

**CONCURSO PARA CEDÊNCIA DE EXPLORAÇÃO DAS
INFRAESTRUTURAS DE APOIO À ATIVIDADE NÁUTICA DA
FERRADOSA – ARMAZÉM PARA BARCOS, CASA DE APOIO,
BALNEÁRIOS E CAIS FLUTUANTE**

CADERNO DE ENCARGOS

ÍNDICE

1. Objeto
2. Prazo de Cedência
3. Fiscalização
4. Deveres do Cessionário
5. Obrigações Complementares
6. Encargos com o Contrato
7. Transmissão da Cedência de Exploração
8. Rescisão do Contrato de Cedência de Exploração
9. Extinção da Cedência de Exploração
10. Entrega das Instalações
11. Proibição de Encerramento e Abandono
12. Rejeição de Responsabilidades
13. Pagamento da Renda Mensal
14. Caução
15. Pessoal
16. Início e termo da Cedência de Exploração
17. Comunicações

Artigo 1.º

Objeto

O presente concurso tem por objeto a cedência de exploração das Infraestruturas de apoio à atividade náutica da Ferradosa – Armazém para Barcos, Casa de Apoio, Balneários e Cais Flutuante.

Artigo 2.º

Prazo de Cedência

- 1 – A cedência de exploração ocorrerá entre os dias 1 de janeiro de 2026 e 30 de dezembro de 2028.
- 2 – A cedência de exploração, termina no seu último dia, sem possibilidade de renovação.

Artigo 3.º

Fiscalização

- 1 – É reservada ao Município de S. João da Pesqueira, o direito de fiscalizar o cumprimento dos deveres do cessionário, nos termos impostos pelo programa do concurso e caderno de encargos e legislação em vigor aplicável.
- 2 – Para tanto será assegurada liberdade de circulação e de inspeção a membros do Município devidamente credenciados para o efeito.

Artigo 4.º

Deveres do Cessionário

- 1 – Sempre que lhe seja solicitado, o cessionário facultará ao Município, todos os elementos necessários à formulação de juízos de valor sobre as condições técnicas e económicas do período de exploração.
- 2 – O cessionário obriga-se a manter a limpeza permanente e a conservação de todos os equipamentos existentes no Espaço objeto da cessão, reportando imediatamente qualquer anomalia ou dano existente ou que venha a decorrer do exercício da sua atividade.
- 2 – O cessionário obriga-se a:
 - a) Obter todas as licenças, certificações e autorizações necessárias às atividades integradas na cessão;
 - b) Assegurar a gestão do espaço objeto da cessão;
 - c) Manter a limpeza e a segurança do espaço da exploração;
 - d) Obrigatoriedade de anualmente organizar pelo menos dois eventos de interesse desportivo em cooperação com o Município;
 - e) Garantir um desconto de 50% em todas as atividades organizadas em cooperação com o Município que utilizem equipamentos da cessão;

- f) Disponibilizar gratuitamente o espaço cessionado nas atividades organizadas em cooperação com o Município;
- g) A gestão e conservação da totalidade do espaço é da competência exclusiva do cessionário, devendo quaisquer obras serem previamente submetidas à apreciação e autorização da Câmara Municipal;
- h) As regras de utilização a impor aos utentes, bem como a tabela de preços pela prestação dos diversos serviços serão estabelecidas pelo cessionário (conforme o normal nas Marinas Portuguesas);
- i) Afetar a totalidade das receitas obtidas na exploração da marina, constituídas pela cobrança do estacionamento de embarcações de terceiros, permanentes ou passantes, na Marina, à conservação e manutenção das instalações;
- j) Não se opor a qualquer candidatura que o cedente venha a efetuar no âmbito de projetos financiados, comunitários ou nacionais;
- k) Proceder à requisição de um quadro elétrico para fornecimento de energias aos espaços cessionados;
- l) Compete ao cessionário a conservação da totalidade das instalações nas condições em que lhe forem entregues, exceto as que resultem das seguintes situações:
 - Envelhecimento normal dos equipamentos;
 - Estragos provocados por quaisquer fenómenos naturais;
 - Atos de vandalismo;
 - Incêndios.

3 – O cessionário tem obrigatoriamente que reportar qualquer anomalia verificada nos equipamentos e no espaço e cumprir com todas as condições legais para o exercício da atividade.

Artigo 5.º **Obrigações Complementares**

1 – O cessionário obriga-se a manter em ótimas condições de higiene, salubridade e funcionalidade, todas as instalações, equipamentos e recintos afetos à cedência.

2 – O pessoal ao serviço deverá apresentar-se em impecável estado de asseio, mantendo a disciplina e educação com todos os clientes, fornecedores e autoridades.

3 – Ficam a cargo do cessionário, para além das obrigações referidas no artigo 4.º, os consumos de energia elétrica, água e outros encargos com a atividade.

4 – O cessionário deverá celebrar os contratos de fornecimento (luz e água) necessários ao funcionamento do espaço.

5 – O cessionário constitui-se fiel depositário da parte das instalações que lhe são destinadas, não podendo introduzir-lhes qualquer alteração, nem efetuar quaisquer obras, sem consentimento prévio do Município.

6 – É responsabilidade do cessionário ter todos os equipamentos em bom estado de conservação até ao fim do contrato.

7 – O cessionário é obrigado a prevenir atos ilícitos.

Artigo 6.º **Encargos com o Contrato**

Os encargos com o contrato são da responsabilidade do cessionário.

Artigo 7.º **Transmissão da Cedência de Exploração**

A cedência de exploração é intransmissível, total ou parcialmente, ainda mesmo que por arrendamento, sem prévia autorização do Município, sendo nulos e sem nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo cessionário com infração a este preceito.

Artigo 8.º **Rescisão do Contrato de Cedência de Exploração**

1 – O contrato pode em qualquer altura ser rescindido, a título de sanção, sempre que ocorra violação de cláusulas contratuais.

2 – O contrato pode também ser rescindido, em qualquer altura e sem direito a indemnização, com aviso mínimo de 90 dias de antecedência por motivos de interesse público devidamente fundamentado.

Artigo 9.º **Extinção da Cedência de Exploração**

A cedência de exploração extingue-se após o decurso do prazo estipulado sem que o cessionário tenha direito a qualquer indemnização.

Artigo 10.º **Entrega das Instalações**

1 – As instalações deverão ser entregues em perfeito estado de conservação e limpeza e com todas as obras e melhoramentos que o cessionário venha a realizar.

2 – Em caso de incumprimento do número anterior procederá o Município à remoção de bens e limpeza das instalações a expensas do cessionário, podendo para tanto utilizar o valor da caução.

3 – A não entrega das instalações findo o contrato por qualquer dos meios admitidos em direito, constituirá ao cessionário a obrigação de pagar, por cada mês que as detenha, a quantia correspondente ao triplo da renda vigente à data da cessação, sem prejuízo do pagamento desta, enquanto a detenção se mantiver e do dever de restituição.

Artigo 11.º **Proibição de encerramento e abandono**

1 – Constituem fundamento para rescisão unilateral do contrato de cedência de exploração por parte do Município, sem direito a indemnização, o incumprimento das obrigações constantes nas cláusulas 4.º e 5.º.

2 – O abandono da exploração por parte do cessionário dará ao Município o direito de sequestro sobre todo o equipamento, mobiliário e demais utensílios propriedade do cessionário.

Artigo 12.º **Rejeição de Responsabilidades**

O Município não se responsabiliza por quaisquer acidentes que afetem pessoas e bens que possam ocorrer nas instalações ocupadas pelo cessionário.

Artigo 13.º **Pagamento do Valor Mensal**

O valor mensal proposto pelo cessionário será pago, mensalmente, no Município, até ao dia 8 do mês a que disser respeito.

Artigo 14.º **Caução**

1 – Para garantia do exato e pontual cumprimento das suas obrigações e para cobertura de eventuais danos no mobiliário, equipamentos e utensílios, o cessionário prestará caução no valor correspondente a duas rendas mensais.

2 – O cessionário prestará a caução indicada no número anterior até 5 (cinco) dias após a notificação de adjudicação.

3 – A adjudicação ficará sem efeito nos seguintes casos:

- a) Quando o concorrente cuja proposta foi preferida, não preste caução no prazo estabelecido na notificação da adjudicação, salvo prove ter sido impedido por fato independente da sua vontade e seja considerado justificação bastante.

- b) Quando o concorrente, depois de notificado para outorgar o contrato, não compareça no dia, hora e local fixados para o efeito, perdendo a caução já prestada, salvo prove que tal ocorreu por motivo que lhe não seja imputável e seja considerado justificação bastante.

Artigo 15.º Pessoal

O cessionário fica responsável pelo integral cumprimento de todas as obrigações relativas à proteção e às condições de trabalho do seu pessoal nos termos da legislação em vigor.

Artigo 16.º Início e termo da Cedência de Exploração

- 1 – A cedência de exploração terá início no dia 1 de janeiro de 2026, se outra data não for acordada entre as partes.
- 2 – Findo o prazo da cedência de exploração, o espaço ocupado regressa ao domínio exclusivo do Município, revertendo, para este, as instalações fixas, eventualmente autorizadas, nos termos do n.º4 do art. 5.º do presente caderno de encargos, sem direito a indemnização ao cessionário cessante.
- 3 – O cessionário cessante fica com o direito de levantar os bens móveis, sua propriedade, num prazo a fixar pelo Município.

Artigo 17.º Comunicações

As comunicações a efetuar no âmbito do contrato a celebrar na sequência do presente concurso, nomeadamente para efeitos do previsto nos artigos 4.º e 5.º, deverão ser efetuadas para os seguintes contactos:

- Pedro Custódio Vaz Donas Botto;
- Divisão de Planeamento, Obras, Ambiente e Urbanismo;
- Telefone: 254489999
- E-mail: pdonasbotto@sjpesqueira.pt