



Junta de Freguesia
de Ninho do Açor

CADERNO DE ENCARGOS

Hasta Pública para Cessão de Exploração do Complexo da Piscina do Ninho do Açor

Artigo 1.º

Duração da Cessão de Exploração

- A cessão de exploração é concedida pelo período da Época Balnear do ano de 2026, pelo período compreendido entre o dia 1 de julho de 2026 e o dia 15 de setembro de 2026, sem a possibilidade de renovação.

Artigo 2.º

Proibição de Cedência da Posição Contratual

- A posição contratual do cessionário não poderá ser transmitida, total ou parcialmente, a terceiros, seja a título oneroso ou gratuito, sem autorização prévia e expressa da Junta de Freguesia, a qual deverá concedida por escrito.

Artigo 3.º

Qualidade do Serviço

1. O cessionário compromete-se a assegurar permanentemente um adequado padrão de qualidade na prestação do serviço.
2. Tal obrigação inclui, designadamente, a manutenção da limpeza do espaço, bem como o correto tratamento e conservação dos equipamentos existentes no bar da piscina, na casa das máquinas, arrecadação e na área destinada ao atendimento.
3. O cessionário deverá igualmente cumprir as orientações que venham a ser transmitidas pela Junta de Freguesia do Ninho do Açor, relativamente às matérias referidas nos números anteriores e nos termos seguintes:
 - a) A bilheteira deverá cumprir os requisitos da deliberação da assembleia de freguesia, nomeadamente quanto ao valor dos bilhetes, designadamente a quantia de € 2,50 (dois euros e cinquenta cêntimos) a partir dos 14 anos, a quantia de € 2,00 (dois euros) para as idades entre os 6 e os 13 anos e isenção para crianças até aos 5 anos.
 - b) Deverá ainda o cessionário assegurar a cobrança do bilhete de entrada para cidadãos que pretendam aceder ao bar da piscina.

Artigo 4.º

Nadador-Salvador e Primeiros Socorros

1. Compete ao cessionário assegurar a contratação do nadador-salvador durante a época balnear do ano de 2026, compreendida entre o dia 1 de julho de o dia 15 de setembro, podendo este período ser alargado por decisão da Junta de Freguesia, em função das condições climáticas ou da necessidade de prolongamento da época balnear.
2. A aquisição do material de primeiros socorros, indispensável ao funcionamento da piscina, é da responsabilidade da Junta de Freguesia.



Junta de Freguesia
de Ninho do Açor

Artigo 5.º

Conservação das instalações

O cessionário fica obrigado a manter em adequado estado de conservação, as instalações, incluindo balneários e demais infraestruturas existentes, competindo-lhe zelar pela sua preservação e proceder às reparações necessárias.

Artigo 6.º

Limpeza e Conservação do Espaço Envolverte

Compete igualmente ao cessionário assegurar a limpeza e a manutenção do estado de conservação de toda a área envolvente que integra a piscina, incluindo equipamentos, relva e edificações existentes.

Artigo 7.º

Gestão de Resíduos

1. O cessionário é responsável pela recolha do lixo existente nos caixotes instalados dentro do complexo da piscina.
2. Cabe ainda ao cessionário acompanhar o estado de conservação e a qualidade de todos os equipamentos, devendo comunicar à Presidente da Junta de Freguesia, qualquer anomalia ou desconformidade que venha a detetar.

Artigo 8.º

Obras e Benfeitorias

1. A realização de quaisquer obras ou benfeitorias depende da autorização prévia e escrita da Junta de Freguesia.
2. As obras ou melhorias eventualmente realizadas não conferem ao cessionário qualquer direito a indemnização, passando a integrar o imóvel objeto da cessão de exploração.

Artigo 9.º

Encargos e Funcionamento

São da responsabilidade do cessionário todos os encargos associados à manutenção da piscina, seus componentes, produtos de tratamento e contratação externa ao apoio à piscina e sua manutenção.

Os consumos da água e da luz são a cargo da Junta de Freguesia.



Junta de Freguesia
de Ninho do Aço

Artigo 10.º

Licenças e Obrigações Legais

1. O cessionário suportará todas as despesas relativas a licenças, taxas ou contribuições decorrentes da exploração do estabelecimento.
2. Compete-lhe igualmente assegurar o cumprimento de todas as obrigações legais aplicáveis, designadamente as decorrentes da legislação laboral e da atividade desenvolvida.

Artigo 11.º

Contrapartida Financeira

A exploração do estabelecimento é concedida mediante o pagamento de uma prestação mensal no valor de € 500,00 (quinhentos euros), acrescido de IVA, a liquidar relativamente ao período da época balnear do ano de 2026, compreendido entre o dia 1 de julho de 2026 e 15 de setembro de 2026.

Artigo 12.º

Base de licitação

O direito da exploração será atribuído mediante hasta pública, partindo de um valor base de € 500,00 (quinhentos euros) acrescido de IVA, sendo as licitações efetuadas por incrementos mínimos de € 50,00 euros ou múltiplos desse valor.

Artigo 13.º

Depósito no Ato de Adjudicação

No momento da adjudicação, o adjudicatário deverá proceder ao depósito nos cofres da Junta de Freguesia, do montante correspondente ao valor do direito de acesso à cessão de exploração.

Artigo 14.º

Documentos a Entregar Antes da Celebração do Contrato

Antes da formalização do contrato, o adjudicatário deverá apresentar na Junta de Freguesia:

- a) Documento comprovativo da constituição de um depósito em numerário ou uma garantia bancária a favor da Junta de Freguesia do Ninho do Aço, no montante de € 1.000,00 (mil euros) destinado a garantir o cumprimento das obrigações contratuais e a eventual reparação de danos causados nos equipamentos ou instalações.
- b) Comprovativo da existência das apólices de seguro necessárias para assegurar uma cobertura adequada dos riscos inerentes à exploração da atividade e dos equipamentos entregues no âmbito da cessão de exploração e que vierem a fazer parte integrante do contrato.



Junta de Freguesia
de Ninho do Açor

Artigo 15.º

Horário de Funcionamento

Durante a época balnear, o estabelecimento deverá funcionar diariamente, incluindo fins de semana e feriados, entre as 10h e as 19h, com um dia de folga semanal, para manutenção do espaço, podendo este horário ser alterado mediante proposta do cessionário e aprovação da Presidente da Junta de Freguesia.

Artigo 16.º

Pagamento das Prestações

O pagamento das prestações mensais deverá ser efetuado nos primeiros oito dias de cada mês, junto da Junta de Freguesia do Ninho do Açor.

Artigo 17.º

Entrega das Instalações e Equipamentos

1. As instalações serão entregues ao cessionário acompanhadas do equipamento constante de lista a elaborar para o efeito.
2. Compete ao cessionário adquirir ou alugar os equipamentos adicionais que considere necessários ao adequado funcionamento do estabelecimento.
3. As instalações compreendem a edificação do bar, esplanada, casas de banho e edifício de primeiros socorros.

Artigo 18.º

Resolução do Contrato

A Junta de Freguesia poderá resolver o contrato a qualquer momento e tomar posse das áreas objeto da cessão, sem recurso prévio aos tribunais e sem direito a indemnização, quando se verificar alguma das seguintes situações:

- a) Falta de pagamento pontual da quantia contratualmente devida;
- b) Incumprimentos das obrigações previstas no presente Caderno de Encargos, no Programa do Procedimento ou no contrato celebrado;
- c) Não início da exploração no início da época balnear;
- d) Perda, por parte do cessionário, dos requisitos legais necessários ao exercício da atividade.

Artigo 19.º

Âmbito das Obrigações de Manutenção

As obrigações de limpeza, manutenção e reparação previstas no presente Caderno de Encargos aplicam-se a todos os locais, equipamentos e construções abrangidos pela cessão de exploração



Junta de Freguesia
de Ninho do Açor

Artigo 20.º

Execução Coerciva

A Junta de Freguesia pode determinar coercivamente, sem necessidade de recurso prévio aos Tribunais, a execução de qualquer ato administrativo executório.

Artigo 21.º

Direito Subsidiário

Em tudo o que não se encontre expressamente previsto no presente Caderno de Encargos, aplicar-se-á, com as devidas adaptações, o regime constante do Decreto-Lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

Ninho do Açor, 3 de junho de 2026

A Presidente,

Isabel Lourenço Marques