



BOLETIM MUNICIPAL

Edição Especial
09 de Maio de 2011

REGULAMENTO MUNICIPAL DE UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

(Deliberação da CMA de 02.03.2011)

(Deliberação da AMA de 04.05.2011)

DISTRIBUIÇÃO GRATUITA

CÂMARA MUNICIPAL DA AMADORA

REGULAMENTO MUNICIPAL DE UTILIZAÇÃO DAS PARTES COMUNS DO PARQUE HABITACIONAL MUNICIPAL

Preâmbulo

Considerando que o Município da Amadora tem tido sempre a preocupação de incluir nos seus objectivos a promoção de habitação para a população mais carenciada do Concelho, especificamente através da concretização do Programa Especial de Realojamento, levando, desta forma, a efeito, entre outras acções, uma política de arrendamento social que contribui, inquestionavelmente, para o desenvolvimento integrado das aludidas populações ao nível habitacional.

Tendo em conta a inexistência de legislação específica, que de forma semelhante ao regime da propriedade horizontal, regule os direitos e obrigações dos arrendatários de fracções habitacionais propriedade do Município, especificamente no que à utilização das partes comuns dos referidos edifícios respeita.

Consabida a necessidade de salvaguardar o património habitacional municipal existente e futuro, e de criar nos arrendatários de habitações sociais hábitos de responsabilização pelas partes comuns dos prédios onde residem, traduzido na preservação dos edifícios e zonas envolventes.

Considerando que a Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, em matéria de habitação, determinou que compete aos órgãos municipais, nomeadamente, «fomentar e gerir o parque habitacional de arrendamento social», conforme resulta da alínea d) do artigo 24.º do referido diploma legal.

Pelo exposto, e porque pretende dotar o parque habitacional municipal que se encontra arrendado de regras semelhantes às condominiais, embora de forma adaptada, a Câmara Municipal da Amadora, no uso das atribuições e competências que lhes estão cometidas e aos seus órgãos, designadamente no uso do poder regulamentar atribuído pelo

artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e do estabelecido na alínea d) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, elabora o presente Projecto de Regulamento, nos termos do previsto na alínea a) do n.º 6 do artigo 64.º e alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º, ambos da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro, com a última alteração introduzida pela Lei n.º 67/2007, de 31 de Dezembro:

Artigo 1.º

Legislação habilitante

O presente Regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, do estabelecido na alínea d) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro, e do previsto na 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 67/2007, de 31 de Dezembro.

Artigo 2.º

Objecto

O presente Regulamento tem como objecto fixar as condições para o uso, fruição e conservação pelos arrendatários das partes comuns dos prédios com fracções habitacionais arrendadas para fins sociais, propriedade do Município da Amadora.

Artigo 3.º

Partes comuns

1. 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 arrendatários;
- d)** As instalações gerais de água, electricidade, ar

condicionado, gás, comunicações e semelhantes.

2. Presumem-se ainda comuns:

- a)** Os pátios, jardins ou qualquer zona verde ou de lazer afecta ao prédio;
- b)** Os ascensores;
- c)** As garagens e outros lugares de estacionamento;
- d)** Em geral, as coisas que não sejam afectadas ao uso exclusivo de um dos condóminos.

Artigo 4.º

Princípio geral e aplicabilidade

O presente Regulamento aplica-se a todos os arrendatários, e respectivo agregado familiar, bem como a todas as pessoas que residam, com conhecimento e autorização do Município da Amadora, em fracções autónomas arrendadas em regime de arrendamento social, sendo que ficam obrigados ao seu cumprimento quer os actuais como os futuros arrendatários, e demais residentes autorizados.

Artigo 5.º

Direitos dos arrendatários

- 1.** Os arrendatários e respectivo agregado familiar autorizado têm o direito de fruir e utilizar as partes comuns dos prédios onde residem, em igualdade de circunstâncias, desde que observadas as condições impostas no presente Regulamento.
- 2.** Os arrendatários têm igualmente direito a eleger um seu representante, nos termos adiante explicitados, como instrumento facilitador do diálogo com o Município da Amadora, designadamente para a satisfação das suas necessidades e a resolução de problemas concretos.

Artigo 6.º

Deveres dos arrendatários

- 1.** Os arrendatários, respectivo agregado familiar e demais moradores autorizados 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 arrendatários.

2. Constituem deveres gerais dos arrendatários, seu agregado familiar e demais moradores autorizados:

- a)** Manter as escadas e os patamares de escadas em adequadas condições de higiene, limpeza e conservação;
- b)** Depositar o lixo apenas em local próprio, e devidamente acondicionado em sacos;
- c)** Manter a porta do prédio fechada, não permitindo a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade;
- d)** Não facultar as chaves da entrada comum do prédio a terceiros que não residam no mesmo;
- e)** Não colocar a roupa a secar no exterior das habitações, devendo utilizar apenas os estendais fixos devidamente autorizados pelo Município para esse fim, ou estendais de chão nas varandas ou terraços, desde que estes fiquem resguardados pelas mesmas;
- f)** Não estacionar os veículos motorizados e não motorizados fora dos locais criados para o efeito, sendo que o estacionamento nos locais autorizados nunca poderá ser superior a 48 horas;
- g)** Não lavar os veículos automóveis nas partes comuns;
- h)** Não colocar nos parapeitos das janelas, terraços ou coberturas quaisquer objectos, com excepção de vasos de flores devidamente protegidos contra a queda;
- i)** No caso dos arrendatários entenderem colocar vasos com plantas nos seus patamares, devem fazê-lo somente junto à entrada da sua habitação, utilizar uma base, certificar-se de que os mesmos não dificultam a normal circulação nas partes comuns e tomar medidas para evitar os riscos de

queda, designadamente para os pisos inferiores;

j) Facultar o acesso às partes comuns do prédio aos técnicos ou representantes do Município da Amadora, sempre que solicitado, desde que estes estejam devidamente credenciados.

3. É expressamente proibido aos arrendatários e demais elementos acima identificados, salvo situações excepcionais devidamente autorizadas pelo Município da Amadora, designadamente:

a) Efectuar quaisquer obras nas partes comuns, salvo prévia comunicação e autorização expressa escrita do Município da Amadora para o efeito, nomeadamente, e entre outras, a colocação de marquises nas varandas, fixação de antenas de televisão, parabólicas, antenas de rádio ou similares nas fachadas dos prédios e fixação de estendais nas mesmas fachadas;

b) O acesso à cobertura ou telhado;

c) Destinar as partes comuns a usos ofensivos dos bons costumes, prejudiciais às boas relações de vizinhança ou diversos dos fins a que se destinam;

d) Permanecer na escadaria para além do tempo estritamente necessário para aceder às habitações, devendo esse acesso ser feito em silêncio, ou com o menor ruído possível;

e) Adoptar ou permitir às pessoas que consigo residam, ou frequentem a sua habitação, comportamentos susceptíveis de danificar ou sujar as partes comuns ou comportamentos susceptíveis de afectar a comodidade e bem-estar dos restantes moradores;

f) Fazer permanecer cães, gatos ou outros animais domésticos nas partes comuns dos prédios, incluindo varandas ou terraços;

g) Fazer circular dentro das zonas e áreas comuns, cães, gatos ou outros animais domésticos, em especial os animais potencialmente perigosos tal como definidos nos termos da lei, sem o uso de trelas, açaimes ou similares, e sem acompanhamento por pessoa responsável, bem como permitir que deixem dejectos nas referidas partes comuns,

devendo neste caso o arrendatário promover a sua imediata limpeza;

h) Desrespeitar o período de silêncio compreendido entre as 23 horas e as 7 horas, nos termos do Regulamento Geral do Ruído;

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

j) Ocupar os espaços comuns, mesmo que temporariamente, com construções provisórias ou outras coisas móveis de qualquer espécie;

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

m) Utilizar as arrecadações e zonas de circulação para guarda de bens próprios, nomeadamente, colocação de qualquer tipo de utensílios ou mobiliário, como bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares, muito especialmente, não guardar explosivos ou produtos inflamáveis;

n) Violar ou destruir os equipamentos que integram as partes comuns, designadamente, fechaduras, interruptores, torneiras, contadores, caixas eléctricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, nomeadamente, água, gás, telefone, televisão, internet, entre outros da mesma natureza;

o) Despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectem os vizinhos;

p) Provocar fumos, fuligens, vapores, calor ou cheiros nas partes comuns que possam perturbar os vizinhos;

q) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objectos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda, que possuam dispositivos que impeçam o normal gotejamento de águas pluviais, ou que provoquem o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre outras habitações, partes comuns ou via pública;

r) Sacudir tapetes ou roupas em áreas que afectem os vizinhos;

s) Fumar nas áreas e partes comuns do prédio.
t) Colocar fechos nas portas corta-fogo ou criar qualquer forma de impedimento na livre circulação de pessoas através das mesmas.

4. 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.

5. Os jardins e áreas verdes envolventes dos edifícios, quando expressamente afectos à sua utilização, são zonas comuns a todos os moradores, devendo ser tratados com cuidado e asseio, sendo proibido 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.

6. Sempre que um arrendatário tenha conhecimento ou presencie qualquer acto danoso contra parte comum do edifício, tem o dever de comunicar de imediato tal facto aos serviços do Município da Amadora, ou, quando se justifique às autoridades policiais respectivas ou Bombeiros.

Artigo 7.º

Deveres do Município

1. São, designadamente, deveres do Município:

a) Receber, encaminhar, informar e decidir, em tempo útil, sobre qualquer pedido dos arrendatários;

b) Efectuar uma vistoria técnica anual aos edifícios, para avaliação das intervenções da sua responsabilidade;

c) Apoiar o representante dos arrendatários na resolução célere das reclamações ou pedidos de intervenção.

2. São ainda, no âmbito do presente Regulamento, da responsabilidade do Município da Amadora a realização de obras de manutenção e conservação geral das partes comuns dos 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 arrendatários, desde que devidamente comprovada.

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 da Amadora.

5. O Município quando proceder a alguma intervenção nas partes comuns dos edifícios, deverá comunicar a todos os arrendatários a natureza e a

duração provável das obras, com uma antecedência mínima de 15 dias.

Artigo 8.º **Competências**

A administração e gestão das partes comuns do prédio competem ao Município da Amadora, coadjuvado pelo representante dos arrendatários, eleito pela respectiva assembleia de arrendatários.

Artigo 9.º **Assembleia dos arrendatários**

1. A assembleia de arrendatários deve reunir-se obrigatoriamente, no mínimo, uma vez por ano, sem prejuízo de poder reunir-se extraordinariamente sempre que os arrendatários entendam que se justifique.

2. A assembleia é convocada pelo representante, mediante aviso feito com 10 dias de antecedência a todos os arrendatários, afixado em local comum do prédio ou outro aprovado previamente, onde deverá ser indicado o dia, a hora, o local da reunião bem como a ordem de trabalhos.

3. As deliberações são tomadas por maioria de votos dos arrendatários.

4. 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 dos dez dias imediatos.

5. Esta nova assembleia pode deliberar desde que estejam presentes, pelo menos, metade dos arrendatários do prédio.

6. De cada reunião deverá ser lavrada uma acta contendo o que de relevante nela se tiver passado, que deverá ser assinada por todos os arrendatários presentes, onde deverá constar o representante dos arrendatários eleito para o período seguinte.

7. O representante dos arrendatários deverá enviar uma cópia da acta referida no ponto anterior aos serviços da Câmara Municipal da Amadora.

Artigo 10.º **Eleição e exoneração dos representantes dos arrendatários**

1. Constitui requisito para a eleição de representante dos arrendatários ter a renda em dia.

2. O representante dos arrendatários será eleito e exonerado sempre através da assembleia de arrendatários.

3. Deve existir na entrada do prédio, ou noutra local visível a todos os moradores, uma placa com a identificação do representante dos arrendatários.

Artigo 11.º **Mandato dos representantes**

1. O período de funções do representante dos arrendatários é de um ano, renovável por iguais períodos.

2. No desempenho das suas funções os representantes serão coadjuvados por técnicos do Município, pertencentes ao Departamento de Habitação, que terão direito de participação nas reuniões da assembleia de arrendatários.

3. Não assiste direito de voto aos técnicos do Município.

Artigo 12.º **Funções do representante do prédio**

São funções do representante dos arrendatários, além de outras que licitamente lhe possam ser atribuídas pela assembleia:

1. Convocar a assembleia de arrendatários;

2. Regular e zelar pelo uso das coisas comuns e pela prestação dos serviços de interesse comum;

3. Fazer lembrar aos arrendatários a importância do cumprimento dos deveres a que estão adstritos;

4. Executar as deliberações da assembleia;

5. Representar o conjunto dos arrendatários perante a Câmara Municipal ou representantes desta;

6. Colaborar com os técnicos municipais no âmbito da gestão das partes comuns;

7. Redigir as actas e fornecê-las a todos os arrendatários e ao Município;

8. Guardar e manter todos os documentos que digam respeito à gestão das partes comuns.

Artigo 13.º

Exoneração dos representantes

1. A actuação contrária à lei ou ao presente Regulamento por parte do representante dos arrendatários no exercício das suas funções, deve ser de imediato comunicada à assembleia de arrendatários que poderá deliberar a exoneração do seu representante.

2. Caso se verifique manifesto desinteresse por parte do representante dos arrendatários pelas respectivas funções deve também tal facto ser comunicado à assembleia de arrendatários, para os efeitos previstos no ponto anterior.

Artigo 14.º

Litígios entre arrendatários

1. Os litígios entre moradores serão alvo de intervenção social por parte dos técnicos do Departamento de Habitação do Município da Amadora com vista à sensibilização para a mudança de comportamentos.

2. Se tais litígios se traduzirem em casos de agressão física e/ou verbal, serão imediatamente encaminhados para as entidades policiais compe-

tentes.

Artigo 15.º

Fiscalização

Compete ao Serviço de Polícia Municipal a fiscalização dos actos dos arrendatários lesivos do interesse público municipal, da violação das normas do presente Regulamento e, bem assim, daqueles que forem passíveis de contra-ordenação, devendo sempre informar o Departamento de Habitação sobre as irregularidades detectadas.

Artigo 16.º

Delegação de competências

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

Artigo 17.º

Dúvidas e Omissões

1. Em tudo o que não estiver previsto neste Regulamento aplicasse 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 da Amadora.

Artigo 18.º

Publicação

O presente Regulamento vai ser publicado no Boletim Municipal.

Artigo 19.º

Entrada em Vigor

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



BOLETIM MUNICIPAL

Director: JOAQUIM MOREIRA RAPOSO

PERIODICIDADE: Mensal

DEPÓSITO LEGAL: 11981/88 - TIRAGEM: 550 exemplares

IMPRESSÃO: Reprocromo, Sociedade Fitolitos, Lda

Toda a correspondência relativa ao Boletim Municipal
deve ser dirigida ao Departamento de Administração Geral
(Divisão de Gestão Administrativa e Contratação)

Apartado 60287, 2701 - 961 AMADORA

Telef.: 21 436 90 00 / Fax: 21 492 20 82