



União das Freguesias de Águeda e Borralha

## CONCURSO PÚBLICO

CONCESSÃO DA EXPLORAÇÃO DE BAR E ÁREAS ADJACENTES DO PARQUE  
FLUVIAL DE BOLFIAR

CADERNO DE ENCARGOS



## **Artigo 1.º**

### **Objeto**

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto principal a concessão da exploração do bar e áreas adjacentes do Parque Fluvial de Bolfiar, na N230, Bolfiar, Águeda, conforme se descreve pormenorizadamente no presente caderno de encargos.

## **Artigo 2.º**

### **Definições**

**Para efeitos do presente caderno de encargos entende-se por:**

**Concessão de exploração:** o contrato pelo qual o co-contratante se obriga a gerir, em nome próprio e sob a sua responsabilidade, uma atividade de serviço público, durante um determinado período, sendo remunerado pelos resultados financeiros dessa gestão.

**Partes do contrato:** são partes do contrato o concedente e o concessionário.

**Concedente:** União das Freguesias de Águeda e Borralha.

**Concessionário:** o adjudicatário da concessão.

## **Artigo 3.º**

### **Contrato**

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos, celebrando-se por escrito.
2. **O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:**
  - a) Os suprimientos dos erros e omissões do presente caderno de encargos identificados pelo concorrente, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar, ou pelo órgão a quem esta competência tenha sido delegada.
  - b) Os esclarecimentos e as retificações relativos ao Caderno de Encargos;
  - c) O presente Caderno de Encargos;



- d) A proposta adjudicada;
  - e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário;
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual são indicados nesse número.
  4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99.º do Código dos Contratos Públicos (CCP) e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma.

#### **Artigo 4.º**

##### **Prazo da concessão**

1. O prazo da concessão é de 24 meses, a contar da data da celebração do contrato, sem prejuízo das obrigações acessórias que devem perdurar para além da cessação do contrato.
2. A exploração dos bens objeto do contrato deve iniciar-se no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato de concessão. O prazo indicado deve ser prorrogado mediante pedido devidamente fundamentado da parte do concessionário e após aprovação da União de Freguesias de Águeda e Borralha.
3. Na eventualidade de terminado o prazo de concessão não se ter celebrado novo contrato de concessão, nem o mesmo ter sido denunciado por qualquer das partes, pode o mesmo ser renovado por um período inicial de 90 (noventa) dias, e posteriormente por novos períodos sucessivos de 30 (trinta) dias, até que uma das partes o denuncie por escrito à outra, sem que para tal tenha que ocorrer qualquer justificação ou fundamento, desde que o faça com a antecedência de 30 (trinta) dias em relação ao termo do prazo final que pretendem fixar para o contrato, ficando o concessionário obrigado a cumprir todas as suas obrigações contratuais e proceder ao pagamento dos valores mensais em vigor.



## **Artigo 5.º**

### **Equipamentos da concessão**

1. Consideram-se equipamentos afetos à concessão todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data da celebração do contrato, assim como os bens, equipamentos e obras a realizar, adquirir ou instalar pelo concessionário que sejam indispensáveis ao adequado desenvolvimento das atividades concedidas, independentemente do direito de propriedade pertencer ao concedente ou ao concessionário.
2. A União de Freguesias de Águeda e Borralha entrega o estabelecimento com as infraestruturas (elétricas, abastecimento de águas e saneamento).

## **Artigo 6.º**

### **Caução**

Não é exigida a prestação de Caução, nos termos do n.º 2, alínea a) do artigo 88.º do Código dos Contratos Públicos.

## **Artigo 7.º**

### **Suspensão e resolução do contrato**

- 1- A União das Freguesias de Águeda e Borralha poderá denunciar o contrato em qualquer altura, com 90 dias de antecedência, constituindo-se na obrigação de pagar as benfeitorias que hajam sido introduzidas, proporcionalmente ao período que faltar para a cessação do contrato.
- 2- O contrato poderá ser suspenso por motivo de força maior ou para a realização de obras necessárias promovidas pela União das Freguesias de Águeda e Borralha, suspensão esta que não confere ao concessionário direito a qualquer indemnização.



- 3- A falta de cumprimento de qualquer disposição do presente Caderno de Encargos confere à União das Freguesias de Águeda e Borralha a faculdade de resolver imediatamente o contrato, sem obrigação de qualquer indemnização.
- 4- No caso previsto no número anterior, não poderá o concessionário apresentar-se na oferta pública que a Junta de Freguesia venha a publicitar.
- 5- Não é devida pela Junta de Freguesia qualquer indemnização por motivo de resolução nos termos do n.º 4 da presente cláusula, ficando ainda o concessionário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.
- 6- No momento da cessação do contrato, o concessionário fica obrigado a entregar o imóvel no mesmo estado em que o recebeu.
- 7- O contrato pode cessar a qualquer altura por vontade e acordo expresso entre as partes.

### **Artigo 8.º**

#### **Resolução por parte do concessionário**

O concessionário pode resolver o contrato nas situações e com os fundamentos previstos no artigo 332.º do CCP.

### **Artigo 9.º**

#### **Caducidade**

1. A concessão caduca com a insolvência ou morte do concessionário.
2. Em caso de caducidade, o concessionário ou seus herdeiros, consoante o caso não têm direito a qualquer indemnização, nem a União das Freguesias de Águeda e Borralha assume qualquer responsabilidade por eventuais débitos e obrigações do concessionário no âmbito da presente concessão.



## **Artigo 10.º**

### **Resgate da concessão**

1. A União das Freguesias de Águeda e Borralha, nos termos do disposto do artigo n.º 422 do Código dos Contratos Públicos, reserva-se ao direito do resgate da concessão, nomeadamente quando estejam em causa razões de interesse público.
2. O resgate é notificado ao concessionário com pelo menos 3 meses de antecedência.
3. Na situação referida nos números anteriores, a União das Freguesias de Águeda e Borralha pagará uma indemnização nos termos dos números 5.º e 6.º do artigo n.º 422 do Código dos Contratos Públicos.

## **Artigo 11.º**

### **Sequestro da concessão**

1. Sem prejuízo do disposto no número 3 do artigo 421.º do Código dos Contratos Públicos, a União de Freguesias de Águeda e Borralha poderá declarar o sequestro e intervir na exploração se o concessionário abandonar, por um prazo superior a 15 (quinze) dias, sem justificação atendível, a exploração dos serviços e equipamentos que integram a presente concessão.
2. Em caso de incumprimento grave pelo concessionário das respetivas obrigações contratuais e legais, ou estando o mesmo eminente, a União de Freguesias de Águeda e Borralha, poderá declarar o sequestro da exploração, e tomar a seu cargo o desenvolvimento da concessão.
3. Se a União de Freguesias de Águeda e Borralha assim o entender e o concessionário vier a demonstrar que se encontra disposto(a) a reassumir a referida concessão e der garantias de cumprir as obrigações da presente concessão, esta poderá ser restituída.
4. A União de Freguesias de Águeda e Borralha poderá prorrogar o sequestro pelo tempo que julgar conveniente ou necessário, abstendo-se de aplicar a sanção de rescisão, se assim o entender.
5. Todas as despesas do sequestro serão imputáveis ao concessionário.



## **Artigo 12.º**

### **Restrição de acesso ao estabelecimento**

Dentro dos limites legais, o concessionário fica obrigado a restringir o acesso ao estabelecimento a todas as pessoas que perturbem o seu bom funcionamento, publicitando devidamente as restrições.

## **Artigo 13.º**

### **Obrigações principais do concessionário**

- 1.** Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente Caderno de Encargos ou nas cláusulas contratuais, o concessionário fica obrigado a cumprir as seguintes condições:
  - a)** Instalação de todo o equipamento, dispositivos e mobiliários inerentes ao funcionamento da atividade, devendo estes, ser de boa qualidade e adequar-se esteticamente ao conjunto da edificação onde se inserem;
  - b)** Terminado o prazo de concessão, fica o concessionário obrigado à retirada de todos os dispositivos e equipamentos instalados por sua iniciativa
  - c)** A execução de obras ou quaisquer outros trabalhos de alteração, adaptação ou beneficiação no interior ou exterior do estabelecimento não poderão ser realizados sem que previamente seja autorizado pela União de Freguesias de Águeda e Borralha;
  - d)** 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;
  - e)** A instalação de aparelhos ou condutas de refrigeração, ventilação ou exaustão de gases ou fumos e, bem assim, como a colocação, colagem, pintura ou qualquer outro meio de afixação de dispositivos de intuito comercial ou publicitário (reclames, toldos, para-ventos, etc.) no edifício ficam também obrigados à prévia autorização da União de Freguesias de Águeda e Borralha;



- f)** É totalmente vedada a realização de quaisquer trabalhos ou a prática de atos que contribuam para a descaracterização estética e de solidez da edificação onde se integra a atividade;
  - g)** O exercício da atividade deve efetuar-se nas melhores condições Higiêno-sanitárias, no respeito pelas elementares regras de convivência e bom relacionamento com o público;
  - h)** Manter o edifício nas melhores condições de conservação e a área envolvente em condições de limpeza e asseio através da colocação de recipientes para o lixo que venha a ser depositado pelo público e posterior despejo para os contentores municipais.
  - i)** Cumprir e acatar as determinações quanto ao funcionamento que, entretanto, venham a ser determinadas pelas autoridades administrativas de saúde ou policiais e, bem assim, quanto ao cumprimento das normas estipuladas ao nível de regulamentação e legislação em vigor;
  - j)** Não alterar a finalidade da atividade a que foi habilitado a exercer pela Junta de Freguesia;
  - k)** Fica o concessionário obrigado ao pagamento de todas as despesas decorrentes do exercício da atividade, seja em relação à Junta de Freguesia ou a outras entidades, incluindo taxas de utilização previstas na legislação em vigor;
  - l)** É vedada ao concessionário a cedência a terceiros, por qualquer título, dos direitos de exploração conferidos;
  - m)** Informar o concedente de qualquer circunstância que possa condicionar o normal funcionamento da atividade;
  - n)** Manter a sua sede em Portugal e ter por objeto, ao longo de todo o período de concessão as atividades integradas na concessão, salvo as situações de exceção previstas na legislação em vigor;
- 2.** A título acessório, o prestador de serviços fica obrigado, designadamente, a recorrer a todos os meios humanos, materiais e informáticos que sejam necessários e adequados à prestação do serviço, bem como ao estabelecimento do sistema de organização necessário à perfeita e completa execução das tarefas a seu cargo.





## **Artigo 14.º**

### **Obrigações e direitos principais do concedente**

**1. A União de Freguesias de Águeda e Borralha, compromete-se ao seguinte:**

- a)** Assegurar as condições legais de funcionamento da atividade;
- b)** Garantir outras condições que se verifiquem justificáveis para a manutenção e boa acessibilidade ao local;

**2. A União de Freguesias de Águeda e Borralha não fica obrigada à reparação interior e exterior do edifício, reposição de material, equipamento, mobiliário ou outros meios utilizados na atividade ou ainda à indemnização ao concessionário por quaisquer danos que advenham de incêndio, furto ou roubo que se verifique no período de vigência da concessão.**

**3. Sem prejuízo do disposto no artigo 302.º e seguintes do CCP constitui poder do concedente:**

- a)** Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário, impostas pelo presente caderno de encargos e pelo contrato;
- b)** Fiscalizar a utilização das instalações objeto da concessão;

## **Artigo 15.º**

### **Obras**

- 1. As obras de manutenção do exterior do edifício serão da responsabilidade da União de Freguesias de Águeda e Borralha, excetuando as deteriorações ou danos causados pelo concessionário, seus empregados ou utentes.**
- 2. Quaisquer obras de reparação, conservação, manutenção ou adaptação do interior do imóvel, a efetuar carecem de autorização expressa da União de Freguesias de Águeda e Borralha e serão efetuadas por conta do concessionário, ficando as mesmas, desde logo, propriedade da Freguesia, sem que assista ao concessionário qualquer direito de retenção.**
- 3. Os encargos com as obras realizadas no imóvel concessionado, nos termos do número anterior são por conta do concessionário, o qual é o responsável pelos seus pagamentos, correta execução e manutenção.**



4. As obras ou benfeitorias realizadas ficarão a fazer parte integrante do imóvel, abstendo-se o concessionário de reclamar qualquer pagamento, seja a que título for, designadamente indemnização ou compensação.

#### **Artigo 16.º**

##### **Seguros**

Para além de outros seguros obrigatórios decorrentes da atividade a exercer ou que o concessionário queira contratar, este obrigará-se a celebrar com efeitos à data de início do contrato e mantendo-se em vigor durante todo o período de vigência do contrato os seguintes seguros:

- a) Seguros de responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados por terceiros, por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração;
- b) Seguro contra acidentes de trabalho de todo o pessoal a exercer funções;

#### **Artigo 17.º**

##### **Responsabilidade por prejuízos causados**

1. O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.
2. O concessionário responde ainda, nos termos gerais, pelos prejuízos causados por entidades por si contratadas para o desenvolvimento de atividade compreendidas na concessão.

#### **Artigo 18.º**

##### **Sigilo**

O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa a entidade adjudicante, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação à execução do contrato.



## **Artigo 19.º**

### **Remuneração do concessionário**

A remuneração do concessionário é efetuada, diretamente, através dos benefícios económicos obtidos em resultado da execução do contrato, configurados como contrapartidas das prestações contratuais derivadas da atividade.

## **Artigo 20.º**

### **Remuneração do concedente**

1. Pela concessão, será devido o valor mensal que vier a resultar da adjudicação, acrescido de IVA à taxa legal em vigor.
2. O preço mensal pela concessão vence-se a cada dia 1 do mês anterior aquele que diga respeito e será pago nos 5 (cinco) dias úteis seguintes.
3. Sem prejuízo do disposto no número anterior, o pagamento referente aos dois primeiros meses da concessão, terá de ser efetuado no dia em que for celebrado o contrato.
4. Em caso de mora no pagamento da renda em prazo superior ao estabelecido no número anterior, o concessionário obriga-se a pagar, para além do valor da renda, uma penalidade no valor correspondente a 15% da renda mensal, para além dos juros moratórios à taxa legal em vigor.
5. O preço mensal será atualizado anualmente de acordo com os índices aplicáveis ao arrendamento comercial.
6. A União de Freguesias de Águeda e Borralha poderá resolver o contrato, se não se verificar o pagamento de 2 (duas) mensalidades, consecutivas, dentro do prazo estabelecido para o pagamento.
7. O direito à resolução do contrato caduca se o concessionário, até à data da notificação do ato que a decida, pagar as mensalidades em atraso acrescidas de uma indemnização igual a 50% do montante que for devido.



## **Artigo 21.º**

### **Sanções contratuais**

1. Pelo incumprimento das obrigações emergentes do contrato, o concedente pode exigir ao concessionário o pagamento de uma sanção contratual, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.
2. O montante das sanções contratuais varia entre o mínimo de €50,00 e o máximo de €1.000,00 em função da gravidade do incumprimento e do grau de culpa do concessionário.
3. Os valores indicados no n.º 2 do presente artigo são diários e ao serem aplicados perduram até à resolução do impedimento.
4. Na determinação da gravidade do incumprimento, o concedente tem em conta nomeadamente a duração da infração, a sua eventual reiteração, o grau da culpa do concessionário e as consequências do incumprimento.
5. As sanções contratuais previstas no presente artigo não obstam a que o concedente exija uma indemnização pelos danos decorrentes do incumprimento do concessionário.

## **Artigo 22.º**

### **Força maior**

1. Não podem ser impostas sanções ao fornecedor, 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 impossibilitam a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou



terrorismo, motins e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

**3. Não constituem força maior designadamente:**

- a) Circunstancias que não constituam força maior para os subcontratados do fornecedor, na parte em que intervenham;
- b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do fornecedor ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
- c) Determinações governamentais, administrativas, ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo fornecedor de deveres ou ónus que sobre ele recaírem;
- d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo fornecedor de normas legais;
- e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do fornecedor cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- f) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do fornecedor não devidas a sabotagem;
- g) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros;

**4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.**

**5. 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.**



## **Artigo 23.º**

### **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, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contacto deve ser comunicada à outra parte.
3. Às comunicações e notificações é aplicável o disposto nos artigos 468.º e 469.º do CCP.

## **Artigo 24.º**

### **Preço base**

O preço base do procedimento é €7.200,00 (sete mil e duzentos euros) para os 24 meses, acrescido de IVA à taxa legal em vigor, e corresponde ao preço mínimo que a Entidade Adjudicante se dispõe a receber pela execução de todas as prestações que constituem o objeto do contrato.

## **Artigo 25.º**

### **Contencioso**

Qualquer litígio que surja entre as partes relativo à interpretação, integração, execução ou rescisão do contrato e que não seja resolvido por acordo será resolvido em recurso aos tribunais administrativos competentes.

## **Artigo 26.º**

### **Casos omissos**

Em tudo o que for omissos, aplicam-se à presente concessão as disposições legais e regulamentares aplicáveis sobre a matéria.



## **Artigo 27.º**

### **Contagem de prazos**

Os prazos previstos no presente caderno de encargos contam-se nos termos do artigo 471.º do Código dos Contratos Públicos.

### **Cláusula especial**

#### **CARACTERIZAÇÃO DO ESPAÇO A CONCESSIONAR**

O objeto do presente concurso consiste na concessão da exploração do bar e áreas adjacentes do Parque Fluvial de Bolfiar.

O edifício tem uma área de cerca de 9585 m<sup>2</sup>, com esplanada e apoios balneares, área esta que se encontra assinalada e demarcada conforme planta de localização em anexo (anexo A) e planta do espaço (anexo B)

A utilização de esplanada encontra-se sujeita a autorização anual por parte da Entidade competente, mediante o pagamento da respetiva taxa, caso essa autorização seja concedida.

Será facultado o acesso ao local da concessão desde que solicitado pelos interessados.

#### **ANEXOS:**

Anexo A : Planta de localização

Anexo B: Planta do espaço