

f) Manter em boas condições de utilização e devidamente conservadas as partes comuns dos edifícios que sejam da sua propriedade, nomeadamente:

i) As partes exteriores dos edifícios, evitando a degradação das pinturas e acabamentos;

ii) As coberturas;

iii) As instalações nelas existentes, tais como instalações elétricas, intercomunicadores de porta, fechaduras e caixas de correio;

g) Manter em boas condições de utilização, higiene e limpeza os espaços urbanos exteriores, tais como arruamentos, passeios, muros e jardins;

h) Comunicar por escrito ao arrendatário, com uma antecedência mínima de 30 dias, qualquer alteração aos valores do preço técnico ou da respetiva renda;

i) Informar com a devida antecedência o arrendatário de quaisquer alterações que venha a desenvolver junto dele, tais como obras, reuniões e recolha de documentos.

j) Proceder à verificação periódica das condições de recursos dos indivíduos e agregados familiares, nos termos da lei e do presente regulamento;

k) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade das habitações municipais, nos termos da lei.

2 – Para efeitos da prossecução dos deveres previstos no número anterior, no âmbito do arrendamento do parque de habitação da Freguesia, assistem à Autarquia os direitos de monitorizar a utilização dos respetivos fogos e de garantir e fiscalizar o cumprimento da lei e do presente regulamento.

## Artigo 55.º

### Obras de conservação e reparação

1 – Compete à Autarquia realizar as obras de conservação dos prédios de habitação de arrendamento apoiado, ao nível das estruturas, partes comuns, coberturas e das fachadas, bem como a reparação no interior das habitações necessárias ao nível das infraestruturas.

2 – A Autarquia não é obrigada a proceder às reparações ou obras de conservação derivadas de uma utilização e conduta indevidas ou negligentes por parte dos moradores das habitações, bem como de atos praticados por seus familiares ou pessoas pelos quais sejam responsáveis.

3 – A Autarquia também não procederá a reparações ou obras de conservação em situações em que os arrendatários se encontrem em procedimento de despejo ou detenham rendas ou dívidas em atraso de valor superior a um mês.

4 – Nos casos previstos nos números anteriores, o titular do arrendamento é inteiramente responsável pelas reparações, que correrão sempre a expensas suas.

5 – Em casos excecionais, a Junta de Freguesia pode assumir as reparações, desde que a situação sociofamiliar do agregado não permita comprovadamente a responsabilização por essas reparações, ou que estejam em causa a segurança, salubridade ou higiene do edifício ou de habitações de terceiros.

6 – Previamente à realização das obras previstas no presente artigo, a Junta de Freguesia comunicará com a devida antecedência aos titulares da ocupação do fogo, e a cada representante de prédio, a natureza das mesmas e data da sua realização.

7 – Havendo lugar a reparações nos fogos da responsabilidade dos arrendatários, a Junta de Freguesia apresentará aos mesmos o orçamento da reparação e o prazo para a sua execução.

8 – Não procedendo o arrendatário às reparações no prazo determinado e havendo razões técnicas para a sua realização, nomeadamente quando a situação ponha em causa outras habitações ou partes comuns, a Junta de Freguesia substituir-se-á àquele na sua execução.

9 – Serão debitadas aos responsáveis as despesas ocorridas com as reparações nos fogos ou partes comuns por via de execução coerciva, sem prejuízo da dívida poder constituir base para despejo do locado.

### SECÇÃO III

#### Das partes comuns

##### Artigo 56.º

###### Partes comuns

São partes comuns dos edifícios, entre outras:

- a) Solo, alicerces, colunas, pilares, paredes -mestras e todas as partes restantes que constituem os elementos da estrutura do prédio;
- b) Telhados ou terraços de cobertura, ainda que destinados ao uso de qualquer fração;
- c) Entrada do prédio, vestíbulos, escadas e corredores de uso ou passagem de utilização comum;
- d) Instalações gerais de água, eletricidade, aquecimento, ar condicionado, comunicações, gás e semelhantes;
- e) Contentores do lixo e respetivos abrigos;
- f) Pátios e jardins anexos ao edifício;
- g) Ascensores;
- h) Salas e arrecadações de uso comum;
- i) Antenas coletivas;
- j) Parques infantis;
- k) Bombas de água;
- l) Garagens e lugares de estacionamento coletivo;
- m) Todas as estruturas e equipamentos de utilização coletiva e as demais coisas e áreas que não sejam de uso exclusivo adstrito a um determinado agregado familiar.

##### Artigo 57.º

###### Uso das partes comuns

1 – É expressamente proibido aos moradores quanto às partes comuns:

- a) Efetuar quaisquer obras e alterações nas partes e espaços comuns do interior ou do exterior do prédio;
- b) Permanecer na escadaria de acesso às habitações;
- c) Colocar e manter nas partes comuns do edifício bens próprios, nomeadamente mobiliário, bicicletas, carrinhos de bebé, motorizadas, bilhas de gás ou outros similares;
- d) O uso ofensivo dos bons costumes ou diversos dos fins a que se destinam;
- e) O acesso à cobertura e ou telhado;
- f) A execução e emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão ou queimadas;
- g) Sujar as partes comuns, seja de que forma for;
- h) Realizar ajuntamentos, festas e convívios nas entradas, patamares e espaços de circulação do prédio, com exceção das reuniões de prédio;
- i) Realizar jogos, nomeadamente com bolas, que impliquem o uso de objetos que possam perturbar o descanso dos moradores e provocar danos nas paredes, vidros ou viaturas, junto aos prédios, nos passeios ou parques de estacionamento;

j) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica do prédio para quaisquer outros fins que não os de limpeza e conservação das zonas comuns, sendo absolutamente vedada a sua utilização para fins particulares e pessoais;

k) Estacionar motocicletas, automóveis ou quaisquer outras viaturas motorizadas em qualquer parte comum do prédio não vocacionada para o efeito, nomeadamente, passeios e zonas de acesso, entre outros, excetuando acesso de pessoas portadoras de deficiência motora;

l) Manter animais domésticos ou outros nas partes comuns e permitir nelas a sua livre circulação, desacompanhados dos responsáveis;

m) Instalar no interior ou exterior do prédio qualquer tipo de equipamentos ou elementos estranhos à construção, como marquises, estendais, antenas ou outros, sem a devida autorização, ficando a sua desinstalação a expensas dos titulares da ocupação do fogo;

n) Fumar nas partes comuns interiores do prédio, nomeadamente, nos patamares, escadas e lugares de arrumos;

o) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, designadamente água, gás, telefone ou cabo;

p) Realizar ligações clandestinas às redes de prestação pública de serviços de água, eletricidade, gás, telecomunicações ou televisão, bem como adulterar as ligações existentes e respetivos contadores ou equipamentos;

q) Danificar as partes integrantes ou equipamentos do edificado, ou praticar quaisquer atos que coloquem em perigo a segurança das pessoas ou do prédio.

2 – São deveres dos moradores no uso das partes comuns:

a) Fazer um uso correto do prédio e suas partes comuns, interiores e exteriores, por forma a garantir o bom funcionamento da respetiva entrada e a normal utilização do prédio por todos os seus moradores;

b) Manter os espaços comuns limpos e em condições de higiene e conservação adequados, devendo recolher quaisquer resíduos ou sujidades;

c) Não depositar lixo, senão nos locais a isso destinados;

d) Manter as zonas de circulação e de acesso aos fogos livres e desimpedidas;

e) Não utilizar os espaços de arrecadação, a não ser para produtos de limpeza comuns;

f) Preservar a caixa do correio que lhe é atribuída;

g) Manter a porta do edifício fechada, de modo a que o acesso seja restringido apenas aos moradores do prédio, e zelar pela sua conservação e bom estado da fechadura;

h) Não permitir às demais pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar as partes comuns e perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e da respetiva entrada, ou que provoquem incomodidade para o bem-estar dos restantes moradores.

3 – As áreas verdes ajardinadas envolventes do edifício são zonas comuns a todos os moradores e, como tal deverão ser tratados com cuidado e asseio, sendo nomeadamente vedado:

a) O corte de flores ou outras plantas;

b) Pisar os canteiros;

c) Realizar um uso indevido dos mesmos;

d) Deixar no local dejetos dos animais domésticos;

e) Despejar lixo ou quaisquer outros detritos;

f) Danificar sistemas de rega ou pessoas pelas quais estes sejam responsáveis, fica a encargo dos respetivos titulares do arrendamento, devendo os respetivos custos serem assumidos pelos próprios, impreterivelmente, até ao final do mês seguinte àquele em que o dano foi provocado.

## Artigo 58.º

### Limpeza dos espaços comuns

A limpeza dos espaços de uso comum dos prédios de habitação de arrendamento apoiado, como entradas, átrio, patamares, escadas e demais áreas de circulação e fruição comum, é da responsabilidade dos arrendatários e deverá ser efetuada de acordo com as regras e periodicidade definidas, para o efeito, em reunião de prédio com os arrendatários.

## Artigo 59.º

### Conservação dos espaços comuns

Para além do pagamento de eventuais danos nas partes comuns, os titulares dos contratos de arrendamento poderão ficar obrigados ao pagamento das despesas de manutenção e conservação dos espaços comuns, designadamente com limpeza, substituição de lâmpadas e vidros partidos e outras situações que não se possam considerar incluídas na conservação e manutenção ordinárias a cargo da Autarquia.

## CAPÍTULO VII

### DISPOSIÇÕES FINAIS

## Artigo 60.º

### Verificação de pressupostos e impedimentos

Sem prejuízo das verificações previstas no presente Regulamento, os serviços da Freguesia podem, a todo o momento, solicitar documentos ou esclarecimentos que permitam a averiguação de impedimentos ou pressupostos de acesso e manutenção da candidatura.

## Artigo 61.º

### Competência

Os serviços da Junta de Freguesia procederão à análise das candidaturas apresentadas, verificando a sua conformidade com o disposto no presente Regulamento, competindo a decisão final, no âmbito dos poderes que lhe estão atribuídos, ao Presidente da Junta da UFSSB e bem assim ao Vogal com competência delegada na área da habitação.

## Artigo 62.º

### Lei aplicável e omissões

1 - Em tudo o que não estiver especificamente disposto no presente Regulamento e respetivos anexos, que dele fazem parte integrante, observar-se-ão com as necessárias adaptações as disposições no CPA (Código de Procedimento Administrativo) e no RAA (Regime de Arrendamento Apoiado), na sua atual redação.

2 - Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento serão resolvidos mediante despacho do Presidente da Junta de Freguesia da UFSSB e bem assim ao Vogal com competência delegada na área da habitação.

### Artigo 63.º

#### Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no primeiro dia útil do mês seguinte à sua publicação em Diário da República, sem prejuízo de publicação em Edital e na página institucional da UFSSB, em [www.uf-ssb.pt](http://www.uf-ssb.pt).