



Junta de Freguesia

HASTA PÚBLICA

**CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DO CAMPO DE PADEL DO
POLIDESPORTIVO DE LOUSA**

PROCEDIMENTO N.º H.P.- 1/JFL/2025

Caderno de Encargos



Junta de Freguesia

ÍNDICE

1.	OBJETO	3
2.	PRAZO DA CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO	3
3.	CONTRATO	3
4.	OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CONCESSIONÁRIO	4
5.	MANUTENÇÃO DA CONCESSÃO	5
6.	OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES	5
7.	PREÇÁRIO	6
8.	CONDIÇÕES DE PAGAMENTO	6
9.	DEVER DE SIGILO E TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS	6
10.	OBRIGAÇÕES DA FREGUESIA	7
11.	PENALIDADES CONTRATUAIS	8
12.	FORÇA MAIOR	8
13.	RESOLUÇÃO POR PARTE DA JUNTA DE FREGUESIA DE LOUSA	9
14.	RESGATE	9
15.	SEQUESTRO DA CONCESSÃO	10
16.	EXTINÇÃO DA CONCESSÃO	11
17.	SEGUROS	11
18.	FORO COMPETENTE	11
19.	TRANSMISSÃO DA CONCESSÃO	12
20.	COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES	12
21.	CONTAGEM DOS PRAZOS	12
22.	OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO	12

ANEXOS:

— ANEXO I – FOTOGRAFIAS DO CAMPO DE PADEL



Junta de Freguesia

1. OBJETO

1.1. O presente caderno de encargos estabelece as condições jurídicas e técnicas específicas a serem incluídas no contrato cujo objeto principal é a “CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DO CAMPO DE PADEL DO POLIDESPORTIVO DO BARRIL”, em conformidade com as condições técnicas do Caderno de Encargos e do programa de procedimento.

2. PRAZO DA CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO

2.1. A Concessão de exploração é efetuada pelo período de 4 anos, contados da data da outorga do contrato, sendo renovável automaticamente por iguais e sucessivos períodos, até ao limite máximo de 12 anos, se não for denunciado por qualquer das partes, por carta registada com aviso de receção, enviada até 180 dias antes do final do contrato.

2.2. O concessionário deverá iniciar a exploração da concessão no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura do contrato.

2.3. O não cumprimento do número anterior implica o pagamento de uma penalização contratual diária correspondente a 1/10 da renda mensal que venha a ser fixada, não reembolsável.

3. CONTRATO

3.1. O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.

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

- a) Os suprimentos dos erros e 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 documentos integrantes da proposta;
- e) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo Concessionário.



Junta de Freguesia

3.3. Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, prevalecerá a ordem pela qual os mesmos são indicados.

3.4. Em caso de conflito entre os documentos referidos e o Contrato, prevalecerão os primeiros, exceto nos casos de ajustamentos aprovados entre a Entidade Concedente, nos termos do disposto no artigo 99.º do CCP e aceites pelo Concessionário nos termos do disposto no artigo 101.º do CCP.

CAPÍTULO I

OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

SECÇÃO I

OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

4. OBRIGAÇÕES PRINCIPAIS DO CONCESSIONÁRIO

4.1. Sem prejuízo de outras obrigações na legislação aplicável, decorrem para o concessionário as seguintes obrigações principais:

- a) Pagar pontualmente a renda que vier a ser definida em função do presente procedimento;
- b) Garantir que os equipamentos e serviços ofereçam qualidade, segurança, conforto aos utilizadores, mantendo-os em perfeito estado de conservação, limpeza e salubridade durante toda a vigência do contrato, cabendo-lhe executar por sua conta e risco, todas as reparações e manutenções necessárias ao seu perfeito funcionamento;
- c) Contratar todos os seguros que se mostrem necessários, conforme exigido pela legislação e pelo presente caderno de encargos;

4.2. Considera-se que o concessionário se inteirou das condições atuais dos equipamentos para efeitos do disposto no número anterior.

4.3. Finda a concessão, os equipamentos deverão ser entregues à Junta de Freguesia de Lousa em perfeito estado de conservação, funcionamento, sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou direito de retenção pelas obras executadas e intervenções posteriores eventualmente realizadas.



Junta de Freguesia

4.4. O concessionário assume, de forma expressa, integral e exclusiva, a responsabilidade por todos os riscos inerentes à concessão durante o respetivo prazo de vigência, incluindo eventuais prorrogações, salvo disposição em contrário prevista no presente Caderno de Encargos ou no Contrato de Concessão.

4.5. O Concessionário é igualmente responsável pelo risco associado à procura das atividades desenvolvidas no âmbito da Concessão, incluindo qualquer fator que possa resultar na redução da sua procura.

5. MANUTENÇÃO DA CONCESSÃO

5.1. O concessionário obriga-se, durante a vigência do contrato de concessão e a expensas suas, a manter todos os componentes objeto da concessão em bom estado de conservação e perfeitas condições de utilização, higiene e segurança, diligenciando para que os mesmos satisfaçam plena e permanentemente o fim a que se destinam.

5.2. O concessionário deve respeitar os padrões de qualidade, de higiene, de segurança e de comodidade previsto na legislação.

5.3. O concessionário responde perante o concedente e demais entidades fiscalizadoras pelo funcionamento, ordem e higiene na área de atividade da concessão.

5.4. O concessionário fica obrigado a obter validação da Junta de Freguesia, com entrega de projeto de execução para qualquer intervenção que implique alteração estrutural, ampliação, instalação de coberturas, balneários fixos ou aumento da área construída.

5.5. O concessionário fica obrigado a pedir autorização prévia à Junta de Freguesia para a instalação de qualquer equipamento ou carácter complementar mesmo que de carácter amovível (vending machines, quiosques, contentores de apoio).

6. OBTENÇÃO DE LICENÇAS E AUTORIZAÇÕES

6.1. Compete ao concessionário requerer, custear 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.



Junta de Freguesia

6.2. O concessionário deverá informar, de imediato, o concedente no caso de qualquer das licenças a que se refere o n.º 1 lhe sejam 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.

7. PREÇÁRIO

As tabelas de preços a praticar, previamente aprovadas pelo concedente, serão afixadas pelo concessionário em local bem visível e de fácil consulta pelos utentes.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1. Pela concessão da exploração a Junta de Freguesia de Lousa receberá uma retribuição fixa correspondente ao valor adjudicado na sequência da hasta pública realizada.

8.2. O valor anual adjudicado será pago à Junta de Freguesia de Lousa em 12 (doze) prestações mensais sucessivas.

8.3. O concessionário pagará o valor mensal até ao dia 8 de cada mês, sendo a primeira mensalidade paga no momento da celebração do contrato.

8.4. A renda mensal deverá ser paga diretamente na Secretaria da Junta de Freguesia de Lousa, ou através de transferência bancária (IBAN a fornecer com a outorga do contrato), ou caso requerido, pode o pagamento ser feito antecipadamente por trimestre/ semestre ou ano.

8.5. A retribuição fixa a pagar pelo concessionário será atualizada, anualmente, de acordo com a taxa de inflação.

8.6. A falta de pagamento no prazo indicado no número anterior, implica o pagamento pelo concessionário do valor correspondente ao dobro do valor em dívida, sem prejuízo da possibilidade da resolução da concessão em caso de reiterados atrasos.

9. DEVER DE SIGILO E TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

9.1. O Concessionário deverá guardar sigilo sobre a informação e documentação técnica e não técnica, comercial, ou outra que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação à execução do contrato.



Junta de Freguesia

9.2. A informação e 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 e com ele conexas.

9.3. A Junta de Freguesia de Lousa é a única responsável pela recolha dos dados pessoais dos concorrentes ou candidatos ao procedimento de hasta pública, nos termos da legislação aplicável.

9.4 O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo da concessão, a contar do cumprimento ou da cessação, por qualquer causa, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos à proteção de segredos comerciais ou outros.

SECÇÃO II

OBRIGAÇÕES DA FREGUESIA

10. OBRIGAÇÕES DA FREGUESIA

10.1. A Junta de Freguesia de Lousa compromete-se a entregar ao Concessionário o Campo de Padel no estado em que se encontra, e do qual o Concessionário tem perfeito conhecimento, livre de quaisquer ónus ou encargos.

10.2. Fazer face a todos os custos resultantes da gestão corrente do referido equipamento, nomeadamente os inerentes ao consumo de energia e água.

10.3. Verificar, anualmente ou sempre que se justifique, o bom estado dos equipamentos objeto da concessão.

10.4. Proceder às correções que entenda por convenientes, que lhe sejam imputáveis e que sejam consideradas indispensáveis à concretização da concessão, na sequência da vistoria nos termos da alínea anterior ou de ato de fiscalização por entidade competente.



Junta de Freguesia

CAPÍTULO II

PENALIDADES CONTRATUAIS E RESOLUÇÃO

11. PENALIDADES CONTRATUAIS

11.1. Pelo incumprimento das obrigações emergentes do contrato a Junta de Freguesia de Lousa pode exigir ao Concessionário o pagamento de uma pena pecuniária de montante a fixar, em função da gravidade do incumprimento.

11.2. A aplicação de sanção contratual é precedida de audiência prévia escrita ao Concessionário, para no prazo de 10 dias úteis, a contar da notificação se pronunciar.

12. FORÇA MAIOR

12.1. Não pode ser impostas penalidades ao Concessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo qualquer uma das partes que resulte de caso de força maior, entendendo-se como tal as circunstâncias que impossibilitem a respetiva realização, alheias à vontade da parte afetada, que ela não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.

12.2. Podem constituir força maior, se se verificarem os requisitos do número anterior, designadamente, tremores de terra, inundações, incêndios, epidemias, sabotagens, greves, embargos ou bloqueios internacionais, atos de guerra ou terrorismo, motins, determinações governamentais ou administrativas injuntivas.

12.3. Não constituem força maior, designadamente:

- a) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do concessionário ou a grupos de sociedades que se integre, bem como a sociedade ou grupo de sociedades dos seus subcontratados;
- b) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou de outra forma resultantes do incumprimento pelo concessionário de deveres ou ónus que sobre ele recaíam;
- c) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais;



Junta de Freguesia

- d) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concessionário cuja causa da propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
- e) Avarias de sistemas informáticos ou mecânicos do concessionário, não devidas a sabotagem;
- f) Eventos que estejam ou devem estar cobertos por seguros.

12.4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior dever ser imediatamente comunicada à outra parte.

12.5. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

13. RESOLUÇÃO POR PARTE DA JUNTA DE FREGUESIA DE LOUSA

13.1. Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução do contrato previsto na lei, a Junta de Freguesia pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso do concessionário violar de forma grave e reiterada qualquer das obrigações que lhe incumbem, designadamente nos seguintes casos:

- a) O não cumprimento das obrigações constantes do Caderno de Encargos;
- b) O encerramento ou abandono das instalações, sem autorização da Junta de Freguesia.

13.2. O não cumprimento das condições de execução do contrato, e quando a sua gravidade o justifique pelos prejuízos causados, quer à Junta de Freguesia, quer aos utentes, poderá constituir fundamento para a rescisão imediata do contrato, sem direito a indemnização, independentemente das demais sanções previstas na lei.

13.3. A falta reiterada do cumprimento dos prazos de pagamento confere à Freguesia a faculdade de prescindir e declarar a resolução do contrato.

14. RESGASTE

14.1. O concedente reserva-se, mediante aviso prévio com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, o direito de resgatar a concessão antes do seu termo, sempre que as circunstâncias de interesse público o justifiquem.



Junta de Freguesia

14.2. Em caso de resgate, o concedente assumirá automaticamente os direitos e obrigações do concessionário diretamente relacionados com a concessão e desde que constituídos em data anterior à notificação do resgate.

14.3. Em caso de resgate, o concessionário tem direito a uma indemnização correspondente aos danos emergentes e aos lucros cessantes, devendo, quanto a estes, deduzir-se o benefício que resulte da antecipação dos ganhos previstos.

14.4. Só há lugar ao pagamento da indemnização referida no número anterior quando a decisão de resgate não se baseie em motivos imputáveis a culpa ou dolo do concessionário.

15. SEQUESTRO DA CONCESSÃO

15.1. A Freguesia de Lousa poderá sequestrar a concessão sempre que o concessionário abandone, sem causa legítima, a exploração das atividades para o desenvolvimento das quais foi efetuada a concessão.

15.2. Para o efeito, a Freguesia de Lousa notificará o concessionário para, no prazo que lhe for razoavelmente fixado, cumprir integralmente as suas obrigações e corrigir ou reparar as consequências dos seus atos, exceto tratando-se de uma violação não sanável.

15.3. Todas as despesas inerentes à exploração e as despesas extraordinárias necessárias ao restabelecimento da normalidade da exploração ficarão a cargo do concessionário faltoso.

15.4. Se no decurso do sequestro o concessionário manifestar a sua disposição em reassumir a exploração dos serviços e der garantias de a conduzir nos termos estabelecidos no contrato de concessão, aquela poderá ser-lhe restituída, caso a Junta de Freguesia assim o entenda.

15.5. A Freguesia de Lousa poderá manter o sequestro pelo tempo julgado necessário, sendo o concessionário notificado para retomar o desenvolvimento da exploração na data que lhe for fixada.

15.6. Se o concessionário não puder ou se se opuser a retomar o desenvolvimento da exploração, ou, tendo-o feito, continuarem a verificar-se os factos que deram origem ao sequestro, a Freguesia de Lousa pode resolver o contrato.



Junta de Freguesia

16. EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

16.1. Finda a concessão, por qualquer das formas supramencionadas, o espaço concessionado bem como as benfeitorias nele realizado, constituirão pertença, da Freguesia de Lousa sem que o concessionário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação ou a invocar o direito de retenção, seja a que título for.

16.2. O espaço em causa deverá ser entregue em perfeito estado de conservação e livre de quaisquer ónus ou encargos.

16.3. Os bens móveis adquiridos pelo concessionário e os adornos que possam ser retirados sem prejuízo do local, deverão sê-lo nos 30 dias subsequentes ao termo da concessão.

CAPÍTULO III

SEGUROS

17. SEGUROS

17.1. O Concessionário compromete-se a contratar e manter, durante o período necessário, todos os seguros legalmente exigidos, tendo em conta as atividades a serem desenvolvidas.

17.2. Antes do início da exploração, o Concessionário deverá contratar e manter, durante a vigência do contrato de concessão e suas renovações, os seguros exigidos pela legislação em vigor à data da celebração do contrato, entre os quais:

- a) Seguro de acidentes de trabalho;
- b) Multirriscos de recheio;
- c) Responsabilidade civil da atividade;
- d) Seguros de responsabilidade civil exigíveis no âmbito da prática desportiva.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

18. FORO COMPETENTE

Para todas as questões emergentes do contrato será competente o Tribunal Administrativo e Fiscal de Lisboa.



Junta de Freguesia

19. TRANSMISSÃO DA CONCESSÃO

O Concessionário não poderá ceder, transmitir ou arrendar, total ou parcialmente, os direitos sobre a cedência sem autorização prévia e expressa da Junta de Freguesia de Lousa, sendo nulos todos os contratos celebrados pelo concessionário em violação da presente norma.

20. COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes, devem dirigir para o domicílio ou sede de cada uma das partes identificadas no contrato

21. CONTAGEM DOS PRAZOS

Os prazos, sem prejuízo de indicação expressa em contrário são contínuos, não se suspendendo nos sábados, domingos e feriados.

PARTE II – CLÁUSULAS TÉCNICAS

22. OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

Para além das obrigações previstas na cláusula quarta do presente caderno de encargos, são obrigações do concessionário:

- a) Fornecer à Junta de Freguesia, ou a quem esta designar, qualquer informação e relatórios específicos sobre a execução do contrato, sempre que solicitados por escrito, assim como todos os elementos necessários para o acompanhamento das condições técnicas e económicas do período de exploração;
- b) Explorar o equipamento desportivo de acordo com os termos estabelecidos no caderno de encargos;
- c) Informar a Junta de Freguesia sobre qualquer evento que possa prejudicar o cumprimento das obrigações contratuais;
- d) Cumprir todas as normas legais em materia de higiene e saúde pública, e segurança e higiene no trabalho;
- e) Não dar à área ocupada uso diverso daquele para o qual a mesma foi cedida;



Junta de Freguesia

- f) Garantir o pleno funcionamento do equipamento em horário a definir entre as 08h e as 24h, todos os dias do ano, sendo que qualquer alteração ao horário deverá ser previamente autorizada pela Junta de Freguesia de Lousa;
- g) Garantir a conservação das instalações e equipamentos, assegurando a realização de todas as operações de manutenção, reparação e/ou substituição de partes das instalações e equipamentos afetos ao exercício da atividade e que eventualmente se venham a revelar necessárias;
- h) Proceder à realização de todas as intervenções que eventualmente se venham a revelar necessárias para o exercício da atividade a desenvolver;
- i) Suportar todos os encargos relacionados com eventuais litígios de qualquer natureza com terceiros;
- j) Solicitar a respetiva autorização à Junta de Freguesia de Lousa, no respeitante à realização de intervenções para melhoria, remodelação e/ou reformulação do espaço;
- k) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como práticas suscetíveis de provocar incómodo para os utentes;
- l) Registrar em livro próprio todas as sugestões e reclamações dos utentes, fazendo expreso anúncio da existência de livro de reclamações em local bem visível;
- m) Assegurar a limpeza do espaço objeto da presente concessão e dos espaços de acesso, suportando os respetivos encargos;
- n) Não afixar ou permitir afixação, sem prévia autorização da concedente, de publicidade de qualquer tipo ou qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse e indicação do concedente, designadamente para divulgação de atividades de interesse público;
- o) Apresentar, ao final do mês de janeiro de cada ano, o relatório dos resultados da exploração relativos ao ano anterior, durante o prazo de vigência da concessão;
- p) O concessionário deve aplicar um desconto de 20% para todos os residentes da Freguesia;



Junta de Freguesia

- q) Permitir a utilização gratuita do equipamento, de duas manhãs de dias úteis por semana, mediante requisição prévia a ser remetida ao concessionário com a antecedência mínima de uma semana.



Junta de Freguesia

ANEXO I

FOTOGRAFIAS DO CAMPO DE PADEL





Junta de Freguesia

