

INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

PREÂMBULO

O Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei nº 305/99, de 6 de Agosto, e pelo Decreto-Lei nº 55/2002 de 11 de Março, aprovou o regime jurídico de instalação e funcionamento dos empreendimentos turísticos.

Conforme determina o seu artigo 79º, nº 1, é da competência da Assembleia Municipal, sob proposta do presidente da Câmara, a regulamentação da instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem, designados por hospedarias e casas de hóspedes e por quartos particulares.

Com este Regulamento visa-se promover e controlar a qualidade da oferta de um produto alternativo aos restantes tipos de alojamento turístico.

Assim no uso da competência prevista pelo artigo 241º da Constituição da República Portuguesa e conferida pela alínea a) do nº 6 do artigo 64º da Lei nº 5-A/2002, de 11 de Janeiro, propõe-se a aprovação do presente projecto de Regulamento pela Câmara Municipal de Manteigas, por proposta do presidente da Câmara Municipal de Manteigas.

CAPÍTULO I

ÂMBITO

Artigo 1º

Lei Habilitante

O presente Regulamento, elaborado ao abrigo do nº 1 do artigo 79º do Decreto-Lei nº 167/97, de 4 de Julho, com a redacção dada pelo Decreto-Lei nº 305/99, de 6 de Agosto e pelo Decreto-Lei nº 55/2002, de 11 de Março, regula a instalação, exploração e funcionamento dos estabelecimentos de hospedagem.

Artigo 2º

Tipos

São considerados estabelecimentos de hospedagem, nos termos e para os efeitos consignados neste Regulamento, os alojamentos particulares que, sendo postos à disposição de turistas, não sejam integrados em estabelecimentos que explorem o serviço de alojamento nem possam ser classificados em qualquer dos tipos de empreendimentos previstos nos Decretos-Lei nºs 167/97 de 4 de Julho, alterado pelo Decreto-Lei nº 305/99, de 6 de Agosto, e pelo Decreto-Lei nº 55/2002 de 11 de Março e 169/97, de 4 de Julho.

Artigo 3º

Classificação

Os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares classificam-se em:

- a) Hospedarias;
- b) Casas de hóspedes;

c) Quartos Particulares.

Artigo 4º

Hospedarias

São Hospedarias os estabelecimentos constituídos por um conjunto de instalações funcionalmente independentes, situadas em edifício autónomo, sem qualquer outro tipo de ocupação, que disponha até 15 unidades de alojamento, e que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

Artigo 5º

Casas dos hóspedes

São casas de hóspedes os estabelecimentos integrados em edifícios de habitação familiar, que disponham de quatro até oito unidades de alojamento, e que se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares e de apoio a turistas.

Artigo 6º

Quartos Particulares

São quartos particulares aqueles que, integrados nas residências dos respectivos proprietários, disponham até três unidades de alojamento, e se destinem a proporcionar, mediante remuneração, alojamento e outros serviços complementares, de carácter familiar.

CAPÍTULO II

LICENCIAMENTO

Artigo 7º

Licenciamento/Autorização da Utilização

1. A utilização dos estabelecimentos de hospedagem e dos alojamentos particulares depende de Licenciamento/Autorização Municipal.
2. O pedido de Licenciamento/Autorização será feito mediante requerimento dirigido ao Presidente da Câmara Municipal, e deverá ser instruído com os elementos indicados no Anexo I deste Regulamento.
3. A Licença/Autorização de utilização para hospedagem e alojamentos particulares é sempre precedida de vistoria, e deverá ser instruído com os elementos indicados no Anexo I deste Regulamento.
4. A Licença/Autorização de utilização para hospedagem e alojamentos particulares é sempre precedida de vistoria, e deverá ser concedida no prazo de 60 dias a contar da data da entrada do requerimento referido no número anterior.
5. O pedido de Licenciamento/Autorização será indeferido e a Licença/Autorização será recusada quando os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares não cumprirem o disposto neste Regulamento e ou não reunirem os requisitos indicados no Anexo II deste Regulamento e demais legislação em vigor.

Artigo 8º

Requisitos Gerais

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem obedecer aos seguintes requisitos, para efeitos de emissão de licença de utilização:

- a) Estar instalados em edifícios bem conservados no exterior e no interior;
- b) Estarem todas as unidades de alojamento dotadas de mobiliário, equipamento e utensílios adequados;
- c) As portas das unidades de alojamento devem estar dotadas de sistemas de segurança, de forma a propiciarem a privacidade dos utentes;
- d) Cada alojamento particular tem de corresponder a uma unidade de alojamento;
- e) A unidade de alojamento deverá ter uma janela ou sacada com comunicação directa para o exterior, devendo dispor de um sistema que permita vedar completamente a entrada da luz;
- f) Serem servidas pelas infra-estruturas públicas de água, esgotos, electricidade, telecomunicações
- g) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II deste Regulamento.

Artigo 9º

Vistorias

1. A vistoria prevista no n.º 3 do artigo 6º deve realizar-se no prazo máximo de vinte dias a contar da data da apresentação do respectivo requerimento.
2. A vistoria será efectuada por uma comissão composta pelos seguintes elementos:
 - a) Dois técnicos da Câmara Municipal;
 - b) O delegado de saúde concelhio ou o seu adjunto;
 - c) Um representante do Serviço Nacional de Bombeiros;
 - d) Um representante da Região de Turismo da Serra da Estrela
 - e) Um representante da Confederação do Turismo Português, salvo se o requerente indicar no pedido de vistoria uma associação patronal que o represente.
3. A ausência das entidades referidas nas alíneas d) e e), desde que regularmente convocadas, não é impeditiva nem constitui justificação de não realização da vistoria.
4. A comissão referida no n.º 2, depois de proceder à vistoria, elabora o respectivo auto, devendo ser entregue uma cópia ao requerente.
5. Sempre que ocorram fundadas suspeitas quanto ao cumprimento do estabelecido no presente Regulamento, o Presidente da Câmara Municipal poderá, em qualquer momento, determinar a realização de uma vistoria que obedecerá, com as necessárias adaptações, ao previsto nos números anteriores.
6. Independentemente do referido no número anterior, os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares serão vistoriados em períodos não superiores a quatro anos, devendo ser solicitado pelo responsável ou proprietário do estabelecimento.

Artigo 10º

Alvará de licença

1. O alvará de licença deve especificar:

- a) A identificação da entidade titular da licença;
 - b) A tipologia e designação ou nome do estabelecimento;
 - c) A capacidade máxima do estabelecimento;
 - d) O período de funcionamento do estabelecimento.
2. O modelo de alvará de licença de utilização consta do anexo III deste Regulamento.
 3. Sempre que ocorra a alteração de qualquer dos elementos constantes do alvará, a entidade titular da licença deve, no prazo de trinta dias, requerer o averbamento ao respectivo alvará.

Artigo 11º

Caducidade

1. A licença ou autorização de utilização para estabelecimentos de hospedagem caduca:
 - a) Se o estabelecimento não iniciar o seu funcionamento no prazo de uma ano a contar da data da emissão do alvará de licença de utilização para estabelecimento de hospedagem;
 - b) Se o estabelecimento se mantiver encerrado por período superior a um ano, excepto se tal encerramento decorrer da realização de obras;
 - c) Quando ao estabelecimento seja dada utilização diversa da que consta do respectivo alvará;
 - d) Se o alvará de licença de utilização não for levantado no prazo de seis meses a contar da data da respectiva emissão, devidamente notificada.
2. A caducidade da licença de utilização para estabelecimento de hospedagem determina a cassação do respectivo alvará pela Câmara Municipal de Manteigas, e o encerramento do estabelecimento.

CAPÍTULO III

EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Artigo 12º

Identificação

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem afixar no exterior uma placa identificativa, segundo o modelo previsto no Anexo IV, a fornecer pela Câmara Municipal.

Artigo 13º

Arrumação e limpeza

1. As unidades de estabelecimentos de hospedagem e de alojamentos particulares, devem estar preparadas e limpas no momento de serem ocupadas pelos utentes.
2. Os serviços de arrumação e limpeza devem ter lugar, pelo menos três vezes por semana e sempre que exista uma alteração de utente.

Artigo 14º

Instalações sanitárias

Quando as unidades de alojamento particulares não estiverem dotadas de instalações sanitárias privativas, a unidade deverá possuir, pelo menos, uma casa de banho por cada dois quartos.

Artigo 15º

Zonas comuns

As zonas comuns devem estar em perfeito estado de conservação, devidamente arrumadas e limpas.

Artigo 16º

Acessos

As unidades de alojamento devem ser de fácil acesso, e estes deverão manter-se sempre limpos e bem conservados.

Artigo 17º

Segurança

Os estabelecimentos de hospedagem e os alojamentos particulares devem observar as seguintes condições de segurança:

- a) Todas as unidades de alojamento devem ser dotadas de um sensor iónico de deteção de fumos, devendo ainda os quartos particulares ter um extintor de Co₂;
- b) Sempre que possível, devem ser utilizados materiais com características de «não inflamáveis»;
- c) Nos estabelecimentos de hospedagem deverá existir uma planta em cada unidade de alojamento, com o caminho de evacuação em caso de incêndio e os números de telefone para serviços de emergência;
- d) Nos estabelecimentos de hospedagem, os acessos ao exterior dos edifícios deverão ser dotados de sistema de iluminação de segurança.

Artigo 18º

Responsável

Em todos os estabelecimentos deverá haver um responsável, a quem cabe zelar pelo seu bom funcionamento, assim como assegurar o cumprimento das disposições deste Regulamento.

Artigo 19º

Informação

1. Os preços a cobrar pelos serviços prestados deverão estar afixados em local bem visível, devendo os clientes ser informados destes aquando da sua entrada.
2. Aos clientes deverá ainda ser facultado o acesso ao presente Regulamento.

Artigo 20º

Livro de Reclamações

1. Em todos os estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares deve existir um livro de reclamações ao dispor dos utentes.

2. O livro de reclamações deve ser obrigatória e imediatamente facultado ao utente que o solicite.
3. O original de cada reclamação registada deve ser enviado pelo responsável do estabelecimento ao presidente da Câmara Municipal, no prazo máximo de cinco dias, devendo o duplicado ser entregue, de imediato, ao utente.
4. O modelo de livro de reclamações é semelhante ao que se encontra em uso para os empreendimentos turísticos, devendo ser adaptado às especificidades da administração local.

Artigo 21º

Estadia

1. Deve ser organizado um livro de entrada de clientes, do qual conste a sua identificação completa e a respectiva morada.
2. O utente deve deixar o alojamento particular até às doze horas do dia da saída ou até à hora convencionada, entendendo-se, se não o fizer, renovada a sua estadia por mais um dia.

Artigo 22º

Fornecimentos incluídos no preço

1. No preço diário das unidades de alojamento está incluído, obrigatoriamente, o consumo da água, de gás e da electricidade.
2. O pagamento dos serviços pelo utente, deverá ser feito aquando da entrada ou da saída, contra recibo, onde sejam especificadas as datas da estadia.

Artigo 23º

Zonas de Serviço

Nos estabelecimentos de hospedagem previstos nas alíneas a) e b) do artigo 3º deve existir uma zona de arrumos separada das destinadas aos hóspedes e instalada por forma a evitar a propagação de cheiros e a obter-se o seu conveniente isolamento das outras dependências do empreendimento.

Artigo 24º

Zona de recepção ou escritório de atendimento

Nos estabelecimentos de hospedagem deve existir uma zona de recepção ou escritório de atendimento.

CAPÍTULO IV

FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO

Artigo 25º

Fiscalização deste Regulamento

1. A fiscalização do cumprimento do disposto no presente Regulamento compete aos serviços da Câmara Municipal e a outras entidades administrativas e policiais.
2. Para efeitos do disposto no número anterior, será sempre facultada a entrada da fiscalização e demais autoridades nos estabelecimentos de hospedagem e em alojamentos particulares.
3. As autoridades administrativas e policiais que verifiquem infracções ao disposto no presente Regulamento levantarão os respectivos autos de notícia que serão, de imediato, remetidos à Câmara Municipal.

Artigo 26º

Contra-ordenações

Constitui contra-ordenação, punível com coima, o não cumprimento de qualquer das normas prevista neste Regulamento, designadamente:

- a) A ausência de licença de utilização;
- b) A falta de arrumação e limpeza;
- c) A falta de placa identificativa;
- d) A ausência de livro de reclamações;
- e) A não fixação dos preços a cobrar;
- f) A ausência de plantas nas unidades de alojamento;
- g) A ausência de extintores;
- h) O impedimento de acções de fiscalização;

Artigo 27º

Montante das coimas

As contra-ordenações previstas no artigo anterior são puníveis com coima de uma a dez vezes o salário mínimo nacional aplicável aos trabalhadores da indústria.

Artigo 28º

Sanções Acessórias

Além das coimas referidas no artigo anterior, e em casos de extrema gravidade, poderão ser aplicadas as seguintes sanções acessórias:

- a) Encerramento provisório, até que estejam sanadas as deficiências determinadas;
- b) Encerramento definitivo, com apreensão do alvará de licença de utilização para hospedagem e alojamentos particulares.

Artigo 29º

Cumprimento do dever omitido

Sempre que a contra-ordenação resulte da omissão de um dever, o pagamento da coima não dispensa o infractor de dar cumprimento ao dever omitido, se este ainda for possível.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 30º

Taxas

1. O licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares encontra-se sujeito ao pagamento das taxas previstas no Regulamento e Tabela de Taxas e Licenças.
2. A vistoria encontra-se igualmente sujeita ao pagamento das taxas previstas no mencionado Regulamento e Tabela.

Artigo 31º

Registo

1. Todos os estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares devidamente licenciados serão objecto de registo organizado pela Câmara Municipal.
2. O registo será comunicado aos órgãos locais de turismo.

CAPÍTULO VI

DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 32º

Estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares existentes

1. O disposto no presente Regulamento aplica-se aos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares existentes à data da sua entrada em vigor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
2. Os estabelecimentos de hospedagem e quartos particulares referidos no número anterior devem satisfazer os requisitos previstos neste Regulamento, no prazo máximo de dois anos, excepto quando esse cumprimento determinar a realização de obras que se revelem materialmente impossíveis ou que comprometam a rentabilidade dos mesmos, desde que reconhecidas pela Câmara Municipal.
3. Findo o prazo referido no número anterior deverá ser feita uma vistoria, a realizar nos termos do previsto no artigo 8º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.
4. Verificado o cumprimento do diploma, será emitido o alvará de licença de utilização.

Artigo 33º

Contagem de prazos

Todos os prazos fixados no presente Regulamento contam-se nos termos previstos no artigo 72º do Código de Procedimento Administrativo.

Artigo 34º

Taxas

Pela prática dos actos referidos no presente regulamento bem como pela emissão das respectivas licenças, são devidas as taxas fixadas no Anexo V do presente Regulamento, não havendo repartição de receitas com outras Entidades.

Artigo 35º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de quinze dias após a sua publicação no *Diário da República*.

ANEXO I

1 – Elementos para a instrução do pedido de licenciamento

O pedido de licenciamento para hospedagem e alojamentos particulares deverá ser instruído com os seguintes elementos:

- a) Requerimento tipo;
- b) Comprovativo da legitimidade de requerente para efectuar o pedido;
- c) Declaração de inscrição no registo/início de actividade e/ou documento comprovativo das obrigações tributárias do último ano fiscal;
- d) Planta à escala 1:2000, ou superior, com indicação do local a que se refere o pedido de licenciamento;
- e) Outros elementos que se considerem necessários para a caracterização do pedido.

2 – Requerimento tipo

Exmo. Senhor Presidente da Câmara Municipal de _____

_____ (indicar o nome do requerente), na qualidade de _____ (proprietário, usufrutuário, locatário, titular de direito de uso, superficiário, mandatário), residente em _____, com o bilhete de identidade nº _____ e contribuinte nº _____, solicita a V. Exa. o licenciamento para hospedagem e alojamentos particulares, na classificação de _____ (indicar hospedaria/casa de hóspedes/quartos particulares), para o local assinalado na planta que se junta em anexo, e cujas principais características se descrevem a seguir:

Características:

I - Localização – (indicar a morada)

Na residência do requerente | _ |

Em edifício independente | _ |

II - Unidades de Alojamento:

N.º total de quartos de casal | _ |

N.º total de quartos duplos | _ |

N.º total de quartos simples | _ |

III - Instalações Sanitárias:

N.º de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e banheira | _ |

N.º de casas de banho com lavatório, sanita, bidé e chuveiro | _ |

N.º de casas de banho privadas dos quartos | _ |

Dispõem de água quente e fria | _ | | _ | (sim/não)

IV - Outras Instalações:

N.º de salas privadas dos hóspedes | _ |

N.º de salas comuns | _ |

N.º de salas de refeições | _ |

Outras...

V - Infra-estruturas básicas:

Com ligação à rede pública de água | _ | | _ | (sim/não)

Com reservatório de água | _ | | _ | (sim/não)

Com ligação à rede pública de saneamento | _ | | _ | (sim/não)

Com telefone | _ | | _ | (sim/não)

Outras...

VI - Período de funcionamento:

Anual | _ | Sazonal | _ | de _____ a _____ (assinalar com X)

VII - Outras características:

_____ (local) _____ (data)

Pede Deferimento

(assinatura do requerente)

ANEXO II

Requisitos mínimos das instalações dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares

1 – Unidades de alojamento:

1.1 – Áreas mínimas:

- a) Quarto de casal - 12m² com a dimensão mínima de 2,70 m;
- b) Quarto duplo - 12 m² com a dimensão mínima de 2,70 m;
- c) Quarto simples - 10,50 m² com a dimensão mínima de 2,40 m

1.2 – Equipamentos dos quartos:

- a) Camas;
- b) Mesas de cabeceira ou soluções de apoio equivalente;
- c) Iluminação suficiente;
- d) Luzes de cabeceira;
- e) Roupeiro com espelho e cruzetas;
- f) Cadeira ou sofá;
- g) Tomadas de electricidade;
- h) Sistemas de ocultação da luz exterior;
- i) Sistemas de segurança nas portas;
- j) Tapetes
- k) Sistema de aquecimento e de ventilação.

2 – Infra-estruturas básicas:

- 2.1** – Deve existir uma instalação sanitária por cada duas unidades de alojamento não dotadas com esta infra-estrutura.
- 2.2** – As instalações sanitárias devem ser dotadas de água quente e fria.
- 2.3** – Deve haver um sistema de iluminação de segurança.
- 2.4** – Deverá existir, pelo menos um telefone, com ligação à rede exterior para uso dos utentes.
- 2.5** – Onde não exista rede de saneamento, os estabelecimentos devem ser dotados de fossa sépticas dimensionadas para a ocupação máxima admitida e para os serviços nele prestados.

ANEXO III

Licença de utilização para estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares

CÂMARA MUNICIPAL DE _____

ALVARÁ DE LICENÇA DE UTILIZAÇÃO PARA HOSPEDAGEM E ALOJAMENTOS PARTICULARES

Nº _____ (Nº de registo)

CLASSIFICAÇÃO _____ (Hospedaria/Casas de hóspedes/Quartos particulares)

TITULAR DA LICENÇA _____ (Nome do titular da licença)

CAPACIDADE DE ALOJAMENTO _____ (Capacidade máxima de utentes admitidos)

PERÍODO DE FUNCIONAMENTO _____

VISTORIADO EM _____ (Data da última vistoria)

DATA DA EMISSÃO DO ALVARÁ _____

O PRESIDENTE DA CÂMARA

ANEXO IV

Placa Identificativa

- a) Colocar o estabelecimento a que se reporta a placa identificativa:
- Hospedaria, Casa de Hóspedes ou Quartos Particulares.

ANEXO V

Tabela de Taxas

1. Licenciamento dos estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares, por cada 50 m² ou fracção **17,80 euros;**
2. Vistorias:..... **8,90 euros;**
 - a) Por unidade até 50 m² **71,00 euros;**
 - b) Por cada 50 m² ou fracção a mais **35,50 euros.**