

Regulamento de Cedência e Utilização de Edifícios Municipais

NOTA JUSTIFICATIVA

A promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações é a principal atribuição dos Municípios, a sua razão de ser. Por sua vez, tal atribuição corporiza-se num conjunto de domínios relacionados, designadamente, com educação, ensino e formação profissional, património, cultura e ciência, tempos livres e desporto, saúde, ambiente e promoção do desenvolvimento.

Sucede que tais domínios, densificados em competências legais, não devem ser exclusivamente prosseguidos pelo Município. A comunidade, não raras vezes, propõe vários tipos de respostas suscetíveis de melhor abordar os problemas que se visam solucionar. A experiência tem demonstrado que a forma mais comum de intervenção social opera-se por via das associações, entidades cuja relevância é inquestionável.

As associações sem fins lucrativos deparam-se habitualmente com sérias dificuldades, relacionadas com a sua incapacidade de gerar receitas necessárias para garantir as condições mínimas para a sua atividade, nomeadamente, um espaço adequado onde se possam acomodar.

Aliado a tal vicissitude, o Município de Fafe é proprietário de algum património imobiliário que poderá alocar à utilização de tais associações. Tratar-se-á, inclusive, de uma forma mais adequada de gestão patrimonial, mais consentânea com as suas atribuições e competência, uma vez que dessa forma mantém o património afeto à prossecução dos interesses próprios da população, não lhe conferindo um uso economicista, pois não é esse o seu fito.

Contudo, a cedência e utilização de espaços a associações que visem a prossecução dos interesses próprios da população fafense deve ser regulamentada, por forma a cumprir os princípios próprios da atividade administrativa – legalidade, igualdade e transparência –, bem como as normas que devem presidir à gestão patrimonial e financeira.

Nestes termos:

Considerando que compete à Câmara Municipal elaborar e submeter à aprovação da Assembleia Municipal os projetos de regulamentos com eficácia externa do Município de Fafe, conforme resulta das disposições conjugadas da alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º e da alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), foi elaborado o presente regulamento.

O regulamento foi submetido a consulta pública, para recolha de sugestões, nos termos do artigo 101.º do CPA, através de publicação no Diário da República, 2.ª série, Aviso n.º/2023, de de, e no site institucional do Município, até ao dia de 2023.

Assim, a Assembleia Municipal de Fafe, por deliberação tomada em sessão ordinária de de de 2023, e em conformidade com a proposta da Câmara Municipal, consubstanciada na deliberação tomada em reunião ordinária de de de 2023, aprovou o seguinte regulamento.

TÍTULO I

Parte geral

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Lei Habilitante

O presente Regulamento de Cedência e Utilização de Edifícios Municipais é elaborado ao abrigo da competência prevista no 241º da Constituição da Republica Portuguesa, conjugado com a alínea g), do n.º 1, do artigo 25.º e alínea k), do n.º 1, do artigo 33.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais, aprovado pela Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro.

Artigo 2.º

Objeto

1. O presente Regulamento define as normas de cedência e utilização de espaço dos edifícios municipais.
2. As regras aprovadas aplicam-se, designadamente, aos seguintes edifícios:
 - a) Edifício das Associações;

- b) Escola Fieis de Deus.

Artigo 3.º

Âmbito de aplicação

Podem candidatar-se à cedência de espaços nos edifícios municipais as associações sem fins lucrativos que reúnam, cumulativamente, os seguintes requisitos:

- a) Estejam legalmente constituídas;
- b) Possuam sede social no concelho de Fafe e desenvolvam atividades de interesse para o Município;
- c) Detenham as suas situações tributárias e contributivas regularizadas relativamente ao Estado e à Segurança Social;
- d) Não possuam dívidas perante o Município;
- e) Mantenham atividade no Concelho há mais de dois anos;

CAPÍTULO II

Normas de Atribuição

Artigo 4.º

Candidatura

1. Os pedidos de cedência e utilização dos espaços devem ser formalizados por candidatura, a submeter através de plataforma eletrónica disponibilizada para o efeito, acompanhado dos seguintes elementos, caso os mesmos não estejam na posse do Município:
 - a) Identificação dos representantes da associação requerente;
 - b) Finalidade de utilização pretendida;
 - c) Cópias dos estatutos sociais e ata da última tomada de posse;
 - d) Certidões comprovativas da situação tributária e contributivas regularizadas perante o Estado e a Segurança Social;
 - e) Relatório de atividades do ano em curso.
2. O Presidente da Câmara pode indeferir os pedidos de cedência das instalações, nomeadamente, nos seguintes casos:
 - a) Impossibilidade de conciliação com outros pedidos;
 - b) Risco para a segurança dos utentes, ou para a conservação das instalações e equipamentos;

- c) Inadequação da atividade pretendida às características das instalações;
 - d) Por motivos de gestão e planeamento dos Edifícios Municipais.
3. Em caso de insuficiência de instalações para os pedidos apresentados, os pedidos devem ser graduados em função do seu interesse para a população.

Artigo 5.º

Decisão

Compete ao Presidente da Câmara Municipal decidir os pedidos formulados nos termos no artigo anterior.

Artigo 6.º

Encargos Estimados

A cedência de espaços nos termos do presente regulamento, configura a concessão do apoio não financeiro, cujo valor deve ser calculado em função do valor do arrendamento a preços de mercado.

CAPÍTULO III

Do Contrato

Artigo 7.º

Contrato de Cedência

1. Após a atribuição do espaço deve ser celebrado um contrato, o qual define os direitos e obrigações de ambas as partes.
2. O contrato deve ser aprovado, em minuta, pela Câmara Municipal.

Artigo 8.º

Prazo e denúncia

1. Os contratos devem ser celebrados por um prazo máximo de um ano, considerando-se prorrogado por sucessivos e iguais períodos de tempo, nas mesmas condições estabelecidas no contrato inicial, enquanto o mesmo não for denunciado ou resolvido por qualquer das partes.

2. Para efeito da denúncia referida no número anterior, o denunciante deve comunicar tal intenção ao denunciado, com uma antecedência mínima de 90 dias consecutivos, até ao termo do prazo contratual, ou da sua renovação.
3. A denúncia prevista nos números anteriores deve ser formalizada, por carta registada.

Artigo 9.º

Causas de resolução do contrato

1. Constituem causas de resolução do contrato:
 - a) O incumprimento de qualquer das disposições constantes do presente regulamento ou no contrato;
 - b) Cessação da necessidade de utilização do espaço, designadamente, pela extinção, interrupção ou suspensão da atividade, por prazo superior a três meses;
 - c) O encerramento do espaço cedido por período superior a três meses;
2. Verificada a existência de causas de resolução do contrato, o Município notifica a entidade, concedendo um prazo não inferior a 30 dias úteis para proceder à entrega do mesmo.
3. Em caso de mora na entrega das instalações por facto imputável à associação, o Município pode exigir o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento.
4. Na determinação da gravidade do incumprimento, seve ser tido em conta a mora na entrega, o grau de culpa e as consequências do incumprimento.
5. Compete à Câmara Municipal determinar o montante da pena prevista no número anterior, a qual tem como limite máximo o valor do espaço cedido, o qual deve ser objeto de uma avaliação em momento prévio à decisão.

CAPÍTULO IV

Regras Gerais de Utilização e Gestão

Artigo 10.º

Obrigações dos beneficiários

1. Sem prejuízo de outras obrigações emergentes da lei, de regulamentos ou do contrato, as associações obrigam-se a:

- a) Conservar em perfeito estado de conservação, asseio e limpeza, o espaço cedido e todos os equipamentos e estruturas existentes;
 - b) Não afetar o espaço a fim diverso daquele a que se destina;
 - c) Não ocupar, por qualquer modo, as partes comuns;
 - d) Não desrespeitar, na utilização do espaço, as disposições legais sobre higiene e salubridade e/ou as razoavelmente exigíveis;
 - e) Não realizar quaisquer obras, quer na área cedida, quer nas partes comuns, salvo se previamente autorizadas, por escrito, pelo Município;
 - f) Não proporcionar a terceiro o uso da fração cedida, exceto se autorizado pelo Município, por escrito;
 - g) Informar o Município por escrito, sempre que tenha conhecimento da existência de anomalias, no prazo máximo de 5 dias após o conhecimento;
 - h) Manter em bom estado as redes internas de eletricidade, abastecimento de água e águas residuais, incluindo todos os seus acessórios;
 - i) Assumir a titularidade dos contratos de fornecimento de eletricidade e gás, abastecimento de água, águas residuais e resíduos, assumindo todas as despesas decorrentes da celebração dos respetivos contratos;
 - j) Facultar ao Município o acesso aos espaços cedidos sempre que solicitado;
 - k) Não desrespeitar as decisões que tenham sido legalmente tomadas pelo Município.
2. Constituem, ainda, obrigações de todas as associações pagar o valor decidido pela Câmara Municipal, até ao dia 8 do mês seguinte ao que se refere, destinado a suportar as despesas relativas à manutenção e conservação das partes de utilização comum, designadamente, limpeza, fornecimento de energia elétrica e reparações.
 3. O valor referido no número anterior deve ser calculado em função das despesas previstas e/ou dos dados conhecidos, devendo ser repartido pelas associações em função da área ocupada.
 4. As obras de adaptação, manutenção e beneficiação, necessárias à instalação e funcionamento da associação são da sua responsabilidade, apenas podendo ser realizadas mediante prévia autorização do Município, por escrito.
 5. Todas as obras e benfeitorias que forem realizadas, ficam a fazer parte integrante do edifício, sem direito a retenção ou qualquer indemnização por parte do ocupante e reverterem a favor do Município.
 6. Finda a utilização, por qualquer causa, a associação obriga-se a entregar ao Município o espaço cedido, livre e desocupado de pessoas e bens e no estado de conservação em

que o mesmo se encontrava à data da cedência, ressalvando as deteriorações inerentes à sua utilização normal e prudente.

Artigo 11.º

Obras de conservação

1. A Associação ocupante é responsável pela:
 - a) Reparação dos danos causados no espaço cedido, em resultado de uma utilização descuidada, imprudente ou indevida;
 - b) Reparação dos danos causados nas áreas de utilização comum quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa.
2. Caso a associação não proceda à reparação dos danos nos termos do número anterior, o Município deve:
 - a) Proceder à reparação dos danos causados e imputar à associação ocupante a despesa realizada;
 - b) Notificar a associação ocupante para proceder à reparação dos danos, cuja metodologia de intervenção e execução deve ser expressamente autorizada pelo Município.
3. Em caso de incumprimento, o Município reserva-se o direito de executar o valor em dívida, resolvendo o contrato.

TÍTULO II

Parte especial

CAPÍTULO I

Edifício das Associações

Artigo 12º

Descrição

1. O Edifício sito na Rua Guerra Junqueiro, da Cidade de Fafe, denominado “*Edifício das Associações*”, encontra-se inscrito na matriz sob o artigo 7167º e descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº 2072.
2. O imóvel foi constituído em propriedade horizontal, sendo composto por catorze frações autónomas, identificadas com as letras de A a O, cuja localização e respetivas áreas se encontram devidamente assinaladas na planta anexa ao presente regulamento e do qual fica a fazer parte integrante.

Artigo 13.º

Partes Comuns

1. São partes comuns do Edifício das Associações:
 - a) O logradouro com a área de 560 m²;
 - b) Os átrios e caixa de escadas localizadas a norte do edifício;
 - c) O solo, bem como os alicerces, coluna, pilares, paredes-mestras e todas as partes restantes que constituem a estrutura do edifício e o telhado;
 - d) As instalações de água, energia elétrica, gás, comunicações, TV, esgotos e semelhantes e em geral, todas as coisas que não sejam afetas ao uso exclusivo de um dos condóminos.
2. São comuns às frações “A”, “B”, “C” e “D”, as instalações sanitárias localizadas a norte, poente da fração C, com a área de quinze metros quadrados e o corredor de circulação interna, localizado no rés-do-chão, com a área de 63 metros quadrados.
3. São comuns às frações “E”, “F”, “G” e “H”, “I”, “J”, as instalações sanitárias localizadas a norte, nascente da fração H, com a área de 14,6 metros quadrados e o corredor de circulação interna, localizado no primeiro andar, com a área de vinte e cinco metros quadrados.
4. São comuns às frações “L”, “M”, “N”, as instalações sanitárias localizadas a norte, nascente da fração N, com a área de catorze vírgula seis metros quadrados e o corredor de circulação interna, localizado no segundo andar, com a área de vinte metros quadrados

Artigo 14.º

Utilização do Auditório

1. O Município pode utilizar livremente o auditório (fração A), designadamente, cedendo a outras entidades.
2. As associações ocupantes podem utilizar o auditório, mediante prévia autorização do Município.
3. A autorização referida no número anterior deve ser solicitada com uma antecedência mínima de 30 dias, através de plataforma eletrónica disponibilizada para o efeito.
4. O uso do auditório está sujeita ao pagamento prévio do valor, fixado em regulamento próprio.

5. A utilização do auditório está sujeita ao cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, designadamente do Regulamento de Utilização e Funcionamento dos Equipamentos Municipais.

TITULO III

Disposições Finais e Transitórias

Artigo 15.º

Aceitação do Regulamento

A utilização das instalações pressupõe o conhecimento e a aceitação do presente Regulamento.

Artigo 16.º

Prazo de adaptação

1. No prazo máximo de 180 dias contados da aprovação do presente regulamento, o Município deve verificar todas as ocupações existentes dos espaços objeto do presente regulamento.
2. No prazo referido no número anterior, o Município deve promover a celebração de contratos de cedência.
3. A não celebração de contratos de cedência no prazo referido no número 1, por facto imputável à associação ocupante, implica a obrigação de abandono do espaço no prazo máximo de 30 dias contados da notificação para o efeito.
4. Em caso de mora na entrega das instalações por facto imputável à associação, o Município pode exigir o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos termos do artigo 9.º

Artigo 17.º

Valores em dívida

1. No prazo máximo de 180 dias contados da aprovação do presente regulamento, o Município deve averiguar a eventual existência de dívidas relativas, designadamente, à utilização de espaços comuns ou à utilização dos espaços individualmente atribuídos.
2. Verificada a existência de dívidas, o Município deve notificar a entidade para proceder ao pagamento das mesmas, no prazo máximo de 30 dias.

3. Caso a associação ocupante não proceda ao pagamento da dívida no prazo referido no número anterior, o Município:
 - a) Promove a competente execução;
 - b) Notifica a associação ocupante para abandonar o espaço no prazo máximo de 30 dias contados da notificação para o efeito.
4. Em caso de mora na entrega das instalações por facto imputável à associação, o Município pode exigir o pagamento de uma pena pecuniária, de montante a fixar em função da gravidade do incumprimento, nos termos do artigo 9.º

Artigo 18.º

Dúvidas ou casos omissos

As dúvidas ou omissões resultantes deste regulamento devem ser apreciadas e esclarecidas pela Câmara Municipal.

Artigo 19.º

Delegação de competências

Os atos previstos no presente Regulamento da competência do Presidente da Câmara Municipal podem ser delegados nos Vereadores.

Artigo 20.º

Norma revogatória

Consideram-se revogados todos os acordos existentes que atribuíram e disciplinaram a utilização dos edifícios municipais objeto deste regulamento.

Artigo 21.º

Legislação subsidiária

Em tudo o que não estiver especialmente previsto no presente regulamento, aplica-se subsidiariamente o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 22.º

Entrada em Vigor

Este Regulamento entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação em Diário da República.

