



HASTA PÚBLICA N.º 2/2025 - ADJUDICAÇÃO A TÍTULO PRECÁRIO, POR LOTES, DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO COMERCIAL DO MINIMERCADO E DO RESTAURANTE/BAR, SITOS NO PARQUE DE CAMPISMO DA PRAIA DO PEDRÓGÃO

CADERNO DE ENCARGOS

Cláusula 1.ª | Objeto do contrato

O contrato tem como objeto o direito de exploração comercial dos seguintes lotes do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão, freguesia do Coimbrão, concelho de Leiria:

- i. Lote 1 – Minimercado;
- ii. Lote 2 – Restaurante/Bar.

Cláusula 2.ª | Prazo e início do direito de exploração comercial

O prazo do direito de exploração comercial dos lotes identificados na cláusula anterior é de 4 meses, com início no dia 15 de junho de 2025 e fim no dia 15 de outubro de 2025, não sendo prorrogável nem renovável.

Cláusula 3.ª | Contratos

A outorga dos contratos do direito de exploração comercial deve ser efetuada, no limite, até 13 de junho de 2025.

Cláusula 4.ª | Modo e prazo de pagamento

1. O pagamento do valor total da adjudicação do direito de exploração comercial é efetuado do seguinte modo:
 - a) 25% do valor total da adjudicação no momento da entrega dos documentos de idoneidade;
 - b) 75% do valor total da adjudicação repartido em 3 prestações iguais e sucessivas, as quais devem ser pagas até ao dia 8 dos meses de julho, agosto e setembro, por referência Multibanco, indicada na fatura da renda, ou por transferência bancária.
2. Nos termos do n.º 1 do artigo 1041.º do Código Civil o não cumprimento atempado do pagamento referido no número anterior implica o pagamento de uma indemnização igual a 20% do valor devido.

Cláusula 5.ª | Transmissão do direito de exploração comercial

O direito de exploração comercial não pode ser transmitido por qualquer forma e seja a que título for, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo adjudicatário que tenham por objeto a transmissão do direito de exploração comercial adjudicado.

Cláusula 6.ª | Obrigações dos adjudicatários

Constituem obrigações dos adjudicatários:

- a) Obter todas as licenças ou autorizações que sejam exigíveis por lei para a abertura e funcionamento da atividade, bem como suportar os encargos delas resultantes;
- b) Não utilizar o espaço para fins diferentes do objeto do contrato;
- c) Explorar o espaço em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança, bem como à qualificação do pessoal que aí preste o seu trabalho;
- d) Manter o espaço e equipamentos neles existentes em perfeito estado de conservação e funcionamento;
- e) Recrutar todo o pessoal necessário para poder assegurar o bom funcionamento da atividade;



f) Cumprir todas as disposições legais e regulamentares em vigor, nomeadamente sobre segurança, higiene e saúde no trabalho do pessoal empregado, correndo por sua conta todos os encargos que daí resultarem, sendo ainda responsável pela disciplina e aptidão profissional daquele;

g) A celebração do contrato de fornecimento de gás, caso necessário;

h) Proceder ao pagamento das prestações nos termos definidos na cláusula 4.ª do presente caderno de encargos;

i) Celebrar e manter em vigor até ao fim do contrato de direito de exploração comercial, sem prejuízo de outros exigidos por lei, os seguros exigidos no n.º 2 da cláusula 10.ª do presente caderno de encargos, com reposição do capital seguro;

j) Apresentar ao Município de Leiria, no momento da entrega dos documentos de idoneidade, os comprovativos da celebração dos seguros indicados no n.º 2 da cláusula 9.ª do presente caderno de encargos;

k) Colaborar com os serviços municipais no exercício da atividade fiscalizadora prevista na cláusula 17.ª do presente caderno de encargos, disponibilizando toda a informação que lhe for solicitada;

l) Cumprir e acatar as notificações e ordens que lhe sejam determinadas pela Câmara Municipal de Leiria ou, ainda, por qualquer outra autoridade pública;

m) Restituir o espaço em perfeitas condições de conservação e limpeza, incluindo a instalação elétrica, com todas as chaves e vidros intactos, findo o contrato de direito de exploração comercial.

Cláusula 7.ª | Encargos dos adjudicatários

1. Os adjudicatários devem proceder ao pagamento das despesas relacionadas com:

a) Taxas, licenças ou autorizações e impostos, despesas de telecomunicações e outros encargos que forem legalmente devidos pela exploração comercial do respetivo espaço;

b) Celebração do contrato;

c) Tratamento de lixos;

d) Manutenção das condutas e equipamentos de água no interior do respetivo espaço;

e) Manutenção das redes de esgotos no interior do respetivo espaço;

f) Manutenção de sistemas e equipamentos elétricos do respetivo espaço;

g) Conservação dos equipamentos móveis existentes no respetivo espaço;

h) Quaisquer obras de beneficiação ou reparação do respetivo espaço.

2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, os adjudicatários dos lotes 1 e 2, devem, ainda, suportar o pagamento das despesas relacionadas com:

a) Gás – devendo, para o efeito, apresentar junto do Município de Leiria, antes do início da atividade, contrato celebrado com empresa fornecedora de gás;

b) Manutenção das redes de gás e equipamentos;

c) Manutenção dos sistemas de SADI e deteção de gás;

d) Restante manutenção e reparação de equipamentos e espaço físico objeto do direito de exploração comercial, bem como os encargos resultantes de danos nas infraestruturas e equipamentos decorrentes da sua utilização;

e) Implementação do HACCP (sistema de gestão de qualidade alimentar), de acordo com os princípios do Codex Alimentarius e custos associados de empresa certificada para o efeito.

3. Não constituem encargos dos adjudicatários:

a) Serviços de vigilância e segurança do Parque de Campismo Municipal da Praia do Pedrógão;

b) Abastecimento de energia elétrica, sendo assegurada pela rede interna de abastecimento elétrico;

c) Abastecimento de água;

d) A manutenção da rede de água, até ao corte geral do espaço;



- e) Manutenção de rede de esgotos e caixas de coletor no exterior do espaço;
- f) Pagamento de seguro multirriscos no que se refere a áreas comuns do Parque de Campismo da Praia do Pedrógão;
- g) Sinalética das áreas comuns do Parque de Campismo Municipal da Praia do Pedrógão.

Cláusula 8.ª | Mobiliário e equipamento

1. O mobiliário e equipamento, propriedade do Município de Leiria, existentes nos lotes objeto do presente procedimento e que fazem parte do direito de exploração comercial, consta:

- a) Do anexo A deste caderno de encargos e que dele fazem parte integrante, os relativos ao Lote 1 - Minimercado;
 - b) Do anexo B deste caderno de encargos e que dele fazem parte integrante, os relativos ao Lote 2 – Restaurante/Bar;
2. Poderá o adjudicatário proceder à instalação de mobiliário e/ou equipamento desde que salvaguardadas as boas condições do existente.

Cláusula 9.ª | Responsabilidade do adjudicatário

1. O adjudicatário é responsável por quaisquer danos causados a terceiros, pessoas ou bens, decorrentes do exercício do direito de exploração comercial do espaço, bem como pelos danos causados pelas pessoas ao seu serviço e pelos seus fornecedores nas instalações, equipamentos, material e terceiros, ficando obrigado à reparação de prejuízos dos mesmos, e ainda dar cumprimento às regras gerais de utilização do estabelecimento constantes do Anexo C deste caderno de encargos e que dele faz parte integrante.

2. O adjudicatário fica obrigado a celebrar e a manter em vigor, sem prejuízos de outros exigidos pela lei, os seguintes seguros, com reposição do capital seguro:

- a) Seguro contra acidentes de trabalho de todo o seu pessoal;
- b) Seguro de responsabilidade civil que cubra danos até ao montante de:
 - i. Lote 1 - 50.000,00 euros;
 - ii. Lote 2 - 150.000,00 euros;

3. Os documentos comprovativos da celebração dos seguros indicados no número anterior devem ser apresentados no momento da outorga do contrato.

Cláusula 10.ª | Realização de obras

Os adjudicatários não podem realizar quaisquer obras de adaptação, beneficiação, ampliação ou transformação dos lotes sem prévia autorização da Câmara Municipal de Leiria.

Cláusula 11.ª | Resolução do contrato

1. O Município de Leiria pode resolver o contrato de direito de exploração comercial em caso de incumprimento das obrigações contratuais por parte do adjudicatário.

2. Constituem fundamentos de resolução do contrato:

- a) A falta de pagamento de qualquer prestação no prazo fixado na alínea b) da cláusula 4.ª, do presente caderno de encargos, sem prejuízo da instauração dos competentes meios legais para recebimento dos montantes em dívida;
- b) A utilização do espaço para fim e uso diverso do fixado no contrato de direito de exploração;
- c) A não manutenção do espaço em perfeitas condições de higiene e conservação;
- d) A afixação de qualquer publicidade não autorizada pelo Município de Leiria;
- e) O encerramento do espaço por um período de 7 dias, seguidos ou interpolados, por motivos imputáveis ao adjudicatário;
- f) A transmissão do direito de exploração comercial para terceiros;



- g) Falecimento ou extinção do adjudicatário, em caso de pessoa coletiva;
- h) Declaração de falência ou insolvência do adjudicatário;
- i) Oposição reiterada por parte do adjudicatário ao exercício dos poderes de fiscalização e controlo constantes na cláusula 16.ª do presente caderno de encargos;
- j) A falta de cumprimento de qualquer obrigação imposta por lei, por regulamento ou pelas cláusulas do presente caderno de encargos.

Cláusula 12.ª | Denúncia do contrato pelo adjudicatário

1. O adjudicatário pode denunciar o contrato por causa devidamente justificada e fundamentada, mediante carta registada com aviso de receção dirigida ao Presidente da Câmara Municipal de Leiria.
2. Em caso de aceitação da denúncia do contrato, a mesma produzirá efeitos 15 dias após a sua aceitação.

Cláusula 13.ª | Decisão de realização de novo contrato

Caso ocorra resolução ou denúncia do contrato, nos termos das cláusulas 11.ª e 12.ª, poderá a entidade adjudicante proceder à adjudicação do direito de exploração comercial do espaço ao proponente ou licitante que ofereceu o lance imediatamente inferior e assim sucessivamente até que não restem mais proponentes ou licitantes.

Cláusula 14.ª | Extinção do contrato

Findo o contrato, por qualquer das formas constantes das cláusulas anteriores ou por caducidade, as benfeitorias que hajam sido realizadas nos lotes reverterem para o Município de Leiria, sem que o adjudicatário tenha direito a qualquer indemnização ou compensação, que também não poderá invocar o direito de retenção, seja a que título for.

Cláusula 15.ª | Entrega dos lotes

1. Os lotes devem ser entregues em perfeito estado de conservação e limpeza, livres de quaisquer ónus ou encargos, no prazo de 15 dias após o fim do contrato, ou da data em que ocorrer a resolução ou denúncia do mesmo.
2. Os bens móveis, utensílios e os adornos adquiridos pelos adjudicatários, que possam ser retirados, devem sê-lo no prazo referido no número anterior.
3. Os bens dos adjudicatários que se encontrem, por qualquer forma, fixados no pavimento, paredes, teto ou outras partes dos lotes e cuja remoção possa causar prejuízo aos mesmos, não podem ser retirados, revertendo a sua propriedade para o Município de Leiria, sem que os adjudicatários tenham direito a qualquer indemnização ou compensação.

Cláusula 16.ª | Fiscalização

É reservado ao Município de Leiria, através dos seus órgãos, o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações impostas aos adjudicatários, nos termos constantes das cláusulas do presente caderno de encargos e pela legislação aplicável em vigor, desde que a competência lhe esteja legalmente cometida, bem como endereçar aos adjudicatários sugestões e/ou ordens com vista ao bom funcionamento dos lotes objeto do presente procedimento.

O Presidente da Câmara Municipal

Gonçalo Nuno Gordalina Lopes

**Anexos – Descrição dos Equipamentos****Anexo A | EQUIPAMENTO DO MINIMERCADO - Quantidades e Descrição Técnica**

EQUIPAMENTO DO MINIMERCADO	Quantidade
Pio de metal, lava mãos, em inox, com doseador de toalhetes.	1

Anexo B | EQUIPAMENTO DO RESTAURANTE / BAR**Quantidades e Descrição Técnica**

AREA BAR	Quantidade
bancada neutra inox, 1 gaveta, prateleira intermédia, 3100*600*900	1
vitrine refrigerada de cafetaria	1
balcão refrigerado com dec em madeira, 1500*780*1150	1
retro balcão de madeira, sanca com iluminação, prat. Amovíveis, dim 7540	1
bancada refrigerada com portas em vidro, inox, 2500*600*900	1
bancada neutra inox, 1 pio lava mão com pedal, prat. Intermédia e porta de abrir, 1100*600*900	1
balcão refrigerado em aço inox, com portas de fecho mag., grupo frigorífico hermético, tampo e rodapé em granito, dec. Em madeira, 2000*780*1150	1
balcão neutro em inox, com local para tiragem de cerveja, tampo e rodapé em granito, dec em madeira, 1680*780*1150	1
Copa Limpa - BAR	
bancada neutra, em aço inox, portas de correr suspensas e aba posterior, 2850*500*850	1
prateleira mural inox, 1960*400	1
bancada neutra em aço inox, portas de correr suspensas, lateral de 200 mm, 1360*600*850	1
bancada neutra em aço inox, bloco de 4 gavetas, portas de correr suspensas, local de máquina de lavar loiça, 1 lava louça com 1 cubas, escorredor, lateral de 200 mm, 3100*600*850	1
máquina de lavar copos, 450*480*625	1
prateleira mural inox, 2720*400	1
Cozinha	
bancada neutra em aço inox equipada, cuba 500*500, porta de abrir, 1720*600*850	1
separador de zona em acrílico 600*300*15	1
bancada neutra em aço inox, 1 cuba de 500*500, porta de abrir, 1270*600*850	1
bancada neutra em aço inox, equipada com: lateral tapada, canto, prat. Intermédia, portas de correr suspensas, 3400*600*850	1
bancada neutra em aço inox com: prat intermédia, portas de correr suspensas, bloco de 4 gavetas, 2000*900*850	1
forno a gás de convecção forçada com humificador, em aço inox, grupo de aquecimento a gás tipo directo, com queimador de chama estabilizado, 18,5 kw, 890*900*970	1
fogão a gás de 4 queimadores 1x 10 e 3x 6 kw 800*900*850	1
bancada neutra em aço inox, com bloco de 4 gavetas, 800*900*850	1
grelhador a gás em aço inox, 44,1 kw, 1000*800*850	1
campânula de exaustão mural em aço inox, com 10 filtros de gordura em aço inox, motor, variador de velocidade, 6100*1100*450	1
esterilizador de facas em aço inox, 520*150*680	1
balde de detritos com pedal em aço inox, 50 litros, 955 diam. Com rodas	1
bancada neutra em aço inox, com bloco de 4 gavetas, tulha para pão, 2200*600*850	1
bancada neutra em aço inox, 2200*600*850	1
copa suja	
balde de detritos com pedal em aço inox, 100 litros, 475 diam. Com rodas	1
bancada neutra para entrada de máquina de lavar loiça, em aço inox, 2170*730*850	1



campânula de exaustão mural em aço inox, com 1 filtros de gordura em aço inox, motor, 1000*950*700	1
bancada neutra para saída de maq de lavar loiça, em aço inox, 1340*730*850	1
bancada neutra para lavagem do trem, 3000*700*850	1
bancada neutra em aço inox, com portas de correr suspensas, 2300*600*850	1
armário mural em aço inox, 1500*400*600	1
bancada neutra em aço inox, 2 blocos de gavetas (4), 2300*600*850	1
ZONA DE DESCASCADORA	1
bancada neutra em aço inox, com cuba de 700*500*450, med. 1350*600*850	1
EQUIPAMENTO DE SALA:	
Máquina lavar louça, tipo capot, mod. LC-3500 TR	1
Cadeiras estrutura metálica cromada forradas a napa preta	55
Mesas com tampo em cor preta 1100*80*	13
Mesas com tampo em cor branco 80*80*	2



Anexo C| REGRAS GERAIS DE UTILIZAÇÃO DO ESTABELECIMENTO CONCESSIONADO

Utilização do estabelecimento concessionado

1. As saídas de emergência terão que permanecer sempre livres e totalmente desobstruídas.
2. O adjudicatário cumprirá e fará cumprir a norma de proibição de fumar nos locais devidamente identificados.
3. O adjudicatário obriga-se a dar conhecimento prévio de qualquer acontecimento que venha a ter lugar nas áreas contratadas, suscetível de pôr em causa a segurança, higiene e comodidade das instalações e pessoas.
4. Em caso de dúvida, aquando da realização dos trabalhos, sobre o risco que os mesmos possam envolver, o adjudicatário deverá consultar o responsável pela Segurança do Município de Leiria através dos seus técnicos competentes.
5. Nos espaços fechados, o adjudicatário obriga-se a não permitir o acesso a um número de pessoas superior ao que estiver previsto e autorizado para cada espaço, ou que seja suscetível de pôr em risco a segurança das pessoas e bens.
6. O MUNICÍPIO DE LEIRIA reserva-se o direito de ordenar a expulsão das instalações sob sua gestão de toda e qualquer pessoa que desrespeite a tranquilidade pública no interior das suas instalações, e que não acate as instruções dadas pelos colaboradores.