

*PROJECTO DE REGULAMENTO DO USO, FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO
PELOS ARRENDATÁRIOS DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS COM
FRACÇÕES HABITACIONAIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICIPIO
DA MOITA*

*PROJECTO DE REGULAMENTO DO USO, FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO PELOS
ARRENDATÁRIOS DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS COM FRACÇÕES
HABITACIONAIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICIPIO DA MOITA*

ÍNDICE

	Págs.
<i>Nota Justificativa</i>	3
CAPITULO I DISPOSIÇÕES GERAIS	4
Artigo 1.º Objecto	
Artigo 2.º Âmbito de Aplicação	
CAPITULO II DIREITOS E DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS	5
Artigo 3.º Direitos dos Arrendatários	
Artigo 4.º Deveres dos Arrendatários	
CAPITULO III ASSEMBLEIA E REPRESENTANTES	7
Artigo 5.º Assembleia de Arrendatários	
Artigo 6.º Eleição ou Exoneração dos Representantes de inquilinos	
Artigo 7.º Mandato dos Representantes	
Artigo 8.º Funções dos Representantes	
Artigo 9.º Exoneração dos Representantes	
CAPITULO IV SANÇÕES	10
Artigo 10.º Sanções aos Arrendatários	
CAPITULO V DISPOSIÇÕES FINAIS	11
Artigo 11.º Delegação de Competências	
Artigo 12.º Entrada em Vigor	

NOTA JUSTIFICATIVA

Considerando o esforço realizado pela Autarquia ao aderir ao Programa Especial de Realojamento no sentido de desenvolver uma política de habitação social efectiva que responda às carências habitacionais do Concelho;

Tendo em conta a inexistência de um Regulamento que à semelhança do Regulamento do Regime de Propriedade Horizontal regule os direitos e os deveres dos inquilinos dos prédios de Património Habitacional Municipal;

Face à necessidade de salvaguardar o património habitacional existente e futuro, à necessidade de criar nos inquilinos hábitos de apropriação e responsabilização pela sua casa e pelas partes comuns, bem como dotar os arrendatários do sentido da pertença, do cuidado e da preservação do edifício e da zona envolvente;

Querendo dotar os prédios do domínio privado municipal que se encontram arrendados de regras semelhantes às condominiais, embora de forma adaptada, apresenta-se o presente Regulamento elaborado ao abrigo do art. 241º da Constituição da República Portuguesa, do art. 24º, alínea d), da Lei nº 159/99, de 14 de Setembro e do artigo 53º, nº 2, alínea a), da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, republicada em anexo à Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

CAPITULO I

DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º (Objecto)

1. Constitui objecto deste Regulamento a boa gestão, o uso, a fruição e conservação pelos arrendatários das partes comuns dos prédios com fracções habitacionais do domínio privado do Município da Moita.
2. Para efeitos do presente Regulamento, consideram-se partes comuns:
 - a) O solo, bem como os alicerces, colunas, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do prédio;
 - b) O telhado ou os terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fracção.
 - c) As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais condóminos;
 - d) As instalações gerais de água, electricidade, ar condicionado, gás, comunicações e semelhantes.
3. Presumem-se ainda comuns:
 - a) Os pátios e jardins anexos ao edifício;
 - b) Os ascensores;
 - c) As dependências destinadas ao uso e habitação do porteiro;
 - d) As garagens e outros lugares de estacionamento;
 - e) Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos

ARTIGO 2.º (Âmbito de Aplicação)

*PROJECTO DE REGULAMENTO DO USO, FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO PELOS
ARRENDATÁRIOS DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS COM FRACÇÕES
HABITACIONAIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICÍPIO DA MOITA*

O presente Regulamento aplica-se a todos os arrendatários, e elementos dos seus agregados familiares que com ele coabitem, de habitações do domínio privado do Município da Moita.

CAPITULO II

DIREITOS E DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS

ARTIGO 3.º (Direitos dos arrendatários)

Os arrendatários têm o direito de usar e fruir as partes comuns do edifício.

ARTIGO 4.º (Deveres dos arrendatários)

1. Constituem deveres dos arrendatários e correspondente agregado familiar, quanto às partes comuns do edifício:

- a) Manter as escadas e os patamares de escadas em boas condições de higiene, limpeza e conservação adequadas;
- b) Depositar o lixo apenas em local próprio;
- c) Não fazer barulhos que incomodem os vizinhos, sobretudo no período compreendido entre as 22 horas e as 7 horas da manhã;
- d) Manter a porta de entrada do prédio fechada;
- e) Zelar pelo bom estado de conservação de fechaduras, interruptores, caixas eléctricas, caixas de gás, telefones, televisão, torneiras, contadores ou outros equipamentos;
- f) Pagar uma quota mensal para fazer face, nomeadamente a despesa de manutenção, conservação e reparação.
- g) Guardar o lixo em sacos bem fechados que devem ser colocados nos contentores próprios, de modo a não pôe em perigo a higiene e a saúde pública;

*PROJECTO DE REGULAMENTO DO USO, FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO PELOS
ARRENDATÁRIOS DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS COM FRACÇÕES
HABITACIONAIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICIPIO DA MOITA*

- h) Ter cuidados redobrados em relação á higiene e sossego nas partes comuns quando possuir animais de estimação que possam sujá-las ou fazer barulho;
 - i) Respeitar e cumprir todas as deliberações da Assembleia de arrendatários.
2. É expressamente proibido aos arrendatários e correspondente agregado familiar, quanto às partes comuns do edifício:
- a) Realizar quaisquer obras sem permissão da Câmara Municipal;
 - b) Dar-lhes usos diferentes dos fins a que se destinam ou que sejam prejudiciais aos bons costumes e às boas relações de vizinhança;
 - c) Colocar nas arrecadações e zonas de circulação quaisquer bens próprios, nomeadamente utensílios, mobílias, bicicletas e motos;
 - d) Executar assados, queimadas e a emitir fumos de qualquer natureza nas partes comuns do edifício;
 - e) O acesso à cobertura e ao telhado sem o conhecimento e permissão da Câmara Municipal;
 - f) Violar ou destruir os equipamentos que integram as partes comuns, designadamente fechaduras, interruptores, caixas eléctricas, caixas de gás, telefones, televisão, torneiras ou contadores;
 - g) Despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectem os vizinhos;
 - h) Ter um comportamento que prejudique o bem-estar ou ponha em risco a segurança dos vizinhos;
3. O valor da quota mensal mencionada na alínea f) do nº 1 é de 3 €, sendo actualizada anual e automaticamente com efeitos reportados a 1 de Janeiro

de cada ano segundo a evolução média anual do índice de preços no consumidor, sem habitação (taxa de inflação) registada do ano imediatamente anterior pelo organismo oficial de estatística.

CAPITULO III

ASSEMBLEIA E REPRESENTANTES

ARTIGO 5.º (Assembleia de arrendatários)

1. A assembleia de arrendatários deverá reunir obrigatoriamente no primeiro mês do ano para apreciação das contas do último ano e aprovação do orçamento.
2. Sem prejuízo do disposto no número anterior, poderá a assembleia de arrendatários reunir-se quando necessário for.
3. A assembleia é convocada pelo representante mediante aviso feito com 10 dias de antecedência a todos os inquilinos, afixada em local comum do prédio ou outro aprovado previamente e deverá indicar o dia, a hora, local da reunião, bem como a ordem de trabalhos.
4. O aviso convocatório previsto no número anterior deverá ser enviado para a Divisão de Assuntos Sociais da Câmara Municipal.
5. As deliberações são tomadas por maioria dos inquilinos existentes no prédio.
6. Se não comparecer o número de arrendatários suficiente para formar maioria e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, é convocada nova reunião dentro de dez dias imediatos.
7. Esta nova assembleia pode deliberar desde que constituam pelo menos metade dos inquilinos do prédio
8. De cada reunião deve ser lavrada acta que será assinada por todos os presentes e obrigatoriamente enviada à Divisão de Assuntos Sociais.

*PROJECTO DE REGULAMENTO DO USO, FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO PELOS
ARRENDATÁRIOS DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS COM FRACÇÕES
HABITACIONAIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICÍPIO DA MOITA*

9. Os inquilinos que faltarem à reunião referida no número anterior, deverão receber a respectiva acta num prazo máximo de 15 dias.

ARTIGO 6.º

(Eleição e exoneração dos representantes dos inquilinos)

1. Constitui requisito para a eleição de representante dos inquilinos ter a renda em dia e efectuar o pagamento atempado da quota mensal.
2. Os representantes, num total de dois arrendatários, são eleitos e exonerados em assembleia de arrendatários convocada pela Câmara Municipal.
3. Deve existir sempre na entrada do prédio, ou noutra local visível a todos os moradores, uma placa com a identificação do representante dos inquilinos.

ARTIGO 7.º

(Mandato dos representantes)

1. O período de funções é de um ano, renovável por iguais períodos.
2. No desempenho das suas funções, os representantes serão coadjuvados por técnicos do Município, DASC/DAS que terão direito de participação nas reuniões da assembleia de arrendatários.
3. Não assiste direito de voto aos técnicos do Município.

ARTIGO 8.º

(Funções dos representantes)

1. Os representantes de prédio têm as seguintes funções:
 - a) Convocar a assembleia de arrendatários;

*PROJECTO DE REGULAMENTO DO USO, FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO PELOS
ARRENDATÁRIOS DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS COM FRACÇÕES
HABITACIONAIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICÍPIO DA MOITA*

- b) Receber a quota mensal de cada inquilino, nos termos acordados na última assembleia de arrendatários;
- c) Elaborar os orçamentos anuais de receitas e despesas e apresentar contas à Assembleia de arrendatários;
- d) Regular e zelar pelo uso das coisas comuns e serviços de interesse comum;
- e) Executar as deliberações da assembleia;
- f) Representar os arrendatários perante a Câmara Municipal;
- g) Colaborar com os técnicos municipais no âmbito da gestão da habitação social;
- h) Redigir as actas conforme modelo constante do Anexo I a este Regulamento e fornecê-las a todos os inquilinos e à Câmara Municipal;
- i) Fazer lembrar aos inquilinos a importância do cumprimento dos deveres a que estão adstritos;
- j) Apresentar as contas no final do mandato, em reunião de assembleia.
- k) Guardar e manter todos os documentos que digam respeito à gestão das partes comuns;

ARTIGO 9.º

(Exoneração dos representantes)

1. A actuação contrária à lei ou ao presente Regulamento por parte do representante no exercício das respectivas funções deverá ser comunicada de imediato à assembleia de arrendatários.
2. Caso se verifique manifesto desinteresse por parte do representante pelas respectivas funções tal deverá ser igualmente comunicado de imediato à assembleia de arrendatários.

3. Em função da gravidade da infracção, o representante de prédio poderá ser exonerado do cargo de representante de prédio. Caso se verifique esta situação a Divisão de Assuntos Sociais convocará uma reunião de assembleia de arrendatários para eleger substituto do representante exonerado.

CAPITULO IV

SANÇÕES

ARTIGO 10.º **(Sanções aos arrendatários)**

O inquilino que não proceda ao pagamento da quota mensal no mês correspondente ficará sujeito a um acréscimo de 50% no mês seguinte.

*PROJECTO DE REGULAMENTO DO USO, FRUIÇÃO E CONSERVAÇÃO PELOS
ARRENDATÁRIOS DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS COM FRACÇÕES
HABITACIONAIS DO DOMÍNIO PRIVADO DO MUNICIPIO DA MOITA*

CAPITULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

ARTIGO 11.º
(Delegação de competências)

As competências conferidas à Câmara Municipal nos termos do presente Regulamento são delegáveis nos termos gerais.

ARTIGO 12.º
(Entrada em vigor)

Este Regulamento entra em vigor 15 dias após a sua publicação edital.