

CADERNO DE ENCARGOS

Arrendamento do estabelecimento - "Cafetaria do Parque"

Processo nº 1/2023-Pat

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 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 inteira responsabilidade do arrendatário, assim como a obtenção da respetiva autorização / licenciamento, junto das entidades competentes.

- 5.2. São ainda da inteira responsabilidade do arrendatário quais 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, da data de abertura ao público.

7. PRAZO DO CONTRATO

- 7.1. O contrato terá o prazo de 10 (dez) anos, contados 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.

8. TRANSMISSÃO DA POSIÇÃO CONTRATUAL

- 8.1. 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.

- 8.2. 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;
- 8.3. A transmissão só poderá ocorrer até ao termo do prazo do contrato.

9. CAUSAS DE CESSAÇÃO DO CONTRATO

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

10. REVOGAÇÃO

- 10.1. As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tanto dirigido.
- 10.2. O acordo referido no ponto anterior é celebrado por escrito, quando não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

11. RESOLUÇÃO

- 11.1. Qualquer das partes pode resolver o contrato, nos termos gerais de direito, com base em incumprimento pela outra parte.
- 11.2. É fundamento de resolução pelo Município de Peniche, pelo incumprimento do arrendatário, pela sua gravidade ou consequência, designadamente:
- a) A violação de regras de higiene, de sossego;
 - b) A utilização do imóvel contrária à lei, aos bons costumes ou à ordem pública;
 - c) O uso do prédio para fim diverso daquele para que foi arrendamento;
 - d) O não uso do imóvel por mais de um ano, salvo nos casos previstos no n.º 2 do artigo 1072.º do código Civil;
 - e) A cessão, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo do prédio, quando ilícita, inválida ou ineficaz perante o senhorio.
 - f) A mora igual ou superior a três meses no pagamento da renda.
 - g) A mora superior a oito dias, no pagamento da renda, por mais de quatro vezes, seguidas ou interpoladas, num período de 12 meses.
- 11.3. Previamente à resolução do contato com fundamento estipulado nas alíneas f) e g) do ponto anterior, o Município de Peniche informa o arrendatário, por carta registada com aviso de receção, após o terceiro atraso no pagamento da renda ou quarto atraso no

pagamento da renda, respetivamente, de que é sua intenção pôr fim ao arrendamento naqueles termos.

11.4. A desocupação do imóvel e a sua entrega, com as reparações que incumbam ao arrendatário é exigível após o decurso de um mês a contar da resolução.

11.5. Em tudo o que não está aqui estipulado quanto à resolução do contrato é aplicável o disposto no Código Civil.

12. CADUCIDADE

O contrato de arrendamento caduca, quando:

- a) Terminar o prazo do arrendamento;
- b) Por morte do arrendatário caso não seja requerida a transmissão da posição contratual aos herdeiros nos termos do definidos no ponto 8. do Caderno de Encargos, ou tratando-se de pessoa coletiva, pela extinção desta;
- c) Pela expropriação por utilidade pública, salvo quando a expropriação se compadeça com a subsistência do contrato

13. FUNCIONAMENTO

13.1. 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 ou 60 (sessenta) dias interpolados, em cada ano civil.

13.2. Qualquer encerramento para além do descanso semanal, caso exista, deverá ser previamente autorizado pelo Município de Peniche.

14. PAGAMENTO RENDA

14.1. A renda mensal correspondente ao valor pelo qual for adjudicado o imóvel.

14.2. A renda é devida a partir da data de celebração do contrato de arrendamento

14.3. 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.

14.4. 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 e é motivo de

- resolução do contrato nos termos referidos no ponto 11. do Caderno de Encargos, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança dos montantes em dívida.
- 14.5. 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, para proceder ao pagamento das rendas em dívida.
- 14.6. O valor da renda será atualizado anualmente, de acordo com o coeficiente publicado pelo Governo para os arrendamentos não habitacionais.
- 14.7. Em nenhuma circunstância haverá lugar à isenção do pagamento de rendas.

15. RESPONSABILIDADE PELO USO DO IMÓVEL

- 15.1. O arrendatário é responsável pelo uso do imóvel arrendado, cabendo-lhe assegurar o cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis.
- 15.2. 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.

16. 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.

17. ENCARGOS

- 17.1. São ainda da responsabilidade do arrendatário a obtenção das autorizações / licenças necessárias ao desenvolvimento da atividade, junto das entidades competentes.
- 17.2. 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.
- 17.3. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento das faturas da água, energia elétrica, assim como de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

18. 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.

19. LIBERTAÇÃO DA GARANTIA

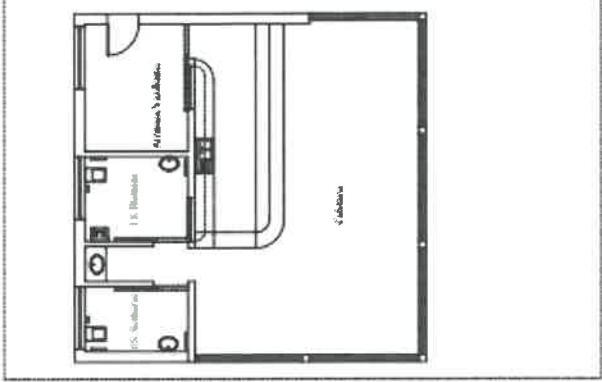
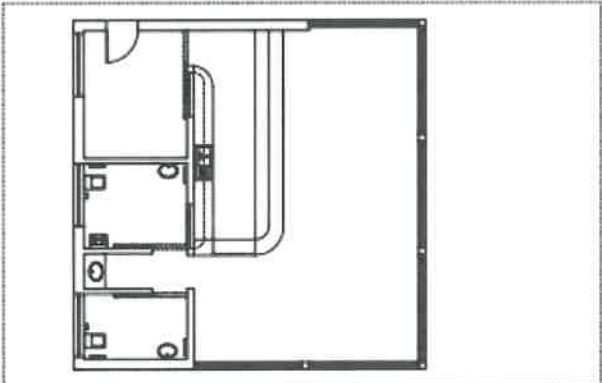
- 19.1. No final do contrato o Município de Peniche verificará se o estabelecimento entregue cumpre com condições estipuladas no presente caderno de encargos.
- 19.2. Em caso de verificação do incumprimento das condições impostas pelo Caderno de Encargos ou entrega do imóvel danificado ou deteriorado serão calculados os encargos com a superação dos defeitos verificados e acionada a garantia para pagamentos da despesa tida.
- 19.3. A libertação da garantia 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 e do cumprimento das obrigações do Caderno de Encargos, como o pagamento das rendas.

Peniche, 26 de junho de 2023

O Presidente da Câmara Municipal,



Henrique Bertino Batista Antunes

 <p style="text-align: center;">PLANTA</p>	 <p style="text-align: center;">PLANTA DE COBERTURA</p>																
<p>LEGENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1- Cafeteira = 63,60 m² 2- I.S. Sombrias = 5,60 m² 3- I.S. Iluminas = 7,30 m² 4- Arruinos/Vazilhasie = 10,80 m² 																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2">MUNICÍPIO DE PENICHE</td> <td colspan="2">DIVISÃO DE GESTÃO DE OBRAS E INFRAESTRUTURAS</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>Projeto de Engenharia</small></td> <td colspan="2"><small>Projeto de Engenharia</small></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>CONDIÇÃO DA OBRAS DO ESTABELECIMENTO "CAFETARIA DO PARQUE"</small></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">2</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><small>PLANTA E COBERTURA</small></td> <td colspan="2" style="text-align: center;">1</td> </tr> </table>		MUNICÍPIO DE PENICHE		DIVISÃO DE GESTÃO DE OBRAS E INFRAESTRUTURAS		<small>Projeto de Engenharia</small>		<small>Projeto de Engenharia</small>		<small>CONDIÇÃO DA OBRAS DO ESTABELECIMENTO "CAFETARIA DO PARQUE"</small>		2		<small>PLANTA E COBERTURA</small>		1	
MUNICÍPIO DE PENICHE		DIVISÃO DE GESTÃO DE OBRAS E INFRAESTRUTURAS															
<small>Projeto de Engenharia</small>		<small>Projeto de Engenharia</small>															
<small>CONDIÇÃO DA OBRAS DO ESTABELECIMENTO "CAFETARIA DO PARQUE"</small>		2															
<small>PLANTA E COBERTURA</small>		1															