CADERNO DE ENCARGOS

"Concurso para Cedência para a Utilização e Exploração do Complexo da Unidade de Apoio à Piscina da Zona de Lazer de São Martinho da Cortiça"

Capítulo I
Disposições Gerais

Cláusula 1.ª
Objeto do concurso

1. O objeto do concurso consiste na cedência da utilização e exploração do Complexo da Unidade de Apoio à Piscina da Zona de Lazer de São Martinho da Cortiça, composto por Bar, localizado em São Martinho da Cortiça, concelho de Arganil, propriedade do Município de Arganil e dado de comodato a esta Junta de Freguesia.
2. O bar deve prosseguir os fins do espaço objeto de exploração podendo este serviço ser usufruído por qualquer utilizador.
3. O espaço objeto deste contrato destina-se, exclusivamente, ao exercício da atividade acima referida.

Cláusula 2.ª
Espaço

1. A garantia do estado de conservação do espaço adjudicado, quanto ao edifício, é da responsabilidade do adjudicatário.

2. No caso de degradação do edifício por causas imputáveis ao adjudicatário, poderá a Junta proceder às devidas obras, sendo o adjudicatário responsável pelo reembolso das correspondentes despesas, podendo para isso acionar a respetiva caução.

Cláusula 3.ª
Prazo

A cedência da utilização e exploração do Complexo da Unidade de apoio é cedida pelo prazo de 3 (três) anos a contar da data da outorga do contrato.

Cláusula 4.ª
Renda

1. A cedência implica o pagamento, por parte do adjudicatário à Junta do valor da renda indicada na proposta apresentada..

2. O valor base a considerar para efeitos de concurso é de 150,00 €.mensais.

3. A renda será atualizável anualmente de acordo com a legislação em vigor.

Cláusula 5.ª

Caução

1. Para garantir o exacto e pontual cumprimento das suas obrigações, o adjudicatário deve prestar caução no montante correspondente ao valor de 600,00 € (seiscentos euros).

2. A caução pode ser prestada mediante qualquer das formas permitidas por lei. No caso de a caução ser prestada mediante garantia bancária, deverá a mesma respeitar o modelo anexo ao presente caderno de encargos.

3. A Junta de Freguesia pode considerar perdida a seu favor a caução prestada, nos casos de incumprimento pelo adjudicatário das obrigações legais, contratuais ou pré-contratuais.

4. Esta caução, caso venha a ser utilizada no todo ou em parte, deverá no prazo de 30 (trinta) dias ser reposta no mesmo quantitativo pelo adjudicatário.

5. Em caso de rescisão do contrato por parte da Junta de Freguesia, por qualquer motivo que seja imputável ao adjudicatário, este perderá o direito do montante da caução em vigor, que reverterá a favor da Junta de Freguesia.

6. O restante montante da caução, caso não venha a ser utilizada pela Junta de Freguesia, será restituído no final do contrato, após a recepção das instalações cedidas.

Clausula 6.º

Horário de Funcionamento

O adjudicatário obriga-se a respeitar os horários de acordo com as respetivas licenças de funcionamento, sem prejuízo de horários especiais, devidamente autorizados ou licenciados para épocas ou eventos determinados.

Cláusula 7.ª

Obrigações do Adjudicatário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, decorrem para o adjudicatário, as seguintes obrigações:
   a) Requerer, junto do Município, as respetivas licenças de funcionamento;
   b) Respeitar os horários de funcionamento definidos para as atividades em causa;

c) Comunicar qualquer facto que ocorra durante a execução do contrato e que altere designadamente, a sua denominação social, os seus representantes legais, a sua situação jurídica e a sua situação comercial;

d) Garantir os bons ofícios nas prestações dos serviços, disciplina do pessoal e cordialidade para e com os utentes das piscinas;

e) Suportar os encargos com a celebração dos contratos de utilização e manutenção de serviços e respetivas infra-estruturas necessárias, nomeadamente de água, electricidade, telefone, gás, esgotos e outras que venham a mostrar-se necessárias, bem como os encargos com os respetivos consumos;

f) Não instalar quaisquer reclamos (luminosos ou outros) de identificação do local objeto do presente contrato, sem prévia autorização e eventual licenciamento;

g) Respeitar a legislação em vigor aplicável ao objeto do presente contrato e garantir a qualidade do serviço prestado;

h) Manter o espaço e área confinante em boas condições de conservação, limpeza e higiene.

2. O adjudicatário deverá abrir o espaço ao público, em pleno funcionamento, durante o horário de funcionamento das piscinas.

3. O adjudicatário fica obrigado a efetuar o pagamento da renda até ao dia 10 do mês corrente. No caso de se verificar mora no pagamento das rendas, o adjudicatário fica obrigado, para além do valor da renda em dívida, ao pagamento de um acréscimo de 25% se o pagamento for efetuado dentro do mês a que diz respeito, e de um acréscimo de 50% se o pagamento for efetuado para além desse prazo, acrescido ainda de juros moratórios à taxa legal em vigor, contados dia a dia.

4. O adjudicatário deve executar as obras de conservação necessárias ao bom funcionamento do bar. Quaisquer obras ou alterações da área a explorar, carece de prévia autorização da Junta, sendo que tais obras ficarão a fazer parte integrante do imóvel, sem que por elas possa o adjudicatário exigir qualquer indemnização ou alegar direito a retenção.

Cláusula 8.ª

Seguros

1. É da responsabilidade do adjudicatário a contratação de seguro de recheio, seguro de acidentes de trabalho e seguro de responsabilidade civil, incluindo outros que considere pertinentes para a exploração do Complexo.

2. São ainda da responsabilidade do adjudicatário os prejuízos que derivem de ações ou omissões praticadas com intenção e/ou o incumprimento de normas legais e regulamentares.

Cláusula 9.ª

Anulação da Adjudicação

Em caso de anulação da adjudicação por falta de celebração do contrato por causa imputável ao adjudicatário, Junta de Freguesia pode decidir adjudicar a exploração a outro concorrente, seguindo para tanto a ordem da respectiva lista de classificação.

Cláusula 10.ª

Cessão da Posição Contratual

O adjudicatário não poderá ceder a sua posição contratual ou qualquer dos seus direitos e obrigações decorrentes do contrato sem autorização expressa da Junta, sendo nulos os actos e contratos celebrados pelo adjudicatário em violação do aqui disposto.

Cláusula 11.ª

Incumprimento do Contrato

1.O incumprimento, por qualquer das partes, dos deveres resultantes do contrato confere, nos termos gerais do direito, à outra parte o direito de rescindir o contrato, sem prejuízo das correspondentes indemnizações legais.

2.A falta, por parte do adjudicatário, do pagamento das rendas mensais, por período superior a seis meses, concede o direito à Junta de rescindir o contrato, sem prejuízo, das correspondentes indemnizações legais.

3.Em caso de resolução do contrato pelo incumprimento da obrigação anteriormente referido pode a Junta de Freguesia adjudicar a utilização e exploração do Bar ao concorrente ordenado sequencialmente no procedimento.

Cláusula 12.ª

Casos Omissos

Em tudo o omisso no presente Caderno de Encargos, observar-se-á, com as necessárias adaptações, o disposto na legislação em vigor sobre a matéria.

Cláusula 13.ª

Foro competente

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal da Comarca de Arganil, com expressa renúncia a qualquer outro.

São Martinho da Cortiça, 13 de outubro de 2026

O Presidente da Junta de Freguesia,



António José Ventura Dias

MODELOS DE CAUÇÃO

MODELO DE GUIA DE DEPÓSITO

Vai _____, detentor do alvará _____ com sede em _____ pessoa coletiva n° _____ matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o n° _____ com o capital social de _____ depositar na agência de _____ a quantia de _____ (por extenso, em moeda corrente) (em dinheiro ou representada por _____) como caução exigida para a empreita/aquisição/prestação de serviços de _____ para os efeitos do disposto no artigo 88.°, n.°1, do Código dos Contratos Públicos. Este depósito será efetuado à sua ordem....., a quem deve ser remetido o respetivo conhecimento.

Data,
Assinatura

MODELO DE GARANTIA BANCÁRIA AUTÓNOMA

O Banco _____ (Identificação do Banco), com sede em _____, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de _____, com o capital social de _____, presta favor do ....., garantia autónoma, à primeira solicitação, no valor de _____, correspondente a _____ (percentagem do valor da adjudicação), destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária), assumirá no contrato que com ela .....vai outorgar e que tem por objeto _____ (designação da obra/fornecimento/prestação de serviços), regulado nos termos da legislação aplicável (Decreto Lei n.º 18/2009, de 29 de Janeiro na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 30/2021 de 21 de maio e posteriores alterações).

O Banco obriga-se a pagar aquela quantia à primeira solicitação....., sem que este tenha de justificar o pedido e sem que o primeiro possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato.

O Banco deve pagar aquela quantia no dia seguinte ao pedido, findo o qual, sem que o pagamento seja realizado, contar-se-ão juros moratórios à taxa mais elevada praticada pelo Banco para as operações ativas, sem prejuízo da execução imediata da dívida assumida por este.

A presente garantia bancária autónoma não pode em qualquer circunstância ser denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção, nos termos previstos na legislação aplicável (Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo D.L. n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na redação que lhe foi dada pela Lei n.º 30/2021 de 21 de maio e posteriores alterações).

Data,

Assinaturas.

MODELO DE SEGURO-CAUÇÃO À PRIMEIRA SOLICITAÇÃO

A Companhia de Seguros_____, com sede em _____ matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ com o capital social de _____ presta o favor do Município de Arganil e ao abrigo de contrato de seguro-caução celebrado com _____ (tomador do seguro), garantia à primeira solicitação, no valor de _____ correspondente a _____ (percentagem do valor da adjudicação), destinada a garantir o bom e integral cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária) com sede em _____ pessoa coletiva n° _____ matriculada na Conservatória do Registo Comercial de _____ sob o n° _____ com o capital social de _____, assumirá no contrato que com ela ....., vai outorgar e que tem por objeto _____ (designação da obra/fornecimento/prestação de serviços), regulada nos termos da legislação aplicável (Decreto Lei n.º 18/2009, de 29 de Janeiro na sua atual redação).

A companhia de seguros obriga-se a pagar aquela quantia nos cinco dias úteis seguintes à primeira solicitação do ....., sem que este tenha de justificar o pedido e sem que a primeira possa invocar em seu benefício quaisquer meios de defesa relacionados com o contrato atrás identificado ou com o cumprimento das obrigações que _____ (empresa adjudicatária) assume com a celebração do respetivo contrato.

A companhia de seguros não pode opor ao ....., quaisquer exceções relativas ao contrato de seguro caução celebrado entre esta e o tomador do seguro.

A presente garantia, à primeira solicitação, não pode em qualquer circunstância ser revogada ou denunciada, mantendo-se em vigor até à sua extinção ou cancelamento, nos termos previstos no contrato e na legislação aplicável (Código dos Contratos Públicos, aprovado pelo D.L. n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, na sua atual redação).

Data;

Assinaturas.