

Quiaios



FREGUESIA DE QUIAIOS

CONCESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR DAS PISCINAS
DA PRAIA DE QUIAIOS

CADERNO DE ENCARGOS

Quiaios, 7 de abril de 2026

Artigo 1.º

Caderno de Encargos

O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar que tem por objeto principal a “Concessão de Exploração do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios”.

Artigo 2.º

Disposições por que se rege o contrato

1. O contrato de concessão será reduzido a escrito, nos termos do presente Caderno de Encargos, e completado pelos 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) A proposta adjudicada;
 - d) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestadas pelo adjudicatário.
2. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 1 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 e aceites pelo adjudicatário nos termos do disposto no artigo 101.º desse mesmo diploma legal.

Artigo 3.º

Objeto e natureza da concessão

1. A Freguesia de Quiaios cede a exploração do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios, no período compreendido entre 20 de junho e 5 de setembro de 2026.
2. A concessão de exploração do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios, situado na Praia de Quiaios, inclui o bar, um arrumo, duas esplanadas e instalações sanitárias públicas junto ao bar.

Artigo 4.º

Período de funcionamento

O período de funcionamento é das 10h às 19h, todos os dias da semana, podendo excepcionalmente, em fins de semana ou eventos festivos, permitir-se o funcionamento até mais tarde, mediante pedido escrito à Freguesia de Quiaios.

Artigo 5.º
Bens afetos à concessão

1. Consideram-se afetos à Concessão todos os bens e equipamentos existentes no estabelecimento à data de celebração do contrato, conforme consta no anexo A, que será devidamente assinado pelo Presidente da Freguesia de Quiaios e pelo concessionário.
2. A aquisição do equipamento necessário à Concessão, para além do mencionado no Anexo A, é da responsabilidade do concessionário, devendo as suas características ser objeto de acordo entre os contratantes.

Artigo 6.º
Deveres do concessionário

São deveres do concessionário:

- a) Constituir-se fiel depositário dos espaços e de todo o equipamento e mobiliário ali existentes, conforme consta no Anexo A.
- b) Obrigar-se a entregar os espaços, o equipamento e mobiliário, referidos no artigo anterior, em perfeito estado de conservação, salvo deterioração devida à ação do tempo, substituindo, no prazo que lhe for fixado pela Freguesia, todos os móveis e utensílios, cujo estado de conservação possa merecer reparos por culpa a atribuir à sua deficiente utilização;
- c) A manutenção e conservação das instalações e bens que integram a Concessão, a reparação e substituição de qualquer máquina ou equipamento que se revele em más condições de funcionamento e salubridade;
- d) O pagamento de todas as despesas decorrentes da atividade subjacente ao arrendamento, nomeadamente eletricidade, gás entre outros.
- e) A gestão dos espaços a que se refere o n.º 2 do art.º 3.º, assim como a sua respetiva limpeza e asseio.
- f) A manutenção dos espaços em perfeitas condições de utilização, higiene, saúde e segurança, diligenciando para que os mesmos satisfaçam plena e permanentemente o fim a que se destinam, nos termos da legislação vigente.
- g) O concessionário deverá assegurar, ao longo de todo o período do contrato, de forma permanente e regular, o nível de serviços constantes da sua proposta, assegurando a sua compatibilidade com a classificação do estabelecimento.

Artigo 7.º
Condições gerais da concessão

1. O concessionário só pode promover alterações ao espaço físico, sejam estas funcionais ou decorativas, mediante prévia autorização da Freguesia de Quiaios.



2. Não é permitido o armazenamento de mercadorias e bens fora dos espaços reservados para o efeito.
3. O horário de funcionamento estabelecido no art.º 4.º deverá ser respeitado.
4. O concessionário responde perante a Freguesia e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

Artigo 8.º

Infraestruturas e obtenção de licenças e autorizações

1. Compete ao concessionário promover toda e qualquer infraestrutura necessária para o exercício da sua atividade, bem como requerer, custear, obter e manter em vigor todas e quaisquer licenças, certificações e autorizações necessárias ao exercício das atividades integradas ou relacionadas com o objeto do contrato, observando todos os requisitos legais existentes, ou que vierem a existir, que para o efeito sejam necessários.
2. O concessionário deverá informar, de imediato, a Freguesia de Quiaios 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.
3. A Freguesia de Quiaios não se responsabiliza por condicionamentos, recusas ou limitações de autorizações ou licenças que se revelem necessários e sejam da competência de outras entidades, relativamente às atividades a desenvolver no espaço explorado.
4. Todas as despesas com licenças e outros encargos inerentes ao funcionamento das instalações em causa são igualmente por conta do concessionário.

Artigo 9.º

Regime de risco e responsabilidade

1. O concessionário assume expressa, integral e exclusivamente a responsabilidade pelos riscos inerentes à exploração 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.
3. O concessionário responde, nos termos da lei geral, por quaisquer prejuízos causados a terceiros no exercício das atividades que constituem o objeto da concessão, pela culpa ou pelo risco.

Artigo 10.º
Termo da concessão

1. No termo da concessão, o concessionário não tem direito a qualquer contrapartida ou mais-valia decorrente da realização dos investimentos por si realizados durante a vigência do contrato.
2. A Freguesia de Quiaios reserva-se o direito de rescindir a concessão antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem, sendo o concessionário notificado para o efeito.

Artigo 11.º
Contrapartida financeira

1. O concessionário obriga-se a pagar à Freguesia de Quiaios o valor da contrapartida financeira proposta, sendo 50% do valor pago no ato de assinatura do contrato e o restante até 31 de agosto de 2026.
2. O não pagamento até ao dia referido no número anterior obriga o concessionário ao pagamento de juros de mora previstos na lei.

Artigo 12.º
Cedência, oneração e alienação

1. É interdito ao concessionário ceder, alienar ou por qualquer outro modo onerar, no todo ou em parte a Concessão ou realizar qualquer negócio jurídico que vise atingir ou ter por efeito, mesmo que indireto, idênticos resultados, sem prejuízo do artigo seguinte.
2. Os negócios jurídicos referidos no número anterior são inoponíveis à Freguesia de Quiaios.

Artigo 13.º
Cessão da Posição Contratual pelo Concessionário

1. Sem prejuízo das limitações estabelecidas por lei, o concessionário pode ceder a sua posição contratual no âmbito do contrato de concessão, ficando a mesma dependente da autorização expressa e escrita da Freguesia de Quiaios e condicionada à apresentação pelo potencial concessionário à Freguesia dos documentos de habilitação exigidos ao concedente.
2. A cessão de posição contratual em caso algum poderá alterar os prazos inicialmente estabelecidos.

Artigo 14.º
Poderes da Freguesia de Quiaios

1. Sem prejuízo do disposto nos artigos 302.º e seguintes do C.C.P. é poder da Freguesia de Quiaios:

- a) Fiscalizar o cumprimento dos deveres e obrigações do concessionário impostos pelo presente Caderno de Encargos e pelo contrato;
 - b) Fiscalizar a qualidade do serviço prestado, nomeadamente, as condições de higiene e limpeza do serviço e das instalações, e sua deficiente ou má utilização;
 - c) Controlar a exploração do serviço e, como tal, proceder a inspeções periódicas ao objeto da cessão, para verificar o cumprimento das obrigações que são impostas ao concessionário.
2. Para além do disposto nas alíneas a) e b) do art.º 414.º do C.C.P. e durante o período de vigência do contrato de cessão, o concessionário obriga-se a apresentar, prontamente, as informações complementares ou adicionais que lhe sejam solicitadas pela Freguesia de Quiaios, facultando-lhe ainda o livre acesso a todo o estabelecimento de concessão, estando ainda obrigado a prestar os esclarecimentos que lhe sejam solicitados sobre esses mesmos elementos.
 3. A Freguesia de Quiaios pode ordenar a realização de ensaios, testes ou exames, na presença de representantes do concessionário, que permitam avaliar as condições de funcionamento das instalações e equipamento respeitantes à cessão.
 4. As determinações da Freguesia de Quiaios emitidas ao abrigo dos seus poderes de fiscalização são imediatamente aplicáveis e vinculam o concessionário, devendo este proceder à correção da situação, diretamente ou através de terceiros, correndo os correspondentes custos por sua conta.

Artigo 15.º **Caducidade da concessão**

1. O contrato de Concessão caduca pelo decurso do prazo fixado no ponto 1 do art.º 3.º deste Caderno de Encargos e com o início dos processos de insolvência, falência, dissolução, liquidação ou cessação da atividade do concessionário, extinguindo-se nessa data as relações contratuais existentes entre as partes.
2. Em caso de caducidade, o concessionário não tem direito a qualquer indemnização, nem a Freguesia de Quiaios assume qualquer responsabilidade pelos débitos e obrigações do mesmo no âmbito da “Concessão de Exploração do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios”.

Artigo 16.º **Resolução da concessão**

1. Constituem causas legítimas de resolução da Concessão:
 - d) Transmissão da exploração para terceiros, sem autorização da Freguesia de Quiaios;
 - e) Utilização das instalações para usos diferente do previsto;



- f) Desobediência às instruções e recomendações emanadas pela Freguesia de Quiaios relativamente à conservação, segurança e serviços prestados ou as indicações da fiscalização;
 - g) Falta de pagamento da contrapartida financeira proposta em devido tempo;
 - h) Encerramento do serviço alvo da concessão durante 2 dias seguidos sem motivos de força maior ou autorização da Freguesia de Quiaios;
 - i) O não cumprimento de qualquer cláusula contratual.
2. Não é devida pela Freguesia de Quiaios qualquer indemnização por motivo de resolução nos termos do número anterior, ficando ainda o concessionário responsável pelos prejuízos causados, de qualquer natureza.

Artigo 17.º **Seguros**

O concessionário efetuará todos os seguros exigidos por lei, inerentes ao funcionamento da sua atividade:

- a) Seguros contra acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
- b) Seguro de responsabilidade civil.

Artigo 18.º **Inspeção do espaço de Concessão**

A Freguesia de Quiaios reserva-se o direito de, a todo o tempo, exercer inspeções ao espaço objeto de Concessão e ao estado de conservação de estruturas e equipamentos afetos ao mesmo.

Artigo 19.º **Resolução de litígios**

Os litígios emergentes da execução da Concessão serão regulados pela legislação portuguesa em vigor e submetidos ao foro do Tribunal Judicial da Comarca da Figueira da Foz, com renúncia a qualquer outro.

Artigo 20.º **Casos omissos**

Os casos omissos na Concessão e que se venham a julgar de importância decisiva para o bom funcionamento dos serviços serão acordados, entre o arrendatário e a Freguesia de Quiaios, sempre no devido respeito pelas orientações legais aplicáveis a esta matéria.

ANEXO A

Concessão da Exploração do Bar das Piscinas da Praia de Quiaios

Equipamentos/mobiliário afetos à concessão

- 3 Balcões
- 2 Arcas frigoríficas
- 1 Máquina de lavar louça
- 1 Mesa em inox
- 1 Vitrine de exposição
- 6 Mesas
- 24 Cadeiras
- 1 Grelhador marca Tefal

Quiaios, 7 de abril de 2026

A Presidente da Freguesia de Quiaios



Cristina Manuela Beato Figueiredo Ferreira

Cristina Manuela Beato Figueiredo Ferreira