

Condições gerais do

Arrendamento do estabelecimento - “Cafetaria do Parque”

Processo nº 1/2022-Pat

PROGRAMA DE PROCEDIMENTO

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCEDIMENTO

- 1.1. Procedimento de hasta pública para arrendamento do estabelecimento designado por “Cafetaria do Parque”.
- 1.2. Processo nº 1/2022-Pat.

2. ENTIDADE CONTRATANTE

- 2.1. A entidade contratante é Município de Peniche, com sede no Largo do Município, 2520-239 Peniche, com o NIPC: 506 812 820, telefone 262780100, fax: 262780111 e e-mail: cmpeniche@cm-peniche.pt.
- 2.2. O órgão competente para decidir é a Câmara Municipal, no uso da competência prevista na alínea g) do n.º 1 do artigo 33.º do anexo I da lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, competência esta que foi delegada no Presidente da Câmara Municipal, deliberação da Câmara Municipal n.º 871/2021, de 20 de outubro.
- 2.3. As referências ao Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada, referem-se à competência da Câmara Municipal que está delegada no Presidente da Câmara Municipal pela deliberação da Câmara Municipal n.º 871/2021, de 20 de outubro.

3. OBJETO

- 3.1. A presente hasta pública tem como objeto o arrendamento para fins não habitacionais do imóvel denominado “Cafetaria do Parque”, propriedade do Município de Peniche.
- 3.2. Descrições do estabelecimento, conforme plantas em anexo ao presente documento:
 - a) Localização: Parque Urbano na Avenida Monsenhor Manuel Bastos Rodrigues de Sousa, em Peniche;
 - b) Área da cafetaria: 63,60 metros quadrados;
 - c) Área de arrumos/vasilhame: 10,80 metros quadrados;
 - d) Área de esplanada: 288,80 metros quadrados.

4. CONSULTA DO PROCESSO

- 4.1. As peças do procedimento encontram-se disponíveis para consulta nos Serviços de Atendimento Geral, Edifício Paços do Concelho, onde poderá ser examinado, nos dias úteis, entre as 9 horas e as 13 horas e as 14 horas e as 16 horas.
- 4.2. Os interessados poderão obter cópias do processo, junto dos serviços do Município de Peniche, as mesmas serão cobradas de acordo com a Tabela de Taxas do Município de Peniche.
- 4.3. Os interessados poderão descarregar, gratuitamente, as peças do procedimento no sítio da internet do Município <http://www.cm-peniche.pt/>.
- 4.4. É da exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação e comparação das cópias com as peças disponibilizadas.

5. PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS SOBRE AS PEÇAS DO CONCURSO

- 5.1. As dúvidas ou reclamações deverão ser apresentadas, por escrito para a morada indicada no ponto 2., até 2 (dois) dias úteis antes da data da realização da hasta pública.
- 5.2. Os esclarecimentos a que se refere o número anterior serão prestados pelo Presidente da Câmara Municipal, por escrito, até ao último dia útil anterior ao da realização da hasta pública.

6. INSPEÇÃO AO LOCAL

Os interessados poderão inspecionar o local a arrendar desde que requerido previamente.

7. CONCORRENTES

- 7.1. Todos os interessados podem licitar, quer tenham apresentado propostas ou não, devendo para o efeito, apresentar no ato público o cartão de cidadão ou o bilhete de identidade e o cartão de contribuinte.
- 7.2. Quem se apresentar no ato público como representantes de pessoa singular ou de pessoa coletiva deverá apresentar documento comprovativo dos poderes de representação da mesma.

8. VALOR BASE DE LICITAÇÃO

- 8.1. O valor base de licitação é de 650,00 € (seiscentos e cinquenta euros) e os lanços subsequentes são no mínimo no valor de 50,00 € (cinquenta euros).
- 8.2. O valor de licitação corresponde ao montante mensal a pagar pelo arrendamento.

9. ADJUDICAÇÃO

A adjudicação será feita a quem ofereça o valor mensal mais elevado para o arrendamento.

10. APRESENTAÇÃO DE PROPOSTAS

- 10.1. Os interessados deverão apresentar a respetiva proposta redigida de acordo com o anexo I ao presente documento, com um valor para arrematação superior ao valor base de licitação.
- 10.2. As propostas devem ser apresentadas em invólucro opaco e fechado com a identificação no exterior do proponente e o número do processo a que respeita, que por sua vez, é encerrado num segundo invólucro dirigido ao Presidente da Câmara Municipal.
- 10.3. As propostas deverão ser entregues até ao último dia útil anterior ao da data da realização da praça.
- 10.4. As propostas podem ser entregues pessoalmente ou enviadas por correio, sob registo, neste caso só serão admitidas as que forem recebidas dentro do prazo referido no ponto anterior.
- 10.5. Não são admitidas as propostas remetidas por correio eletrónico.
- 10.6. As propostas apresentadas são listadas e ordenadas de acordo com a respetiva apresentação.

11. HORA, DIA E LOCAL DA PRAÇA

A praça terá início às 10 horas no dia 27 de abril de 2022 (terça-feira), Auditório Municipal, com entrada pela Rua dos Hermínios, na cidade de Peniche.

12. PRAÇA

- 12.1. A praça é dirigida pela Comissão.
- 12.2. A Comissão é composta por 1 (um) presidente e 2 (dois) membros efetivos, e 2 (dois) membros suplentes.
- 12.3. A praça inicia-se quando o Presidente da Comissão a declarar aberta.
- 12.4. A Comissão procede à identificação da hasta pública e dos concorrentes.
- 12.5. A Comissão procede à abertura das propostas recebidas nos termos do ponto 10., rubricando todos os documentos.
- 12.6. De seguida, o Presidente da Comissão dá início à licitação verbal de entre os concorrentes.
- 12.7. A licitação inicia-se a partir do valor da proposta mais elevada ou, se não existirem propostas, a partir do valor base de licitação referido no ponto 8.
- 12.8. Os lances são no mínimo no valor de 50,00 € (cinquenta euros).
- 12.9. A licitação termina quando o Presidente da Comissão tiver anunciado por três vezes o lance mais elevado e este não for coberto.

12.10. Havendo necessidade ou conveniência, poderá a Comissão determinar a interrupção da praça a qualquer momento, com continuação em dia e hora que desde logo fixará.

13. ADJUDICAÇÃO PROVISÓRIA

- 13.1. Terminada a licitação, a Comissão adjudica provisoriamente o imóvel a quem tenha oferecido o preço mais elevado, ficando a adjudicação definitiva pendente de decisão do Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada.
- 13.2. O adjudicatário provisório paga no próprio dia 25% (vinte cinco por cento) do valor da adjudicação provisória, o qual será considerado como princípio de pagamento, no caso de ser efetuada a adjudicação definitiva, e, posteriormente, o remanescente, com a assinatura do contrato de arrendamento.
- 13.3. No final da praça, será elaborado o respetivo auto de arrematação, que será assinado pelos membros da comissão e pelo adjudicatário provisório.

14. ADJUDICAÇÃO DEFINITIVA

- 14.1. A adjudicação definitiva compete ao Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada.
- 14.2. No prazo de 10 (dez) dias úteis o adjudicatário será notificado da decisão do Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada.
- 14.3. Em simultâneo com a decisão de contratar é enviada a minuta contrato, para no prazo máximo de 8 (oito) dias úteis a contar da data da receção do ofício, se pronunciar sobre a minuta do contrato, findo o prazo se não o fizer, a mesma será considerada aprovada.
- 14.4. O adjudicatário será notificado da data de celebração do contrato de arrendamento.
- 14.5. Com a assinatura do contrato de arrendamento, o adjudicatário paga os restantes 75% do valor da adjudicação provisória.
- 14.6. Caso o adjudicatário não compareça na data prevista para a celebração contrato, sem motivo justificado, a adjudicação definitiva ficará sem efeito, perdendo o adjudicatário os valores entregues.
- 14.7. Verificando-se o descrito no ponto anterior, será contactado o concorrente que ofereceu o subsequente valor mais elevado.

15. GARANTIA

- 15.1. O adjudicatário deverá apresentar uma caução, garantia bancária ou seguro-caução, neste caso redigida em conformidade, com o modelo constante no anexo II ao presente documento, no prazo de 8 (oito) dias úteis após a notificação da adjudicação definitiva, no valor de 5% (cinco por cento) do montante do valor da renda anual multiplicada por 10 (número total de anos do arrendamento), pagável à primeira interpelação e sem reservas.

- 15.2. A caução, garantia bancária ou seguro-caução têm por objetivo indemnizar o Município de Peniche, em caso de desistência do adjudicatário ou de incumprimento do contrato ou cumprimento defeituoso das condições explanadas.
- 15.3. Cabe ao Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada, acionar a caução, a garantia bancária ou seguro-caução, e poderá, ainda, exigir a indemnização pelos prejuízos e despesas daí resultantes.
- 15.4. A falta de prestação da caução, garantia bancária ou seguro-caução nos termos exigidos tem como resultado ficar sem efeito a adjudicação.

16.AJUSTE DIRETO

Caso a hasta pública tenha ficado deserta ou quando não haja lugar à adjudicação definitiva por motivos não imputáveis ao Município de Peniche, poderá esta proceder ao arrendamento do estabelecimento por ajuste direto, sendo o limite mínimo da renda mensal o valor base de licitação referido no ponto 8.

17.NÃO ARRENDAMENTO

O Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada, poderá deliberar pela anulação do procedimento de arrendamento, devendo a decisão ser notificada a todos os candidatos, no caso de se verificar alguma das seguintes situações:

- a) Imposições legais;
- b) Razões de interesse público;
- c) Sejam detetados erros relevantes no processo de hasta pública.

18.ENCARGOS

Ficam a cargo do adjudicatário as despesas de formalização do contrato de arrendamento, bem como impostos, licenças e outros encargos devidos ao Estado e ao Município de Peniche.

CADERNO DE ENCARGOS

1. OBJETO

- 1.1. O objeto do presente procedimento é o arrendamento para fins não habitacionais do imóvel denominado "*Cafetaria do Parque*", propriedade do domínio privado do Município de Peniche
- 1.2. Descrições do estabelecimento, conforme plantas em anexo ao presente documento:
 - a) Localização: Parque Urbano na Avenida Monsenhor Manuel Bastos Rodrigues de Sousa, em Peniche;
 - b) Área da cafetaria: 63,60 metros quadrados;
 - c) Área de arrumos/vasilhame: 10,80 metros quadrados;
 - d) Área de esplanada: 288,80 metros quadrados.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

- 2.1. O contrato de arrendamento para fins não habitacionais, a celebrar entre o Município de Peniche e o adjudicatário, reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento: eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados, caderno de encargos, programa de procedimento e anúncio, pela ordem que são aqui referidos.
- 2.2. Em tudo o que não estiver especialmente previsto, aplica-se o NRAU, aprovado pela Lei nº6/2006, de 27 de fevereiro, na sua atual redação, as disposições aplicáveis do Código Civil e no Decreto-lei n.º 280/2007, de 7 de agosto, na sua atual redação.

3. INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTO

- 3.1. O espaço a arrendar será entregue sem qualquer mobiliário ou equipamento.
- 3.2. É vedado ao adjudicatário, sem prévia autorização do Município de Peniche, modificar ou alterar o espaço existente, assim como infraestruturas instaladas.

4. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

Para além do estipulado no articulado do presente Caderno de Encargos, constituem obrigações do arrendatário:

- a) Usufruir do imóvel em moldes que confirmam elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações.
- b) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento.

- c) Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento.
- d) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente.
- e) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes, bem como todos os que venha lá a instalar.
- f) Dar conhecimento ao Município de Peniche do mobiliário a utilizar, não podendo conter qualquer tipo de publicidade.
- g) Não proporcionar a outrem o gozo total ou parcial do imóvel por meio de cessão onerosa ou gratuita da sua posição contratual, subarrendamento ou comodato, exceto se o Município do Peniche o autorizar por escrito.
- h) Obter todas as licenças necessárias ao exercício da atividade inerente ao estabelecimento a arrendar.
- i) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado.
- j) Assegurar a segurança permanente dos espaços arrendados, incluindo a zona de esplanada.
- k) Assegurar a limpeza simples (diária), e profunda (semanal e mensal), bem como a manutenção dos espaços arrendados, incluindo a zona de esplanada.
- l) Cumprir e satisfazer todas e quaisquer disposições legais e regulamentos exigidos por lei ou fixadas pelas diversas entidades oficiais, não podendo eximir-se às obrigações assumidas no presente contrato com pretexto nas exigências que lhe forem feitas pelas mesmas entidades.
- m) Não abandonar o estabelecimento nos termos previsto do presente caderno de encargos.
- n) Restituir, findo o contrato, o imóvel arrendado em bom estado de conservação, ressalvadas as deteriorações inerentes a um uso normal e prudente, e em condições de o mesmo poder continuar a ser utilizado ininterruptamente.

5. OBRAS DE BENFEITORIAS

- 5.1. A realização das obras de adaptação e de conservação que se afigurem necessárias ao exercício da atividade a desenvolver no estabelecimento arrendado são da responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.
- 5.2. São ainda da responsabilidade do arrendatário as demais obras de conservação e manutenção do espaço arrendado, ao longo de todo o período de vigência do contrato.
- 5.3. Entende-se que o adjudicatário se inteirou das condições físicas do local levado a concurso, sobre as quais não se aceitarão reclamações, sejam de que natureza forem ficando a seu cargo todas as obras de modificação e adaptação à atividade.
- 5.4. Não são autorizadas quaisquer obras ou benfeitorias que descaracterizem o local arrendado, ficando a realização de todas e quaisquer obras no mesmo dependente de prévia autorização do Município, sendo que para o efeito deverá o arrendatário remeter cópia do projeto a realizar e/ou memória descritiva das obras.

- 5.5. A autorização do Município para a realização de obras ou benfeitorias no local arrendado, não isenta o arrendatário de prosseguir todos os trâmites legalmente necessários para a realização das referidas obras, sendo da responsabilidade do arrendatário todos os encargos legais e monetários com a realização dos mesmos.
- 5.6. Todas as obras e benfeitorias realizadas passam a fazer parte integrante do imóvel arrendado, e reverterem gratuitamente para o Município de Peniche, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado do contrato.

6. ABERTURA DO ESTABELECIMENTO

A abertura ao público deverá ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a celebração do contrato, devendo o adjudicatário informar o Município de Peniche, por escrito, e com 10 (dez) dias, seguidos, de antecedência da data de abertura ao público.

7. PRAZO DO CONTRATO

- 7.1. O contrato terá o prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de celebração do contrato.
- 7.2. Findo o prazo do contrato, o mesmo poderá ser renovado por períodos de 1 (um) ano, até ao máximo de 2 (duas) renovações, mediante autorização do Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada., e desde que requerida pelo arrendatário até pelo menos 30 dias antes do final do prazo referido no ponto anterior.
- 7.3. Caso seja autorizada a renovação do contrato, referida no ponto anterior, o Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada, rever-se no direito de rever o valor da renda mensal a pagar pelo arrendatário, podendo impor-se novas condições sob a forma de aditamento ao contrato inicial.

TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

- 7.4. A posição contratual não é transmissível, total ou parcialmente, nem mesmo por cedência do estabelecimento, sem prévia autorização do Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada, sendo nulos e de nenhum efeito os atos e contratos celebrados pelo arrendatário com infração do disposto neste preceito.
- 7.5. Poderá ser autorizada a transmissão da posição contratual, nos seguintes casos:
 - a) Transformação do titular em sociedade unipessoal, da qual o titular seja o único sócio;
 - b) Por morte do titular, transmitindo-se aos herdeiros, caso falem pelo menos 2 (dois) anos para o termo do contrato à data da morte;
 - c) Outros invocados pelo arrendatário.
- 7.6. A transmissão só poderá ocorrer até ao termo do prazo do contrato.

8. CAUSAS DE CESSÃO DO CONTRATO

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, caducidade, denúncia, por incumprimento das condições contratuais, ou outras causas previstas na lei.

9. FUNCIONAMENTO

- 9.1. O estabelecimento considera-se abandonado sempre que se verifique o não funcionamento, sem motivo justificado e devidamente autorizado pelo Município de Peniche, por um período superior a 30 (trinta) dias seguidos, em cada ano civil.
- 9.2. Qualquer encerramento para além do descanso semanal, caso exista, deverá ser previamente autorizado pelo Município de Peniche.

10. PUBLICIDADE

Não está incluído no objeto do contrato o direito à afixação de publicidade ou outro tipo de sinalética, que careça de autorização e licenciamento nos termos do Regulamento em vigor, sendo os referidos pedidos taxados de acordo com a Tabela de Taxas e Licenças do Município de Peniche.

11. PAGAMENTO RENDA

- 11.1. A renda correspondente ao valor pelo qual for adjudicado o imóvel.
- 11.2. A renda é devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento
- 11.3. A renda é paga mensalmente entre os dias 1 e 8 de cada mês, se o último dia for um sábado, domingo ou feriado, poderá o pagamento ser efetuado no primeiro dia útil seguinte.
- 11.4. A falta de pagamento no prazo anteriormente fixado, faz incorrer o arrendatário em mora que só cessara com o pagamento das rendas em dívida e respetivos juros.
- 11.5. Em caso de falta de pagamento o Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada, reserva-se no direito de acionar a caução, garantia bancária ou seguro caução.
- 11.6. O incumprimento do pagamento da renda por mais de 3 (três) meses seguidos constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes devidos.
- 11.7. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.

12. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

- 12.1. O arrendatário é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 12.2. Em caso de incumprimento de qualquer norma legal, regulamentar ou contratual, o arrendatário é o único responsável, sendo-lhe imputada toda e qualquer sanção, independentemente do direito de regresso que ele tenha sobre qualquer terceiro.

13. ENCARGOS

- 13.1. São ainda da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações / licenças necessárias ao desenvolvimento da atividade, junto das entidades competentes.
- 13.2. Ficam a cargo do arrendatário o pagamento de todas as contribuições, impostos, taxas, multas e demais encargos devidos ao Estado, ao Município do Peniche ou a quaisquer outras entidades.
- 13.3. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

14. FISCALIZAÇÃO

É reservado ao Município do Peniche o direito de fiscalizar o cumprimento das obrigações do arrendatário, nos termos impostos pelo Caderno de Encargos, assim como pela legislação aplicável em vigor.

15. LIBERTAÇÃO DA GARANTIA

- 15.1. No final do contrato o Município de Peniche verificará se o estabelecimento entregue cumpre com condições estipuladas no presente caderno de encargos.
- 15.2. A libertação da caução, garantia ou seguro-caução cabe o Presidente da Câmara Municipal, no uso da competência delegada, e poderá ser total ou parcial em virtude do estado em que se encontrar o estabelecimento.

Peniche, 4 de abril de 2022

O Presidente da Câmara Municipal,



Henrique Bertino Batista Antunes

ANEXO I

MODELO DE PROPOSTA

_____ (nome)
_____ (número de cartão de cidadão ou bilhete de identidade) _____ (número
de contribuinte) _____ (morada), na
qualidade de representante legal de (1) _____
_____ (nome, número de contribuinte e sede),
tendo tomado inteiro e perfeito conhecimento das condições de arrendamento relativas à
execução do contrato a celebrar na sequência do procedimento de arrendamento do
estabelecimento designado por "Cafeteria do Parque", processo nº 1/2022-Pat, propõe, sob
compromisso de honra, o montante mensal de _____ €
(_____) (2), para o arrendamento.

_____ (local), _____ (data),

(assinatura)

(1) Aplicável apenas a concorrentes que sejam pessoas coletivas.

(2) Valor expresso por algarismos e por extenso.

ANEXO II

MODELO DE GARANTIA BANCARIA/SEGURO DE CAUÇÃO

Garantia bancária/seguro de caução n.º _____

Em nome e a pedido de _____ (arrendatário), vem o(a) _____ (instituição garante), pelo presente documento, prestar, a favor de _____ (entidade arrendatária beneficiária), uma garantia bancária/seguro-caução (eliminar o que não interessar), à primeira solicitação, até ao montante de _____ (por algarismos e por extenso), destinada(o) a caucionar o integral cumprimento das obrigações assumidas pelo(s) garantido(s) no âmbito do procedimento de arrendamento do estabelecimento designado por "Cafeteria do Parque", processo nº 1/2022-Pat.

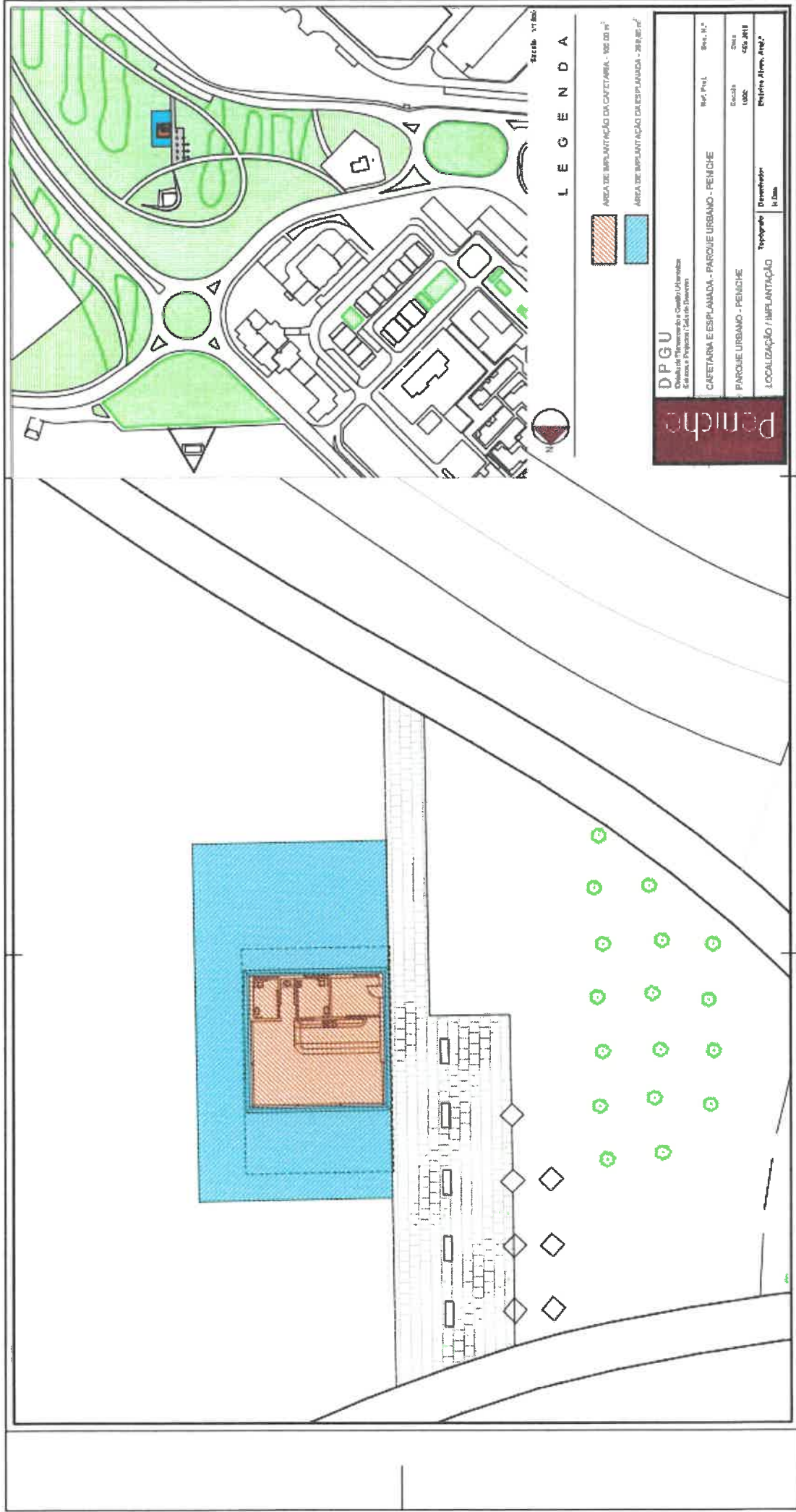
A presente garantia corresponde a 5% do preço contratual (valor da renda anual multiplicada por 10) e funciona como se estivesse constituída em moeda corrente, responsabilizando-se o garante, sem quaisquer reservas, por fazer a entrega de toda e qualquer importância, até ao limite de garantia, logo que interpelado por simples notificação escrita por parte da entidade beneficiária.

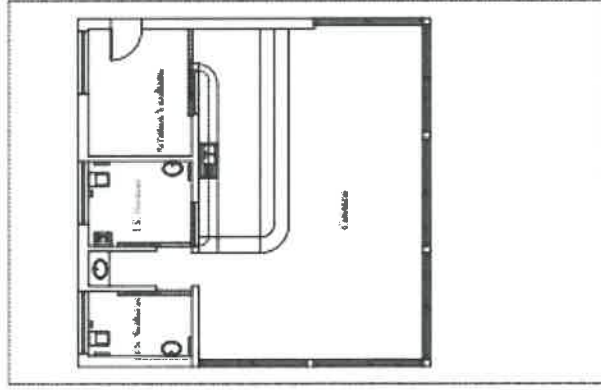
Fica bem assente que o banco/companhia de seguros (eliminar o que não interessar) garante, no caso de vir a ser chamado(a) a honrar a presente garantia, não poderá tomar em consideração quaisquer objeções do(s) garantido(s), sendo-lhe igualmente vedado opor à entidade beneficiária quaisquer reservas ou meios de defesa de que o garantido se possa valer face ao garante.

A presente garantia permanece válida até que seja expressamente autorizada a sua libertação pela entidade beneficiária, não podendo ser anulada ou alterada sem esse mesmo consentimento e independentemente da liquidação de quaisquer prémios que sejam devidos.

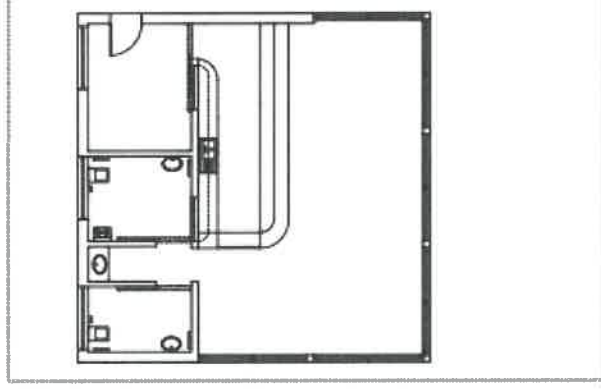
_____(local), _____(data),

(assinatura do(s) representante(s) legal(ais))





PLANTA



PLANTA DE COBERTURA

LEGENDA:

- 1- Cafetaria = 63,60 m²
- 2- L.S. Banheiros = 5,60 m²
- 3- L.S. Cozinha = 7,30 m²
- 4- Arruace/Vazilhame = 10,80 m²

MUNICÍPIO DE PENICHE		DIVISÃO DE GESTÃO DE OBRAS E INFRAESTRUTURAS	
Nome do Projeto: Arrend. Hasta		Código: 2	
Descrição: CONSTATÁGIO DA EXATIDÃO DO ESTABELECIMENTO "CAFETARIA DO PARQUE"		Área: 1	
Escala: 1:100		Data: PLANTA E COBERTURA	
Desenhado: JRS		Assinado: JRS	