam comunicadas por escrito.

2 — O pessoal incumbido da fiscalização, expressamente designado para o efeito e no exercício dessas funções, tem livre acesso a todas as instalações da área da concessão e fica obrigatoriamente ao abrigo de seguro a efectuar pela concessionária.

3 — O disposto nos números anteriores não dispensa a concessionária de se subordinar à fiscalização de quaisquer outros serviços oficiais competentes.

Base XVI

Vistorias

Constituem encargo da concessionária as despesas com vistorias extraordinárias, nomeadamente as que resultem de reclamações de terceiros, desde que a vistoria conclua pela existência de irregularidades imputáveis à concessionária.

Base XVII

Exploração por terceiros

1 — A concessionária poderá ceder a terceiros que disponham de idoneidade pessoal, técnica e financeira os direitos de exploração de instalações e de serviços, de natureza comercial ou industrial, de apoio à marinha, considerando-se, porém, ineficazes perante o IPTM as cláusulas dos contratos de cessão que confirmam aos respectivos cessionários direitos ou faculdades que a concessionária não detinha ou que visem transferir ou diminuir a responsabilidade desta perante o concedente, mesmo que respeitante apenas à exploração cedida.

2 — Os contratos de cessão a que se refere o número anterior dependem de prévia aprovação da entidade concedente, devendo a concessionária enviar-lhe, 30 dias antes da respectiva assinatura, um exemplar definitivo dos mesmos, com a identificação completa do cessionário e dos elementos comprovativos da respectiva idoneidade, considerando-se tais contratos tacitamente aprovados se a entidade concedente não se pronunciar no prazo de 20 dias após a sua recepção.

3 — A concessionária é responsável, perante os utentes e o concedente, pela eficiência do funcionamento e a qualidade dos serviços desempenhados por terceiros, no âmbito da concessão.

CAPÍTULO III

Da vigência e extinção da concessão

Base XVIII

Prazo

A concessão terá uma duração de 75 anos, contados a partir da data da celebração do respectivo contrato, podendo ser renovável por períodos de 10 anos, se o interesse público o justificar.

Base XIX

Decurso do prazo

1 — Finda a concessão, pelo decurso do prazo, o IPTM entra imediatamente na posse de todos os bens que constituem o estabelecimento e que reverterão gratuitamente para o Estado, livres de quaisquer ónus ou encargos, em estado de bom funcionamento, conservação e segurança, não podendo a concessionária reclamar indemnização alguma ou invocar, com qualquer fundamento, o direito de retenção.

2 — A reversão ocorrerá sem qualquer formalidade que não seja uma vistoria, para a qual será convocado um representante da concessionária, devendo do respectivo auto constar o último inventário submetido ao IPTM, nos termos do n.º 4 da base III.

3 — Decorrido o prazo da concessão, transmitem-se gratuitamente para o IPTM os direitos que a concessionária tenha obtido de terceiros em benefício da exploração dos serviços concedidos e sejam necessários à continuidade dos mesmos, devendo os contratos celebrados pela concessionária conter cláusulas que garantam o cumprimento dessa obrigação.

4 — Iniciado o último ano do prazo da concessão, a concessionária não poderá, sem autorização do IPTM, rescindir os contratos de trabalho com o seu pessoal, em relação ao qual serão observadas as disposições aplicáveis para a transmissão do estabelecimento ou da sua exploração.

5 — O IPTM reserva-se a faculdade de tomar, nos últimos três anos do prazo da concessão, as providências necessárias para assegurar a continuidade da exploração imediatamente após o seu termo, designadamente por intermédio de outra entidade, sem que a concessionária tenha direito, por este facto, a qualquer indemnização.

6 — A concessionária obriga-se a não abandonar a exploração no termo do prazo da concessão sem que esteja assegurada a continuidade dos serviços, suportando o IPTM os prejuízos que, eventualmente, advinham para a concessionária por este facto, nos termos a definir no contrato de concessão.

7 — Pelas novas instalações que, com o acordo do IPTM, tenham sido estabelecidas na área de concessão, nos últimos 10 anos do respectivo prazo, terá a concessionária direito a receber, no acto da entrega, uma indemnização correspondente ao valor contabilístico não amortizado dos investimentos realizados, nos termos da legislação fiscal aplicável.

8 — A fixação do valor das instalações referidas no número anterior bem como as questões relativas a eventuais obras que se encontrem em curso no termo da concessão serão reguladas por acordo ou, na sua falta, por recurso à arbitragem, nos termos do disposto na base XXX.

Base XX

Resgate

1 — O IPTM pode resgatar a concessão, quando motivos de interesse público o justifiquem, após decorrido metade do respectivo prazo, mediante autorização do ministro da tutela, cujo despacho produzirá efeitos decorridos dois anos sobre a data da sua notificação à concessionária.

2 — Feita a notificação do resgate, pode o IPTM, mediante autorização do ministro da tutela, desistir ou adiar a sua concretização, assistindo à concessionária

o direito de ser indemnizada do valor dos prejuízos que lhe advinham da não efectivação ou adiamento do resgate.

3 — O IPTM assumirá, decorrido o período de dois anos sobre a notificação do resgate, os direitos e deveres contraídos pela concessionária, anteriormente à data da notificação, que sejam imprescindíveis para assegurar a exploração normal do porto de recreio, bem como os que tenham sido assumidos posteriormente àquela data e com os quais o IPTM haja expressamente concordado.

4 — No caso de resgate, todo o estabelecimento da concessão é adquirido pelo Estado, ficando afecto ao IPTM, obrigando-se a concessionária a praticar todos os actos necessários para o efeito.

5 — Para cumprimento do disposto no número anterior, o valor dos bens integrados no estabelecimento pela concessionária, ou por ela afectos à sua exploração, é o que tiverem à data do resgate, deduzido de $1/n$ por cada ano decorrido desde a celebração do contrato, sendo n o prazo da concessão.

6 — Para efeitos do disposto no número anterior, servirá de documento de referência o último inventário submetido ao IPTM, nos termos do n.º 4 da base III.

7 — Por cada um dos anos que faltarem para o termo da concessão, a concessionária tem direito a receber uma anuidade igual à média da receita líquida de exploração dos últimos cinco anos de maior rendimento escolhidos de entre os sete anos que precederem o resgate.

8 — O pagamento dos montantes devidos à concessionária pode ser feito de uma só vez ou em anuidades, até ao limite previsto para o termo do prazo da concessão, vencendo as importâncias em débito juros calculados a uma taxa mínima de proposta aplicável às operações principais de refinanciamento pelo Banco Central Europeu, adicionada de 1 ponto percentual.

Base XXI

Rescisão

1 — O IPTM, autorizado pelo ministro da tutela, pode rescindir o contrato de concessão sempre que do não cumprimento das obrigações essenciais da concessionária resultem graves perturbações na organização e no funcionamento dos serviços concedidos.

2 — Constituem causas de rescisão:

- a) A alteração do objecto da concessão;
- b) O não pagamento das contrapartidas da concessão por prazo superior a um ano;
- c) A prática dos actos enunciados na base XXV sem prévia aprovação pelo IPTM;
- d) A recusa de proceder à conservação e reparação das obras, instalações e equipamentos, depois de notificada para o fazer;
- e) A cobrança dolosa de taxas superiores aos valores fixados no regulamento de tarifas;
- f) A repetição de actos de indisciplina do pessoal ou dos utentes por culpa grave da concessionária;
- g) A oposição continuada ao exercício da fiscalização pelas entidades competentes nas áreas das actividades exercidas no estabelecimento;
- h) A reiterada desobediência às legítimas determinações das entidades competentes ou a reincidência em infracções às disposições do contrato ou dos regulamentos de exploração e utilização,

quando se mostrem ineficazes as sanções previstas para as mesmas infracções;

- i) A interrupção injustificada da exploração do estabelecimento.

3 — A falência da concessionária é igualmente causa de rescisão, excepto se o IPTM, autorizado pelo ministro da tutela, permitir que os credores assumam os direitos e encargos resultantes da concessão.

4 — Não constituem causa de rescisão os casos de força maior como tais reconhecidos.

5 — A rescisão não será declarada sem a prévia audiência da concessionária.

6 — No caso de faltas meramente culposas, a concessionária deverá ser notificada para, em prazo inferior a 90 dias, cumprir as suas obrigações sob pena de, não o fazendo, incorrer na sanção de rescisão da concessão.

7 — A rescisão do contrato implica a perda, a favor do IPTM, da caução prevista na base XXVII, bem como do fundo de conservação e renovação previsto na base XIII.

8 — Uma vez declarada e comunicada por escrito à concessionária, a rescisão produz imediatamente os seus efeitos, independentemente de qualquer outra formalidade.

Base XXII

Sequestro

1 — O IPTM pode assegurar a administração das instalações e promover a exploração dos serviços concedidos quando se verifique ou esteja iminente a sua cessação total ou parcial por causa imputável à concessionária ou se mostrem graves deficiências na respectiva organização e funcionamento ou no estado geral das instalações ou do equipamento susceptíveis de comprometerem a regularidade da exploração.

2 — Durante a situação de sequestro, a concessionária suportará, além dos encargos com a manutenção dos serviços, as despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração, que não possam ser cobertas pelas receitas cobradas, não havendo lugar a qualquer indemnização.

3 — Logo que cessem as razões que motivaram o sequestro, a concessionária deve ser notificada para retomar, no prazo que lhe for fixado, a regular exploração dos serviços.

4 — Se a concessionária não quiser ou não puder retomar a exploração ou, se o tiver feito, continuarem a verificar-se graves deficiências na organização e no funcionamento dos serviços, poderá ser declarada, pelo IPTM, a rescisão da concessão.

5 — A declaração da situação de sequestro da concessão, assim como a declaração imediata de rescisão prevista no número anterior, carece de homologação do ministro da tutela.

Base XXIII

Estado de sítio ou de emergência

1 — De acordo com a legislação especial aplicável, o IPTM, ou outra entidade para o efeito designada, pode, em situação de estado de sítio ou de emergência formalmente declarado, ser investido na gestão e exploração dos serviços concedidos, nos termos da lei.

2 — Durante o período em que se verifique alguma das situações previstas no número anterior suspende-se

o decurso do prazo por que foi outorgada a concessão ou qualquer das suas prorrogações, ficando a concessionária exonerada do cumprimento das obrigações respeitantes a esse período.

CAPÍTULO IV

Obrigações especiais

Base XXIV

Contrapartida pela concessão

1 — A concessionária pagará ao IPTM, como contrapartida pela concessão, uma anuidade correspondente à soma das parcelas seguintes:

- A importância anual que ficar estabelecida no respectivo contrato correspondente a pelo menos € 0,10 por metro quadrado e por ano, pela utilização da área molhada integrada na concessão;
- A importância que anualmente resulte da aplicação da percentagem que ficar fixada no contrato de concessão à receita bruta de exploração dos serviços concedidos e subconcedidos, a definir no contrato de concessão, que não poderá ser inferior a 2%.

2 — Os valores das taxas referidos na alínea a) do número anterior são actualizados anualmente, de acordo com o índice de preços no consumidor, excluindo a habitação, nesse período.

3 — As importâncias referidas no n.º 1 são pagas:

- Em duas prestações iguais, uma no mês de Junho e outra no mês de Dezembro do ano a que respeita, quanto à importância anual referida na alínea a);
- Mensalmente, após 60 dias depois do fim do mês a que respeita, a que se refere à alínea b).

4 — O pagamento da contrapartida pela concessão só será devido após o decurso de um período de carência, a estabelecer no contrato de concessão.

Base XXV

Deliberações sujeitas à aprovação do IPTM

1 — Sem prejuízo do disposto nas presentes bases, carecem de aprovação pelo IPTM os actos da concessionária que visem:

- A alteração do seu objecto social;
- A redução do capital social;
- A transformação, fusão ou dissolução da sociedade;
- A subconcessão, por qualquer título ou prazo, da exploração do porto de recreio;
- A oneração, por qualquer forma, das obras e instalações fixas da área da concessão;
- A interrupção ou a cessação total ou parcial da exploração dos serviços concedidos.

2 — Enquanto não forem objecto de aprovação ou de autorização, as deliberações a ela sujeitas são ineficazes perante o IPTM.

3 — A aprovação do IPTM tem-se por concedida quando não houver pronúncia expressa no prazo de 60 dias a contar da data da apresentação do pedido.

CAPÍTULO V

Disposições finais

Base XXVI

Responsabilidade civil

A concessionária é inteiramente responsável pelos prejuízos ou danos causados a terceiros no exercício dos poderes que lhe são conferidos pela concessão.

Base XXVII

Caução

1 — Antes do início da exploração, a concessionária deve prestar caução para garantir o exacto e pontual cumprimento das obrigações por ela assumidas e o pagamento de quaisquer penalidades que lhe forem aplicadas pelo IPTM.

2 — O valor da caução, que não poderá ser inferior a € 50 000, é fixado no contrato de concessão, devendo ser reconstituído, no prazo de 30 dias após aviso do IPTM, sempre que da caução se tenha levantado qualquer quantia.

3 — A caução pode ser prestada por depósito em dinheiro ou mediante garantia bancária ou seguro-caução, conforme escolha da concessionária.

4 — O valor da caução será actualizado nos termos fixados no contrato de concessão.

Base XXVIII

Incumprimento das obrigações

1 — O não cumprimento das obrigações assumidas pela concessionária, quando lhe não corresponda sanção mais grave, nos termos das bases anteriores ou do regulamento de exploração, implica o pagamento de multa contratual de € 500 a € 5000, segundo a gravidade e a frequência da infracção, mediante deliberação do IPTM, a qual, notificada por escrito à concessionária, produzirá efeitos independentemente de qualquer outra formalidade.

2 — Os limites das multas, referidos no número anterior, são actualizados em 1 de Janeiro de cada ano, nos termos estabelecidos no contrato.

3 — Os montantes de multas que não forem pagos voluntariamente, até 30 dias após a notificação, serão levantados da caução prevista na base anterior.

Base XXIX

Resolução convencional

O IPTM e a concessionária podem, em qualquer momento, resolver o contrato por mútuo acordo, sujeito a homologação do ministro da tutela.

Base XXX

Arbitragem

As questões que se suscitarem sobre interpretação ou execução do contrato de concessão podem ser resolvidas por arbitragem, nos termos gerais do direito.

