

ROSENDALE ALLOTMENTS ASSOCIATION LIMITED

("A Associação")

REGRAS E CONDIÇÕES DE OCUPAÇÃO DUM LOTE

(conforme alterado em 2025)

Definições

"Sítio de loteamento" significa o terreno localizado em 227 Rosendale Road, Londres SE21 8LR, detido ao abrigo de um contrato de arrendamento datado de 18 de julho de 2006 entre os Administradores Incorporados do Património de Dulwich e a Associação, e qualquer arrendamento subsequente entre as mesmas partes ou partes sucessoras.

"Membro" significa um Proprietário de Loteamento, Membro em Fase Probatória ou Partilhador.

"Lote" significa um terreno designado ou parte de um terreno no "Sítio de loteamento".

"Proprietário dum Lote" significa a pessoa a quem foi atribuído um Lote pelo Comité, de acordo com a Política de Arrendamento.

"Membro em Fase Probatória" significa uma pessoa a quem foi atribuído um Lote pelo Comité, sujeito à conclusão satisfatória de um período probatório, de acordo com a Política de Estágio Probatório.

"Partilhador" significa uma pessoa que partilha um Lote com um Proprietário de acordo com a Política de Partilhadores.

"Comité" significa o Comité de Gestão da Associação, conforme estabelecido na Regra 19 do Regulamento da Associação.

"Oficial" significa um Oficial da Associação, conforme estabelecido na Regra 18 do Regulamento da Associação.

"Arrendamento" significa a taxa anual que cada Proprietário dum Lote deve pagar para ocupar o seu Lote.

“O Ato” significa o Ato das Cooperativas e Sociedades de Benefício Comunitário de 2014.

GERAL

1. Cumprimento das Regras, Estatutos e Políticas

Cada Membro deverá familiarizar-se e cumprir as Regras da Associação, os presentes Estatutos e as políticas da Associação.

2. Condições de ocupação

a. Nenhum Membro poderá possuir mais do que um Lote, a menos que não existam outros candidatos na lista de espera, exceto quando o Membro tiver múltiplos Lotes atribuídos antes de janeiro de 2023. Se forem atribuídos múltiplos Lotes, estes estarão sujeitos às regras normais de inspeção e, se existirem duas falhas consecutivas no cultivo de um Lote, o Membro terá o direito de decidir qual(is) o(s) Lote(s) que será(ão) cedido(s). (Ver 8b(vi) abaixo.)

b. O Comitê terá o direito de impor condições especiais em relação à atribuição de um Terreno, como parte do processo de inspeção e de acordo com a Política de Reclamações, Resolução de Litígios e Recursos. Este direito não prejudica os direitos gerais do Comitê, previstos na Regra 22 do Regulamento da Associação.

c. Os Membros que se ausentarão do seu Lote por mais de 6 meses deverão informar previamente o Comitê e explicar quais as medidas que tomaram para a manutenção do seu Lote durante a sua ausência.

3.º Pagamento do Aluguel

Antes de tomar posse do seu Lote pela primeira vez, o Membro deverá pagar a renda e a quota de Associação antecipadamente, nos dias, horas e formas determinados pela Comissão e apenas ao Agente de Arrendamento ou ao seu representante. A renda referente a cada ano subsequente deverá ser paga até 22 de outubro após a tomada de posse do Membro. Se o aluguer não for pago atempadamente, será emitida uma advertência inicial a 23 de outubro e uma advertência final será emitida antes de 19 de novembro. Se o arrendamento de um Membro não for pago até 19 de novembro, a sua filiação será encerrada de acordo com a Regra 10(a)(iii) do Regulamento da Associação, e o(s) Terreno(s) será(ão) realocado(s) pelo Comitê.

4. Subarrendamento e Cessão de Posse

Os Proprietários não deverão subarrendar o seu Lote ou qualquer parte do mesmo a qualquer outra pessoa, em nenhuma circunstância, e não deverão ceder a posse do seu Lote ou de qualquer parte do mesmo sem a permissão do Comité.

5.º Transferência de Lotes para Partilhadores

Nenhum Lote poderá ser cedido sem a autorização do Comité. Se um Lote tiver um Partilhador registado há 4 anos ou mais, o Proprietário do Lote poderá solicitar ao Comité a permissão para transferir o Terreno para esse Partilhador. Um Partilhador registado antes de 1 de maio de 2025 deverá pagar uma taxa de adesão adicional antes de ser autorizado a assumir o Lote.

6. Acesso ao Sítio do Loteamento

a. O Sítio do Loteamento é estritamente privado. Apenas os Membros, familiares e amigos dos Membros, com a autorização expressa do Membro, têm permissão para aceder ao Sítio do Loteamento.

b. Os códigos de acesso fornecidos aos Membros não devem ser transmitidos aos não membros. Os códigos serão alterados regularmente durante a cobrança de rendas ou em qualquer outra ocasião que a Comissão considere necessária para a segurança do Terreno do Loteamento. Em ocasiões especiais, como dias de portas abertas, o Terreno do Loteamento poderá ser aberto ao público. Avisos sobre tais ocasiões serão fornecidos aos Membros.

7.º Desocupação de um Lote

Após o termo da filiação de um Proprietário de Lote, de acordo com a Regra 10, por aviso prévio, falta de pagamento da renda ou falecimento, ou se o Proprietário de Lote for despejado de acordo com a Regra 12, aplicam-se as seguintes condições:

a. Não haverá lugar a reembolso de rendas pagas anteriormente.

b. O Proprietário de Lote (ou os seus familiares) terá 14 dias para retirar os seus pertences do Lote, após o que quaisquer estruturas permanentes, incluindo galpões, e quaisquer outros pertences deixados no Lote passarão a ser propriedade da Associação.

CULTIVO

8. Aparência e gestão do Lotes

a. Cada Lote deverá exibir o seu número claramente na lateral da extremidade inferior do Lote mais próxima do Edifício Comunitário.

b(i) O Lote deverá ser devidamente cultivado e apresentar provas claras de que está a ser cuidado e mantido regularmente. 75% do lote deve estar sob cultivo e as ervas daninhas devem ser mantidas sob controle.

(ii) "Cultivo" significa (a) que o terreno está plantado com hortícolas, árvores de fruto e de nozes, arbustos de fruto, ervas e/ou flores; e/ou (b) que o terreno foi preparado para o cultivo de hortícolas, árvores de fruto e de nozes, arbustos de fruto, ervas e/ou flores.

(iii) Os seguintes itens contam para o cálculo de cultivo de 75%: estufas e politúneis, desde que a área interior esteja a ser utilizada para cultivo; plantação de polinizadores; hotéis para insetos; adubos verdes; lagoas de jardim; até 5% do Lote em utilização para compostagem e/ou armazenamento de estrume.

(iv) Galpões, outras formas de armazenamento, zonas relvadas, zonas de estar e pilhas de lenha não contam como "cultivo".

(v) Pode haver casos excecionais em que um Proprietário de um Lote possa apresentar um bom argumento para se desviar da regra do cultivo dos 75%. Uma autorização prévia por escrito deverá ser solicitada ao Comité, e concedida por este, antes da próxima vistoria.

(vi) Cada Lote é inspecionado pelo menos uma vez por ano para garantir que está a ser cultivado adequadamente e que o Proprietário do Lote e o(s) Partilhador(es) estão a cumprir estes Estatutos. Os Membros serão notificados, antes de cada vistoria, sobre as datas do período de vistoria e os assuntos que serão verificados como parte da vistoria.

(vii) No caso de um novo Membro em Fase Probatória assumir um lote abandonado que exija muito esforço preparatório, o Agente de Arrendamento tem o poder de concordar com uma implementação gradual do requisito de cultivo de 75%. A implementação gradual padrão durante o período probatório é de 50% de cultivo após 3 meses e 75% após 6 meses.

c. Não deve haver acumulação de lixo no terreno. Todo o lixo deve ser removido pelo Proprietário do lote.

d(i) Quaisquer novas árvores de fruto e de nozes e arbustos de fruto devem ser plantados a pelo menos 0,5 m de qualquer caminho.

(ii) Quaisquer novas árvores de fruto e de nozes devem ser plantadas apenas com porta-enxertos anões (M27, M9 ou M26).

(iii) Todas as árvores de fruto e de nozes devem ser mantidas bem podadas e com uma altura até 3 m para que não causem sombra e prejudiquem os terrenos vizinhos, e para que os frutos caídos não colhidos não tornem perigosos os caminhos circundantes.

(iv) Devem ser cultivados espaços adequados para o cultivo entre as árvores de fruto e de nozes e sob as árvores de fruto e de nozes imaturas.

(v) As árvores que não sejam de fruto ou de nozes não devem ser plantadas ou cultivadas se forem auto-semeadas.

9. Caminhos

a. Os caminhos principais devem ter um mínimo de 1,2 metros de largura e os caminhos mais pequenos entre lotes devem ter um mínimo de 60 cm de largura.

b. Os membros devem manter os caminhos em redor dos seus lotes em condições seguras para que outros membros, funcionários, empreiteiros e visitantes da RAA possam circular pelo terreno sem risco de ferimentos:

i) mantendo a relva nos caminhos entre os lotes em redor dos seus lotes regularmente aparada e as bermas limpas.

ii) não utilizando herbicida em qualquer caminho principal ou entre lotes.

iii) não removendo a vegetação rasteira de qualquer caminho até às raízes, deixando o caminho a descoberto.

iv) não invadindo, danificando ou cortando qualquer caminho, independentemente de isso aumentar ou não o tamanho do seu lote.

v) não obstruir qualquer caminho ou utilizá-los para queimar lixo ou para armazenamento.

vi) não permitir que árvores, arbustos ou vegetação se estendam sobre qualquer caminho. O Comitê reserva-se o direito de podar quaisquer árvores, arbustos ou vegetação que se estendam sobre qualquer caminho, caso representem um risco de tropeçar ou outros ferimentos.

vii) Não permitir arestas vivas, pontas de ramos, pregos, parafusos, paus ou suportes afiados perto de qualquer caminho.

10. Cercas

Não são permitidas vedações ou sebes no Loteamento, que devem manter um aspeto geral aberto. No entanto, os corta-vento são permitidos, desde que não tenham mais de 90 cm (3 pés) de altura, sejam construídos de forma segura e estejam posicionados de forma a não dar ao terreno um aspeto vedado.

11. Árvores comunitárias e limites

a. Os membros não deverão cortar ou destruir qualquer árvore, exceto árvores de fruto e de nozes, no Loteamento.

b. Os membros não devem bloquear, danificar ou invadir qualquer vala ou espaço aberto destinado a uma utilização geral.

c. Quando um terreno confina com uma vedação de fronteira, o Proprietário do Lote deve deixar uma faixa de terreno com 60 cm (2 pés) de largura, livre de ervas daninhas ou lixo, mas sem cultivo, junto à vedação.

12.º Galhões, estufas e outras estruturas

(1) Estruturas permanentes

a. As "estruturas permanentes" são galhões, estufas, pérgulas e outras estruturas construídas.

b. Os membros podem ter apenas um galhão ou uma estufa (mas não ambos) no seu Lote.

c. Os membros não deverão construir um galhão, estufa ou outra estrutura permanente no seu Lote, nem alterar ou substituir qualquer barracão, estufa ou outra estrutura permanente existente sem a prévia autorização escrita do Comitê. Uma planta e os detalhes dos materiais de construção devem ser submetidos ao Comitê. Comissão com o pedido de autorização. Se a autorização for concedida, a Comissão elaborará um acordo que poderá conter as condições para a construção. Os membros devem assinar e datar o acordo antes de avançar com a construção.

d. As estruturas permanentes não devem exceder 2,14 m de altura (incluindo a área do telhado), 1,83 m de largura e 2,44 m de comprimento.

e. Se uma estrutura permanente for pintada ou envernizada, deverá ser numa das seguintes cores aprovadas: verde, cinza, castanho/natural, preto.

(2) Estruturas temporárias

a. As "estruturas temporárias" são politúneis, miniestufas (coldframe), caixas de armazenamento e caixas de compostagem e estrume.

b. As estruturas temporárias podem ser construídas sem autorização, mas as caixas de armazenamento não devem ter mais de 75 cm (2 pés e 6 pol) de altura e, se pintadas ou envernizadas, devem ser numa das seguintes cores aprovadas: verde, cinza, castanho/natural, preto.

c. Os membros podem ter uma caixa de armazenamento e até duas miniestufas (coldframes) no seu terreno, bem como um galhão ou estufa.

(3) Todas as estruturas

a. Todas as novas estruturas, temporárias ou permanentes, devem ter um recuo de pelo menos 50 cm de qualquer caminho.

b. Não é permitido o uso de betão em qualquer parte da construção de qualquer estrutura.

13. Água

Os membros não devem interferir com o abastecimento de água, tanques ou torneiras no sítio do loteamento. Os membros não devem ligar mangueiras a um tanque comunitário, nem torneiras ou sifonar água de um tanque comunitário.

14. Lagoas de jardim

a. Todas as novas lagoas devem ter um recuo de pelo menos 50 cm (20 pol) de qualquer caminho.

b. As lagoas não devem ter dimensões superiores a 1 m x 1 m e 60 cm de profundidade.

c. Como as lagoas se destinam à preservação da vida selvagem, devem ter uma borda inclinada, semelhante à de uma praia, criada com pedras ou rochas para permitir que pequenos animais ou aves saiam facilmente.

D. As lagoas que não estejam recuados pelo menos 50 cm de qualquer caminho devem ter uma estrutura baixa, semelhante a uma cerca (como uma pequena sebe morta) na lateral virada para qualquer caminho, para evitar que as pessoas (especialmente as crianças pequenas) caiam dentro deles.

15. Fogueiras

a. As fogueiras devem ser reduzidas ao mínimo.

b. As fogueiras são permitidas entre 1 de novembro e 31 de janeiro, mas o Comité pode prolongar o período em caso de tempo excepcionalmente chuvoso ou pode alterá-lo.

c. As fogueiras não devem ser acesas antes das 10h. Os membros não devem deixar uma fogueira sem vigilância ou a arder lentamente. As fogueiras devem ser completamente extintas antes de o membro abandonar o terreno.

d. Os membros devem queimar apenas madeira seca e material vegetal seco.

e. Os Membros não devem queimar lixo doméstico, borracha, alcatifa, poliestireno ou qualquer tipo de plástico, espuma, tinta, contraplacado, aglomerado, MDF, madeira pintada ou tratada, incluindo telheiros antigos.

f. Os Membros não devem utilizar óleo de motor, gasolina ou qualquer tipo de acelerador para acender o fogo.

g. Qualquer incêndio que esteja a causar ou possa causar incômodo a outros Membros ou residentes locais deverá ser extinto imediatamente.

CONDUTA NO LOCAL

16. Responsabilidades dos Membros

a. Nenhum Membro poderá entrar ou invadir o Lote de outro Membro sem a permissão deste ou do Comité. Os Membros não deverão retirar plantas ou produtos do Lote a outro Proprietário, exceto com a sua autorização. Os Membros não deverão danificar o Lote, as plantações ou quaisquer estruturas de outro Proprietário nesse Lote. Se um Membro causar qualquer dano ao Lote, às plantações ou à estrutura de outro Proprietário, o Comité poderá exigir que o infrator efetue um pagamento ao outro Proprietário, conforme determinado pelo Comité. O Membro também poderá ser despejado.

b. Os Membros não deverão, seja por si próprios ou instruindo ou incentivando outras pessoas a fazê-lo, agredir, ofender por escrito (incluindo nas redes sociais) ou verbalmente, assediar ou ameaçar, e não deverão causar qualquer dano, incômodo ou aborrecimento a qualquer outro Membro ou funcionário da Associação, a qualquer residente local ou a qualquer visitante do Loteamento.

c. Os Membros não deverão danificar telheiros, vedações, portões, fechaduras ou outros bens da Associação.

d. Os Membros devem garantir que todos os visitantes convidados ao Loteamento cumprem as Regras e Estatutos. Os Membros são responsáveis pelo comportamento de todos os indivíduos convidados para o Loteamento. Todas as crianças menores de 18 anos devem ser supervisionadas em todos os momentos por um Membro ou outro adulto que tenha sido explicitamente incumbido por um Membro de supervisionar tais crianças visitantes. Isto inclui quando se deslocam pelo local, por exemplo, para se deslocarem às casas de banho ou às lojas. Os visitantes, incluindo crianças, não podem entrar em qualquer lote sem a autorização do Proprietário.

e. Os cães não são permitidos no Loteamento, a não ser que estejam sob o controlo dos seus donos. Os cães devem ser mantidos sempre à trela.

f. Os membros devem colocar o lixo no contentor do lixo designado ou retirá-lo do Sítio do Loteamento e não devem deixar lixo na rua ou nos passeios fora do Sítio.

g. O uso de roçadoras ou outras máquinas ruidosas não é permitido antes das 10h00 ou após as 18h00.

h. Os membros devem respeitar o Loteamento como um local tranquilo e não perturbar os outros membros com ruído alto, incluindo música ou rádios. Os membros devem reduzir o volume de qualquer ruído (excluindo o ruído de roçadoras ou outras ferramentas), se tal for solicitado por outro Membro ou residente local. As reuniões sociais no Sítio da Loteamento devem terminar até às 22h00.

i. Nenhum gado, exceto as abelhas, pode ser mantido no Sítio da Loteamento. A permissão para criar abelhas deve ser previamente solicitada ao Comité. Os Membros só podem criar abelhas mediante o cumprimento das orientações sobre apicultura.

J. Se um Membro desejar filmar ou tirar fotografias no Sítio da Loteamento e publicar as fotografias/filmagens para outros fins que não sejam para familiares e amigos, deverá obter autorização prévia do Comité.

k. Se um Membro desejar utilizar o Sítio da Loteamento para qualquer fim comercial, deverá obter autorização prévia do Comité e pagar uma taxa fixa.

17. Tratamento de reclamações e litígios

a. Todas as reclamações e disputas sobre o alegado incumprimento do presente Estatuto serão resolvidas pelo Comité de acordo com a Política de Reclamações, Resolução de Litígios e Recursos, estabelecida na Regra 11 do Regulamento da Associação. Um Membro que viole este Estatuto poderá receber uma advertência ou ser despejado.

b. Se um Membro não cumprir os pedidos ou orientações do Comité em relação à administração do seu Lote ou à sua conduta no Loteamento, o Comité poderá solicitar a realização de quaisquer reparações necessárias, a expensas do Membro, para além de quaisquer outras sanções impostas de acordo com a Política de Reclamações, Resolução de Litígios e Recursos.

18. Loja

Quaisquer produtos encomendados através da Associação deverão ser pagos antecipadamente e levantados o mais rapidamente possível após a entrega na loja.

19.º Mudança de endereço

Qualquer membro que altere o seu endereço postal ou de e-mail deve notificar o Secretário imediatamente por escrito ou por e-mail para o endereço administrativo da RAA, info.rosendaleallotments@btconnect.com, ou através do formulário de contacto no site da RAA.

Data da última atualização: abril de 2025