

Contrato de concessão à de uma
parcela dominial com a área de metros
quadrados, no freguesia da
....., concelho da Figueira da Foz, para
construção de

Entre

APFF – Administração do Porto da Figueira da Foz, S.A., com sede na Avenida de Espanha, 3080-271 Figueira da Foz, pessoa coletiva número 508 805 910, matriculada com o mesmo número na Conservatória do Registo Comercial de Figueira da Foz, adiante designada primeira outorgante, concedente ou APFF, S.A., neste ato representada pela Presidente do Conselho de Administração no âmbito das competências previstas na alínea b), do número 1, do art.º 13º, dos respetivos Estatutos publicados em anexo ao Decreto-Lei n.º 339/98, de 3 de novembro e dos poderes que lhe foram conferidos por deliberação do Conselho de Administração em sua reunião de de de dois

E

....., com sede na, freguesia de, concelho de, pessoa colectiva número, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de, adiante designada segunda outorgante ou concessionária, neste ato representada pelo(qualidade) Senhor, residente na, concelho de, portador do cartão de cidadão número, válido até de de cuja identidade e qualidade foram devidamente verificadas por documento apresentado neste acto;

Considerando que:

Nos termos da alínea a) do art.º 3.º, do Decreto-Lei nº 339/98, de 3 de novembro, e alínea m) do art.º 10.º, dos Estatutos anexos ao referido diploma, o Conselho de Administração da APFF, S.A., em sua reunião de deliberou conceder à, pelo prazo de anos contados da data de assinatura do presente contrato, o uso de uma parcela dominial de terraplenos com a área de

metros quadrados, sita no [REDACTED], freguesia da, concelho da Figueira da Foz, devidamente assinalada na planta anexa a qual faz parte integrante do presente contrato, para construção de [REDACTED],

É celebrado o presente contrato de concessão que se regerá pelas cláusulas abaixo enunciadas:

Capítulo I

Objecto e fins da concessão

Cláusula Primeira

Um – Pelo presente contrato é concedido à [REDACTED], o uso de uma parcela dominial, com a área de [REDACTED] metros quadrados, para construção de [REDACTED], identificados nas plantas anexas com a respectiva legendagem.

Dois – O referido estabelecimento destina-se a [REDACTED], fim que não pode ser alterado sem autorização prévia da APFF, S.A..

Três – Por motivo de alinhamentos, nomeadamente os decorrentes de planos aprovados para a zona portuária e com o acordo dos outorgantes, poderá a área concessionada ser objecto de acertos.

Quatro – Qualquer obra na área concessionada só pode ser iniciada após a aprovação dos projectos e a emissão das respetivas licenças pela APFF, S.A., contra o pagamento das taxas que forem devidas, devendo estar concluída dentro do prazo que lhe for fixado, de harmonia com os projectos aprovados e as leis e regulamentos em vigor.

Cinco – O projecto das obras a construir pela concessionária incluirá os arranjos exteriores ao lote, nomeadamente a construção dos passeios e a drenagem de águas pluviais.

Seis – A instalação de novos equipamentos fixos na área concessionada está igualmente sujeita a autorização prévia da APFF, S.A., a requerimento da concessionária.

Sete – A execução das obras e a exploração das instalações ficam sujeitas à fiscalização da APFF, S.A., cujos agentes terão livre acesso ao local da concessão.

Oito - As licenças e a fiscalização a que se referem os números anteriores não dispensam as que por lei pertençam a qualquer outro serviço ou entidade.

Cláusula Segunda

A concessionária fica obrigada a dar início à exploração das instalações até de de e a manter, por sua conta e risco, em permanente bom estado de funcionamento, conservação e segurança, até ao fim da concessão, todas as obras, instalações e equipamentos fixos que existam na área da mesma e a substituir todos os que se destruírem ou que se mostrem inaptos para os fins a que se destinam, mormente, por desgaste físico, avaria, deterioração ou obsolescência.

Capítulo II

Duração da concessão

Cláusula Terceira

Um - A concessão é outorgada pelo prazo de anos, contados a partir de de de

Dois - A concessionária poderá, até ao termo do penúltimo ano do contrato, requerer à APFF, S.A. a continuação da exploração da concessão, por mais anos, de acordo com as condições que vierem a ser fixadas pela APFF, S.A..

Cláusula Quarta

Um - A APFF, S.A. poderá dar por finda a concessão, mediante a sua rescisão, quando se reconheça ter ocorrido qualquer dos seguintes factos:

- a) A inobservância das condições fixadas no presente contrato;
- b) Desvio do fim da concessão ou incumprimento do plano de investimentos;
- c) Oposição repetida ao exercício da fiscalização ou reiterada desobediência às determinações legítimas da APFF, S.A. ou de outras entidades competentes;
- d) Dissolução ou liquidação da concessionária determinada em processo de insolvência;
- e) Violação grave da lei e dos regulamentos da APFF, S.A., pela concessionária;

- f) Procedimento judicial com decretamento de penhora, arresto, arrolamento ou qualquer outro que tenha por objecto a apreensão dos bens que se situem na área concessionada;
- g) Interrupção da exploração das instalações construídas na área concessionada, por um período superior a 6 meses;
- h) O incumprimento, em três anos consecutivos, de metade do movimento referido no número 1 da Cláusula oitava.

Dois – Exceptuam-se os casos em que a inobservância das obrigações da concessionária seja devida a força maior.

Três – O exercício do direito de rescisão salvaguardará a audição prévia da concessionária, nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Quatro – Tratando-se de conduta negligente, a rescisão não será declarada sem que a concessionária tenha sido notificada para, no prazo razoável que lhe for fixado, cumprir integralmente as suas obrigações contratuais e proceder à reparação da falta, se tal for o caso.

Cláusula Quinta

Um – A APFF, S.A. poderá extinguir em qualquer momento, por acto fundamentado, o direito de uso privativo atribuído por este contrato se motivo de interesse público assim o exigir.

Dois - A extinção da concessão em tais condições confere à concessionária o direito a indemnização, de acordo com os procedimentos comuns para as concessões em Domínio Público e de montante igual ao valor contabilístico líquido de amortizações, das obras, bens e equipamentos fixos - por ela incorporados na parcela dominial objecto da concessão, tendo em consideração uma vida útil da concessão de anos e realizadas em regime de duodécimos.

Três – O montante de investimento referido no número anterior deverá corresponder ao que consta do plano económico-financeiro apresentado pela concessionária aquando da celebração deste contrato de concessão, acrescido de eventuais investimentos adicionais que sejam posteriormente feitos pela concessionária e que tenham recebido prévia aprovação da APFF, S.A..

Quatro – A concessionária obriga-se a demonstrar perante a APFF, S.A., o valor contabilístico – valor de aquisição deduzido de eventuais subvenções estatais ou comunitárias – do investimento sujeito a amortização.

Capítulo III

Exploração das Instalações

Cláusula Sexta

A exploração das instalações deverá cumprir todas as normas legais aplicáveis, nomeadamente quanto à segurança e protecção do ambiente.

Cláusula Sétima

As instalações e as actividades nelas exercidas pela concessionária serão fiscalizadas pelas entidades competentes para o efeito, tendo os respectivos agentes, no exercício das suas funções, livre acesso ao local da concessão.

Capítulo IV

Obrigações Especiais da Concessionária

Cláusula Oitava

Um - A concessionária obriga-se a movimentar, por via marítima pelo Porto da Figueira da Foz, os seguintes mínimos anuais de carga:

2021 - toneladas;

2022 - toneladas;

2023 - toneladas;

(...)

Dois – Ocorrendo o incumprimento dos mínimos de carga estipulados no número anterior durante cinco anos consecutivos ou verificando-se que a diferença entre o acumulado de tais mínimos da carga e a quantidade acumulada da carga movimentada na área concessionada é igual ou superior ao mínimo de

carga contratualizada para o ano em curso, a concessionária obriga-se a pagar à APFF, S.A., uma penalidade calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Penalidade}_{(i)} = \text{taxa} \times \text{Dif}_{\text{acum}}$$

Em que: Penalidade_(i) = Penalidade contratual referente ao ano i (em €);
Taxa = 1,249€ (um euro vinte e quatro cêntimos e nove décimas de cêntimo)
Dif_{acum} = diferença entre o acumulado dos mínimos da carga estipulados no número anterior, até ao ano i, e o acumulado da carga movimentada pela concessionária na área concessionada, no mesmo período (em toneladas).

Três – A quantia referida no número anterior é atualizada em janeiro de cada ano de acordo com o IPC (índice de preços no consumidor) fixado pelo INE, sem habitação.

Quatro – A penalidade supra referida não será aplicada no caso da concessionária lograr demonstrar que os limites mínimos de movimentações ora acordados não foram atingidos por motivos de força maior.

Cinco – Para efeitos do cumprimento do estabelecido no número um, da presente cláusula, não serão consideradas as cargas movimentadas com uso de instalações sitas em áreas concessionadas a outras entidades, as quais serão contabilizadas nas obrigações das mesmas.

Cláusula Nona

Um - A concessionária pagará à APFF, S.A. pela utilização da área dominial cujo uso é concedido, a quantia de --,--€ (----- euros e ----- cêntimos) por metro quadrado e por ano, em prestações mensais, até ao dia 8 do mês respectivo.

Dois – A quantia referida no número anterior é atualizada em janeiro de cada ano de acordo com os coeficientes de actualização das rendas não habitacionais.

Três – O pagamento da contrapartida será devido a partir de de de

Cláusula Décima

A concessionária é inteiramente responsável pelos prejuízos ou danos causados à APFF, S.A. e/ou a terceiros pelo exercício dos poderes e dos direitos que lhe são conferidos pelo presente contrato e actividades deles emergentes.

Cláusula Décima-primeira

A concessionária obriga-se a cumprir e fazer cumprir, pelos utilizadores, todas as leis, regulamentos e normas de segurança relativas à sua atividade e à exploração das instalações na parcela dominial que lhe é concessionada.

Capítulo V

Direitos Especiais da Concessionária

Cláusula Décima-segunda

Um – No fim do prazo de concessão, caducarão automaticamente todos os contratos celebrados pela concessionária com quaisquer terceiros, ficando esta inteiramente responsável pelas consequências dessa caducidade, não assumindo a concedente quaisquer responsabilidades nesta matéria.

Dois - A concessionária poderá, mediante prévia aprovação dos contratos pela concedente, ser autorizada a hipotecar as obras ou instalações fixas construídas na concessão e a dar de penhor ou por qualquer outra forma, onerar as instalações existentes, na medida em que tal seja necessário para lhe garantir o financiamento indispensável aos investimentos na área concessionada.

Três – As hipotecas e garantias a que se refere o número anterior não poderão, em caso algum, constituir-se por prazo que exceda a data do termo da concessão.

Quatro – A concessionária poderá requerer à APFF, S.A., a transmissão da sua posição contratual para terceiros, a qual poderá ser autorizada desde que, comprovadamente, estes possam garantir as exigências de idoneidade e capacidade técnica e financeira para a construção e exploração das instalações e demais obrigações inerentes a este contrato.

Cinco – A concessionária não pode sub-concessionar, ainda que parcialmente, a área concessionada ou as instalações nela erigidas e bem assim nelas consentir a terceiros o exercício de qualquer atividade, sem a autorização prévia da APFF, S.A..

Capítulo VI

Reversão

Cláusula Décima-terceira

Um – No termo da concessão reverterem gratuita e automaticamente para a APFF, S.A., todas as obras e instalações fixas que integram a concessão, obrigando-se a concessionária a entregá-las em bom estado de conservação, sem prejuízo do normal desgaste do seu uso, e livres de ónus ou encargos.

Dois – A reversão ocorrerá sem qualquer formalidade que não seja uma vistoria para a qual será convocado um representante da concessionária.

Três – Do auto de vistoria deverá constar o inventário das obras e instalações fixas afectas à concessão, assim como a descrição do seu estado de conservação.

Capítulo VII

Legislação aplicável

Cláusula Décima-quarta

O presente contrato fica sujeito à lei portuguesa.

Capítulo VIII

Arbitragem

Cláusula Décima-quinta

Qualquer diferendo que se suscite entre a APFF, S.A. e a concessionária quanto à interpretação e execução do presente contrato poderá ser resolvido com recurso à arbitragem voluntária, mediante acordo entre as partes.

Capítulo IX

Tribunal Competente

Cláusula Décima-sexta

Os litígios emergentes da Concessão serão resolvidos pelos tribunais competentes em razão da sede da APFF, S.A., com exclusão de quaisquer outros, sem prejuízo do disposto na cláusula anterior.

Neste acto foram presentes os seguintes documentos que ficam a fazer parte integrante deste contrato:

- Certidão de registo comercial da;
- Planta de localização da área concessionada, devidamente demarcada;
- Estudo de Viabilidade Económico Financeira da concessão.

O presente contrato, encontra-se escrito em folhas, devidamente numeradas e rubricadas à excepção da última que contém assinaturas.

Figueira da Foz, ... de de 20...

APFF – Administração do Porto da Figueira da Foz,
S.A.

.....

(.....)

(.....)