Caderno de encargos

“CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DE UM QUIOSQUE MUNICIPAL, COM ÁREA DE ESPLANADA, NO COMPLEXO DA MANIZOLA”

Referência do Procedimento:

setembro/2026

Capítulo I
Disposições Gerais

Cláusula 1.ª
Objeto

1. O presente caderno de encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem como objeto principal a concessão de exploração do quiosque e respetiva esplanada sito no Complexo da Manizola, em Arraiolos, destinado a estabelecimento de bebidas e produtos alimentares.

2. Para além das disposições do presente caderno de encargos, as partes outorgantes poderão estabelecer ainda, em documento complementar ao contrato a celebrar, direitos e obrigações que não colidam com os aqui previstos e que não incidam sobre os atributos das propostas que venham a ser apresentadas pelos potenciais concorrentes ou que com elas conflituam.

Cláusula 2.ª
Contrato

1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado e seus anexos.

2. O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:

a) Os suprimentos dos erros e das omissões do caderno de encargos identificados pelos concorrentes, desde que esses erros e omissões tenham sido expressamente aceites pelo órgão competente para a decisão de contratar;

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 aí são indicados.

4. Em caso de divergência entre os documentos referidos no nº 2 e o clausulado do contrato e seus anexos, prevalecem os primeiros, salvo quanto aos ajustamentos propostos de acordo com o disposto no artigo 99º do Código dos Contratos Públicos e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101º desse mesmo diploma legal.

Cláusula 3.ª
Prazo

1. O contrato a celebrar terá um prazo de 1 (um) ano, a contar da data da sua assinatura.

2. O contrato considera-se automaticamente renovado por sucessivos períodos de um ano, até ao limite improrrogável de 10 anos (prazo que engloba o prazo inicial de celebração do contrato), se não for denunciado por qualquer das partes com a antecedência mínima de 60 dias (contados seguidos) por carta registada com aviso de receção.

3. A concessão não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por arrendamento, sem prévia autorização do Município de Arraiolos, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do disposto neste preceito.

Cláusula 4.ª
Contrapartida Financeira

1. O preço mínimo a pagar pela concessão é de 150,00€ (cento e cinquenta euros) mensais, acrescido da taxa de IVA em vigor.

2. O preço a pagar pela concessão será atualizado anualmente de acordo com a taxa de variação média dos últimos 12 meses do (IHPC/Índice Harmonizado de Preços ao Consumidor para Portugal) publicado pelo Banco de Portugal e respeitante ao mês de dezembro do ano imediatamente anterior aquele em que a atualização terá lugar.

Cláusula 5.ª
Pagamento

1. O pagamento do preço mensal da concessão deverá ser feito até ao dia 8 do respetivo mês, exceto quando esse dia corresponda a fim de semana ou feriado, transitando esta obrigação para o dia útil imediatamente a seguir. O atraso do pagamento será sujeito a juros de mora, nos termos da lei.

Cláusula 6.ª
Estabelecimento da Concessão

1. O estabelecimento da concessão é composto pelos bens imóveis afetos aquela e pelos direitos e obrigações destinados à realização dos seus fins.

2. A concessão recai sobre o edifício do quiosque com revestimento de aluconbond, parede interior em chapa de fachada, chão em vinil e teto de madeira com área de 15,00m² (6,00m x 2,50m) e sobre a respetiva esplanada, com uma área aproximada de 30,00 m^2.

Cláusula 7.ª
Obras e equipamentos

1. Constituem objeto da concessão o apetrechamento pré-existente no interior do quiosque, sendo o concessionário responsável pela sua conservação e zelo, sendo este: estore em grade elétrico, balcão em inox, com bancada em pedal, picheleira para apoio instalação máquina lavar a loiça e máquina café, quadro elétrico monofásico, tomadas e focos led.

2. Ficam a cargo do concessionário as obras de adaptação, beneficiação e reabilitação do quiosque, assim como o seu apetrechamento, com os meios e equipamentos indispensáveis à sua exploração, sendo que para execução de obras será necessária autorização prévia por parte da Câmara Municipal de Arraiolos.

3. A esplanada e respetivo mobiliário deverão respeitar o Regulamento Municipal de Publicidade e Ocupação do Espaço Público e a realização de quaisquer obras ou alterações no local da concessão,

dependem sempre de prévia autorização da Câmara Municipal de Arraiolos, sob pena de se considerar o respetivo contrato automaticamente revogado.

Capítulo II
Obrigações contratuais

Cláusula 8.ª
Regime de Risco

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à concessão durante o prazo da sua duração.

2. Em caso de dúvida sobre a limitação ou repartição do risco do concessionário, considera-se que o risco corre integralmente por conta deste.

Cláusula 9.ª
Obrigações principais do cocontratante

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o cocontratante as seguintes obrigações principais:

a) Manter as estruturas em perfeito estado de conservação, arranjo e limpeza, efetuando por sua conta todas as reparações e substituições que lhe sejam imputáveis;
b) Facultar à Câmara Municipal da Arraiolos a realização de vistorias e permitir que esta proceda a reparações ou à execução de quaisquer trabalhos da sua responsabilidade, sem prejuízo da atividade do concessionário;
c) Manter a atividade devidamente legalizada e as instalações aprovadas e licenciadas para o exercício da atividade junto das entidades competentes;
d) Manter devidamente atualizada toda a documentação comprovativa do regular licenciamento da atividade junto das entidades competentes;
e) Prestar informações sobre a sua atividade e situação legal ou outras que venham a ser solicitadas pela Câmara Municipal, bem como pelos organismos oficiais competentes;
f) Proceder à aquisição e manutenção dos equipamentos indispensáveis à prestação de um bom serviço;
g) Proceder ao pagamento atempado do preço mensal da concessão nos termos previstos nas presentes condições;
h) Proceder ao pagamento dos encargos resultantes do exercício da concessão, nomeadamente água, eletricidade e outros;
i) Proceder à recolha diária de lixo inerentes à exploração da concessão;
j) Fora do período de trabalho dos funcionários de apoio ao Complexo da Manizola, o concessionário deverá proceder a abertura e fecho das instalações, entrega e recolha de materiais desportivos e limpeza dos sanitários a apoio;

2. O cocontratante é responsável por todos e quaisquer danos e prejuízos causados ao contraente público e a terceiros, que resultem das suas atividades exercidas no âmbito desta concessão.

Cláusula 10.ª
Horário de funcionamento

1. O quiosque terá os horários de funcionamento aprovados para estabelecimento do mesmo ramo existente no concelho de Arraiolos e licenciados pelas competentes autoridades oficiais.

2. O concessionário deverá praticar um horário de funcionamento mínimo, que seja compatível com o horário de funcionamento da época balnear de verão.

Cláusula 11.ª
Outras Atividades

1. O concessionário pode desenvolver atividades que não estejam previstas no contrato, se complementares ou acessórias das que constituem o objeto principal do contrato e caso seja expressamente autorizado pelo concedente.

2. Considera-se tacitamente concedida a autorização se não for recusada, por escrito, no prazo de trinta dias a contar da data da respetiva solicitação.

Cláusula 12.ª
Manutenção do Estabelecimento da Concessão

1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter o estabelecimento de concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização e segurança, diligenciando para que o mesmo satisfaça plena e permanentemente o fim a que se destina, bem como a entregá-lo nessas mesmas condições.

2. Esta conservação e limpeza abrange também as instalações sanitárias que servem o próprio quiosque e que lhe são indispensáveis.

Cláusula 13.ª
Obtenção de Licenças e Autorizações

1. Compete ao concessionário requerer, custear, obter e manter em vigor todas as licenças e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou de algum modo relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos que a tal sejam necessários.

2. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o número anterior lhe serem retiradas, caducarem, serem revogadas ou por qualquer motivo deixarem de operar os seus efeitos, indicando, desde logo, que medidas tomou ou irá tomar para repor tais licenças em vigor.

Capítulo III
Disposições Finais

Cláusula 14.ª
Poder de direção do concedente

Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º a 304.º do Código dos Contratos Públicos, o Município de Arraiolos supervisionará a presente concessão, para verificar o cumprimento das obrigações que

são impostas ao concessionário.

Cláusula 15.ª
Reclamações dos Utentes

1. O concessionário obriga-se a ter à disposição dos utentes do estabelecimento da concessão livros destinados ao registo de reclamações.

2. O concessionário deve enviar ao concedente, com a periodicidade fixada no contrato de concessão, as reclamações registadas, acompanhadas das respostas dadas aos utentes e dos resultados das investigações e demais providências que porventura tenham sido tomadas.

Cláusula 16.ª
Dever de Sigilo

1. O cocontratante deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Arraiolos, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.

2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem ser objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

3. Exclui-se do dever de sigilo previsto a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo cocontratante ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.

Cláusula 17.ª
Prazo do dever de sigilo

1. O dever de sigilo mantém-se em vigor até 5 anos após o termo do contrato ou da sua cessação por qualquer causa, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou a credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

2. A informação e a documentação cobertas pelo dever de sigilo não podem ser transmitidas a terceiros, nem objeto de qualquer uso ou modo de aproveitamento que não o destinado direta e exclusivamente à execução do contrato.

Cláusula 18.ª
Resolução por parte do Contraente Público

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Município de Arraiolos pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o cocontratante violar de forma grave ou reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos:

a) Desvio do objeto de concessão;
b) Interrupção da exploração, por facto imputável ao adjudicatário, por período superior a 5

dias seguidos ou interpolados, sem prejuízo do encerramento para férias do pessoal ou outras pausas laborais;

c) Não cumprimentos das obrigações principais previstas na cláusula 9.ª do presente caderno de encargos.

2. O direito de resolução referido no número anterior exerce-se mediante declaração enviada ao cocontratante e não determina a repetição das prestações já realizadas, a menos que tal seja determinado pelo Município de Arraiolos.

Cláusula 19.ª

Foro Competente

Para resolução de todos os litígios decorrentes do contrato fica estipulado a competência do Tribunal Administrativo e Fiscal com expressa renúncia das partes a qualquer outro.

Cláusula 20.ª

Subcontratação e Cessão da Posição Contratual

É expressamente vedada a subcontratação e a cessão da posição contratual pelo cocontratante.

Cláusula 21.ª

Comunicações e Notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outra regras quanto às notificações e comunicações entre as partes outorgantes 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.

Cláusula 22.ª

Contagem dos Prazos

Os prazos previstos no presente contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e feriados.

Cláusula 23.ª

Legislação Aplicável

O presente contrato reveste a natureza de contrato administrativo, com o âmbito e alcance que lhe é dado especialmente pelo art.º 278.º do Código dos Contratos Públicos, regendo-se pelas disposições do referido Código, pelos princípios gerais de direito administrativo em tudo quanto nele não estiver regulado, pelas restantes normas de direito administrativo e, na falta destas, pelas normas do direito civil.

Arraiolos, 06 de outubro de 2026