

**PROGRAMA “GESTOR/A DE ENTRADA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO
MUNICÍPIO DE MATOSINHOS”****NORMAS DA GESTÃO DAS PARTES COMUNS E CRIAÇÃO DO GESTOR/A DE
ENTRADA****NOTA INTRODUTÓRIA**

A gestão das partes comuns dos Conjuntos Habitacionais interessa, em primeira linha, aos/às moradores/as que as utilizam e que delas fruem.

Sendo essa gestão, indubitavelmente uma competência do Município, assegurada através da MatosinhosHabit EM, no âmbito da gestão do parque habitacional municipal de que está incumbida, é recomendável que os/as respetivos/as moradores/as assegurem uma participação significativa na mesma.

Com efeito, razões de proximidade aconselham essa participação, visto que são os/as moradores/as que mais imediatamente conhecem os problemas existentes nas partes comuns dos Conjuntos Habitacionais em que habitam e que, em função dessa verificação, podem prontamente desencadear as ações necessárias tendentes à sua resolução.

Desta forma, a participação dos/as moradores/as, não se substituindo à ação interventora de que a MatosinhosHabit é responsável, contribui para garantir as melhores condições do funcionamento e do estado das partes comuns, beneficiando assim de uma intervenção corretiva mais pronta e que resolve os problemas detetados em tempo mais reduzido.

Neste contexto, o Programa “**GESTOR/A DE ENTRADA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO DE MATOSINHOS**” visa criar a figura do/a **Gestor/a de Entrada** como um modelo alternativo de gestão e organização dos espaços comuns dos Conjuntos Habitacionais, estimulando o envolvimento e a participação dos/as moradores/as e estimulando a inclusão, assimilação e capacitação de todos/as, sem deixar de incentivar a convivência e o reforço dos laços de vizinhança e de desenvolvimento da cidadania.

Paralelamente, esta participação pode ainda ser uma oportunidade para o fomento de ideias, a inovação e o empreendedorismo social, constituindo, por isso, um fator acrescido de combate à exclusão social.

Partindo da ideia da gestão de proximidade, a figura do/a gestor/a de entrada tem assim o sentido de um elemento inovador no estabelecimento de novas formas de comunicação entre a MatosinhosHabit e os/as moradores/as dos vários Conjuntos Habitacionais, ajudando na motivação para a mudança de rotinas e comportamentos e promovendo a adoção de medidas de eficiência energética, higiene e segurança elementares para a vida em comunidade.

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

ARTIGO 1.º

OBJETO

As presentes Normas estabelecem regras de funcionamento para a gestão das partes comuns dos Conjuntos Habitacionais do Município de Matosinhos, estatuidando a figura do/a “Gestor/a de Entrada” e estabelecendo as regras para a sua eleição e funções.

ARTIGO 2.º

DEFINIÇÕES

Para os efeitos das presentes Normas, entende-se por:

- a) **Partes comuns**
 - a. As entradas, átrios, escadas e corredores de uso ou passagem comum a duas ou mais habitações;
 - b. Passagens de acesso a sótão ou arrecadação;
 - c. Elevadores ou plataformas elevatórias;
 - d. Logradouros, jardins e zonas verdes afetos ao edifício;
 - e. Outras, não especificadas, equiparadas às anteriores
- b) **Gestor/a de Entrada** –Morador/a num dos Conjuntos Habitacionais do Município de Matosinhos, eleito/a ou nomeado/a para o cargo nos termos das presentes normas de funcionamento.
- c) **Morador/a** – O/A arrendatário/a e os membros do respetivo agregado familiar, como tal reconhecido pela MatosinhosHabit, que resida(m) num Conjunto Habitacional património do Município de Matosinhos sob gestão da MatosinhosHabit.
- d) **Assembleia de Moradores/as** – Conjunto de todos/as os moradores/as, com o conceito definido na alínea anterior, reunidos em Assembleia nos termos regulados nas presentes Normas, para deliberar sobre assuntos relativos às partes comuns das Entradas do prédio em que habitam.
- e) **Eleitor/a** – Morador/a presente na Assembleia de Moradores /as, em representação da sua habitação, sendo titular do direito de voto correspondente.

ARTIGO 3.º

ÂMBITO DE APLICAÇÃO

As presentes normas de funcionamento aplicam-se ao universo dos Conjuntos Habitacionais do Município de Matosinhos sob gestão da MatosinhosHabit e aos/as respetivos/as moradores/as, devidamente autorizados/as pela MatosinhosHabit.

ARTIGO 4.º

OBJETIVOS



São objetivos das presentes Normas e do Programa “**GESTOR/A DE ENTRADA DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DO MUNICÍPIO DE MATOSINHOS**”:

- a) Reforçar a gestão de proximidade através da criação da figura do/a Gestor/a de Entrada;
- b) Aumentar o grau de satisfação, comodidade e segurança dos/as moradores/as;
- c) Incrementar a participação dos/as moradores/as e a sua implicação na gestão dos espaços comuns;
- d) Melhorar o uso e a fruição das zonas comuns e espaços exteriores envolventes aos edifícios de habitação municipal;
- e) Promover a conservação e manutenção dos edifícios municipais, prevenindo a sua deterioração;
- f) Promover boas práticas de organização e gestão do espaço público, a sua sustentabilidade e a responsabilidade ambiental;
- g) Criação de espaços de cidadania ativa como oportunidades para promover as relações interpessoais e de vizinhança, desenvolvendo momentos e/ou eventos sociais;
- h) Estimular o sentimento de pertença do território pela comunidade, promovendo o conhecimento das suas tradições socioculturais;
- i) Facilitar a aquisição de competências de gestão do património através de formação prática.

CAPÍTULO II

GESTÃO DAS PARTES COMUNS – REGRAS GERAIS

ARTIGO 5.º

ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO

1. A administração e gestão das partes comuns das entradas dos vários Conjuntos Habitacionais compete à MatosinhosHabit.

2. Aos/Às moradores/as dos Conjuntos Habitacionais, designadamente, através dos/as Gestores/as de Entrada por si eleitos/as /designados/as, compete coadjuvar, de forma voluntária e independente, na administração e gestão referida no número anterior, contribuindo, com a sua participação, para a salvaguarda das melhores condições de habitação e para a utilização responsável por todos das áreas, equipamentos e infraestruturas de fruição comum.

ARTIGO 6.º

COMPROMISSOS DA MATOSINHOSHABIT

Para conferir efetividade ao previsto no número 2 do artigo anterior, a MatosinhosHabit definirá e executará as medidas que considere necessárias e adequadas, tendo em vista:

- a) A capacitação dos/as Gestores/as de Entrada e moradores/as, no intuito de os/as dotar com as competências adequadas ao desempenho de um papel ativo na gestão e manutenção de cada entrada.
- b) A promoção de ações de capacitação voluntária dos/as Gestores/as de Entrada e moradores/as, nas áreas da mediação de conflitos, gestão e organização do



espaço comum, prevenção e combate a incêndios, primeiros socorros e suporte básico de vida, técnicas de manutenção do edificado, competências digitais e tecnológicas, informação sobre recursos sustentáveis, gestão sustentável ou outras tidas como necessárias aos fins visados neste normativo.

- c) A definição de canais de contacto e apoio por entradas dos Conjuntos Habitacionais.
- d) A implementação de serviço de resposta a ocorrências e avarias comunicadas pelo/a Gestor/a de Entrada no prazo de 48 horas úteis.
- e) A afetação de uma equipa técnica para a implementação e monitorização do projeto “Gestor/a de Entrada”.

ARTIGO 7.º

GESTOR/A DE ENTRADA

O/A Gestor/a de Entrada é o/a representante dos/as moradores/as de cada entrada de edifício dos Conjuntos Habitacionais do Município de Matosinhos, eleito/a nos termos previstos nas presentes Normas, que tem como funções, para além de outras que lhe sejam atribuídas pela Assembleia de Moradores/as, as seguintes:

- a) Representar o conjunto dos/as moradores/as perante o Município ou a MatosinhosHabit nos assuntos de interesse comum;
- b) Regular e zelar pelo uso das coisas comuns, limpeza, substituição das lâmpadas de iluminação das zonas comuns interiores do edifício e pela prestação dos serviços de interesse comum;
- c) Colaborar com os/as técnicos/as municipais no âmbito da gestão da habitação social, propondo melhorias na gestão dos espaços comuns para o bem-estar dos/as moradores/as;
- d) Dar conhecimento à MatosinhosHabit de todos os atos relevantes relacionados com a gestão e administração da entrada;
- e) Informar a MatosinhosHabit de situações irregulares ou anomalias nas zonas comuns da entrada e espaço exterior envolvente;
- f) De uma maneira geral, sensibilizar os/as moradores/as os deveres descritos no artigo 10º aconselhando para o cumprimento das Normas de uso e fruição das zonas comuns.

ARTIGO 8.º

DIREITOS DOS/AS MORADORES/AS

Todos os/as moradores/as têm direito a utilizar e a usufruir das partes comuns do edifício, de acordo com as finalidades a que estas se destinem

ARTIGO 9.º

DEVERES DO/AS MORADORES/AS

1. Os/As moradores/as estão obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, fazendo-o de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, contribuindo para a respetiva preservação, manutenção, limpeza e segurança e respeitando os direitos equivalentes ou especiais dos/as restantes moradores/as.



2. É expressamente proibido aos/às moradores/as, sem prejuízo de outras interdições previstas no Regulamento de Gestão do Parque Habitacional do Município de Matosinhos:

- a) Perturbar o bom e regular funcionamento da Entrada respetiva;
- b) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica das partes comuns para outros fins que não os da sua limpeza;
- c) Efetuar quaisquer obras, sem prévia comunicação, consentimento e/ou autorização expressa da MatosinhosHabit;
- d) Ocupar os espaços comuns, mesmo temporariamente, com construções provisórias ou outras coisas móveis de qualquer espécie, designadamente utensílios, estendais, bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis ou outros similares;
- e) Violar ou abrir as caixas elétricas, ou outras relativas a prestação pública de serviços, nomeadamente, água, gás, telefone, televisão, internet, entre outros da mesma natureza.

3. Sempre que um/a morador/a tenha conhecimento ou presencie qualquer ato danoso contra pessoas e/ou bens de outros/as residentes, ou contra qualquer fogo ou parte comum do edifício, tem o dever de comunicar de imediato tal facto ao/à Gestor/a de Entrada ou ao/à Representante da MatosinhosHabit.

CAPÍTULO III

ASSEMBLEIA DE MORADORES/AS

ARTIGO 10.º

FUNCIONAMENTO DA ASSEMBLEIA DE MORADORES/AS

1. A Assembleia reúne-se, ordinariamente, uma vez por ano, e, extraordinariamente, sempre que for convocada pelo/a representante da MatosinhosHabit e/ou pelo /a Gestor/a de Entrada, por motivos urgentes e inadiáveis, em local comum do prédio, ou outro, se previamente acordado.
2. Em primeira reunião da Assembleia de Moradores/as ou na falta de Gestor/a de Entrada eleito/a, a Mesa é ocupada por representante da MatosinhosHabit, que assegurará a condução dos trabalhos.
3. O quórum necessário para que cada Assembleia de Moradores/as se possa constituir e deliberar sobre os assuntos da Ordem de trabalhos é de 50% dos votos presentes mais um/a morador/a.
4. De cada reunião deverá ser elaborada uma ata contendo o que de relevante nela se tiver passado, lavrada pelo/a representante da MatosinhosHabit coadjuvado pelo/a Gestor/a da Entrada, a qual será assinada por todos/as os/as Eleitores/as presentes.
5. As deliberações são tomadas por maioria de votos dos/as moradores/as presentes, sem prejuízo de regras especiais de formação de maioria, especialmente definidas por lei ou regulamento municipal.

6. Poderão representar o/a morador/a, qualquer pessoa maior de 18 anos que faça parte do seu agregado familiar bem como outro/a morador/a da entrada respetiva, com declaração para o efeito assinada pelo/a próprio/a e indicação do sentido do voto.
7. Apenas será permitido a cada morador/a representar apenas um/a outro/a morador/a.
8. Os/As moradores/as que faltem à assembleia terão conhecimento da respetiva ata, no prazo de 30 dias, mediante carta ou notificação pessoal para o efeito promovida pelo/a representante da MatosinhosHabit, sendo-lhe conferido um prazo de 5 dias para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma, considerando-se o silêncio como aprovação do texto da ata.

CAPÍTULO IV

GESTOR/A DE ENTRADA

ARTIGO 11.º

CANDIDATURA

1. Todos os/as moradores/as da respetiva entrada com a sua situação habitacional regularizada junto da MatosinhosHabit podem candidatar-se à função de Gestor/a de uma Entrada.
2. Nenhum/a morador/a pode acumular a função de Gestor/a de Entrada em mais do que uma entrada, salvo situação excecional e previamente submetida à aprovação da MatosinhosHabit.

ARTIGO 12.º

ELEIÇÃO

1. O/A Gestor/a de Entrada é eleito/a de entre os/as moradores/as da respetiva entrada em Assembleia de Moradores/as convocada para o efeito.
2. Os/as moradores/as podem propor-se por iniciativa própria à eleição ao cargo de Gestor/a de Entrada ou serem designados/as por maioria dos/as moradores/as, ficando, neste caso, a designação condicionada à sua aceitação expressa
3. Na Assembleia de Moradores/as, estarão presentes por cada habitação um/a morador/a com direito a um voto (o/a Eleitor/a) e ainda um representante da MatosinhosHabit.
4. A eleição poderá ser por voto secreto, se a MatosinhosHabit o entender necessário ou algum/a Eleitor/a o requerer.
5. Na eventualidade de haver mais do que um/a candidato/a ao cargo e a eleição resultar num empate, terá voto de qualidade o/a representante da MatosinhosHabit, cujo exercício de voto se destinará exclusivamente ao desempate na votação, segundo os critérios de antiguidade do/a morador/a na entrada respetiva e disponibilidade para as funções, sem prejuízo do disposto no número seguinte.



6. Na eventualidade de ocorrer empate entre candidatos/as na eleição do/a Gestor/a de Entrada em mandatos sucessivos, o exercício do voto de qualidade pela MatosinhosHabit não poderá recair sobre o/a mesmo/a morador/a no ato de eleição do mandato subsequente.

ARTIGO 13.º

MANDATO

Com exceção do mandato inicial de constituição que terá uma duração de um ano, o mandato do/a Gestor/a de Entrada tem a duração de dois anos, sendo as respetivas reuniões para a sua eleição convocadas nos termos do artigo 10.º.

ARTIGO 14.º

CESSAÇÃO DO CARGO DE GESTOR/A DE ENTRADA

1. O cargo de Gestor/a de Entrada cessa:
 - a) Com o termo do respetivo mandato;
 - b) Por denúncia do Gestor/a de Entrada, mediante comunicação escrita dirigida à MatosinhosHabit, mantendo-se em funções até à eleição do seu sucessor/a;
 - c) Por falecimento do seu titular;
 - d) Por exoneração do Gestor/a de Entrada, nos termos do número seguinte.
2. O/A Gestor/a de Entrada poderá ser exonerado/a, oficiosamente pela MatosinhosHabit ou a solicitação da maioria dos/as moradores/as, se não cumprir as funções respetivas ou, se de forma evidente ou reiterada, revelar manifesto desinteresse pelas suas responsabilidades, ou incumprimento das presentes normas de funcionamento.
3. No caso de exoneração, o/a morador/a exonerado/a fica impedido/a de se candidatar à eleição imediatamente seguinte de Gestor/a de Entrada.
4. Nos casos de cessação antecipada do cargo de Gestor/a de Entrada, previstos nas alíneas b) a d) do número 1, a convocação da reunião da Assembleia de Moradores/as para a eleição do/a novo/a Gestor/a de Entrada é da iniciativa da MatosinhosHabit.
5. O/A novo/a Gestor/a de Entrada é eleito/a para um mandato de dois anos.

