

REGULAMENTO DE INSTALAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS ESTABELECIMENTOS DE HOSPEDAGEM

No uso da competência prevista alínea v) do n.º 1 do artigo 64.º do Decreto-Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro e com base no disposto no n.º 1 do artigo 79.º do Decreto-Lei n.º 169/97 de 4 de Julho, a Câmara Municipal aprova, nos termos dos artigos 112.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, o seguinte Regulamento:

CAPÍTULO I

ÂMBITO

Artigo 1.º

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 n.º 167/97 e 169/97, ambos de 4 de Julho.

Artigo 2.º

Classificação

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

- a) Hospedarias;
- b) Casas de hóspedes;
- c) Quartos Particulares.

Artigo 3.º

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 4.º

Casas de 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 5.º

Quartos particulares

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

CAPÍTULO II
LICENCIAMENTO E AUTORIZAÇÃO

Artigo 6.º

Licenciamento ou autorização da utilização

1. A utilização dos estabelecimentos de hospedagem e dos alojamentos particulares depende de licenciamento ou autorização municipal.
2. O pedido de licenciamento ou de 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 ou a autorização de utilização para hospedagem e alojamentos particulares é sempre precedida de vistoria, e deverá se concedida no prazo de 60 dias a contar da data da entrada do requerimento referido no número anterior.
4. O pedido de licenciamento ou de autorização será indeferido 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.

Artigo 7.º

Requisitos gerais

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

- a) Estarem 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) Encontrarem-se ligados às redes públicas de abastecimento de água e esgotos, caso existam estas infra-estruturas públicas no local;
- g) Cumprirem todos os demais requisitos previstos no anexo II deste Regulamento.

Artigo 8.º

Vistorias

1. A vistoria prevista no n.º 3 do artigo 6.º 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 do Centro;
 - 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 da 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 oito anos.

Artigo 9.º

Alvará de licença ou autorização

1. O alvará deve especificar:
 - a) A identificação da entidade titular da licença ou autorização;
 - 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 ou autorização 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 ou autorização deve, no prazo de trinta dias, requerer o averbamento ao respectivo alvará.

CAPÍTULO III

EXPLORAÇÃO E FUNCIONAMENTO

Artigo 10.º

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 11.º

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, duas vezes por semana e sempre que exista uma alteração de utente.

Artigo 12.º

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 13.º

Zonas comuns

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

Artigo 14.º

Acessos

As unidades de alojamento devem ser de fácil acesso, sempre limpas e bem conservadas.

Artigo 15.º

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 detecção 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 16.º

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 17.º

Informação

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

Artigo 18.º

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 19.º

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 20.º

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.

CAPÍTULO IV

FISCALIZAÇÃO E REGIME SANCIONATÓRIO

Artigo 21.º

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 22.º

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 afixação 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 23.º

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 24.º

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 ou autorização de utilização para hospedagem e alojamentos particulares.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 25.º

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 ao órgão regional de turismo.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS

Artigo 26.º

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 8.º, com vista à verificação do cumprimento deste Regulamento.
4. Verificado o cumprimento do diploma, será emitido o alvará de licença ou autorização de utilização.

Artigo 27.º

Entrada em vigor

O presente Regulamento entra em vigor no prazo de trinta dias a contar da sua publicação em edital afixado nos lugares de estilo.

ANEXO I

1 – Elementos para a instrução do pedido de licenciamento ou autorização

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

- a) Requerimento tipo;
- b) Declaração de inscrição no registo/início de actividade e/ou documento comprovativo das obrigações tributárias do último ano fiscal;
- c) Elementos constantes da Portaria n.º 1110/2001, de 19 de Setembro.
- d) Elementos constantes do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização.

2 – Requerimento tipo

Ex.mo 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 n.º _____ e contribuinte n.º _____, solicita a V. Ex.ª o licenciamento /autorização 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 – 12 m² 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:

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

ANEXO III

Licença ou autorização de utilização para estabelecimentos de hospedagem e alojamentos particulares

| |
|---|
| <p>CÂMARA MUNICIPAL DE _____</p> <p>ALVARÁ DE LICENÇA OU AUTORIZAÇÃO DE UTILIZAÇÃO PARA HOSPEDAGEM E ALOJAMENTOS PARTICULARES</p> <p>N.º _____ (N.º de registo)</p> <p>CLASSIFICAÇÃO _____ (Hospedaria/Casas de hóspedes/Quartos particulares)</p> <p>TITULAR DA LICENÇA/AUTORIZAÇÃO _____ (Nome do titular da licença)</p> |
|---|

CAPACIDADE DO ALOJAMENTO _____ (Capacidade máxima de utentes admitidos)

PERÍODO DE FUNCIONAMENTO _____

VISTORIADO EM _____ (Data da última vistoria)

DATA DA EMISSÃO DO ALVARÁ _____

O PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

ANEXO IV

Placa identificativa



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