



MUNICÍPIO DE ARMAMAR

CESSÃO DE EXPLORAÇÃO DO BAR DAS
PISCINAS MUNICIPAIS DESCOBERTAS

CADERNO DE ENCARGOS

2025



*Terra de Emoções
Land of Emotions*

www.cm-armamar.pt



ÍNDICE

CAPÍTULO I	4
DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Cláusula 1. ^a	4
Objeto.....	4
Cláusula 2. ^a	4
Prazo e transmissão	4
CAPÍTULO II	4
OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS	4
Cláusula 3. ^a	4
Obrigações principais do cessionário	4
Cláusula 4. ^a	5
Condições da exploração	5
Cláusula 5. ^a	5
Preço base de licitação	5
Cláusula 6. ^a	5
Condições de pagamento	5
Cláusula 8. ^a	6
Seguros.....	6
Cláusula 9. ^a	6
Pessoal	6
Cláusula 10. ^a	7
Atos e direitos de terceiros, perdas e danos	7
Cláusula 11. ^a	7
Equipamentos.....	7
Cláusula 12. ^a	7
Fiscalização	7
Cláusula 13. ^a	8
Suspensão da exploração	8
Cláusula 14. ^a	8



Resolução do contrato	8
Cláusula 15. ^a	9
Penalizações	9
CAPÍTULO III	9
RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS.....	9
Cláusula 16. ^a	9
Foro competente	9
CAPÍTULO IV.....	10
DISPOSIÇÕES FINAIS.....	10
Cláusula 17. ^a	10
Comunicações e notificações	10
Cláusula 18. ^a	10
Legislação aplicável	10



CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula 1.^a

Objeto

1. O objeto do presente procedimento, a atribuir mediante as regras e os critérios no programa de procedimento da hasta pública, é a cedência de exploração do bar das piscinas descobertas de Armamar.
2. O bar destina-se à exploração de atividade comercial (venda de bebidas e comida rápida), mas também à promoção de atividades de lazer.
3. O bar é cedido no estado em que se encontra, com os bens e equipamentos lá existentes.
4. Os interessados poderão solicitar uma visita às instalações objeto do presente procedimento, para os fins tidos por convenientes, nomeadamente para aferir das condições previstas no número anterior.

Cláusula 2.^a

Prazo e transmissão

1. A cessão de exploração inicia, previsivelmente, no dia 29 de junho de 2025 e termina aquando do encerramento da atual época balnear, em data a definir pelo município de Armamar.
2. O cessionário deve garantir a exploração do bar durante todo o período de funcionamento das piscinas.
3. A cessão não é transmissível, total ou parcialmente, sem prévia autorização do município de Armamar sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados com infração do disposto neste preceito.

CAPÍTULO II OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

Cláusula 3.^a

Obrigações principais do cessionário

- I. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente programa de procedimento ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o cessionário as seguintes obrigações principais:
 - a) Dotar o estabelecimento do equipamento necessário à exploração;
 - b) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades de exploração;



- c) Assegurar a gestão do bar conforme definido no presente documento e no contrato a celebrar;
 - d) Manter a limpeza e a segurança do espaço da exploração, incluindo toda a esplanada e balneários, de acordo com as normas de higiene em qualquer serviço prestado ao público, sendo as despesas com a respetiva limpeza da responsabilidade do cessionário;
 - e) Proceder ao pagamento mensal das rendas.
 - f) Proceder ao pagamento dos encargos resultantes do exercício da atividade, nomeadamente água, eletricidade e outros.
- 4. A execução de quaisquer benfeitorias por parte do cessionário é obrigatoriamente antecedida de comunicação escrita ao cedente e prévia autorização por escrito.
 - 5. É vedado ao cessionário a instalação de equipamento que de algum modo danifique, degrade ou adultere o estabelecimento sem prévia autorização do Município.
 - 6. O cessionário obriga-se a manter a sua atividade, interruptamente durante o prazo de cessão.
 - 7. O município de Armamar, após verificação e análise da situação prevista no número anterior, pode colocar termo ao contrato, devendo para o efeito proceder à audiência prévia do cessionário

Cláusula 4.^a

Condições da exploração

- I. O cessionário é o único responsável perante o município de Armamar pela preparação, planeamento e coordenação de todas as tarefas a desenvolver na exploração do bar.
- I. Com o termo da cessão, o cessionário entregará ao município de Armamar as instalações, no mínimo, nas condições em que lhe foi entregue na data da celebração do contrato escrito, incluindo todas as benfeitorias, entretanto ali efetuadas sem que acarrete qualquer custo para o Município.

Cláusula 5.^a

Preço base de licitação

O preço base de licitação está definido em 600€ para a época balnear.

Cláusula 6.^a

Condições de pagamento

- I. O pagamento do preço contratual (que resulte da proposta adjudicada), é pago integralmente até dia 27 de junho de 2025.



2. O pagamento será efetuado mediante transferência bancária ou pagamento na tesouraria da câmara municipal de Armamar.
3. Por cada dia de atraso no pagamento nos termos referidos nos números anteriores, serão aplicados, sobre o valor em dívida, juros de mora nos termos da lei.
4. A partir do 10.º dia de atraso o município de Armamar poderá optar pela cessação do contrato.

Cláusula 8.^a

Seguros

Para além dos seguros obrigatórios nos termos da legislação em vigor, o cessionário deverá celebrar e manter em vigor, sem qualquer encargo para o Município de Armamar, os seguintes seguros, válidos até ao fim do contrato:

- a) Acidentes de trabalho, conforme legislação em vigor, cobrindo todo o pessoal ao seu serviço;
- b) Responsabilidade civil de exploração, cujas garantias devem abranger danos patrimoniais e não patrimoniais causados a terceiros por atos ou omissões decorrentes da atividade inerente à exploração, incluindo os resultantes de operação de qualquer máquina e/ou equipamento, e outros danos causados pelo pessoal ou pelas pessoas sob a sua direção.

Cláusula 9.^a

Pessoal

1. São da exclusiva responsabilidade do cessionário todas as obrigações relativas ao pessoal empregado na exploração, à sua aptidão profissional e à sua disciplina, bem como ao cumprimento da legislação laboral.
2. O cessionário compromete-se a respeitar e fazer respeitar todas as normas vigentes em matéria de entrada, permanência e trabalho, permanente ou eventual e ainda que não remunerado, de trabalhadores estrangeiros em território nacional.
3. O cessionário é responsável por todos os encargos sociais e descontos estabelecidos na legislação em vigor, relativa ao pessoal que tiver ao seu serviço.
4. O cessionário obriga-se a ter patente, nas instalações da exploração, o horário de trabalho em vigor e demais publicações e documentos legalmente obrigatórios.
5. O cessionário é obrigado a manter a boa ordem nos locais objeto da cessão de exploração.



6. O cessionário é obrigado a cumprir e fazer cumprir a legislação em vigor, designadamente relativa à segurança, higiene e saúde no trabalho, incluindo a identificação dos trabalhadores.

Cláusula 10.^a

Atos e direitos de terceiros, perdas e danos

1. O cessionário é o único responsável pelas indemnizações por perdas e danos e as despesas resultantes de prejuízos pessoais, de doenças, de impedimentos permanentes e temporários ou morte, decorrentes ou relacionados com a execução da exploração; estas indemnizações e despesas abrangerão obrigatoriamente terceiros, incluindo o próprio Município de Armamar.
2. O cessionário é o único responsável pela reparação de todos os prejuízos sofridos por terceiros, incluindo o próprio Município de Armamar, designadamente os prejuízos materiais resultantes:
 - a) da atuação do pessoal do afeto à exploração;
 - b) do deficiente comportamento dos equipamentos;
 - c) do impedimento de utilização;
3. O cessionário é o único responsável pela cobertura dos riscos resultantes de circunstâncias fortuitas e/ou imprevisíveis, e de quaisquer outras, nomeadamente as decorrentes de inundações.

Cláusula 11.^a

Equipamentos

1. Constituem encargos do cessionário os custos com a manutenção de máquinas, aparelhos, utensílios, ferramentas, bem como todos os encargos com a substituição dos equipamentos existentes, manutenção das instalações, em tudo indispensável à boa execução da exploração.
2. O equipamento afeto à exploração e referido no número anterior deve satisfazer, quer quanto às suas características, quer quanto ao seu funcionamento, o estabelecido nas leis e regulamentos de segurança em vigor.

Cláusula 12.^a

Fiscalização

O município de Armamar tem o direito de exercer inspeções ao estado da conservação e equipamentos a ele afetos, objeto da exploração, bem como fiscalizar a exploração e cumprimento dos deveres do cessionário nos termos impostos por este caderno de



encargos, nas cláusulas contratuais e a legislação em vigor, e nomeadamente no que se refere:

- a) Qualidade do serviço prestado na área explorada;
- b) Estado de asseio e arranjo das respetivas instalações e zonas circundantes;
- c) Relações do explorador e do seu pessoal com o público.

Cláusula 13.^a

Suspensão da exploração

1. O adjudicatário apenas poderá suspender a exploração quando tal resulte de:
 - a) Ordem ou autorização escrita do Município ou de facto que lhe seja imputável;
 - b) Caso de força maior.
2. No caso de suspensão nos termos do número anterior, o cessionário deverá comunicar ao município de Armamar, logo que possível.

Cláusula 14.^a

Resolução do contrato

1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o cessionário pode resolver o contrato em caso de incumprimentos das obrigações contratuais do município de Armamar.
2. De igual modo o Município poderá resolver o contrato por incumprimento das obrigações contratuais de cessionário. Serão consideradas causas legítimas de resolução, nomeadamente:
 - a) A transmissão de exploração a qualquer título a terceiros sem autorização do município;
 - b) Utilização para fim diverso;
 - c) Desobediência às instruções e recomendações do Município;
 - d) Estabelecimento encerrado, sem justificação atendível por período superior a 5 dias consecutivos ou 10 dias interpolados.
3. A resolução é efetuada mediante notificação escrita, remetida com aviso de receção.
4. Decorridos 10 dias no máximo, o cessionário deverá ter retirado os bens móveis que lhe pertençam.



Cláusula 15.^a**Penalizações**

Se houver lugar à resolução do contrato por parte do cessionário, este fica obrigado ao pagamento integral de todos os valores vencidos e vincendos (até ao término do contrato).

**CAPÍTULO III
RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS**Cláusula 16.^a**Foro competente**

1. Qualquer litígio ou diferendo entre as partes relativamente à interpretação ou execução do contrato que não seja consensualmente resolvido no prazo máximo de 30 dias será decidido com recurso à arbitragem.
2. A arbitragem será realizada por Tribunal Arbitral, de cujas decisões cabe recurso nos termos gerais de direito, composto por três árbitros, sendo um escolhido pelo município de Armamar, outro pelo prestador de serviços a que se reporte o litígio, e um terceiro, que presidirá, pelos dois árbitros anteriores.
3. A nomeação dos árbitros pelas partes deverá ser feita no prazo de 15 dias a contar da receção, por escrito, do pedido de arbitragem.
4. Na falta de acordo, o árbitro presidente será designado pelo Presidente do Tribunal Central Administrativo a requerimento de qualquer das partes.
5. Se decorrerem mais de 3 meses sobre a data da indicação do primeiro árbitro sem que o Tribunal Arbitral esteja constituído, pode qualquer das partes recorrer aos tribunais administrativos, considerando-se, então, desenvolvida a jurisdição a esses tribunais.
6. No caso previsto no número anterior será exclusivamente competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Viseu.
7. Se não houver acordo quanto ao objeto do litígio, o mesmo será o que resultar da petição da parte demandante e da resposta da parte demandada, se a houver, sendo fixado pelo árbitro presidente.
8. O tribunal arbitral funcionará na cidade do Porto e julgará segundo a equidade, devendo a respetiva decisão ser proferida no prazo de 3 meses a contar do termo da instrução do processo.
9. Em tudo o omissso é aplicável o disposto na Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro e o Título IX do Código de Processo nos Tribunais Administrativos.



CAPÍTULO IV DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 17.^a

Comunicações e notificações

- I. Sem prejuízo do poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes do contrato, estas devem ser dirigidas para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.
2. Qualquer alteração das informações de contato constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Cláusula 18.^a

Legislação aplicável

Em tudo o omissso no presente Caderno de Encargos, observar-se-á o disposto na legislação nacional e comunitária, com as necessárias adaptações, nomeadamente nos seguintes diplomas:

- a) Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de janeiro, e ulteriores alterações;
- b) No Regime Jurídico do Património Imobiliário Público;
- c) No Código de Procedimento Administrativo, e;
- d) Em demais legislação aplicável.

O Presidente da Câmara Municipal,

(assinado digitalmente)

