

REGULAMENTO DA RESIDÊNCIA

Preâmbulo

Os proprietários dos imóveis, sítos em Mirandela e Bragança, dispõem de um serviço de alojamento que colocam à disposição da comunidade académica, sob a designação de “Art Domus - Residência para Estudantes”. Encontrando-se a gestão da Art Domus atribuída aos proprietários do alojamento, importa regular o seu funcionamento mediante a publicação do presente regulamento, de forma a assegurar o mesmo de forma eficiente, transparente e rigoroso, visando contribuir para o estabelecimento de um ambiente enriquecedor dentro do espaço da residência.

Artigo 1º

(Objecto)

1. A Art Domus destina-se prioritariamente ao alojamento de estudantes e professores no âmbito das suas actividades académicas.
2. A Art Domus visa proporcionar aos residentes/inquilinos as melhores condições de alojamento.

Artigo 2º

(Formalização do Contrato de Arrendamento e Entrega do Quarto)

1. Depois de confirmada a sua reserva, o candidato doravante intitulado de residente/inquilino, terá de formalizar o Contrato de Arrendamento através da assinatura do mesmo.
2. O candidato (residente/inquilino) receberá mediante a assinatura do Contrato de Arrendamento Habitacional para Residência Temporária de Estudante Deslocado, do pagamento do alojamento e da caução estipulada no Artigo 7º do presente regulamento, as chaves de acesso ao apartamento/prédio e ao quarto atribuído, as quais têm natureza pessoal e intransmissível.
3. Se o residente/inquilino não comparecer no primeiro dia do período contratual, nem nos 5 (cinco) dias subsequentes, e não der previamente conhecimento à Art Domus (representada pelos senhorios), por e-mail, de que irá iniciar a utilização do seu quarto depois desse período, considera-se cessado o contrato por iniciativa do residente/inquilino, aplicando-se o previsto no ponto seguinte:
 - 3.1. Caso o residente/inquilino ponha termo ao contrato de arrendamento antes do fim do prazo contratado, aos senhorios assistirá o direito de lhe cobrar todas as rendas vencidas e vincendas e de fazer sua a quantia entregue a título de caução.
4. No ato de entrada na residência/apartamento o residente/inquilino será acompanhado do(s) senhorio(s) e tomará conhecimento da relação do equipamento (artigos de cozinha e mobiliário) existentes, bem como dos têxteis incluídos no kit pessoal que lhe é atribuído nesse momento.

Artigo 3º

(Funcionamento)

1. Os residentes/inquilinos devem zelar pela conservação, arrumação e limpeza da residência e dos respectivos quartos e áreas comuns, sendo a limpeza diária da responsabilidade de cada um dos seus ocupantes, sem prejuízo das atividades de limpeza oferta da Art Domus, previstas no artigo 5º.
2. Os senhorios podem proceder periodicamente a vistorias aos quartos e demais instalações. Caso estes não estejam nas devidas condições de asseio, os residentes/inquilinos serão avisados de que devem proceder à respectiva limpeza do espaço, estando sujeitos à retenção do valor da caução em caso de incumprimento continuado.
3. Não é permitido retirar e/ou deslocar material, mobília, equipamento e outros utensílios adstritos aos espaços comuns e aos quartos, ou atribuir-lhe outro fim que não seja o determinado pelos senhorios. Do mesmo modo, não é permitido perfurar paredes ou móveis, colar cartazes, pendurar objectos nas paredes e estores, colar fotografias ou autocolantes nas paredes e portas, bem como efectuar qualquer tipo de inscrições nas mesmas.
4. Os danos causados, quer nas instalações físicas da residência quer no seu equipamento e respectivo kit pessoal, são da responsabilidade dos seus autores, quando identificados, ou de todos os residentes/inquilinos caso não se identifique o autor dos danos. A detecção de equipamento danificado ou destruído acarretará o pagamento de uma multa no valor do prejuízo.
5. Caso seja detetado um consumo anormal de água ou energia, imputável ao residente/inquilino por uso não responsável de equipamentos eléctricos ou negligência, o custo desta despesa será imediatamente cobrado ao residente/inquilino.
6. No caso da perda das chaves do quarto, o residente/inquilino deve informar imediatamente os senhorios, que diligenciará no sentido da sua substituição, sendo o valor correspondente imputado ao residente/inquilino.
7. A limpeza da cozinha de uso comum é da inteira responsabilidade do utilizador, devendo o espaço ser limpo após cada utilização.
8. Por motivos de segurança é expressamente proibido:
 - a) Cozinhar nos quartos;
 - b) Foguear, designadamente acender sem vigilância velas, incenso ou quaisquer outros objectos afins, em qualquer dependência do interior da residência;
 - c) Fumar em qualquer dependência do interior da residência;

- d) De possuir qualquer tipo de materiais explosivos ou substâncias tóxicas, inflamáveis ou perigosas para a saúde e segurança da residência e dos residentes/inquilinos.

9. Sob pena de expulsão e/ou aplicação de outras sanções, nomeadamente as previstas no Artigo 8º do presente regulamento, os residentes/inquilinos não podem praticar os seguintes actos:

- a) Conceder alojamento a terceiros, seja a que título for.
- b) Fazer barulho, nomeadamente através do uso de equipamentos audiovisuais, ou perturbar de alguma outra forma o silêncio do local, durante o período de descanso, entre as 22:00 h e as 8:00 h do dia seguinte; entre as 8:00 h e as 22:00 h, apesar de ser permitido fazer ruído, não deve ser motivo de incómodo para os vizinhos.
- c) Praticar actos impróprios de vida em comunidade ou apresentar comportamentos inapropriados, designadamente decorrentes do consumo excessivo de bebidas alcoólicas ou outras substâncias estupefacientes;
- d) Permitir a entrada e/ou permanência de animais na residência;
- e) Consumir alimentos pertencentes a terceiros;
- f) Realizar festas, reuniões ou convívios em espaços comuns, sem autorização prévia.

10. Só é permitida a permanência de não residentes/inquilinos, por motivo de visita, entre as 8:00 h e as 22:00 h;

Artigo 4º

(Saída dos Quartos)

1. Na data da saída e para que o quarto seja formalmente considerado entregue deverão ser cumpridos os seguintes procedimentos:
 - a) A listagem do equipamento da residência e respectivo quarto serão verificados em conjunto pelo residente/inquilino e pelos senhorios. As perdas e/ou danos apurados estarão sujeitas às sanções estipuladas no n.º 4 do Artigo 3º do presente regulamento;
 - b) No quarto deve constar a roupa do kit que foi inicialmente entregue. De igual modo, as perdas e/ou danos apurados na composição do respectivo kit estarão sujeitas às sanções estipuladas no n.º 4 do Artigo 3º do presente regulamento;
 - c) As chaves do quarto, entrada do prédio, entrada do apartamento e cacifo, terão de ser entregues aos senhorios. Se a saída coincidir com um sábado, domingo ou feriado, o residente/inquilino deverá acordar antecipadamente com os senhorios o dia, hora e local indicados para proceder à referida entrega.
2. Devem ser mantidas as boas condições higiénicas das instalações (incluindo as partes comuns da residência, nomeadamente cozinha, Wc partilhado, corredor, despensa/lavandaria). Na data de saída os residentes/inquilinos têm obrigatoriamente que deixar as instalações limpas e arrumadas, isto é, nas condições em que as encontraram no acto da entrada, caso contrário será retido o valor da caução paga aquando da admissão.

Artigo 5º

(Serviços de limpeza)

1. Semanalmente uma equipa de limpeza realizará a higienização da residência, com especial incidência nas áreas comuns: cozinha, despensa/lavandaria, corredores e Wc's partilhados.
2. A limpeza dos quartos é da inteira responsabilidade do residente/inquilino, bem como a higienização do kit têxtil (se assim for acordado e determinado). Há uma máquina de lavar roupa disponível para o efeito.
3. Quinzenalmente (2 vezes) a equipa de limpeza realizará a higienização dos quartos, com muda/troca de lençóis (se assim for acordado e determinado).

Artigo 6º

(Pagamentos)

1. O valor a pagar mensalmente pelo residente/inquilino é o que consta do contrato de arrendamento, a pagar através de depósito bancário ou transferência bancária;
2. Em estadias de curta ou longa duração: regime de ocupação mensal, não excedendo 1 ano civil, o respectivo pagamento processar-se-á do seguinte modo:
 - a) O pagamento da primeira mensalidade será efectuado até uma semana antes à data da admissão, bem como o valor da respectiva caução e a taxa fixa mensal de 50,00€ para pagamento de consumos de electricidade, gás e água;
 - b) As mensalidades seguintes, assim como a taxa fixa de consumos, são pagos até ao dia 5 (cinco) do respectivo mês.
3. Penalizações por atraso no pagamento, ou não pagamento:
 - a) O atraso no pagamento das mensalidades e taxa fixa de consumos confere aos senhorios o direito a exigir o pagamento de uma penalidade correspondente a 50% do montante em dívida;
 - b) O atraso no pagamento por um prazo superior a 3 (três) dias confere aos senhorios o direito a declarar a resolução do contrato, por incumprimento do residente/inquilino, nos termos do Artigo 8º.

Artigo 7º

(Caução)

1. Todos os residentes/inquilinos são obrigados a prestar uma caução:
 - a) Nos contratos de arrendamento, com fiador, em regime de curta ou longa duração, o valor da caução corresponde a 1 (um) mês de estadia;
 - b) Nos contratos de arrendamento, sem fiador, em regime de curta ou longa duração, o valor da caução corresponde a 2 (dois) meses de estadia.
 - c) Nos contratos de arrendamento a estudantes estrangeiros, em regime de curta ou longa duração, o valor da caução corresponde a 2 (dois) meses de estadia.
2. A caução será devolvida na totalidade, no fim do período de alojamento, depois de cumpridos os procedimentos previstos no Artigo 4º do presente regulamento, caso não haja lugar a pagamento de perdas e danos voluntariamente e/ou involuntariamente causados.
3. A caução será parcialmente devolvida, havendo excedentes de consumos de electricidade, gás e água a serem regularizados, sempre que os mesmos ultrapassem 50,00€ (cinquenta euros)/mês/pessoa.

Artigo 8º

(Incumprimento)

1. O incumprimento das normas estabelecidas pelo presente regulamento implica procedimento passível das seguintes sanções:
 - a) Advertência escrita por e-mail;
 - b) Perda definitiva do direito ao alojamento, resolução do contrato de arrendamento com justa causa de rescisão, caso em que será devida pelo residente/inquilino uma penalidade correspondente ao valor das mensalidades vencidas e vincendas, devidas até ao termo do contrato de arrendamento assinado.
 - c) Em caso de incumprimento, os senhorios notificarão o residente/inquilino por e-mail da resolução do contrato, informando-o de que dispõe de 24 horas para desocupar as instalações da Art Domus (quarto parte integrante do apartamento objecto de contrato de arrendamento);
 - d) Findo o prazo referido no número anterior, os senhorios poderão impedir o acesso do residente/inquilino ao quarto/apartamento, ficando desde já autorizados a retirar do quarto os bens pessoais do residente/inquilino;
 - e) No caso previsto no número anterior, os senhorios notificarão o residente/inquilino, por e-mail, da perda de acesso ao quarto/apartamento, concedendo-lhe um prazo para recolha dos seus bens pessoais, findo o qual lhes poderá dar o destino que entender.
2. As penas previstas no número anterior aplicam-se nas seguintes situações:
 - a) Prestação de dados falsos;
 - b) Comportamento não compatível com o ambiente de estudo e convivência que se pretende criar na residência;
 - c) Não pagamento da mensalidade de acordo com o n.º 1 do Artigo 6º;
 - d) Cedência a terceiros da utilização do quarto, bem como a cedência a outrem da chave do quarto/apartamento.
 - e) Pernoita de pessoas não residentes (inquilinos).

Artigo 9º

(Segurança)

1. É proibida a utilização de qualquer outro tipo de equipamentos eléctricos, quer nos quartos quer nos espaços comuns, sem autorização dos senhorios, sob pena de os seus proprietários virem a ser penalizados, podendo os senhorios proceder à apreensão dos aludidos equipamentos;
2. Excetuam-se os equipamentos, a que se refere no número anterior, a utilização de computadores, secadores de cabelo, máquinas de barbear e outros equipamentos que não coloquem em causa a segurança das instalações e cuja utilização seja imprescindível para os seus utilizadores.

Artigo 10º

(Cozinha)

1. Só é permitida a confeção de refeições no local destinado para o efeito (cozinha) e com recurso aos equipamentos disponibilizados.
2. Na limpeza da cozinha o residente/inquilino deverá obdecer às seguintes regras:
 - a) A limpeza dos electrodomésticos bem como das bancadas deverá ser feita imediatamente após a respetiva utilização;
 - b) A loiça não pode permanecer no lava-loiça ou nas bancadas.
 - c) A cozinha deverá encontrar-se devidamente arrumada no dia em que a equipa de limpeza se desloque ao apartamento para higienização das zonas comuns.

Artigo 11º

(Quartos e Limpeza)

1. Nos quartos apenas é permitida a pernoita do residente/inquilino;
2. Com uma periodicidade quinzenal, a Art Domus assegurará a limpeza dos quartos, devendo os residentes/inquilinos zelar pela arrumação dos mesmos, mantendo-os em perfeitas condições de arrumação e higiene:
 - O quarto deverá encontrar-se devidamente organizado e arrumado.

- O chão deverá estar desimpedido de objectos para se proceder à sua limpeza.
- A secretária e mesa de cabeceira deverão estar desimpedidas de objectos para se proceder à sua limpeza.
- Se o Residente optar pela mudança e higienização das roupas de cama a cargo da Art Domus, deverá deixar a cama desfeita e o saco do Kit Têxtil em cima da cama.
- Se o Residente não optar pela mudança de roupas de cama a cargo da Art Domus, deverá deixar a cama devidamente feita.
- Se o Residente pretender que a higienização das toalhas fique a cargo da Art Domus, deverá colocar as mesmas em cima da caixa da roupa suja.

➤ Incumprimento

- Quando se verificar que o residente não tem o quarto nas condições adequadas do ponto de vista de organização e arrumação, **o quarto não será limpo.**
- À Art Domus reserva-se o direito do registo fotográfico do quarto e posterior advertência por escrito ao residente, via e-mail, com conhecimento ao tutor.

Artigo 12º

(Espaços comuns)

1. Os danos provocados na residência/apartamento, bem como os estragos e/ou desvios do seu equipamento são da responsabilidade de quem os praticar;
 - a) O residente/inquilino em causa deve identificar-se imediatamente, a fim de repor a situação no mais curto prazo possível.
 - b) Caso não seja identificado o autor dos danos a responsabilidade será imputada a todos os residentes/inquilinos, caso os danos se verifiquem nos espaços comuns.

Artigo 13º

(Visitantes)

1. O residente/inquilino visitado é responsável pelas suas visitas enquanto estas permanecerem na residência/apartamento;
2. As visitas de amigos e colegas deverão ser breves, de curta duração, respeitando o descanso e o estudo dos residentes.
3. As visitas não podem usar os espaços, nem os recursos partilhados pelos residentes nomeadamente: confeccionar e fazer refeições, usar os WC's e usar a lavandaria e seus equipamentos.
4. Caso se verifiquem pernoitas, uso do serviço de lavandaria, banhos ou permanências indevidas na residência/apartamento por parte dos visitantes, os senhores aplicarão como sanção, ao residente/inquilino responsável, o pagamento correspondente a uma mensalidade, para além da aplicação de outras sanções previstas no Artigo 8º deste Regulamento.

Artigo 14º

(Responsabilidades)

1. Os senhores não são responsáveis por danos, perdas ou roubos dos bens dos residentes/inquilinos.
2. O residente/inquilino ao assinar o Regulamento da Residência Art Domus, declara ter pleno conhecimento deste regulamento e compromete-se ao seu integral cumprimento.

Artigo 15º

(Videovigilância)

1. Para garantir a segurança dos residentes e do espaço da Residência, há um sistema de videovigilância instalado no pátio da Art Domus Residência de Estudantes. As imagens captadas têm como finalidade a proteção de pessoas e bens, sendo tratadas em conformidade com o Regulamento Geral sobre a Proteção de Dados (RGPD) e demais legislações aplicáveis.
2. Cada residente assinará uma **Declaração de Consentimento** para a captação de imagens, conforme exigido pelas normas de privacidade e proteção de dados.
3. A assinatura da Declaração de Consentimento para a captação de imagens, é condição de acesso ao alojamento na Art Domus Residência de Estudantes. A não autorização poderá inviabilizar a permanência na Residência.

Artigo 16º

(Revisão)

1. O presente regulamento será revisto sempre que a Art Domus, representada pelos senhores, entenda por conveniente.

Artigo 17º

(Aprovação e entrada em vigor)

1. O presente regulamento foi aprovado pelos senhores, e entra em vigor à data da celebração de cada Contrato Individual de Arrendamento.