
Projeto de Regulamento de gestão e utilização das partes comuns dos prédios que integram o parque habitacional do Município da Covilhã

Preâmbulo

Considerando que o Município da Covilhã, no âmbito dos seus objetivos de promover a coesão social e a inclusão das classes mais desfavorecidas do concelho, tem vindo a desenvolver, a par de outras ações de natureza social, uma política de arrendamento habitacional que tem contribuído para o bem-estar social das respetivas populações.

Tendo em conta que não existem normas de carácter geral que, à semelhança do regime da propriedade horizontal, regulem os direitos e obrigações dos arrendatários em prédios cujas frações pertencem a um só proprietário, neste caso ao município da Covilhã.

Pretendendo dotar-se os prédios municipais destinados a habitação, de regras análogas às dos condomínios, salvaguardadas as devidas diferenças e adaptações, foi elaborado o projeto de regulamento de gestão e utilização das partes comuns dos prédios que integram o parque habitacional do Município da Covilhã.

Assim, e de acordo com o disposto no n.º7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa e ao abrigo e nos termos da alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado e publicado em anexo à lei 75/2013, de 12 de Setembro, e nos termos do artigo 99.º do Código do Procedimento Administrativo (CPA), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de Janeiro, é elaborado o presente projeto do regulamento de gestão e utilização das partes comuns dos prédios que integram o parque habitacional do Município da Covilhã, a submeter a consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, pelo prazo de 30 dias, em Diário da República, para posteriormente, ponderados os contributos que forem rececionados, ser discutidos e votados pela Câmara Municipal e remetidos à Assembleia Municipal, para os efeitos previstos na alínea g) do n.º 1 do artigo 25º do anexo à Lei nº 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 1º

Leis habilitantes

O presente regulamento é elaborado ao abrigo dos artigos 65.º, 112.º, 235.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, pela alínea g) do n.º 1 do artigo 25.º e da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º, todos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, na sua redação atual, pelo Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, com as alterações que lhe foram conferidas, designadamente pela Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, que revê o regime jurídico do arrendamento urbano, alterando o Código Civil, pelo Novo Regime de Renda

Apoiada, aprovado pela Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, com as alterações introduzidas pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, que estabelece o novo regime do arrendamento apoiado para habitação e pelos artigos 136.º e 139.º do Código do Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro

Artigo 2º

Princípio geral e aplicabilidade

O presente projeto de regulamento aplica-se a todas as pessoas que residam, com conhecimento e autorização do Município da Covilhã, em frações autónomas arrendadas, e que façam parte do respetivo agregado familiar.

Artigo 3º

Objeto

1 - O presente projeto de regulamento tem como objeto fixar as condições para a boa gestão e utilização das partes comuns dos prédios habitações propriedade do Município da Covilhã, cabendo, em última instância, a responsabilidade ao arrendatário de cada fração e/ou representante da família.

2 - Os atos de constituição, modificação ou simples alteração da gestão e utilização referida no número anterior, serão obrigatoriamente precedidos de comunicação e autorização do Município da Covilhã.

Artigo 4º

Partes comuns

No âmbito do presente projeto de regulamento consideram-se comuns as seguintes partes:

- 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 afetos ao edifício;
- d) Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores.

Artigo 5.º

Inquilinos / arrendatários

1 - Os inquilinos / arrendatários são aqueles que possuem contrato de arrendamento habitacional válido com o Município da Covilhã.

2 - O Serviço Municipal de Habitação deve manter atualizada junto do serviço municipal responsável pela administração e gestão das partes comuns do prédio e dos representantes do prédio a respetiva listagem de inquilinos / arrendatários.

Artigo 6º

Direitos dos Inquilinos / arrendatários

Os inquilinos / arrendatários têm o direito de:

- a) Fruir e utilizar as partes comuns dos edifícios;
- b) Eleger e ser eleito como representante do prédio;
- c) Receber na caixa de correio normal ou eletrónico, com o mínimo de 10 (dez) dias úteis de antecedência, a convocatória da assembleia de inquilinos / arrendatários e a documentação das contas anuais da administração e gestão das partes comuns;
- d) Participar nas assembleias de inquilinos / arrendatários, apresentando propostas convenientes, discutindo-as e votando-as nos termos do presente projeto de regulamento e da lei geral;
- e) Apresentar, por escrito, ao representante do prédio, qualquer sugestão que julgue adequada para melhorar a gestão e utilização das partes comuns do prédio;
- f) Receber atempadamente informações sobre início de obras por parte do Município da Covilhã ou dos trabalhos de manutenção regular e programada do elevador.

Artigo 7º

Deveres dos inquilinos / arrendatários

1 - São deveres gerais dos inquilinos / arrendatários:

- a) Participar nas assembleias de inquilinos / arrendatários;
- b) Exercer o cargo de representante do prédio, no caso de ser eleito;
- c) Pagar atempadamente o montante da quota mensal estabelecida em assembleia de inquilinos / arrendatários, para permitir a liquidação dos encargos de manutenção das partes comuns, designadamente: limpeza, substituição de lâmpadas, de vidros partidos, de chaves e de componentes elétricas e eletrónicas dos vídeos porteiros / intercomunicadores; de eletricidade para iluminação; e garantir o funcionamento do elevador.
- d) Contribuir para a boa imagem e segurança do prédio;
- e) Cumprir as disposições do contrato de arrendamento habitacional, do presente projeto de regulamento, da lei aplicável e das deliberações da assembleia de inquilinos / moradores;
- f) 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 respetiva preservação, valorização e segurança, e a respeitar os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores;

g) Impedir a permanência de cães, gatos ou outros animais domésticos nas frações autónomas e partes comuns quando não se encontre assegurada a existência de boas condições de alojamento dos mesmos e ausência de riscos hígio-sanitários relativamente á conspurcação ambiental e doença transmissíveis aos seres humanos;

h) Impedir que as pessoas que de si dependam ou frequentem a respetiva habitação, realizem comportamentos suscetíveis de afetar a comodidade e bem-estar dos restantes inquilinos / moradores do prédio;

i) Respeitar o período de silêncio compreendido entre as 23.00 horas e as 7.00 horas, nos termos do Regulamento Geral do Ruído.

j) Contribuir para o bom e regular funcionamento do Condomínio.

2 - Nas partes comuns é expressamente proibido aos inquilinos / arrendatários:

a) Efetuar quaisquer obras, sem prévia comunicação, consentimento e/ou autorização escrita do Município da Covilhã.

b) Colocar qualquer tipo de utensílios ou mobiliário, como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros volumes similares;

c) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das partes comuns;

d) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, nomeadamente: água, gás, telefone, televisão, internet, entre outros da mesma natureza;

e) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica das partes comuns para outros fins que não os da sua limpeza;

f) Promover a emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas;

g) Aceder à cobertura e/ou telhado do prédio;

h) Deixar crianças nos patamares, escadas, corredores, elevadores e outras partes comuns que a isso não sejam destinadas;

i) Manter abertas as portas de entrada comuns do edifício ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade;

j) Facultar as chaves das entradas comuns do edifício a terceiros que não residam no mesmo;

l) Impedir que pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, realizem comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns;

m) Possuir animais potencialmente perigosos, tal como definidos nos termos da lei, no interior dos fogos ou com eles circular nas áreas comuns do prédio;

- n) Garantir a permanência ou circulação dentro das zonas e partes comuns de cães, gatos ou outros animais domésticos sem o uso de trelas, açaimes ou similares bem como permitir que deixem dejetos nas referidas partes comuns, devendo neste caso promover a sua limpeza;
- o) Sujar ou danificar, devendo caso aconteça, proceder imediatamente à sua limpeza ou reparação a expensas suas;
- p) Aceder às casas das máquinas dos elevadores;
- q) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso às habitações, devendo aceder às mesmas em silêncio;
- r) Destinar a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos fins a que destinam.

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

- a) Nenhum morador ou utente dos elevadores poderá transportar objetos que, pela sua dimensão ou natureza, possa 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 acompanhadas por adultos;
- d) É expressamente proibido fumar dentro dos elevadores, por questões de segurança;
- e) É vedado o transporte de pessoas e coisas quando seja ultrapassada a capacidade de carga ou que possam danificar ou sujar os elevadores;
- f) Quando os arrendatários sujam ou danificam os elevadores deverão proceder imediatamente à sua limpeza ou reparação a expensas suas;
- g) Por regra, os pedidos de intervenção da empresa de manutenção dos elevadores são feitos única e exclusivamente pelo Município da Covilhã, mediante comunicação prévia do representante do prédio;
- h) Aos fins-de-semana, em casos excecionais relacionados com questões de segurança, o representante do prédio poderá solicitar a intervenção da empresa de manutenção do elevador, devendo comunicar, por escrito, a ocorrência ao Município da Covilhã, no primeiro dia útil seguinte.

4 - Os jardins envolventes dos prédios, quando expressamente afetos à sua utilização, são zonas comuns a todos os moradores, devendo ser tratados com cuidado e asseio, sendo proibido no que aos jardins, designadamente:

- a) O corte de flores;
- b) O acesso aos mesmos exceto nas zonas preparadas para o efeito;
- c) Deixar dejetos dos animais de estimação;
- d) Despejar lixo ou quaisquer detritos na área dos jardins.

5 - Sempre que um inquilino / arrendatário tenha conhecimento ou presencie qualquer ato 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 ao Município da Covilhã, ou, quando se justifique às autoridades policiais respetivas e/ou Bombeiros Voluntários.

Artigo 8.º

Deveres do Município

1 - Os deveres do Município são, nomeadamente:

- a) Receber, encaminhar, informar e decidir, em tempo útil, sobre qualquer pedido dos moradores, endereçado pelos representantes do prédio;
- b) Efetuar uma vistoria técnica anual aos edifícios para avaliação das intervenções da sua responsabilidade;
- c) Apoiar o representante do prédio na resolução célere das reclamações ou pedidos de intervenção.

2 - São, ainda, no âmbito do presente regulamento, da responsabilidade do Município a realização de obras de manutenção e conservação geral das partes comuns dos edifícios da sua integral propriedade, nomeadamente;

- a) Obras de conservação e reabilitação das fachadas, paredes e áreas interiores comuns e da cobertura;
- b) Manutenção e conservação de elevadores;
- c) Manutenção e conservação de pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer adectos ao edifício;
- d) Manutenção e preservação da rede de água, esgotos e gás;
- e) Manutenção e preservação dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que façam 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 Município.

5 - O Município 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 9º

Competências

A administração e gestão das partes comuns dos prédios competem ao Município da Covilhã, sendo coadjuvado pelos representantes do prédio, eleitos pela respetiva assembleia de inquilinos/ arrendatários.

Artigo 10º

Assembleia dos inquilinos / arrendatários

- 1 - A Assembleia reúne-se, ordinariamente, uma vez por ano e, extraordinariamente, sempre que for convocada pelo Município da Covilhã, pelo representante do prédio ou por maioria de dois terços dos inquilinos / arrendatários, por motivos urgentes e inadiáveis, em local comum do prédio, ou outro, se acordado previamente.
- 2 - De cada reunião deverá ser regida ata ou informação contendo o que de relevante nela se tiver passado, lavrada pelo representante do prédio e da qual, obrigatoriamente, será entregue cópia ao Município da Covilhã, 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 / arrendatários presentes ou dos seus representantes.
- 4 - Poderão representar o inquilino / arrendatário, para os efeitos do número anterior, qualquer pessoa maior de 18 anos que faça parte do seu agregado familiar, bem como outro inquilino / arrendatário do prédio, com declaração para o efeito assinada pelo próprio.
- 5 - Os inquilinos / arrendatários que faltem à assembleia terão conhecimento da respetiva ata, no prazo de 30 dias, mediante carta, notificação pessoal ou mensagem eletrónica para o efeito.

Artigo 11º

Eleição dos Representantes do Prédio

- 1 - Os representantes de prédio são eleitos, de entre os inquilinos / arrendatários do prédio, pela Assembleia de inquilinos, em local a definir pelo Município, na qual estarão presentes técnicos representantes deste, com direito de intervenção.
- 2 - A elegibilidade dos inquilinos / arrendatários é garantida pelo integral cumprimento do pagamento das prestações mensais da renda de habitação e da quota mensal das despesas das partes comuns.
- 3 - Os representantes do prédio terão um mandato de 2 (dois) anos, sendo as respetivas reuniões para a sua eleição convocadas pelo Município, e só serão exonerados por este.
- 4 - Os representantes do prédio prestarão contas na reunião de final do seu mandato, a qual coincidirá com a eleição de novos representantes.

Artigo 12º

Funções dos representantes de Prédio

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

- a) Receber a quota mensal de cada inquilino / arrendatário, nos termos acordados na assembleia de inquilinos.
- b) Requisitar, em seu nome, a instalação do contador e fornecimento de energia elétrica para iluminação das partes comuns do prédio e do elevador, caso exista.
- c) Proceder ao pagamento atempado da despesa mensal de eletricidade e de limpeza.
- d) Fornecer a documentação para elaboração das contas anuais das despesas das partes comuns.
- e) Afixar no átrio do prédio e disponibilizar, com um prazo mínimo de 10 (dez) dias úteis da data da assembleia de inquilinos / arrendatários, nas caixas de correio normal ou eletrónico, os documentos das contas anuais, para efeitos de apreciação.
- e) Convocar a assembleia de inquilinos / arrendatários, com conhecimento do Município;
- f) Redigir as atas das assembleias de inquilinos e disponibilizar na caixa de correio cópias a todos os inquilinos e ao Município, por correio normal ou eletrónico.
- g) Executar as deliberações da assembleia de inquilinos / arrendatários;
- h) Regular e zelar pelo uso das partes comuns e pela prestação dos serviços de interesse comum;
- i) Representar o conjunto dos inquilinos / arrendatários perante o Município ou representantes deste;
- j) Colaborar com os técnicos municipais no âmbito da gestão da habitação social;
- l) Dar conhecimento do Município de todos os atos relevantes relacionados com a gestão e administração do prédio;
- m) Denunciar ao Município as situações irregulares que constituam violação ao presente projeto de Regulamento;
- n) De uma maneira geral, fazer observar aos inquilinos os deveres descritos no artigo 7.º.

Artigo 13º

Exoneração dos representantes do prédio

- 1 - Os representantes dos prédios poderão ser exonerados, oficiosamente ou a solicitação dos inquilinos, se não cumprirem as funções a que estão obrigados ou, se de forma evidente ou reiterada, revelarem manifesto desinteresse pelas suas responsabilidades.
- 2 - Igualmente serão exonerados se forem condenados, mais do que uma vez, por infração que constitua contraordenação ao presente projeto de Regulamento.
- 3 - No caso de exoneração, o Município convocará uma reunião da assembleia de inquilinos / arrendatários para proceder à sua substituição e nomeação dos novos representantes.

Artigo 14º

Designação dos representantes do Município

- 1 - Para cada prédio haverá um representante do município;
- 2 - Este representante será designado por despacho do Senhor Presidente da Câmara Municipal ou Senhor Vereador com competência delegada nessa área.
- 3 - O representante do Município desempenhará funções enquanto não for proferido despacho de substituição, nos termos do número anterior.
- 4 - Os representantes do Município poderão ficar responsáveis por mais do que um prédio.

Artigo 15º

Funções do representante do Município

- 1 - O representante do Município junto de cada prédio tem por função transmitir a posição do Município junto dos moradores do prédio e vice-versa, ou seja, será interlocutor entre as partes.
- 2 - O representante do Município junto de cada prédio tem as seguintes competências:
 - a) Representar os interesses do Município no que respeita à administração do prédio, de uma maneira geral;
 - b) Intervir na eleição dos representantes do prédio, conforme disposto no presente regulamento;
 - c) Outras superiormente determinadas.

Artigo 16º

Sanções

- 1 - A violação do disposto no presente projeto de regulamento constitui contraordenação punível com as coimas indicadas nos artigos seguintes.
- 2 - O regime legal e a tramitação dos processos de contraordenação obedecerá ao disposto no Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de Outubro (regime geral do ilícito de mera ordenação social) e respetiva legislação complementar.
- 3 - Em todos os casos, a tentativa e a negligência será punível.
- 4 - Quem der causa à contraordenação é responsável pela reparação dos prejuízos causados a terceiros.

Artigo 17º

Fiscalização

Compete ao Serviço de Fiscalização a inspeção dos atos dos inquilinos e dos respetivos agregados que sejam lesivos do interesse público municipal, da violação das normas do presente projeto de regulamento e daqueles que forem passíveis de contraordenação, devendo sempre:

- a) Informar os serviços municipais de património e habitação social das irregularidades detetadas;
- b) Remeter o auto de notícia para a Divisão de Serviços Jurídicos para efeitos de instauração do competente processo de contraordenação.

Artigo 18º

Coimas

1 - Constituem, para além de outras consignadas em legislação própria, contraordenações ao presente projeto de regulamento, com valores percentuais aplicados à remuneração mínima mensal garantida (RMMG), em vigor à prática da infração, as seguintes infrações:

- a) Incorrer em violação ao consignado nas alíneas c), g), h) e i), do n.º 1, do artigo 7.º do presente projeto de regulamento, com coima graduada de 20% a 25% do RMMG;
- b) Incorrer em violação ao consignado nas alíneas a), b), d), g), j), m), n) e r), do n.º 2, do artigo 7.º do presente projeto de regulamento com coima graduada de 15% a 20% do RMMG;
- c) Incorrer em violação ao consignado nas alíneas nas alíneas c), e), f), h), i), l), o), p) e q) d, do n.º 2, do artigo 7.º do presente projeto de regulamento, com coima graduada de 10% a 15% do RMMG;
- d) Incorrer em violação ao consignado nas alíneas a) ao h), do n.º 3, e alíneas a) a d) do n.º 4, ambos do artigo 7.º do presente projeto de regulamento, com coima graduada de 5% a 10% do RMMG.

2 - Nos casos de pequena gravidade e em que seja diminuta a culpa do infrator, 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 19º

Reincidência

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

Artigo 20º

Extensão da responsabilidade

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

Artigo 21º

Produtos das coimas

O produto das coimas constitui, única e exclusivamente, receita própria do Município.

Artigo 22º

Competência

A competência para determinar a instrução dos processos de contraordenação e para aplicação das coimas pertence ao Presidente da Câmara Municipal ou ao Vereador com competências delegadas nesse âmbito.

Artigo 23º

Sanções

Os arrendatários ou seus familiares que não cumprirem com as suas obrigações legais, poderão:

- a) Ter indeferimento nos seus pedidos de transferência de habitação, por despacho do Presidente da Câmara Municipal ou ao Vereador com competências delegadas nesse âmbito.
- b) Ser objeto de ação de despejo ou despejo administrativo, por deliberação da Câmara Municipal, no caso de infrações mais graves e reincidentes.

Artigo 24º

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 objeto, com as devidas adaptações.
- 2 - As dúvidas de interpretação serão resolvidas recorrendo aos critérios legais e, em último caso, decidirá à Câmara Municipal.

Artigo 25.º

Remissões

As remissões para os preceitos legais que, entretanto, venham a ser revogados ou alterados, consideram-se automaticamente feitas para os novos diplomas que os substituem.

Artigo 26.º

Publicitação do Regulamento

O presente projeto de regulamento foi publicado no Boletim Municipal n.º __, de _____ de _____ e no Diário da República n.º __ __, de _____ de _____, colocado em suporte digital no endereço www.cm-covilha.pt, desde ___ de _____ de _____, e disponibilizado no Serviço de Atendimento Geral desde ___ de _____ de _____.

Artigo 27.º

Entrada em vigor

O presente projeto de regulamento entra em vigor no primeiro dia útil seguinte ao da sua publicação nos termos legais.