

REGULAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO HABITACIONAL E ZONAS

COMUNS DOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS MONTE DA EIRA

INTRODUÇÃO

O presente regulamento constitui o Estatuto dos Direitos e Deveres de todos os proprietários, usufrutuários e, nas partes que lhes sejam aplicáveis, todos os restantes utentes do local, que têm o direito de usar exclusivamente a sua fracção e ainda de utilizar conjuntamente as áreas, equipamentos e serviços comuns existentes, nos termos do presente regulamento, do D.L. nº 167/97 de 4 de Julho, do D. Reg. nº 34/97 de 17 de Setembro, do Título Constitutivo da Propriedade Horizontal e da Lei.

Em defesa da sua plena validade e eficácia, estabeleceu-se que a aquisição de fracções autónomas dos Apartamentos Turísticos Monte da Eira, implica necessariamente a subscrição pelos proprietários, integral e sem reservas, do conjunto de regras que se seguem, bem como daquelas que forem impostas por disposições legais, obrigando-se os mesmos ao pagamento das despesas do condomínio habitacional e a todas as de estruturação e manutenção das zonas comuns do local.

CONCEITOS

Para efeitos do disposto no presente Regulamento entende-se por:

- a) Apartamentos Turísticos – designação dada ao empreendimento turístico, tendo em conta os projectos apresentados junto das entidades competentes que prevê a classificação, independentemente de quaisquer formalidades, como Apartamentos Turísticos de 3 estrelas, por força do disposto no artigo 51º do Dec. Reg. nº 34/97, de 17 de Setembro.
- b) Fracções Autónomas – Unidades independentes, distintas e isoladas entre si, com saída própria para uma parte comum do edifício ou para a via pública (art.º 1415º do Código Civil, com redacção que lhe foi dada pelo Dec. Lei nº 267/94 de 25 de Outubro – diploma que fixou o Regime Jurídico da Propriedade Horizontal), vocacionadas pelo respectivo proprietário a residência ou a alojamento turístico.
- c) Entidade Promotora – aquela em nome de quem tiver sido aprovado o projecto do empreendimento ou a quem esta tiver transmitido a propriedade dos lotes.
- d) Entidade Exploradora – aquela a quem compete realizar a exploração turística do empreendimento, em resultado de ser a titular da licença de utilização turística do local. A exploração de cada empreendimento turístico deve ser da responsabilidade de uma única entidade (Dec. Lei nº 167/97 – art.º 45º).

e) Administrador – aquele que tem competência para praticar actos de gestão ordinária, dirigida a manter o património e a aproveitar as suas virtualidades normais de desenvolvimento, função que, por incumbência legal, cabe à entidade exploradora.

f) Fracções Imobiliárias – todas as partes componentes do empreendimento susceptíveis de constituírem unidades distintas independentes, devidamente delimitadas, quer sejam ou não destinadas ao uso comum dos utentes do empreendimento turístico.

g) Condóminos – pessoas singulares ou colectivas que, em cada momento, forem proprietários das fracções autónomas definidas na alínea b) ou das fracções imobiliárias definidas na alínea anterior.

h) Zonas Comuns – salvo as excepções constantes deste regulamento, são lugares ou coisas que não sejam afectas ao uso exclusivo dos condóminos.

I

CONSTITUIÇÃO DA PROPRIEDADE PLURAL

1. O presente regulamento será parte integrante do título constitutivo da composição do empreendimento;

2. Em tudo o que não estiver previsto no presente regulamento, no título constitutivo e na legislação aplicável aos empreendimentos turísticos, aplicar-se-ão as regras da propriedade horizontal, com as necessárias adaptações, tendo em conta a natureza do empreendimento e a exploração turística.

II

DIREITOS DOS PROPRIETÁRIOS

1. Cada proprietário detém a propriedade exclusiva da fracção que lhe pertence e é co-proprietário das partes comuns inerentes ao bloco de apartamentos turísticos onde a sua fracção estiver inserida.

2. O proprietário tem direito:

a) a usar todas as instalações e equipamentos comuns e serviços de utilização turística de uso comum aos apartamentos turísticos, sem que lhe possa ser exigida outra retribuição específica pela sua utilização, nomeadamente:

- Recepção e respectivos serviços;
- Piscina;
- Parques infantis;
- Instalações sanitárias comuns;
- Parques de estacionamento;
- Serviço de vigilância,

por serem serviços incluídos nas despesas anuais do condomínio habitacional e em todas as de estruturação e manutenção das zonas comuns do local (ponto 1 dos Deveres dos Proprietários – página 3 deste regulamento).

b) a utilizar as instalações e equipamentos de exploração turística, mediante retribuição à entidade exploradora, nomeadamente:

- Restaurantes;
- Bares;
- Ténis;
- Estabelecimentos comerciais;
- Serviços de lavandaria, limpeza e manutenção às fracções autónomas, sem prejuízo do serviço incluído no alojamento turístico.

c) a participar nas decisões respeitantes ao empreendimento tomadas em Assembleia de proprietários, de acordo com a representatividade definida nos termos do título constitutivo da composição do empreendimento (identificação e permissão), a eleger e ser eleito para os cargos da Assembleia de proprietários e de se fazer representar, através de mandatários ocasionais, para a reunião da mesma Assembleia.

III

DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS

1. Os proprietários das fracções autónomas estão obrigados a pagar conjuntamente com as despesas anuais do condomínio habitacional, também as despesas anuais inerentes à conservação e manutenção do empreendimento, nomeadamente:

- as despesas de manutenção das zonas circundantes, jardins e iluminação das partes comuns do local;
- as despesas de manutenção das zonas verdes incluindo regas, bombas, aquisição de plantas e flores;
- as despesas de manutenção e limpeza das piscinas;
- as despesas de manutenção e limpeza do parque infantil e partes circundantes do mesmo;
- as despesas de manutenção, limpeza das ruas e arruamentos do local;
- as despesas com o serviço de vigilância;
- as despesas com o pessoal contratado para a prestação de serviços comuns.

2. Os proprietários, usufrutuários e nas partes que lhe sejam aplicáveis, todos os restantes utentes do local, não podem:

- desenvolver acções ou processos que, emitindo sons, vibrações, fumos, possam pela sua natureza ou intensidade, prejudicar o bem-estar ou produzir riscos aos restantes utentes;
- permitir que, por qualquer razão, se propaguem a partir das suas fracções, cheiros desagradáveis;

- sacudir tapetes ou outros artigos, ou colocar nas varandas e janelas quaisquer objectos não devidamente resguardados contra a queda ou gotejamento, que possam eventualmente prejudicar terceiros;
- colocar sacos de lixo ou quaisquer outros volumes num qualquer local das partes comuns que não sejam nos contentores de lixos;
- obstruir, ainda que temporariamente, com móveis, construções precárias ou não, caixotes, cestos, floreiras, bicicletas ou quaisquer outros objectos, as entradas, escadas, patamares, corredores de acesso e demais partes comuns, as quais devem manter-se completamente desimpedidas em toda a sua extensão;
- destinar, no todo ou em parte, qualquer fracção autónoma a actividade susceptível de perturbar a tranquilidade dos outros proprietários, dar-lhe um uso diverso do fim a que é destinada ou aplicar a fracção a práticas ilícitas ou imorais;
- modificar ou alterar a estrutura ou aparência dos terraços, varandas e janelas pelo vidramento ou fecho dos mesmos, quer por qualquer outra forma;
- desrespeitar, na utilização das zonas comuns, as disposições legais sobre higiene e salubridade e/ou as razoavelmente exigíveis;
- permanecer e/ou passear animais nas zonas de relva ou deixar que os seus animais circulem em qualquer local das partes comuns, sem trela;
- renunciar às partes comuns como meio de desoneração das despesas necessárias à fruição, conservação e melhoria do local;
- instalar antenas de rádio, televisão ou de aparelhagens para outros fins sem autorização escrita da entidade exploradora.

3. Os proprietários que cedem a sua fracção autónoma a familiares ou amigos, ocasional ou duradouramente, deverão dar imediato conhecimento do facto à administração de condóminos, ou seja, à entidade exploradora do local.

4. São da responsabilidade de cada proprietário, as despesas e encargos de conservação, reparação e fruição da sua fracção autónoma, com tudo o que a compõe. Os proprietários deverão procurar proceder a obras e reparações necessárias na sua fracção, apenas no período compreendido entre o dia 15 de Outubro e 31 de Março de cada ano e dar conhecimento do facto à Administração de condóminos.

5. Os proprietários são obrigados a permitir a utilização de qualquer parte das suas fracções autónomas para a execução de obras e reparações a efectuar em coisas comuns e de obras e reparações necessárias a realizar em outras fracções autónomas.

IV

DIREITOS DE PREFERÊNCIA E DE DIVISÃO

1. Os proprietários não gozam do direito de preferência na alienação das fracções imobiliárias, nem do direito de pedir a divisão das partes comuns.

2. A entidade exploradora pode proceder a alterações que se considerem pertinentes ao Alvará de Loteamento, a todo o tempo e sempre que se justifique.
3. A entidade exploradora goza do direito de preferência na alienação das fracções autónomas pelos seus proprietários.

V

OBRAS NAS PARTES COMUNS

As reparações indispensáveis e urgentes e ainda aquelas cujo montante não exceda 10% do orçamento do condomínio e se destinem à conservação e fruição normal, não carecem de ser previamente autorizadas pela Assembleia, cabendo ao Administrador tomar providências necessárias para a sua execução.

As obras que constituem inovações não poderão comprometer a continuidade estética e unidade urbanística do empreendimento, e dependerá da concordância escrita da entidade exploradora, da aprovação pelos demais proprietários com a maioria de dois terços e pelas entidades administrativas legalmente competentes.

As despesas com as inovações ficam a cargo dos proprietários das fracções imobiliárias e fracções autónomas, sendo pagas na proporção do respectivo valor relativo e desde que aprovadas nos termos do parágrafo anterior.

VI

SEGUROS MULTI-RISCOS

Os edifícios terão obrigatoriamente seguro multirriscos na sua totalidade e pelo valor real, devendo esse valor ser pago pelos proprietários das fracções e actualizado sempre que se verifique a sua alteração, nos termos que a Assembleia Geral de Proprietários estabelecer.

VII

ADMINISTRAÇÃO DO CONDOMÍNIO HABITACIONAL E ZONAS COMUNS

1. A administração do empreendimento compete à Assembleia de Condóminos e ao Administrador e reunirá como Assembleia Geral uma vez por ano e, extraordinariamente, sempre que convocada pelo Administrador ou por Condóminos que representem 25%, pelo menos, do valor total de cada edifício.
2. O Administrador é o órgão executivo da Administração e tem legitimidade para agir em juízo, no exercício das suas funções, quer contra qualquer dos proprietários,

quer contra terceiros, quer nas acções respeitantes a todas as partes de uso comum do empreendimento.

3. A Assembleia Geral Ordinária deve reunir durante o mês de Janeiro de cada ano, mediante convocação do Administrador por carta registada com aviso de recepção enviada com a antecedência mínima de 10 dias ou entregue pessoalmente, por protocolo, aos proprietários e, terá obrigatoriamente por objecto, para além de outros assuntos que nela convenha tratar:

- a) a discussão e aprovação das contas relativas ao último exercício;
- b) a apreciação e aprovação do orçamento previsional para o novo ano.

4. A convocatória da reunião da Assembleia Geral é acompanhada de um exemplar do orçamento previsional para o ano e de um exemplar da demonstração de resultados do ano anterior.

5. Se não comparecer o número de proprietários suficiente para a Assembleia deliberar validamente e na convocatória não tiver sido desde logo fixada outra data, considera-se convocada nova reunião para a semana depois, na mesma hora e local, podendo neste caso a Assembleia deliberar por maioria de votos dos proprietários presentes, desde que representem pelo menos um quarto do número total de votos.

6. Existirá um livro de actas das reuniões da Assembleia de proprietários.

7. Os trabalhos da Assembleia serão dirigidos pelo Administrador a quem compete a redacção da acta da reunião, no decurso ou no termo dos respectivos trabalhos para aprovação imediata ou posteriormente, se a Assembleia houver conferido um voto de confiança para a sua elaboração e aprovação.

8. A acta será exarada no respectivo livro e assinada pelo Administrador, e se for o caso, pelos demais condóminos presentes que o queiram fazer, devendo o Administrador, nos dez dias seguintes ao da reunião, enviar por carta registada com aviso de recepção ou protocolo, cópia dela a todos os condóminos, independentemente de terem ou não assento na Assembleia realizada.

9. As despesas ordinárias ou correntes previstas no orçamento anual e aprovadas na Assembleia, serão liquidadas pelos condóminos no prazo de 30 dias após a recepção da cópia da respectiva acta.

10. As despesas extraordinárias quer previstas ou não no orçamento, serão liquidadas pelos proprietários que por elas respondam, no prazo de 30 dias.

VIII

PARTICIPAÇÃO NA ASSEMBLEIA

1. Nenhum proprietário pode ser impedido de participar, por si ou por procurador devidamente habilitado, em Assembleia em que tenha assento.

2. Qualquer proprietário pode fazer-se representar na Assembleia por outro condómino ou por terceiro, mediante procuração ou carta dirigida ao Administrador, onde se identifique o representante e se lhe confirmem poderes necessários.

3. As fracções em regime de compropriedade, serão representadas nas Assembleias pelo co-proprietário indicado ao Administrador.
4. As deliberações são tomadas por maioria simples dos votos, salvo para deliberar sobre inovações e sobre alterações do título constitutivo, casos em que a maioria terá de ser de dois terços do valor total do empreendimento.

IX

FUNDO DE RESERVA

1. Cada grupo de fracções autónomas contíguas correspondentes a um Lote disporá de fundo de reserva comum obrigatório no valor de, pelo menos, 10% da respectiva quota-parte nas restantes despesas, cujo uso depende de deliberação da Assembleia Geral mediante Proposta do Administrador.
2. O fundo comum de reserva será depositado em conta bancária exclusiva para esse efeito.

X

RESOLUÇÃO DE LITÍGIOS

Havendo diferendos ou litígios entre os proprietários, ou entre qualquer destes e o Administrador, sobre matérias relacionadas com a execução e cumprimento do presente regulamento ou dos regulamentos especiais que venham eventualmente a ser necessários, nos termos dele, serão esses diferendos ou litígios submetidos à Assembleia Geral que, depois de ouvidas as partes em desacordo, procurará conciliá-las ou, se não conseguir, estabelecer a obrigatoriedade da celebração entre os interessados, de compromisso arbitral para a sua resolução.

Tavira, 01 de junho de 2001

O Administrador

Manuel Pereira