

CAPITULO I.

(Uso e Habitação)

Artigo 1º.-

O direito ao uso e habitação a conceder aos associados, para melhoria das suas condições de habitação, será regulado pelas normas constantes do Capítulo V dos Estatutos e pelas disposições incertas neste regulamento, sempre com prevalência daquelas sobre estas no caso de divergência ou incompatibilidade.

Artigo 2º.-

Porém, o disposto no Artº. anterior entender-se-á sem prejuízo do disposto da Lei Geral, cujo conteúdo será sempre o decisivo, salva a hipótese de inconstitucionalidade.

Artigo 3º.-

Compete exclusivamente à Assembleia Geral de Moradores:

- a) - A definição das prioridades na atribuição das casas construídas ou beneficiadas sob o controle da Associação, mas sem intervenção do Processo S.A.A.L.;
- b) - A definição de prioridades para a concessão de habitação nas casas construídas de novo, ou simplesmente beneficiadas, dentro do âmbito do processo S.A.A.L.;
- c) - A definição de prioridades para a concessão de habitação nas casas que, de futuro, venham a ficar devolutas, quer por abandono dos associados utentes, quer por virtude da extinção do direito de Uso e Habitação;
- d) - A distribuição pelos associados, e por casa atribuída ou a atribuir, dos encargos com a amortização do empréstimo ou empréstimos a contrair pela Associação, com vista à realização das finalidades previstas no Artº. 1º. e sempre com observância dos princípios orientadores fixados no artº. 34 deste regulamento;
- e) - A definição do tipo ou tipos de casa a que terá direito cada agregado familiar;
- f) - A definição dos critérios gerais orientadores do projecto e construção das casas, sem prejuízo do disposto na Lei Geral;
- g) - A aplicação de sanções a todos os que infringirem as normas ou princípios incertos neste Regulamento;
- h) - A resolução de todas as dúvidas de interpretação que se venham a suscitar com referência às matérias indicadas nas várias alíneas deste artigo;
- i) - Elaboração do plano geral das obras de manutenção;
- j) - Exercer todas as demais atribuições que lhe sejam expressamente cometidas nos Estatutos ou neste Regulamento.



Artigo 4º.-

A deliberação sobre qualquer caso excepcional que não se enquadre nas resoluções genéricas já tomadas pela Assembleia Geral de Moradores, só poderá ser tomada em Assembleia Geral para o efeito convocada nos termos estatutários.

CAPITULO II

(Competência da Direcção)

Artigo 5º.-

I. Compete à Direcção elaborar as propostas das listas de prioridade para atribuição de casas, que servirão de base à discussão e deliberações a tomar pela Assembleia Geral de Moradores.

2. Além da competência sobredita, caberá também à Direcção deliberar em todas as matérias e praticar todos os demais actos, não compreendidos no artigo 3º.

Artigo 6º.-

As listas a que se refere o nº1 do artigo anterior, serão obrigatoriamente afixadas na Sede, com antecedência minima de 15 dias, podendo, eventualmente, ser-lhes dadas outras formas de publicidade.

Artigo 7º.-

Compete também à Direcção afixar, nos 15 dias seguintes à sua aprovação pela Assembleia Geral, a Lista dos Associados a quem foi atribuído o direito de Uso e Habitação.

CAPITULO III

(CRITÉRIOS ATENDIVEIS PARA A ATRIBUICAO DO USO E HABITACAO E SEUS LIMITES)

Artigo 8º.-

Este direito será atribuído aos Associados, na medida das necessidades e carências próprias e do seu agregado familiar e de acordo com eventuais razões de ordem técnica, sendo estes, pois, os princípios gerais orientadores para efeitos do disposto no artº. 3º, alíneas a), b) e c).

Artigo 9º.-

O direito de Uso e Habitação terá sempre limites, quer os que resultar do direito de superficie cedido pela Camara Municipal do Porto, que os eventualmente resultantes da Lei Geral.

Artigo 10º.-

A cedência do direito de Uso e Habitação será obrigatoriamente efectuada em sessão pública, a anunciar com antecedência minima de 8 dias mediante convocatória afixada na Sede, e, facultativamente, através de outras formas de publicidade, e será firmada pelo minimo de três membros da Direcção e um do conselho fiscal.

Artigo 11º.-

Fica expressamente vedada a ocupação definitiva de qualquer casa sem a prévia atribuição do Uso e Habitação nos termos deste Regulamento.

Artigo 12º.-

Aos membros da Direcção, Conselho Fiscal, Presidente e Secretários da Assembleia Geral, fica expressamente vedado o beneficiar de qualquer vantagem no que toca à atribuição ou exercício do referido direito, sobre pena das sanções a que se refere o artº. 3º, alínea g).

(3)

CAPITULO IV

(Transmissão do Direito de Uso e Habitação)

Artigo -- 13º.-

I. Por morte do Associado, o direito de uso e habitação que lhe tenha sido atribuído transmitir-se-á nos termos seguintes:

a) Ao cônjuge, companheira ou companheiro sobreviventes, aos descendentes e adoptados, mesmo que só de facto, e aos ascendentes ou adoptantes, mesmo que só de facto, e para todos eles conjuntamente;

b) Aos restantes coabitantes.

2. A transmissão referida no número anterior só poderá todavia operar-se a favor dos beneficiários ali indicados que sejam pobres e necessitados, e que vivessem com o Falecido pelo Menos há 6 meses à data da morte.

3. De qualquer modo, a classe das pessoas referidas na alínea a) do nº. I deste preceito afasta da transmissão as referidas na alínea b).

4. Se nesta última classe houver vários beneficiários em condições de igualdade, terão o direito de preferência, sucessivamente:

a) O Associado mais antigo;

b) O que há mais tempo coabitava com o Falecido;

c) Ao familiar mais próximo;

d) A quem maiores necessidades tiver;

e) Àquele que vier a ser designado pela Assembleia Geral de Moradores.

CAPITULO V

(Critérios para a Repartição dos Encargos entre os Associados)

Artigo 14.º-

Todos os encargos, inclusive provenientes de empréstimos assumidos ou a assumir por esta Associação, perante terceiros, com vista à melhoria das condições de habitação dos respectivos Associados, serão por estes repartidos de acordo com as seguintes regras, a observar cumulativamente:

a) O cálculo das mensalidades a pagar será efectuado por agregado familiar e o resultado obtido será posteriormente repartido pelos diversos membros desse mesmo agregado;

b) Cada agregado familiar pagará uma mensalidade de amortização, cujo quantitativo variará de acordo com os seus rendimentos globais;

c) Para o cálculo a que se refere a alínea antecedente será indiferente o tipo de casa atribuída a cada agregado familiar.

Artigo 15º.-

Sem prejuízo do disposto no artigo 13º., nº 3, dos Estatutos da Associação, os agregados familiares com rendimentos globais inferiores ao salário mínimo nacional poderão vir a ser dispensados do pagamento das mensalidades de amortização se a Assembleia Geral de Moradores o decidir e suporta uma taxa suplementar, para acudir a estes casos.

Poderá também dispensar tal pagamento em casos de doença reconhecida e autenticada por assinatura do médico, desemprego involuntário, tais como, despedimento sem justa causa, encerramento da local de trabalho, ou em outras circunstâncias atendíveis;

(4)

Artigo 16º. -

Sempre que se alteram os rendimentos pessoais de qualquer um dos componentes do agregado familiar que habita a casa, ou ela deixa de ser habitada por algum ou alguns deles, tais factos deverão ser participados à Associação no prazo máximo de 10 dias, sob pena da aplicação das sanções que forem julgadas adequadas.

Artigo 17º. -

1. O pagamento das taxas de conservação, seguro de incêndio e mensalidades de amortização deverá ser feito contra um único recibo devidamente discriminado, que respeitará sempre a cada casa atribuída.

2. A cobrança das referidas taxas, bem como de outras que eventualmente venham a ser criadas, poderá ser efectuada em agência bancária a designar.

3. Porém, as quotas dos Associados serão sempre satisfeitas na sede da Associação.

Artigo 18º.-

O pagamento das taxas de amortização e outros encargos que venham a ser definidos será devido logo a partir do mês seguinte àquele em que a casa for posta à disposição do morador, e deverá ser satisfeito nos primeiros 8 dias de desse mês, e assim sucessivamente.

CAPITULO VI

(Responsabilidades pelos Pagamentos e consequências de sua Falta)

Artigo 19º.-

O pagamento das quotas será individual, enquanto que o das taxas de manutenção e das mensalidades de amortização será reportado a cada agregado familiar.

Artigo 20º.-

1. A falta de pagamento das quantias referidas nos artigos anteriores, não sendo julgada justificada pela Direcção, dará lugar à aplicação das seguintes sanções:

a) - Multa igual a 10% do total em falta, a aplicar pela Direcção;

b) - No caso de a falta se prolongar por mais de 4 meses, sem justificação atendível, será convocada pela Direcção uma Assembleia Geral de Moradores, que deliberará sobre a sanção a aplicar ao faltoso.

2. A sanção a que se refere a alínea b), do número anterior poderá ir do aumento da multa prevista na alínea a) até à extinção do direito de Uso e Habitação, com a consequente devolução da casa.

Artigo 21º.-

1. Em qualquer caso, a atribuição ou transmissão do direito de Uso e Habitação ficarão sempre dependentes do pagamento das quotas, taxas, contribuições, prestações vencidas e em dívida e eventuais multas que hajam sido aplicadas.

2. Todavia, os pagamentos a que se refere o número anterior poderão ser dispensados ou fraccionados no tempo por decisão da Assembleia Geral de Moradores, caso haja motivos ponderosos.

CAPITULO VII

(Extinção do Direito de Uso e Habitação)

Artigo 22º.-

A extinção do direito de Uso e Habitação apenas poderá ser deliberada pela Assembleia Geral de Moradores, que somente a poderá decretar com base na falta de pagamento nas importâncias referidas nos anteriores artigos 17º. e 21º., nº.1, deste regulamento.

Artigo 23º. -

Deliberada a extinção, caberá também àquela Assembleia fixar o prazo dentro do qual deverá ser ultimada a entrega da casa.

Artigo 24º. -

Aos titulares do direito de Uso e Habitação incumbirá o dever de realizarem, na casa cedida, todas as obras interiores de conservação e limpeza, designadamente, de pintura e caiação, dependendo todas as demais obras de prévia autorização da Direcção, que além disso poderá fiscalizar a sua feitura e execução.

Artigo 25º. -

Durante a ocupação provisória de qualquer fogo, ao ocupante não será permitido nele efectuar quaisquer obras, sejam elas quais forem, sem prévia autorização da Direcção, que também poderá fiscalizar a sua feitura e execução.

Artigo 26º. -

I. Em relação às casas cedidas em Uso e Habitação, ficarão sendo da responsabilidade da Associação, apenas e tão só, as obras exteriores de conservação e limpeza.

2. Estas obras serão realizadas de acordo com o plano geral de manutenção a deliberar em Assembleia Geral de Moradores.

3. Serão também da responsabilidade da Associação todas as reparações devidas a caso fortuito, de força maior, a facto de terceiro ou a acidente, para a qual não hajam concorrido os Moradores ou o respectivo agregado familiar.

Artigo 27º. -

A Direcção celebrará um contrato de seguro global sobre todas as casas, contra incêndio, e o respectivo custo será integrado na taxa de manutenção a pagar pelos Associados.

CAPITULO VIII

(Disposições Finais)

Artigo 28º. -

Em tudo o que for omisso observar-se-á o disposto nos Estatutos, na Constituição da República e na Lei Geral.

N.B.

ESTE PROJECTO DO REGULAMENTO DE USO E HABITACAO É PARA SER ANALISADO E DISCUTIDO PELOS SÓCIOS DESTA ASSOCIACAO NUMA ASSEMBLEIA GERAL DE MORADORES, CONVOCADA PARA O EFEITO FUTURAMENTE.

