

REGULAMENTO DE GESTÃO E UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS DOS
PRÉDIOS DO PARQUE HABITACIONAL SOCIAL DO
MUNICÍPIO DE SANTARÉM

PREÂMBULO

Considerando os princípios estabelecidos no Decreto-Lei n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de Novembro, Portaria n.º 288/83, de 17 de Março e Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, alínea d) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e no uso da competência prevista pelos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa e alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º e a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, foi elaborado o REGULAMENTO DE GESTÃO E UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS DO PARQUE HABITACIONAL SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM.

O projecto de regulamento foi aprovado por deliberação desta Câmara Municipal em reunião ordinária de 15 de Dezembro de 2008, tendo sido publicado para apreciação pública e recolha de sugestões nos termos do artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 442/91, de 15 de Novembro, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 6/96, de 31 de Janeiro e pelo Decreto-Lei n.º 18/2008, de 29 de Janeiro, ao Diário da República, II Série, n.º 65 de 02 de Abril de 2009.

Após inquérito público foi o referido projecto submetido a aprovação da Assembleia Municipal, nos termos das disposições conjugadas, dos artigos 53.º, n.º 2, alínea a), e 64.º, n.º 6, alínea a), ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, alterada e republicada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro, na sessão 17 de Dezembro de 2009, de que resultou o Regulamento que a seguir se publica.

REGULAMENTO DE GESTÃO E UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS DO PARQUE HABITACIONAL SOCIAL DO MUNICÍPIO DE SANTARÉM

Artigo 1º

Legislação habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no Decreto-Lei n.º 35 106, de 6 de Novembro de 1945, Decreto-Lei n.º 797/76, de 6 de Novembro, Portaria n.º 288/83, de 17 de Março, Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, alínea d) do artigo 24º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e no uso da competência prevista pelos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º e a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, na redacção dada pela Lei n.º 5-A/2002, de 11 de Janeiro.

Artigo 2º

Princípio geral e aplicabilidade

O presente regulamento aplica-se a todas as pessoas que residam, com conhecimento e autorização do Município de Santarém, em fracções autónomas arrendadas em regime de arrendamento social, e que façam parte do respectivo agregado familiar.

Artigo 3º

Objecto

1. O presente Regulamento tem como objecto fixar as condições para a boa gestão e utilização das partes comuns das habitações sociais propriedade do Município de Santarém, adiante designado por MS.
2. Os actos de constituição, modificação ou simples alteração da gestão e utilização referida no número anterior, serão obrigatoriamente precedidos de comunicação e autorização do MS.

Artigo 4º

Direitos dos moradores

1. Fruir e utilizar as partes comuns do(s) edifício(s).

2. Consideram-se comuns, para efeitos do presente regulamento, as seguintes partes do(s) edifício(s):
 - a) As entradas, átrios, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais inquilinos;
 - b) Elevadores;
 - c) Pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer afectos ao edifício;
 - d) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 5º

Deveres dos moradores

1. Os moradores são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, fazendo-o de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir para a respectiva preservação, valorização e segurança, e a respeitar os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.
2. É expressamente proibido aos moradores, sem prejuízo das previstas em Regulamento de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional do Município de Santarém, designadamente:
 - a) Efectuar quaisquer obras, sem prévia comunicação, consentimento e/ou autorização expressa do Município de Santarém para o efeito;
 - b) Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
 - c) O acesso à cobertura ou telhado;
 - d) Deixar crianças nos patamares, escadas, corredores, elevadores e outras partes comuns que a isso não sejam destinadas;
 - e) Utilizar o pessoal ao serviço do condomínio para fins que não sejam decorrentes das suas funções específicas;
 - f) Deixar abertas as portas de entrada comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade;
 - g) Facultar as chaves das entradas comuns do(s) edifício(s) a terceiros que não residam no(s) mesmo(s);
 - h) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso às habitações, devendo aceder às mesmas em silêncio;

- i) Adotar ou permitir às pessoas que de si dependam, ou frequentem a sua habitação, comportamentos susceptíveis de danificar ou sujar as partes comuns;
- j) Adotar ou permitir às pessoas que de si dependam, ou frequentem a sua habitação, comportamentos susceptíveis de afectar a comodidade e bem-estar dos moradores;
- k) Perturbar o bom e regular funcionamento do Condomínio;
- l) Possuir animais potencialmente perigosos, tal como definidos nos termos da lei, no interior dos fogos ou com eles circular nas áreas comuns do prédio;
- m) A permanência de cães, gatos ou outros animais domésticos nas fracções autónomas quando não se encontre assegurada a existência de boas condições de alojamento dos mesmos e ausência de riscos hígido-sanitários relativamente à conspurcação ambiental e doenças transmissíveis ao homem;
- n) Permanecer ou deixar circular dentro das zonas e áreas comuns cães, gatos ou outros animais domésticos sem o uso de trelas, açaimo ou similares bem como permitir que deixem dejectos nas referidas partes comuns, devendo neste caso promover a sua limpeza;
- o) Desrespeitar o período de silêncio compreendido entre as 22 horas e as 7 horas, nos termos do Regulamento Geral do Ruído;
- p) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia eléctrica das partes comuns para outros fins que não os da sua limpeza;
- q) Ocupar os espaços comuns, mesmo temporariamente, com construções provisórias ou outras coisas móveis de qualquer espécie;
- r) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma actividade profissional em qualquer área das partes comuns;
- s) Nas arrecadações e zonas de circulação, a colocação de qualquer tipo de utensílios ou mobiliário, como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
- t) Violar ou abrir as caixas eléctricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, nomeadamente, água, gás, telefone, televisão, internet, entre outros da mesma natureza;

3. Na utilização dos elevadores devem ser observadas as seguintes regras:

- a) Nenhum morador ou utente dos elevadores poderá transportar objectos que, pela sua dimensão ou natureza, possam danificar o seu interior;
 - b) Os elevadores não podem ser retidos nos patamares;
 - c) Não é permitida a utilização dos elevadores por crianças com idade inferior a 12 anos, salvo quando acompanhadas por adultos;
 - d) Por razões de segurança, é expressamente proibido fumar dentro dos elevadores;
 - e) É vedado o transporte a pessoas e coisas que ultrapassem a capacidade de carga ou que possam danificar ou sujar os elevadores;
 - f) Quando os arrendatários, por transporte de objectos ou outra causa, sujem ou danifiquem os elevadores, deverão proceder imediatamente à sua limpeza ou reparação a expensas suas;
 - g) É proibido o acesso às casas das máquinas.
4. Os jardins envolventes do(s) edifício(s), quando expressamente afectos à sua utilização, são zonas comuns a todos os moradores, devendo ser tratados com cuidado e asseio, sendo proibido no que respeita aos jardins, designadamente:
- a) O corte de flores;
 - b) O acesso aos mesmos excepto nas zonas para o efeito preparadas;
 - c) Deixar dejectos dos animais de estimação;
 - d) Despejar lixo ou quaisquer detritos na área dos jardins.
5. Sempre que um morador tenha conhecimento ou presencie qualquer acto danoso contra pessoas e/ou bens de outros residentes, ou contra qualquer fogo ou parte comum do edifício, tem o dever de comunicar de imediato tal facto aos serviços do Município de Santarém, ou, quando se justifique às autoridades policiais respectivas e/ou Bombeiros.

Artigo 6º

Deveres do Município

1. São, designadamente, deveres do Município:
- a) Receber, encaminhar, informar e decidir, em tempo útil, sobre qualquer pedido dos moradores;

- b) Efectuar uma vistoria técnica anual aos edifícios, para avaliação das intervenções da sua responsabilidade;
 - c) Apoiar o representante dos prédios na resolução célere das reclamações ou pedidos de intervenção.
2. São ainda, no âmbito do presente regulamento, da responsabilidade do MS a realização de obras de manutenção e conservação geral das partes comuns de edifícios da sua integral propriedade, designadamente:
 - a) Obras de conservação e reabilitação das fachadas, paredes e áreas interiores comuns e cobertura;
 - b) Manutenção e conservação de elevadores;
 - c) Manutenção e conservação de pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer afectos ao edifício;
 - d) Manutenção e preservação da rede de água, esgotos e gás;
 - e) Manutenção e preservação dos circuitos eléctricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios.
 3. Excluem-se do referido nas alíneas do número anterior todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou actuação negligente ou danosa por parte dos moradores.
 4. As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios e ao pagamento dos serviços de interesse comum ficam a cargo do MS.
 5. O MS quando proceder a alguma intervenção nas partes comuns dos edifícios, deverá comunicar a todos os moradores a natureza e a duração provável das obras, com uma antecedência mínima de 15 dias.

Artigo 7º

Competências

A administração e gestão das partes comuns do prédio competem ao Município de Santarém, coadjuvado pelo interlocutor(es) do prédio, eleito(s) pela respectiva assembleia de inquilinos.

Artigo 8º

Assembleia dos inquilinos

1. A assembleia reúne-se, ordinariamente, uma vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que for convocada pelo representante do

Município de Santarém, pelo representante do prédio ou por maioria de dois terços dos inquilinos, por motivos urgentes e inadiáveis, em local comum do prédio, ou outro, se previamente acordado.

2. De cada reunião deverá ser elaborada uma acta ou informação contendo o que de relevante nela se tiver passado, lavrada pelos representantes do prédio e da qual, obrigatoriamente, será entregue cópia ao Município de Santarém, depois de devidamente assinada por todos os presentes.
3. As deliberações são, sem prejuízo de outras definidas por lei, tomadas por maioria de votos dos inquilinos presentes ou dos seus representantes.
4. Poderão representar o inquilino, para os efeitos do número anterior, qualquer pessoa maior de 18 anos que faça parte do seu agregado familiar, bem como outro morador do prédio, com declaração para o efeito assinada pelo próprio.
5. Os inquilinos que faltem à assembleia terão conhecimento da respectiva acta, no prazo de 30 dias, mediante carta ou notificação pessoal para o efeito.

Artigo 9º

Eleição dos representantes de prédio

1. Os representantes de prédio são eleitos, de entre os inquilinos residentes no prédio, pela assembleia de inquilinos, em local a definir pelo Município de Santarém, na qual estarão presentes técnicos representantes desta, com direito de intervenção.
2. Os representantes de prédio terão um mandato de dois anos, sendo as respectivas reuniões para a sua eleição convocadas pelo Município de Santarém, e só serão exonerados por esta.
3. Os mesmos prestarão contas na reunião do final do seu mandato, a qual coincidirá com a eleição de novos representantes.

Artigo 10º

Funções do representante de prédio

São funções do representante de prédio, além de outras lícitas, as que lhe sejam atribuídas pela assembleia de inquilinos, nomeadamente:

- a) Convocar a assembleia de inquilinos, com conhecimento do Município de Santarém;
- b) Regular e zelar pelo uso das coisas comuns e pela prestação dos serviços de interesse comum;
- c) Executar as deliberações da assembleia;
- d) Representar o conjunto dos inquilinos perante o Município ou representantes deste;
- e) Colaborar com os técnicos municipais no âmbito da gestão da habitação social;
- f) Redigir as actas e fornecer cópias a todos os inquilinos e ao Município de Santarém;
- g) Dar conhecimento ao Município de Santarém de todos os actos relevantes relacionados com a gestão e administração do prédio;
- h) Denunciar ao Município de Santarém as situações irregulares que constituam violação ao presente Regulamento;
- i) De uma maneira geral, fazer observar aos inquilinos os deveres descritos no artigo 5º.

Artigo 11.º

Exoneração do representante do prédio

1. O representante do prédio poderá ser exonerado, oficiosamente ou a solicitação dos moradores, se não cumprir as funções a que está obrigado ou, se de forma evidente ou reiterada, revelar manifesto desinteresse pelas suas responsabilidades.
2. Igualmente será exonerado se for condenado, mais do que uma vez, por infracção que constitua contra-ordenação ao presente Regulamento.
3. No caso de exoneração, o Município de Santarém, convocará uma reunião da assembleia de inquilinos para proceder à sua substituição e nomeação de novo representante.

Artigo 12.º

Designação dos representantes do Município de Santarém

1. Para cada prédio haverá um representante do Município de Santarém.
2. Este representante será designado por despacho do Presidente da Câmara Municipal de Santarém ou Vereador com competência delegada nessa área.

3. O representante do Município de Santarém desempenhará funções enquanto não for proferido despacho de substituição, nos termos do número anterior.

4. Os representantes do Município de Santarém poderão ficar responsáveis por mais do que um prédio.

Artigo 13.º

Funções do representante do Município de Santarém

1. O representante do Município de Santarém junto de cada prédio tem por função transmitir a posição do Município junto dos moradores do prédio e vice-versa, ou seja, será o interlocutor entre as partes.

2. O representante do Município de Santarém junto de cada prédio tem as seguintes competências:

- a) Representar os interesses do município no que tange à administração do prédio, de uma maneira geral;
- b) Intervir na eleição dos representantes do prédio, conforme disposto no presente regulamento;
- e) Outras superiormente determinadas.

Artigo 14º

Sanções

1. A violação do disposto no presente regulamento constitui contra-ordenação punível com as coimas indicadas nos artigos seguintes.

2. O regime legal e a tramitação dos processos de contra-ordenação obedecerá ao disposto no Decreto-Lei nº 433/82, de 27 de Outubro (regime geral do ilícito de mera ordenação social) e respectiva legislação complementar.

3. Em todos os casos, a tentativa e a negligência será punível.

4. Quem der causa à contra-ordenação é responsável pela reparação dos prejuízos causados a terceiros.

Artigo 15º

Coimas

1. Constituem, para além de outras consignadas em legislação própria, contra-ordenações ao presente regulamento, com valores percentuais aplicados à

remuneração mínima mensal garantida (RMMG), em vigor à data da prática da infracção, as seguintes infracções:

- a) Incurrer em violação ao consignado nas alíneas a), b), c), l) e q) do n.º 2 do artigo 5º do presente regulamento, com coima graduada de 10 % a 20% do RMMG;
 - b) Incurrer em violação ao consignado nas alíneas g), k), m), n) e t) do n.º 2 do artigo 5º do presente regulamento, com coima graduada de 5 % a 15% do RMMG;
 - c) Incurrer em violação ao consignado nas alíneas i), j), p), r) s) do n.º 2 e alíneas a) a d) do n.º 4, ambos do artigo 5º do presente regulamento, com coima graduada de 2% a 10% do RMMG.
2. Nos casos de pequena gravidade e em que seja diminuta a culpa do infractor, poderá ser decidida a aplicação de uma mera admoestação.
 3. Em caso de negligência o valor das coimas supra referidas serão reduzidas a metade.

Artigo 16º

Reincidência

Em caso de reincidência, a contra-ordenação será punida pelo pagamento da coima aplicada pelo dobro, reduzido ao limite máximo imposto por lei, quando for caso disso.

Artigo 17º

Extensão da responsabilidade

A aplicação do disposto nos artigos anteriores não inibe da responsabilidade civil ou criminal que ao caso couber.

Artigo 18º

Produto das coimas

O produto das coimas constitui receita municipal.

Artigo 19º

Competência

A competência para determinar a instrução dos processos de contra-ordenação e para a aplicação das coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal de Santarém, ou a vereador com competências delegadas nesse âmbito.

ARTIGO 20º

Sanções

Os arrendatários ou seus familiares que não cumprirem com as suas obrigações legais, poderão ver indeferidos os pedidos de transferência de habitação, ou, em situações de maior gravidade, devidamente comprovadas e atestadas em reunião de câmara, ser objecto de acção de despejo ou despejo administrativo, conforme o caso.

Artigo 21.º

Dúvidas e Omissões

1. Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplica-se a legislação em vigor no âmbito da matéria que constitui o seu objecto, com as devidas adaptações.
2. As dúvidas de interpretação serão resolvidas recorrendo aos critérios legais e, em último caso, decidirá a Câmara Municipal de Santarém.

Artigo 22.º

Entrada em Vigor

O presente Regulamento entra em vigor 15 (quinze) dias úteis após a sua publicação, nos termos legais.