

QUINTA DO MORGADO - NORA VELHA - TAVIRA

ENTIDADE EXPLORADORA: MORGADO NORA VELHA - Promoção Imobiliária e Turística, Lda, proprietária da Quinta do Morgado e titular da licença de utilização turística do local, é a entidade exploradora dos apartamentos turísticos instalados e dispersos em quatro edifícios existentes e também proprietária do restaurante, bar e snack bar, da fracção onde funcionam a recepção, escritórios e gabinetes de administração e direcção, do ginásio, galeria, campo de ténis e piscinas.

CLASSIFICAÇÃO TURÍSTICA: Apartamentos Turísticos de três estrelas.

RESPONSÁVEL PELOS APARTAMENTOS TURÍSTICOS: lugar exercido por pessoa registada na Direcção Geral de Turismo com o nº DH - 946.

REGULAMENTO

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 Aldeamento, 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**, obrigando-se ao pagamento das despesas do condomínio habitacional e a todas as despesas de estruturação e manutenção da Quinta do Morgado, nomeadamente:

- a) - As despesas de manutenção das zonas circundantes, jardins, iluminação pública e partes comuns do local;
- b) - As despesas de manutenção das zonas verdes - incluindo regas, bombas e jardinagem - afectas aos Blocos A, B, C e F, às vivendas e às casas-apartamento;
- c) - As despesas de manutenção e limpeza das piscinas;
- d) - As despesas de manutenção do parque-infantil e partes circundantes do mesmo;
- e) - As despesas de manutenção das ruas e arruamentos do local.

Os proprietários das fracções autónomas dos Blocos A, B, C e F, os proprietários das vivendas e casas-apartamentos, **estão obrigados a pagar conjuntamente com as despesas anuais do condomínio habitacional, também as despesas anuais inerentes à conservação e manutenção do local.**

- 2 -

Os proprietários, usufrutuários e nas partes que lhes sejam aplicáveis, todos os restantes utentes do local, **não podem:**

- a) - Desrespeitar, na utilização das zonas comuns, as disposições legais sobre higiene e salubridade e/ou as razoavelmente exigíveis;
- b) - Desenvolver acções ou processos que, emitindo sons, vibrações, cheiros, fumos, possam pela sua natureza ou intensidade, prejudicar o bem-estar ou produzir riscos aos restantes utentes;
- c) - Ter animais em qualquer parte comum sem trela, devendo mantê-los dentro da sua fracção desde que não incomodem quaisquer utentes e não conspurquem o ambiente com cheiros desagradáveis ou qualquer espécie de lixo ou detritos por eles provocados, **não sendo permitido permanecer e/ou passear animais nas zonas de relva;**
- d) - Colocar nos terraços, varandas e janelas quaisquer objectos não devidamente resguardados contra a queda ou gotejamento que possam eventualmente prejudicar terceiros, nem sacudir tapetes ou outros artigos às varandas ou nas partes comuns;
- e) - Colocar sacos de lixo ou quaisquer outros volumes fora de portas ou noutro qualquer local que não sejam os contentores de lixo;

- 3 -

O proprietário que se ausente, deixando desabitada a respectiva fracção **por mais de dois dias**, deverá entregar uma chave a pessoa **de sua confiança** que facilmente possa ser encontrada, **avisando a recepção dos apartamentos turísticos Nora Velha de tal facto**, chave essa que se destina a ser utilizada em eventuais casos de urgência, como por exemplo roturas de canalização, contactos produtores de curto-circuitos, infiltrações, janelas abertas, etc.

- 4 -

Os proprietários deverão procurar proceder a obras e reparações necessárias na sua fracção, apenas no período compreendido entre o dia 15 do mês de Setembro e o dia 15 do mês de Junho de cada ano e deverão dar conhecimento das mesmas à Administração de condomínios habitacionais e zonas comuns, ou seja, à Entidade Exploradora do local.

NORMAS ESPECÍFICAS

- 5 -

De acordo com o D.L. nº 167/97 (nº4 do artigo 45º), os proprietários das fracções imobiliárias integradas nos edifícios do local **que não pretendam entregá-las à exploração da Entidade Exploradora**, deverão usá-las apenas para seu uso pessoal ou cedê-las **gratuitamente** a familiares ou amigos, **mas nunca torná-las objecto de outra exploração comercial, turística ou não. É uma proibição de concorrência com a entidade exploradora.**

- 6 -

Os proprietários que cedam as suas fracções, têm que avisar por carta ou fax a entidade exploradora:

- a) - O período da cedência das habitações;
- b) - O nome e o número de pessoas que irão ocupar as referidas fracções, de modo que a entidade exploradora possa emitir os respectivos cartões de ingresso às piscinas.

- 7 -

O acesso (nº de pessoas em função do volume/capacidade de utilização) às piscinas e utilização dos seus serviços, equipamentos e instalações é permitido, em obediência, ao seguinte normativo:

- T0 - 2 pessoas e 1 criança;
- T1 - 4 pessoas e 1 criança;
- T2 - 6 pessoas e 1 criança;
- V2 - 6 pessoas e 1 criança.

- 8 -

O acesso às piscinas **não é permitido** a crianças com idade inferior a 10 anos, quando não acompanhadas. Também **não é permitida** a utilização de barbatanas, bolas, colchões ou barcos de borracha, para que não sejam incomodados os restantes utentes das piscinas.

Tavira, 31 de Julho de 1998

A Administração