

CONCURSO PÚBLICO

CONCESSÃO DO DIREITO DE EXPLORAÇÃO DA LOJA DO MERCADO MUNICIPAL DE PEDRÓGÃO GRANDE – PEIXARIA MUNICIPAL

Pertencente ao Domínio Privado do Município de Pedrógão Grande



Caderno de Encargos

1. Objeto do Contrato
2. Prazo da Concessão
3. Contrato
4. Realização de Obras e Benfeitorias
5. Transmissão da Posição do Cessionário
6. Obrigações do Concessionário
7. Pagamento da Renda
8. Obrigações do Município
9. Resolução por Parte do Município
10. Depósito de Garantia
11. Responsabilidade Perante Terceiros
12. Efeitos da Extinção do Contrato no termo previsto
13. Dever do Sigilo
14. Força Maior
15. Interpretação das cláusulas do Caderno de Encargos e Casos Omissos
16. Comunicações e Notificações
17. Contagem dos Prazos
18. Litígios da Execução do Contrato
19. Legislação Aplicável

Clausula 1.ª

Objeto do Concurso

1. O presente Caderno de Encargos compreende as cláusulas a incluir no contrato a celebrar na sequência do procedimento pré-contratual que tem por objeto a **concessão do direito de exploração da Loja do Mercado Municipal – Peixaria Municipal concessão da exploração da loja do Mercado Municipal de Pedrógão Grande, nomeadamente, da loja adstrita à Peixaria Municipal, pertencente ao Domínio Privado do Município de Pedrógão Grande.**
2. O espaço a concessionar localiza-se no Mercado Municipal, Edifício Principal, piso 0 (rés-do-chão), loja localizada dentro do edifício principal, peixaria, área útil de 33,60m², assinaladas na planta de localização, Anexo I do Caderno de Encargos.
3. O espaço destina-se exclusivamente a comércio de peixaria, sendo expressamente proibido a utilização do mesmo para fins diversos daquele a que se destina.
4. A loja da Peixaria Municipal não se encontra equipada, com qualquer tipo de material e/ou equipamento, devendo o concessionário utilizar equipamentos seus.

Clausula 2.ª

Prazo da Concessão

A concessão da exploração da Loja do Mercado Municipal – Peixaria Municipal, é atribuída pelo prazo de cinco (5) anos, a contar da data da celebração do respetivo contrato, podendo o direito de ocupação ser renovável de dois em dois anos, a pedido do titular de direito de ocupação, desde que efetuado até 60 dias úteis antes do termino do prazo concedido, nos termos da alínea a) n.º 1 do artigo 13º, do Regulamento do Mercado Municipal de Pedrógão Grande.

Clausula 3.ª

Contrato

- 1- O contrato é composto pelo respetivo clausulado contratual e os seus anexos.
- 2- O contrato a celebrar integra ainda os seguintes elementos:
 - a) Os suprimientos dos erros e das omissões do Caderno de Encargos identificados pelo concorrente, 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) Regulamento do Mercado Municipal de Pedrógão Grande;
 - f) Os esclarecimentos sobre a proposta adjudicada prestados pelo adjudicatário.
- 3- Em caso de divergência entre os documentos referidos no número anterior, a respetiva prevalência é determinada pela ordem pela qual aí são indicados.
- 4- Em caso de divergência entre os documentos referidos no n.º 2 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.

Clausula 4.ª

Realização de Obras e Benfeitorias

1. É proibida a realização de obras ou modificações, sem prévia e expressa autorização, por escrito, da Câmara Municipal.
2. As obras referidas no número anterior incluem as obras de conservação, de beneficiação ou reparação, as obras obrigatórias nos termos da legislação específica aplicável e as destinadas a manter os espaços de venda nas condições adequadas ao exercício da respetiva atividade.
3. A instalação de contadores de eletricidade, água, gás e telefone, quando necessários e forem tecnicamente possíveis de instalar, é da responsabilidade do titular do direito de ocupação.
4. As obras e benfeitorias, efetuadas nos termos dos números anteriores, ficarão propriedade do Município, sem que o titular tenha direito a qualquer indemnização ou possa invocar o direito de retenção.
5. A Câmara Municipal, para os efeitos dos números anteriores, pode notificar o titular do direito de ocupação para a realização de obras necessárias ao cumprimento de normas legais e regulamentares exigidas para o tipo de atividade comercial desenvolvida, concedendo prazo para o efeito.
6. As obras e benfeitorias efetuadas nos termos dos números anteriores são da exclusiva responsabilidade dos titulares do direito de ocupação.
7. Compete à Câmara Municipal a fiscalização das obras ou modificações nos lugares de venda, realizadas nos termos da presente clausula.

Clausula 5.ª

Transmissão da Posição do Cessionário

1. O direito de ocupação do espaço da Loja da Peixaria Municipal, é, por princípio, intransmissível por ato entre vivos, total ou parcialmente, salvo com prévia autorização da Câmara Municipal, sendo nulos todos os atos e contratos celebrados com infração ao disposto neste preceito.
2. Em caso de morte, invalidez ou outro motivo juridicamente relevante do titular do direito de ocupação, este direito apenas pode ser transmitido ao cônjuge, não separado de pessoas e bens, e na sua falta ou desinteresse, aos seus descendentes em primeiro grau.
3. O direito de ocupação pode ser transmitido a uma sociedade comercial, desde que constituída pelas pessoas referidas no número anterior.
4. A sucessão do direito de ocupação do espaço de venda depende da prévia autorização da Câmara Municipal.
5. A sucessão do direito de ocupação deverá ser requerida no prazo máximo de 60 (sessenta dias) após o facto que lhe deu origem, em requerimento próprio disponibilizado pela Câmara Municipal, com indicação dos motivos que fundamentam a pretensão, devidamente instruído, em caso de morte do titular, com certidão de óbito, de casamento ou nascimento, declaração da regularização da situação contributiva do requerente junto da Autoridade Tributária e da Segurança Social, e, no caso de se tratar de uma sociedade comercial, de cópia ou código da certidão permanente, sob pena de indeferimento do pedido.
6. A sucessão do direito de ocupação é válida pelo prazo inicialmente concedido para o espaço de venda que se pretende transmitir.
7. Em caso de sucessão, o novo titular obriga-se ao cumprimento das disposições presentes no Regulamento do Mercado Municipal.

8. Decorrido o prazo estabelecido no n.º 5 do presente artigo sem que seja requerida a transmissão nos termos previstos no presente artigo, caduca o direito de ocupação, nos termos previstos do Regulamento Municipal.

Clausula 6.ª

Obrigações do Concessionário

1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação aplicável, no presente caderno de encargos ou nas cláusulas contratuais, da celebração do contrato decorrem para o concessionário as seguintes obrigações e deveres especiais dos titulares do direito de ocupação:
 - a) Requerer autorização para a realização de obras que considerem necessárias, nos termos previstos no Regulamento Municipal;
 - b) Findo o direito de ocupação, devolver ao Município o espaço e respetivos equipamentos (se aplicável) em bom estado de conservação e limpeza;
 - c) Assegurar o uso, por si e pelos seus colaboradores, de vestuário e adereços adequados, de acordo com os produtos a comercializar. Nos locais de venda de Peixe é obrigatório o uso de avental em lona impermeável e lenço, touca ou boina da mesma cor;
 - d) Os detritos de peixe devem ser obrigatoriamente depositados em recipientes estanques, fora do alcance visual do público, e transportados no próprio dia para o local especialmente destinado a esse fim;
 - e) Reduzir ao mínimo indispensável o contacto das mãos com os alimentos, cujo manuseamento deve ser efetuado com utilização de utensílios adequados e limpos, ou manualmente com uso de luvas descartáveis, evitar tossir sobre eles e não fumar durante o serviço;
 - f) Celebrar e manter atualizado contrato de seguro de responsabilidade civil para cobertura de eventuais danos ou prejuízos provocados no Mercado Municipal, nas suas instalações e equipamentos ou a terceiros, por sua culpa ou negligência ou de quaisquer colaboradores, nos casos em que tal se afigure necessário em função dos produtos comercializados, podendo o município exigir prova documental dos respetivos contratos de seguros;
 - g) Os operadores do setor alimentar devem assegurar e verificar que os géneros alimentícios preenchem os requisitos da legislação alimentar, nomeadamente os requisitos de higiene e segurança, bem como devem implementar o sistema de Análise de Perigos e Controlo de Pontos Críticos (HACCP, quando obrigatório.)
 - h) Explorar o objeto da concessão durante todo o ano, nos termos definidos em Regulamento Municipal;
 - i) O período e horário de funcionamento é fixado pela Câmara Municipal e publicitado no sítio eletrónico do Município, bem como afixado no edifício do Mercado em local visível ao público. O horário de abertura ao público do Mercado Municipal é de segunda-feira a sábado;
 - j) As cargas e descargas terão de ser efetuadas conforme definido em Regulamento Municipal;
 - k) O abastecimento, transporte e circulação deve ser efetuado conforme disposto no artigo 33.º do Regulamento do Mercado Municipal;
 - l) Os titulares do direito de ocupação da Loja da Peixaria Municipal são responsáveis pelo pagamento das despesas com o consumo de eletricidade, água e gás, relacionadas com os respetivos espaços de venda, quando aplicável;
 - m) Cumprir toda a legislação aplicável às atividades compreendidas na exploração da concessão, designadamente sobre segurança, salubridade, preservação do ambiente, trabalho e segurança social;

- n) Cumprir integral e atempadamente a obrigação de remunerar a concedente como contrapartida da exploração do equipamento objeto da concessão, sendo que os pagamentos, tendo periodicidade mensal, são devidos no dia 1 de cada mês, podendo ser pagos até ao dia 8, sem qualquer sanção;
- o) Proceder à conservação corrente, evitando a degradação das instalações;
- p) Assegurar a limpeza corrente do espaço concessionado;
- q) Assegurar a higiene de loiças e outros equipamentos utilizados;
- r) Não afixar, ou permitir a afixação sem prévia autorização do concedente, de publicidade de qualquer tipo ou em qualquer suporte, com exceção da que for colocada por interesse do Município, designadamente para divulgação de atividades de interesse público e da constante nas embalagens de produtos à venda, equipamentos e utensílios usados;
- s) Não permitir condutas ofensivas dos bons costumes e da moral pública, bem como praticas suscetíveis de promover incómodo para os utentes;
- t) O concessionário compromete-se a iniciar a prestação do serviço até 30 (trinta) dias após a celebração do contrato de concessão;
- u) O concessionário é responsável pelo cumprimento de toda a legislação em vigor no que respeita à atividade que vai praticar nomeadamente quanto à higiene e segurança no trabalho, licenças, alvarás e segurança de equipamentos e instalações;
- v) Os titulares do direito de ocupação dos espaços de venda são obrigados, para além da boa conservação, manutenção, limpeza e higienização dos mesmos, e proceder à eliminação de pragas, que deverá ser efetuada ao mesmo tempo que a realizada nos espaços comuns pelo Município;
- w) O concessionário 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, nomeadamente seguro de acidentes de trabalho do pessoal afeto à exploração, seguro de responsabilidade civil da atividade e seguro multirriscos do seu equipamento;
- x) Cumprir com o Regulamento do Mercado Municipal de Pedrógão Grande.

Clausula 7.ª

Pagamento da Renda

- 1- O valor mensal da renda deverá ser pago na Tesouraria do Município de Pedrógão Grande sita no Largo da Devesa em Pedrógão Grande, dentro do horário normal de atendimento ao público, ou através de depósito ou transferência bancária, a efetuar na instituição de crédito indicada.
- 2- A primeira renda mensal vencer-se-á no momento da celebração do contrato e cada uma das restantes no 8.º dia útil do mês àquele a que diga respeito.
- 3- Na falta de pagamento dentro do prazo indicado no número anterior, implica o pagamento de juros de mora a partir do primeiro dia de não pagamento, e é acrescido da indemnização prevista na lei, atualmente no artigo 1041º do Código Civil, correspondente a 20% do valor mensal da(s) renda(s) em atraso, sem prejuízo do exercício dos demais direitos previstos na Lei e do direito à resolução da concessão pelo arrendatário.
- 4- A renda será atualizada anualmente, de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, publicados anualmente em Portaria publicada em Diário da República.
- 5- A primeira atualização pode ser exigida um ano após o início da vigência do contrato e as seguintes, sucessivamente, um ano após a atualização anterior, mediante comunicação do Município, por escrito e com a antecedência mínima de 30 dias.

Clausula 8.ª

Obrigações do Município

1. Compete ao Município:

- a) Assegurar a conservação da edificação do Mercado Municipal nas suas partes estruturais e exteriores;
- b) Assegurar a fiscalização do funcionamento do Mercado Municipal e obrigar ao cumprimento do seu Regulamento;
- c) verificar o pontual cumprimento do Contrato, dos Regulamentos e da Lei, aplicáveis às atividades integradas na concessão, para o efeito, o Município realizará a fiscalização através de agentes seus, devidamente identificados, obrigando-se a concessionária a permitir o acesso livre às instalações, quando para tal for solicitado, não podendo a concessionária opor-se à fiscalização referida, devendo cumprir prontamente as determinações do concedente, que derivem do exercício dos seus poderes de fiscalização;
- d) Autorizar a substituição, cedência, troca, transferência ou mudança de ramo de atividade dos espaços ocupados nos termos do Regulamento Municipal;
- e) Assegurar o pessoal necessário à fiscalização, funcionamento e limpeza do Mercado Municipal;
- f) Assegurar a conservação, higienização, limpeza dos espaços comuns;
- g) Assegurar a implementação de medidas de prevenção e eliminação de pragas no Mercado Municipal, exceto nas lojas;
- h) Cumprir e fazer cumprir os requisitos específicos aplicáveis aos locais em que os géneros alimentícios são preparados, tratados ou transformados;
- i) Aplicar as coimas e sanções acessórias no âmbito das contraordenações previstas no presente Código, por violação do disposto em Regulamento Municipal.

Clausula 9.ª

Resolução por Parte do Município

1 - Sem prejuízo de outros fundamentos de resolução previstos na lei, o Município de Pedrógão Grande pode resolver o contrato, a título sancionatório, no caso de o concessionário violar de forma grave ou 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 prévia do Município de Pedrógão Grande.

2 - O não cumprimento das condições de execução do contrato, e quando a sua gravidade o justifique pelos prejuízos causados ao Município de Pedrógão Grande quer aos utentes, poderá constituir fundamento para rescisão imediata do contrato, com perda de caução e sem direito à indemnização, independentemente das demais sanções previstas na lei.

3 - A falta de cumprimento dos prazos de pagamento confere ao Município a faculdade de prescindir a reversão da concessão.

Clausula 10.ª

Depósito de Garantia

1. O cessionário garantirá, por depósito, o exato e pontual cumprimento das obrigações que assume com a celebração do contrato, através do pagamento de um mês de renda adiantada.

2. Este valor será libertado no final do contrato, salvo se, por incumprimento por parte do cessionário, o Município de Pedrógão Grande, tiver de recorrer à caução para se ressarcir de prejuízos sofridos ou por prestações em atraso.

Clausula 11.ª

Responsabilidade Perante Terceiros

O Município de Pedrógão Grande apenas responde por danos causados pelo cessionário a terceiros no desenvolvimento da atividade por fato que seja imputável aquela autarquia.

Clausula 12.ª

Efeitos da Extinção do Contrato no termo previsto

1. No termo do contrato, não são oponíveis, ao Município de Pedrógão Grande, os contratos eventualmente celebrados pelo concessionário com terceiros, para efeitos do desenvolvimento das atividades, revertendo para aquela autarquia todos os bens e direitos que integram a cessão, limpos e livres de quaisquer ónus ou encargos.
2. Em caso de perecimento ou danificação de quaisquer bem e/ou imóvel, objeto de cessão, o concessionário deverá a expensas suas promover a realização dos trabalhos ou as aquisições necessárias à reposição dos bens em questão, antes da data da entrega do objeto da cessão. No caso de tal não acontecer o Município de Pedrógão Grande fará a reposição dos bens em questão e os custos correrão por conta do cessionário.

Clausula 13.ª

Dever do Sigilo

1. O adjudicatário deve guardar sigilo sobre toda a informação e documentação, técnica e não técnica, comercial ou outra, relativa ao Município de Pedrógão Grande, de que possa ter conhecimento ao abrigo ou em relação com a execução do contrato.
2. A informação e a documentação coberta 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.
3. Exclui-se do dever de sigilo previsto, a informação e a documentação que fossem comprovadamente do domínio público à data da respetiva obtenção pelo concessionário ou que este seja legalmente obrigado a revelar, por força da lei, de processo judicial ou a pedido de autoridades reguladoras ou outras entidades administrativas competentes.
4. O dever de sigilo mantém-se em vigor até ao termo do prazo da concessão, a contar do cumprimento ou cessação do contrato, independentemente da causa, sem prejuízo da sujeição subsequente a quaisquer deveres legais relativos, designadamente, à proteção de segredos comerciais ou da credibilidade, do prestígio ou da confiança devidos às pessoas coletivas.

Clausula 14.ª

Força Maior

1. Não podem ser impostas penalidades ao concessionário, nem é havida como incumprimento, a não realização pontual das prestações contratuais a cargo de qualquer 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 não pudesse conhecer ou prever à data da celebração do contrato e cujos efeitos não lhe fosse razoavelmente exigível contornar ou evitar.
2. Podem constituir força maior, quando 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 e determinações governamentais ou administrativas injuntivas.
3. Não constituem força maior, designadamente:
 - a) Circunstâncias que não constituam de força maior para os subcontratados do concessionário, na parte em que intervenham;
 - b) Greves ou conflitos laborais limitados às sociedades do concessionário ou a grupos de sociedades em que este se integre, bem como a sociedades ou grupos de sociedades dos seus subcontratados;
 - c) Determinações governamentais, administrativas ou judiciais de natureza sancionatória ou de outras formas resultantes do incumprimento pelo concessionário de deveres ou ónus que sobre ele venham a recair;
 - d) Manifestações populares devidas ao incumprimento pelo concessionário de normas legais; e) Incêndios ou inundações com origem nas instalações do concessionário cuja causa, propagação ou proporções se devam a culpa ou negligência sua ou ao incumprimento de normas de segurança;
 - e) Avarias nos sistemas informáticos ou mecânicos do concessionário não devidas a sabotagem;
 - f) Eventos que estejam ou devam estar cobertos por seguros.
4. A ocorrência de circunstâncias que possam consubstanciar casos de força maior deve ser imediatamente comunicada à outra parte.
5. Quando uma das partes não aceite por escrito que certa ocorrência invocada pela outra constituía força maior, cabe a esta fazer prova dos respetivos pressupostos.
6. A força maior determina a prorrogação dos prazos de cumprimento das obrigações contratuais afetadas pelo período tempo comprovadamente correspondente ao impedimento resultante da força maior.

Clausula 15.ª

Interpretação das cláusulas do Caderno de Encargos e Casos Omissos

Qualquer dúvida que seja suscitada na interpretação de algumas cláusulas deste caderno de encargos, ou verificando-se existirem casos omissos, será a mesma esclarecida, ou suprida a omissão, por despacho do Presidente da Câmara.

Clausula 16.ª

Comunicações e Notificações

1. Sem prejuízo de poderem ser acordadas outras regras quanto às notificações e comunicações entre as partes, devem ser dirigidas, nos termos do Código dos Contratos Públicos, para o domicílio ou sede contratual de cada uma, identificados no contrato.

2. Qualquer alteração das informações de contrato constantes do contrato deve ser comunicada à outra parte.

Clausula 17.ª

Contagem dos Prazos

Os prazos previstos no contrato são contínuos, correndo em sábados, domingos e dias feriados.

Clausula 18.ª

Litígios da Execução do Contrato

Os litígios emergentes da execução do contrato de cessão de exploração serão regulados pela legislação em vigor, e submetidos, à competência administrativa do Tribunal Administrativo e Fiscal de Leiria.

Clausula 19.ª

Legislação Aplicável

Em tudo o que estiver omissa, observar-se-á o disposto na legislação em vigor aplicável.

O Vice-Presidente da Câmara Municipal de Pedrógão Grande

**LUIS FILIPE JESUS
CORREIA**

Assinado de forma digital por LUIS
FILIPE JESUS CORREIA
Dados: 2026.08.21 15:12:09 +01'00'

Anexo I
Planta de Localização

