

CADERNO DE ENCARGOS

Arrendamento comercial- “Castelinho da Ilha da Berlenga”

Processo nº 1/2025-AR-Pat

1. OBJETO

- 1.1. O objeto do presente procedimento é o arrendamento para fins não habitacionais do imóvel denominado “*Castelinho da Ilha da Berlenga*” propriedade do domínio privado do Município de Peniche
- 1.2. O Imóvel destina-se, como atividade principal, a: Estabelecimento de comércio a retalho, em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares e/ou bebidas.
- 1.3. O imóvel pode ter como atividade secundária: Estabelecimento de bebidas, em que podem servir produtos confeccionados, pré-confeccionados ou pré-preparados que necessitem apenas de aquecimento ou conclusão de confeção, desde que disponham de equipamentos adequados a esse efeito, tais como micro-ondas, forno, chapa, fritadeira, tostadeira, máquina de sumos ou equiparados.

2. DISPOSIÇÕES LEGAIS APLICÁVEIS

- 2.1. O contrato de arrendamento para fins não habitacionais, a celebrar entre o Município de Peniche e o arrendatário, reger-se-á pelo disposto nas peças do procedimento: eventuais retificações e esclarecimentos que tenham sido prestados, caderno de encargos, programa de procedimento, pela ordem que são 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. A área do espaço a arrendar corresponde à planta anexa ao presente caderno de encargos.
- 3.2. O espaço a arrendar será entregue sem qualquer mobiliário ou equipamento.
- 3.3. É vedado ao arrendatário, sem prévia autorização do Município de Peniche, modificar ou alterar o espaço existente, assim como infraestruturas instaladas.
- 3.4. O arrendatário terá direito à utilização do Abrigo dos Pescadores nº 14, para exclusivo alojamento do arrendatário ou funcionários dos "Castelinho da Ilha da Berlenga".

4. OBRIGAÇÕES DO ARRENDATÁRIO

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

- a) Proceder à instalação de Estabelecimento de comércio a retalho, em estabelecimentos não especializados, com predominância de produtos alimentares e/ou bebidas, e como atividade secundária Estabelecimento de bebidas, em que podem servir produtos confeccionados, pré-confeccionados ou pré-preparados que necessitem apenas de aquecimento ou conclusão de confeção, desde que disponham de equipamentos adequados a esse efeito, tais como micro-ondas, forno, chapa, fritadeira, tostadeira, máquina de sumos ou equiparados.
- b) Só podem ser usadas garrafas de vidro quando não haja outra opção, deve ser usado preferencialmente embalagens de plástico, papelão e latas.
- c) Usufruir do imóvel em moldes que confirmem elevados padrões de qualidade, designadamente no que diz respeito à higiene e segurança das respetivas instalações.
- d) Pagar pontualmente a renda estabelecida no âmbito do presente procedimento.
- e) Não dar ao imóvel arrendado utilização diversa da prevista no contrato de arrendamento.
- f) Não fazer do imóvel arrendado uma utilização imprudente.
- g) Manter em bom estado de utilização e conservação o equipamento, mobiliário e utensílios existentes, bem como todos os que venha lá a instalar.

- h) Dar conhecimento ao Município de Peniche do mobiliário a utilizar, não podendo conter qualquer tipo de publicidade.
- i) 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.
- j) Obter todas as licenças necessárias ao exercício da atividade inerente ao estabelecimento a arrendar.
- k) Cumprir todas as obrigações decorrentes das normas de higiene, segurança, salubridade e ambientais, relativas ao uso destinado.
- l) Assegurar a segurança permanente do espaço arrendado.
- m) 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.
- n) Não abandonar o estabelecimento nos termos previsto do presente caderno de encargos.
- o) 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 reverteram gratuitamente para o Município de Peniche, sem qualquer direito a retenção ou indemnização do arrendatário, uma vez cessado do contrato.

6. CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO

- 6.1. A abertura ao público deverá ocorrer até 15 de maio.
- 6.2. O funcionamento mínimo é de Segunda-feira a Domingo, entre as 10 h e as 19 h, devendo o arrendatário informar a Câmara Municipal de Peniche do horário final a praticar assim como qualquer alteração do mesmo.
- 6.3. Qualquer encerramento, caso exista, deverá ser previamente autorizado pelo Município de Peniche.

7. PRAZO DO CONTRATO

- 7.1. O contrato terá início a 15 de março de 2025.
- 7.2. O contrato terminará a 31 de maio de 2030.
- 7.3. 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 da Câmara Municipal, e desde que requerida pelo arrendatário até pelo menos 30 dias antes do final do prazo referido no ponto anterior.

7.4. Caso seja autorizada a renovação do contrato, referida no ponto anterior, a Câmara Municipal, rever-se no direito de rever o valor da renda a pagar pelo arrendatário, podendo impor-se novas condições sob a forma de aditamento ao contrato inicial.

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 da Câmara Municipal, 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. CESSAÇÃO DO CONTRATO

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

9.2. Quando o arrendamento cessar por qualquer causa, o Arrendatário obriga-se à imediata desocupação e entrega do Imóvel.

9.3. Logo que se constitua em mora na restituição do Imóvel após a cessação do presente contrato, o Arrendatário é obrigada a pagar, a título de indemnização, quantia equivalente à renda elevada ao dobro, até ao momento da efetiva entrega do Imóvel.

9.4. Se o arrendamento cessar por motivo de caducidade, o Arrendatário não terá direito a qualquer indemnização nem a qualquer compensação em dinheiro - que a elas expressamente renuncia - ainda que por facto seu o Imóvel tenha aumentado de valor.

9.5. 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.

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 Municipal 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 anual 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 em duas prestações de igual valor, a primeira prestação é na primeira quinzena de junho e a segunda prestação na primeira quinzena de setembro;
- 11.4. A falta de pagamento no prazo anteriormente fixado, faz incorrer o arrendatário em mora que só cessará com o pagamento das rendas em dívida e respetivos juros de mora.
- 11.5. Em caso de falta de pagamento o Município de Peniche reserva-se no direito de acionar a caução, garantia bancária ou seguro caução.
- 11.6. O incumprimento do pagamento da renda nos termos do ponto 11.3 constitui fundamento para a rescisão do contrato, sem prejuízo de recurso a procedimento coercivo para cobrança do montante devido.
- 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. O arrendatário é responsável pela limpeza de toda a área arrendada, incluído a área exterior.
- 12.3. 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. São responsabilidade e encargos do arrendatário os pedidos de ligação de água, eletricidade e telefone e todos os encargos deles decorrentes bem como os resultantes dos respetivos consumos;

13.4. Energia elétrica:

13.4.1. O horário de fornecimento de energia elétrica é o que está definido para toda a Ilha com a EDP;

13.4.2. O arrendatário pagará à EDP o fornecimento de energia elétrica consumida;

13.4.3. Qualquer aumento de potência instalada ou o funcionamento fora do horário acordado com a EDP deve ser garantido pelo arrendatário;

13.4.4. Ao instalar um gerador terá que cumprir as condições regulamentares em vigor, e este deverá ser de baixo ruído;

13.4.5. O sistema de comunicação entre a rede normal e o gerador é da responsabilidade do arrendatário;

13.4.6. A potência a utilizar nas instalações ficará limitada a 10,35 KVA;

13.4.7. Qualquer remodelação e manutenção da instalação elétrica são da responsabilidade do arrendatário devendo ser dado conhecimento aos serviços técnicos da Câmara Municipal de Peniche para prévia autorização.

13.5. Água:

O Município de Peniche só garante o fornecimento de água se estiverem reunidas as condições necessárias para a dessalinização da água salgada.

13.6. Ficam igualmente a cargo do arrendatário o pagamento de outros serviços que sejam instalados no imóvel.

14. TRANSPORTE DOS RESÍDUOS SÓLIDOS URBANOS

1. O arrendatário deverá garantir a separação dos seus resíduos sólidos urbanos.
2. É da responsabilidade do arrendatário o transporte marítimo dos resíduos sólidos urbanos recicláveis, por si produzidos, da Ilha da Berlenga para Peniche.
3. O Município de Peniche será responsável pelo encaminhamento dos resíduos sólidos urbanos indiferenciados.

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

- 15.6. No final do contrato o Município de Peniche verificará se o estabelecimento entregue cumpre com condições estipuladas no presente caderno de encargos.
- 15.7. A libertação da caução, garantia ou seguro-caução poderá ser total ou parcial em virtude do estado em que se encontrar o estabelecimento.

16. VISITAS – ÚLTIMO ANO ARRENDAMENTO

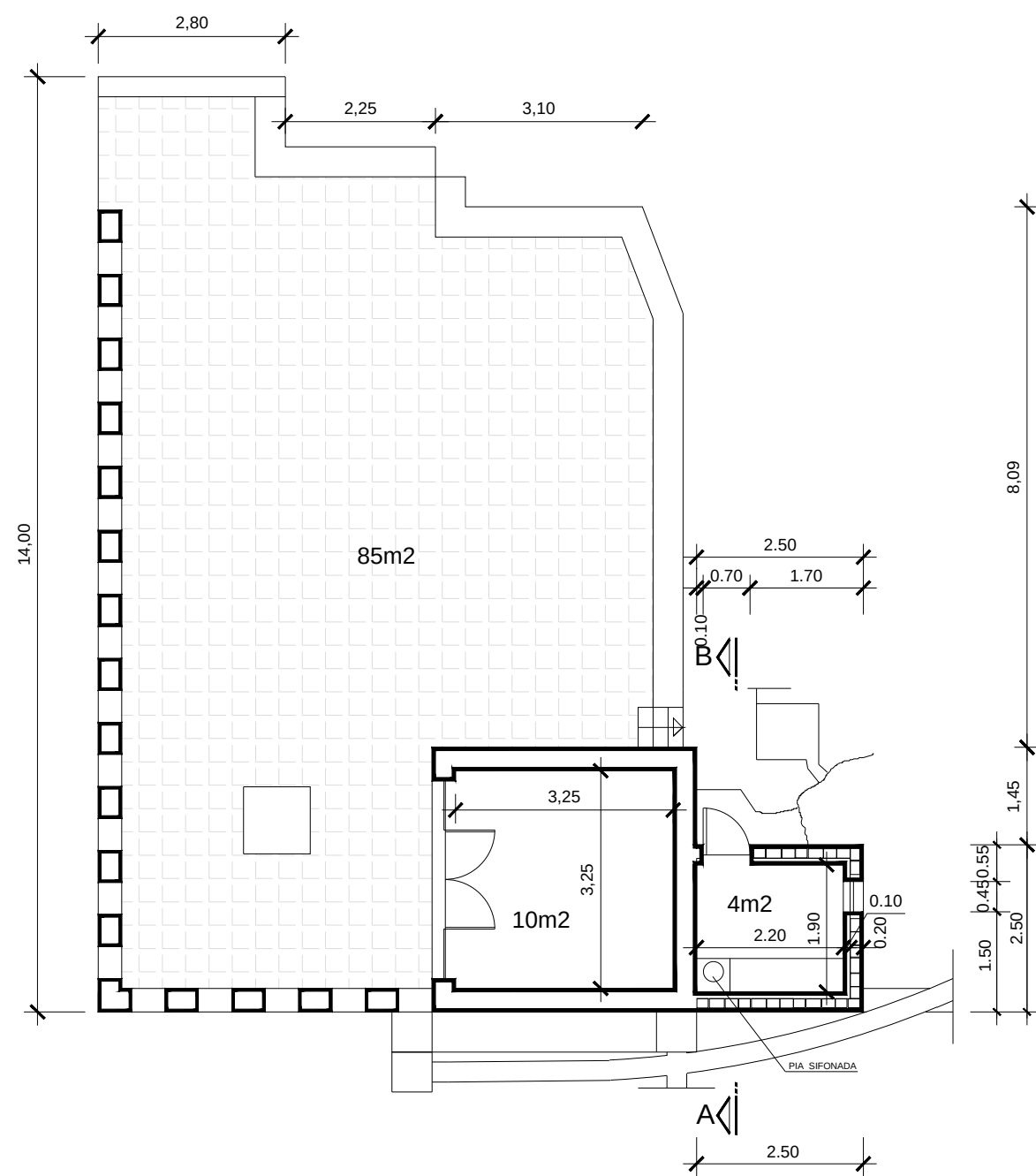
- 16.6. No último ano de contrato, durante a fase em que decorrer o procedimento com vista ao novo arrendamento do imóvel, o arrendatário autoriza o Município de Peniche e os interessados a visitarem o estabelecimento.
- 16.7. O Município de Peniche informa o arrendatário dos dias e horas das visitas, com uma antecedência mínima de 3 dias uteis, para que este abre o estabelecimento e acompanhe a visita.

Peniche, 29 de janeiro de 2025

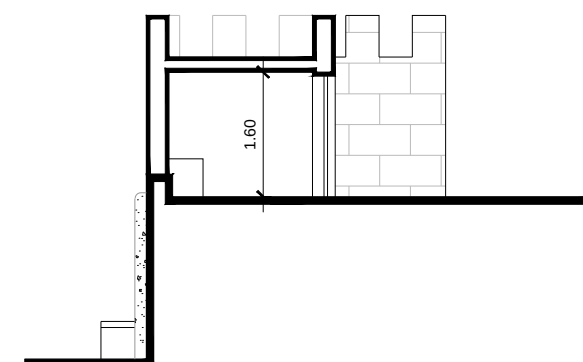
O Presidente da Câmara Municipal,



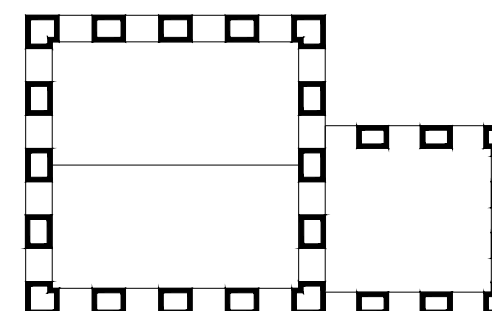
Henrique Bertino Batista Antunes



PLANTA DO PISO



CORTE A - B



PLANTA DA COBERTURA

CÂMARA MUNICIPAL DE PENICHE		NÚMERO
DIVISÃO DE HABITAÇÃO E URBANISMO		1
ARQº	BERLENGA - CASTELINHO AMPLIAÇÃO	PROº
ENGº		ZONA
TOPº		ARQVº Arq. 228
DESº	PLANTAS e CORTE	DATA
		NOV/2000
		ESCALA
		1/50