



MUNICÍPIO DE ALCANENA

MINUTA DE PROPOSTA DE REGULAMENTO PARA GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE ALCANENA

PREÂMBULO

A intervenção dos Municípios, no âmbito da Acção Social, tem-se revelado cada vez mais indispensável, tendo como principal objectivo a atenuação dos fenómenos de pobreza e exclusão social.

Por isso, torna-se prioritária uma intervenção progressiva no âmbito da inserção social e na consequente melhoria das condições de vida das pessoas e famílias carenciadas ou dependentes.

Com a elaboração e entrada em vigor deste regulamento pretende-se sistematizar as normas pelas quais se regem as habitações sociais, fornecendo um documento facilitador e orientador da vivência dos inquilinos no espaço a habitar e na sua relação com a Câmara Municipal.

Artigo 1º

(Objecto)

O presente regulamento estabelece o regime de atribuição e funcionamento, as regras e condições de utilização e a fixação das rendas dos fogos de Habitação Social, bem como os direitos e deveres dos arrendatários, de acordo com a legislação em vigor aplicável ao arrendamento social e ao regime de renda apoiada.

Artigo 2º

(Âmbito)

O presente regulamento é aplicado aos fogos de habitação social, propriedade do Município de Alcanena, situados nas freguesias de Alcanena e de Vila Moreira.

Artigo 3º

(Pressupostos gerais para o acesso à Habitação Social)

1. Podem ser candidatos a habitação social:
 - a) Indivíduos de nacionalidade portuguesa;
 - b) Indivíduos de outras nacionalidades, se, em resultado de Tratados ou Acordos Internacionais celebrados pelo Estado Português, tenham sido conferidos a cidadãos de outros Estados os mesmos direitos dos cidadãos nacionais;
 - c) Indivíduos com residência permanente ou domicílio profissional na área do Município de Alcanena há, pelo menos, dois anos.
2. Constitui condição dos candidatos não serem proprietários e/ou herdeiros de bens imóveis, designadamente casa própria ou casa arrendada a terceiros, adequada ao agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato.
3. A habitação atribuída e arrendada destina-se exclusivamente para residência permanente do arrendatário e de todos os elementos que compõem o seu agregado familiar, sendo expressamente proibida qualquer outra utilização, nomeadamente subarrendamento, total ou parcial, cedência de casa ou o exercício de actividades comerciais, industriais ou outros.
4. Para efeitos de atribuição de habitação social, considera-se "agregado familiar" o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa com quem ele vive há mais de 2 anos em condições análogas, pelos descendentes até 2º grau e pelas pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos, ou ainda por pessoas autorizadas, pela Câmara Municipal, para coabitação com o arrendatário.
5. Deixa de preencher as condições de atribuição, aquele(a) que vier a ser possuidor(a) de bens imóveis, designadamente casa própria ou casa arrendada a terceiros, adequada ao agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato, e, conseqüentemente, o contrato de arrendamento caducará após notificação da Câmara nesse sentido.

Artigo 4º

(Processo de Candidatura e Selecção)

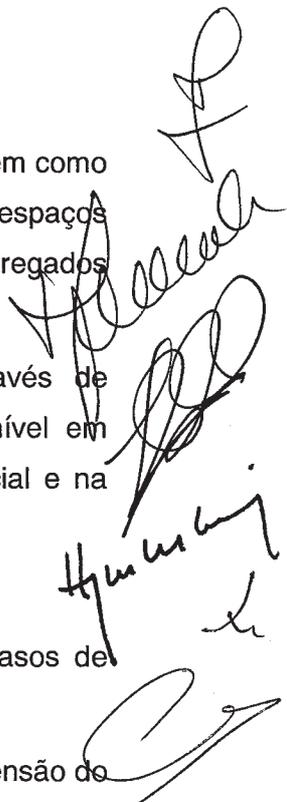
1. A abertura de concurso para atribuição de fogo de habitação social é precedida de publicação de aviso, nos termos da lei.
2. Do processo de candidatura constam formulário próprio e todos os documentos indicados no respectivo aviso de abertura de concurso.
3. A selecção dos indivíduos/agregados é definida tendo em conta os seguintes critérios:

- a) Situação económica e social comprovada pela documentação entregue e através de visita domiciliária efectuada pelas Técnicas da Divisão de Desenvolvimento Social e Promoção da Cidadania;
- b) Adequação do agregado à tipologia do fogo a concurso;
- c) Condições habitacionais dos(as) candidatos(as).

Artigo 5º

(Transferência e Permuta de Habitação)

1. A transferência e a permuta são duas modalidades de troca de habitação que têm como finalidade permitir a rentabilização da habitação social e a optimização dos espaços disponíveis, através da adequação dos fogos à dimensão e composição dos agregados familiares.
2. A transferência e a permuta devem ser expressamente solicitadas, através de formulário dirigido à Presidente da Câmara Municipal de Alcanena, disponível em suporte digital em www.cm-alcanena.pt, na Divisão de Desenvolvimento Social e na Secção de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Alcanena.
3. A Transferência de Habitação pode acontecer nos seguintes casos:
 - a) Mudança para um fogo de tipologia idêntica – somente justificável nos casos de doença grave ou crónica e deficiências, devidamente comprovadas;
 - b) Mudança para um fogo de tipologia de superior para inferior – quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;
 - c) Mudança de fogos de tipologia inferior para superior – justificada com os seguintes fundamentos:
 - i. Aumento do agregado familiar, por nascimento ou adopção;
 - ii. Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos;
 - iii. Reagrupamento familiar de menores;
 - iv. Doença grave ou dependência de ascendente, devidamente comprovada;
 - v. Outros motivos ponderosos e excepcionais a apreciar casuisticamente, mediante exposição escrita e prova documental.
4. A Permuta de Habitação estabelece-se entre dois titulares de fogos de habitação social, por mútuo acordo, e sempre que a mudança representar uma melhor adequação dos respectivos agregados à tipologia dos fogos e, conseqüentemente, uma melhor rentabilização da habitação social.
5. A autorização da Presidente da Câmara Municipal fica condicionada à:
 - a) Existência de fogos disponíveis para atribuir;



- b) À inexistência de outras famílias mais carenciadas que urja alojar prioritariamente nos fogos eventualmente existentes;
- c) O (a) requerente não ter rendas em atraso.

Artigo 6º

(Duração do Contrato de Arrendamento)

O arrendamento é pelo prazo de um ano, com início na data fixada no respectivo contrato, considerando-se sucessivamente renovado por iguais períodos, se não for denunciado por qualquer das partes, com antecedência mínima de 30 dias, em relação ao termo do prazo contratual estabelecido.

Artigo 7º

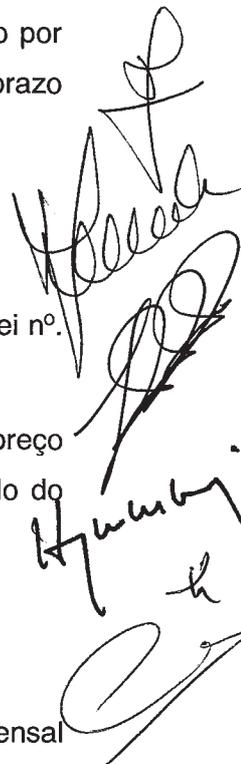
(Cálculo do Valor da Renda)

1. O valor devido pelo arrendatário é calculado, nos termos do artigo 5º do Decreto-Lei nº. 166/93, de 7 de Maio, que estabelece a Renda Apoiada.
2. O regime da Renda Apoiada baseia-se na determinação dos valores de um preço técnico e de uma taxa de esforço, tendo em conta o rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

Artigo 8º

(Actualização do Valor da Renda)

1. A renda é actualizada anualmente em função da variação do rendimento mensal corrigido do agregado familiar. Nessa altura, as famílias serão informadas, por escrito, dos documentos que têm de apresentar na Secção de Taxas e Licenças da Câmara Municipal de Alcanena, para efeitos de actualização do valor da referida renda.
2. A renda pode ainda ser reajustada sempre que se verifique alteração do rendimento mensal, corrigido do agregado familiar, resultante da morte, invalidez permanente, desemprego ou saída de um dos seus membros do agregado familiar.
3. O disposto do número anterior implica a formulação de um pedido de alteração por escrito, dirigido à Presidente da Câmara Municipal de Alcanena e acompanhado de prova da situação.
4. Qualquer alteração do valor da renda ou do preço técnico será comunicada ao arrendatário, através de carta registada com aviso de recepção.
5. A entidade locadora pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou actualização dos respectivos processos.
6. O incumprimento injustificado pelo arrendatário do disposto no número anterior dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.



7. A renda vence no dia 1 do mês a que respeita e deverá ser paga na Câmara Municipal, nos primeiros 8 dias de cada mês. Quando não for paga no prazo estabelecido, disporá o inquilino de quinze dias para efectuar o pagamento, aumentada de 15% sobre o respectivo montante; decorrido este prazo, ficará o arrendatário obrigado a pagar, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que for devido.

Artigo 9º

(Deveres do Arrendatário)

São deveres do arrendatário:

- a) Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e de gás, sendo também da sua responsabilidade as substituições das torneiras e loiças sanitárias. É expressamente proibido a utilização de botijas de gás dentro das habitações.
- b) Conservar em bom estado as instalações eléctricas e telefónicas, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens eléctricas, armaduras e lâmpadas.
- c) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, bem como comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências que detecte ou reparações que devam ser asseguradas pela mesma ou outro organismo.
- d) Não causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, devendo manter silêncio absoluto durante o período nocturno que medeia entre as 22h00 e as 7h00, nos termos do Regulamento Geral do Ruído, aprovado pelo Decreto-Lei nº 9/2007, de 17/01.
- e) Não provocar, participar ou intervir, de qualquer modo, em desacatos e conflitos que interfiram com a serenidade da vizinhança ou provocar fumos e cheiros que prejudiquem a mesma.
- f) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da área da sua residência, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido aos moradores pela Câmara, desde que o mesmo contribua para a correcta manutenção dessas zonas;
- g) Depositar os lixos nos locais próprios (contentores), devidamente acondicionados em sacos de plástico, e proceder à separação de lixos recicláveis, colocando-os nos respectivos contentores para deposição selectiva. Não lançar lixo (sólidos ou líquidos) pelas janelas, nem sacudir tapetes ou passadeiras à janela.
- h) Proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário.
- i) Não conservar na habitação ou espaços interiores comuns, animais que possam vir a incomodar a vizinhança ou causar quaisquer danos mantendo asseadas as entradas, escadas ou zonas comuns.

- j) O aparecimento de animais no espaço interior dos edifícios, pertencente a algum arrendatário implicará um processo de legalização que deve de ser apresentado à Câmara e comprovado pelos serviços de veterinária.
- k) Não utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos envolventes, não construindo, galinheiros, coelheiras, pombais, ou qualquer outro tipo de edificação precária, nem ocupar espaço para estendais de roupa fora dos para isso destinados. É expressamente proibido colocar estendais nas paredes exteriores.
- l) Não proceder, sem autorização prévia da Câmara Municipal, à execução de obras ou instalações que modifiquem as condições das habitações. As benfeitorias, quando autorizadas, não poderão ser retiradas, findo o contrato de arrendamento, se fizerem parte integrante do edifício.
- m) Apresentar, sempre que solicitado pela Câmara Municipal, os documentos comprovativos dos rendimentos auferidos pelo agregado familiar, para ajuste da renda social, sob pena da aplicação da legislação em vigor e conforme o previsto no contrato de arrendamento.
- n) Não abandonar ou desabitatar a casa por um período superior a 30 dias, em cada ano civil. Será autorizado um tempo superior desde que declarado à Câmara Municipal.
- o) No fim do arrendamento, o inquilino restituirá a casa limpa, com todas as portas e chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios, sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao uso normal, sob pena de indemnização dos prejuízos.

Artigo 10º

(Direitos do Arrendatário)

São direitos do arrendatário:

- a) Utilizar a sua habitação e as partes comuns do prédio dentro das normas estabelecidas no presente regulamento.
- b) Ser informado sobre os assuntos respeitantes ao prédio, podendo solicitá-lo à Câmara Municipal.
- c) Ser apoiado do ponto de vista Técnico - Social visando contribuir para a integração das famílias, no âmbito de uma política social inclusiva.

Artigo 11º

(Obras, benfeitorias nos fogos e vistorias)

1. A Câmara Municipal de Alcanena só suportará as despesas inerentes às recuperações/beneficiações que se realizem para colmatar estragos/deficiências decorrentes do desgaste natural dos materiais ao longo do tempo e ainda as dos espaços comuns do edifício ou que sejam alheias à responsabilidade dos arrendatários.
2. Todas as anomalias causadas pelos próprios moradores deverão ser suportadas pelos mesmos.
3. Periodicamente e sempre que necessário a Câmara Municipal procederá a vistoria das habitações e o seu impedimento acarretará para o arrendatário, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês seguinte.

Artigo 12º

(Resolução do contrato e Arrendamento e Despejo)

1. O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento, sempre que exista fundamento para a resolução do contrato de arrendamento e se verifique o incumprimento do mesmo.
2. A Câmara Municipal pode resolver o contrato, com os fundamentos constantes do Novo Regime de Arrendamento Urbano e do Código Civil.
3. Considera-se também incumprimento grave do contrato por parte do arrendatário quando existir:
 - a) Incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento e no contrato, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;
 - b) O não pagamento da renda mensal e a não-aceitação da renda actualizada nos termos deste regulamento, apesar de regularmente comunicada ao arrendatário;
 - c) A recusa em demolir ou retirar obras ou instalações que tenham sido efectuadas sem a autorização da Câmara Municipal e após o arrendatário ter sido notificado para o efeito;
 - d) A recusa em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por culpa do agregado familiar do arrendatário, ou em indemnizar a Câmara Municipal pelas despesas efectuadas com a reparação desses danos, após intimação para tal facto;
 - e) A prestação intencional de declarações falsas ou a omissão de informações que tenham contribuído para a atribuição de uma habitação social e do respectivo cálculo do valor da renda;
 - f) Incumprimento, após terminado o prazo de intimação, da determinação para o despejo de pessoas que não estejam previamente autorizadas pela Câmara Municipal a coabitar com o arrendatário.

4. Constitui igualmente fundamento para a resolução do contrato, a falta ou falsidade da declaração dos rendimentos do arrendatário à Câmara Municipal, em conformidade com o presente regulamento.

Artigo 13º

(Do procedimento de Resolução de contrato e Despejo)

1. A determinação de ordem de despejo será precedida de inquérito efectuado pela Câmara Municipal, o qual se destina à verificação dos pressupostos da resolução do contrato e do despejo, bem como da perda do direito à habitação arrendada;
2. No decurso do inquérito, proceder-se-á à convocação do respectivo arrendatário, a fim de ser ouvido e apresentar defesa, equivalendo a sua não comparência e a não apresentação de defesa à confissão dos factos que lhe são imputados;
3. Poderão igualmente ser realizadas outras diligências probatórias, desde que, consideradas necessárias para o apuramento da verdade;
4. Concluído o inquérito e após envio do mesmo para a Presidente da Câmara Municipal, será proferida a decisão de despejo e o arrendatário notificado por qualquer meio de intimação;
5. Depois de notificado, o arrendatário terá o prazo de trinta dias seguidos para desocupar voluntariamente a habitação, deixando-a livre de pessoas e bens, e para fazer a entrega da respectiva chave à Câmara Municipal;
6. Findo o prazo referido no número anterior, proceder-se-á ao despejo imediato cabendo a sua execução às autoridades policiais competentes

Artigo 14º

(Casos Omissos)

Os casos que não se encontrem previstos no presente regulamento serão analisados casuisticamente pela Divisão de Desenvolvimento Social e Promoção da Cidadania, de acordo com a lei, e mediante requerimento por escrito à Presidente da Câmara, a quem competirá a decisão a proferir para cada caso.

Artigo 15º

Disposições Finais

O presente regulamento entra em vigor após a aprovação do órgão deliberativo.

Alcanena, _____ de _____ de 2012

Presente à Reunião de 14/05/2012
DELIBERADO, aprovado o
medante projeto de
regulamento. Submetido
a publicação Pública
e decisão dos interessados.