

EDITAL

N.º 499/2002

CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

TERESA MARIA DA SILVA PAIS ZAMBUJO, PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE OEIRAS

FAZ PÚBLICO que, a Assembleia Municipal de Oeiras, em sessão ordinária realizada a 02 de Julho de 2002, aprovou, mediante proposta desta Câmara Municipal, tomada em reunião ordinária, realizada em 17 de Abril de 2002, o ***Regulamento sobre as partes Comuns dos Prédios em Regime de Arrendamento Municipal***.

"REGULAMENTO SOBRE AS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS EM REGIME DE ARRENDAMENTO MUNICIPAL"

Considerando que Município de Oeiras, nos seus objectivos de promoção da habitação para as classes mais desfavorecidas do Concelho, tem vindo a levar a cabo, a par de outras acções, uma política de arrendamento social que cada vez mais contribua para o desenvolvimento integrado das respectivas populações ao nível habitacional.;

Sabendo que não há normas de carácter geral que, semelhantemente ao regime da propriedade horizontal, regulem os direitos e obrigações dos arrendatários em prédios cujas fracções pertencem a um só proprietário.;

Finalmente, pretendendo dotar os prédios municipais, cujas fracções sejam destinados ao arrendamento urbano habitacional social, de regras análogas às condominiais, salvaguardadas as devidas diferenças e adaptações, propõe-se a aprovação do seguinte regulamento:

ARTIGO 1º Princípio Geral

Todas as pessoas que licitamente residam em unidades independentes, em regime de arrendamento social, e que façam parte do respectivo agregado familiar, ficam sujeitas ao disposto no presente regulamento.

ARTIGO 2º Objecto

1. Constitui objecto do presente regulamento a boa gestão dos espaços comuns do prédio, nos termos dos artigos seguintes, cabendo, em última instância, a responsabilidade ao arrendatário de cada fracção e/ou representante de família.

2. Os actos de constituição, modificação ou simples alteração da gestão referida no número anterior, serão obrigatoriamente precedidos de audição ao legal representante da Câmara Municipal de Oeiras junto do prédio em causa.

ARTIGO 3º

Direitos dos moradores

1. Na qualidade de arrendatário da correspondente fracção, cada inquilino usufrui das partes comuns do edifício.
2. Para além de outras incluídas no respectivo “Regulamento dos Espaços Construídos”, consideram-se comuns as seguintes partes do edifício:
 - a. As entradas, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais inquilinos;
 - b. Os pátios e jardins anexos ao edifício.

ARTIGO 4º

Deveres dos moradores

1. Os inquilinos, e de uma maneira geral os moradores, nas relações entre si, estão sujeitos, quanto às fracções que exclusivamente lhes estejam arrendadas e quanto às partes comuns referidas no artigo 3º, às limitações impostas aos proprietários e aos comproprietários de coisas imóveis e que apenas, em função do contrato de arrendamento, lhes sejam aplicáveis.
2. Quanto às partes comuns, é especialmente vedado aos moradores:
 - a. Efectuar quaisquer obras;
 - b. Destiná-las a usos ofensivos dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
 - c. 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;
 - d. O acesso à cobertura e/ou telhado;
 - e. A execução e emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas.
3. Em geral, são deveres dos residentes:
 - a. Manter as escadas e os pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
 - b. Não depositar lixo, senão nos locais para isso destinados;
 - c. Não fazer ruídos que incomodem os vizinhos;
 - d. Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela sua conservação e bom estado da fechadura;
 - e. Não violar e não abrir as caixas eléctricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços (gás, telefones, televisão, etc.);
 - f. Pagamento de uma quota mensal para despesas de manutenção dos espaços comuns, designadamente com limpeza, substituição de lâmpadas e vidros partidos.
4. O valor da quota mensal referida na alínea f) do número anterior, será graduada entre o limite mínimo de 100\$00 (cem escudos) e o limite máximo de 50% da importância da renda mínima estabelecida pela Portaria, publicada anualmente nos termos da actualização prescrita pelo Decreto-Lei nº 166/93, de 7 de Maio.

ARTIGO 5º

Competências

A administração e gestão das partes comuns do prédio compete à Câmara Municipal coadjuvada pelos representantes de prédio, eleitos pela respectiva assembleia de inquilinos.

ARTIGO 6º

Assembleia dos inquilinos

1. A assembleia reúne-se duas vezes por ano, ou mais vezes se for convocada por motivos imperiosos, em local comum do prédio, ou outro se previamente acordado.
2. De cada reunião deverá ser feita uma acta contendo o que de relevante nela se tiver passado, lavrada pelos representantes do prédio e da qual, obrigatoriamente, entregarão cópia à Câmara Municipal, depois de devidamente assinada por todos os presentes.
3. As deliberações são 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 inquilino do prédio, sendo título bastante declaração assinada pelo próprio.
5. Os inquilinos faltosos à reunião da assembleia terão conhecimento da respectiva acta, obrigatoriamente no prazo máximo de 15 dias.

ARTIGO 7º

Eleição dos representantes de prédio

1. Os representantes de prédio são eleitos pela assembleia de inquilinos, em local a definir pela Câmara, na qual estarão presentes técnicos representantes desta, com direito de intervenção.
2. Os representantes de prédio terão um mandato de, em média, dois anos, sendo as respectivas reuniões para a sua eleição convocadas pela Câmara Municipal, 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.
4. O cargo de representante de prédio é remunerável, na forma de desconto de ___% na respectiva renda mensal do seu locado.

ARTIGO 8º

Funções do representante de prédio

1. São funções do representante de prédio, além de outras, lícitas, que lhe sejam atribuídas pela assembleia de inquilinos:
 - a. Convocar a assembleia de inquilinos.
 - b. Recebimento da quota mensal de cada inquilino, nos termos acordados na última assembleia de inquilinos;
 - c. Regular e zelar pelo uso das coisas comuns e pela prestação dos serviços de interesse comum;
 - d. Executar as deliberações da assembleia;
 - e. Representar o conjunto dos inquilinos perante a Câmara ou representantes desta;
 - f. Colaborar com os técnicos municipais no âmbito da gestão da habitação social;
 - g. Redigir as actas conforme modelo anexo, e fornecê-las a todos os inquilinos e à Câmara Municipal;
 - h. De uma maneira geral, fazer observar aos inquilinos os deveres descritos no artigo 4º.

ARTIGO 9º

Sanções aos representantes de prédio

1. Quando no exercício do seu mandato, os representantes de prédio que não cumpram os deveres a que estão sujeitos ou mostrem manifesto desinteresse pelas suas funções, ou ainda quando ele seja notório, perderão a bonificação adveniente do desconto da sua renda.
2. No caso do número anterior, a Câmara convocará uma reunião da assembleia de inquilinos para a substituição do ou dos representantes de prédio.

ARTIGO 10º
Sanções aos inquilinos

1. O inquilino que não efectue, dentro do mês seguinte, o pagamento da quota mensal correspondente, ficará sujeito a um acréscimo de 50%.
2. O inquilino devedor de quotas mensais ou rendas em atraso, não pode ser eleito representante de prédio enquanto não regularizar a situação.

ARTIGO 11º
Fiscalização

Compete ao Serviço de Polícia Municipal a fiscalização dos actos dos residentes 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.

E para constar se passou o presente e outros de igual teor, que vão ser afixados nos lugares públicos do costume.

Oeiras, 05 de Agosto de 2002

A PRESIDENTE,

(Teresa Maria Silva P. Zambujo)