

REGULAMENTO DE GESTÃO DA HABITAÇÃO SOCIAL DO MUNICÍPIO DE TORRES NOVAS

REGULAMENTOS município de torresnovas

R M M

DP

departamento da presidência

- PREÂMBULO -

Segundo a Constituição da República Portuguesa, no seu art. 65.º, n.º 1 «Todos têm direito para si e para a sua família, a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto e que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar».

Deste modo, torna-se indispensável, prioritária e obrigatória uma intervenção progressiva no âmbito da inserção social e na melhoria das condições de vida das pessoas e famílias carenciadas ou dependentes, tendo como principal objectivo a atenuação dos fenómenos de pobreza e exclusão social.

Considerando este pressuposto e potenciando os padrões de qualidade de vida das famílias carenciadas, através da melhoria das condições de habitabilidade, a Câmara Municipal de Torres Novas pretende, com a elaboração e entrada em vigor deste regulamento, sistematizar as normas pelas quais se regem as habitações sociais do Município, fornecendo um documento orientador da vivência dos moradores no espaço de habitar e da sua relação com a Câmara Municipal de Torres Novas.

Pretende-se, igualmente, que o conjunto de regras consignadas neste documento, quanto à utilização das habitações sociais, seja enunciado de forma clara e precisa, de modo a facilitar a sua compreensão pelos destinatários.

Artigo 1.º Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no artigo 241.º e alínea b), n.º 2 do artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa e de acordo com o Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

Artigo 2.º Objecto

O presente regulamento define e estabelece as regras e condições de utilização das habitações sociais, bem como os direitos e deveres dos arrendatários das habitações sociais no concelho de Torres Novas, em que a propriedade pertence ao município de Torres Novas.

Artigo 3.º Âmbito de aplicação

O presente regulamento aplica-se em toda a área do município de Torres Novas.

Artigo 4.º Condições de atribuição

1. A habitação atribuída e arrendada destina-se, exclusivamente, a 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 da casa ou o exercício de actividades comerciais, industriais ou outras.
2. O candidato a arrendatário não pode ser possuidor de casa própria ou arrendada adequada ao agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato, perdendo assim a qualidade de arrendatário, por deixar de preencher as condições de atribuição, aquele que vier a ser possuidor nas referidas condições. O contrato de arrendamento caducará após notificação da câmara nesse sentido.
3. Para efeitos de atribuição de habitação social, considera-se «agregado familiar» o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele vive há mais de 2 anos em condições análogas, pelos descendentes até ao 2.º 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.

Artigo 5.º Arrendamento

Os fogos estão sujeitos às regras de arrendamento social e regime de renda apoiada estabelecidas no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.

Artigo 6.º Duração do contrato de arrendamento

O arrendamento tem o 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 a antecedência mínima de 30 dias, em relação ao termo do prazo contratual estabelecido.

Artigo 7.º Cálculo do valor da renda

1. O valor devido pelo arrendatário é o da renda apoiada, nos termos do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º166/93, de 7 de Maio.
2. O valor da renda é determinado pela aplicação da taxa de esforço tendo em conta o rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

Artigo 8.º 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 no Gabinete de Acção Social da Câmara Municipal de Torres Novas, para efeitos da 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 ao presidente da Câmara Municipal de Torres Novas 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, com pelo menos 30 dias de antecedência.
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.

Artigo 9.º Pagamento da renda

1. A renda vence-se no dia 1 do mês a que respeita e deverá ser paga na tesouraria da Câmara Municipal de Torres Novas, até ao dia 8.
2. Se a renda não for paga no prazo estipulado, a contar do vencimento, o arrendatário fica obrigado a pagar, além da renda, uma indemnização igual a 10% do que foi devido.
3. A falta de pagamento, por período superior a três meses, implicará o direito da Câmara Municipal de Torres Novas requerer a resolução do contrato de arrendamento e consequente despejo judicial, sem prejuízo do direito ao recebimento das rendas em dívida, acrescidas de juros moratórios.

Artigo 10.º Direitos dos arrendatários

1. Os arrendatários têm direito a utilizar a sua habitação, assim como as partes comuns do prédio, dentro das normas apresentadas.
2. Os arrendatários têm direito à informação sobre assuntos respeitantes ao prédio, podendo solicitá-la ao Gabinete de Acção Social.

Artigo 11.º

Deveres dos arrendatários

1. É dever do arrendatário:

- a) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar, através do envio de documentos de identificação e de atestado passado pela respectiva junta da freguesia;
- b) Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e de gás, sendo também da sua responsabilidade as substituições das torneiras e loiças sanitárias;
- c) Conservar em bom estado as instalações eléctricas e telefónicas, sendo da sua responsabilidade todas as substituições das aparelhagens eléctricas, armaduras e lâmpadas;
- d) Zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, bem como comunicar por escrito, à Câmara Municipal, quaisquer deficiências que detecte ou reparações que devam ser asseguradas pela mesma ou outro organismo;
- e) 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 n.º 9/2007, de 17 de Janeiro;
- f) 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;
- g) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes da área da sua residência, ficando consignado que o seu ajardinamento poderá ser consentido pela câmara aos moradores, desde que o mesmo contribua para a correcta manutenção dessas zonas;
- h) Depositar os lixos nos locais próprios (contentores), devidamente acondicionados em sacos de plástico, e proceder à separação de lixos recicláveis, e colocando-os nos respectivos contentores para deposição selectiva;
- i) Proceder à desinfestação da habitação, caso se torne necessário.

CAPÍTULO IV

UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

Artigo 12.º

Uso das habitações

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de zelo e está interdito o seu uso para fins que não os especificados no contrato de arrendamento.

2. O arrendatário, no uso da sua habitação, está ainda proibido de:

- a) Destinar a habitação a usos de carácter ofensivo aos bons costumes e a práticas de natureza imoral e ilícita;
- b) Afixar qualquer elemento, tabuletas ou rótulos de identificação, nas paredes dos edifícios;
- c) Aceder aos telhados dos edifícios, pois este acesso está condicionado à utilização exclusiva dos técnicos de manutenção;
- d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação que possam deteriorar qualquer superfície;
- e) Despejar águas e lançar lixos ou detritos de qualquer natureza, como sacudir tapetes ou roupas pelas janelas, ou portas de fogo, e que afectem as áreas dos vizinhos;
- f) Proceder à secagem de roupas fora dos estendais previstos para o efeito. No caso dos estendais móveis colocados nos terraços ou varandas, dever-se-á garantir que os mesmos fiquem resguardados nos referidos espaços;
- g) Alterar os acabamentos interiores sem a autorização prévia da câmara municipal, salvo quando se trate de obras de conservação;
- h) Colocar marquises ou alterar o traçado estético do edifício, nomeadamente antenas parabólicas e aparelhos de ar condicionado.

3. A permanência de animais domésticos na habitação deve respeitar as seguintes condições:
- Só são aceites animais como cães, gatos, aves em gaiola e demais animais de pequeno porte, mas apenas na medida em que o seu número ou características não ponham em causa o estado de higiene e limpeza do edifício e desde que não causem incómodos aos vizinhos;
 - Só é permitida a permanência de animais desde que estes possuam licença municipal e cartão nacional de identificação (boletim de controlo zoo-sanitário);
 - É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços.

Artigo 13.º

Obras e benfeitorias nos fogos

- O arrendatário não poderá efectuar quaisquer obras na habitação, nem de qualquer forma alterar as suas características sem consentimento escrito, devidamente autenticado, pela Câmara Municipal de Torres Novas.
- As benfeitorias, quando autorizadas e realizadas pelo arrendatário, fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização.
- As obras de conservação, manutenção e limpeza inerentes ao interior da habitação, incluindo pinturas, são da responsabilidade do arrendatário.
- A Câmara Municipal de Torres Novas 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.
- Todas as anomalias causadas pelos próprios moradores deverão ser suportadas pelos mesmos.

Artigo 14.º

Instalações de água e esgoto

São obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de água e esgotos:

- Fechar a torneira de segurança geral, sempre que se ausente da sua casa por algum tempo;
- Fechar imediatamente a torneira de segurança, sempre que detectar qualquer fuga de água;
- Não utilizar a sanita e o lava-loiças para despejos, devendo ser colocados no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis, tais como pensos, cabelos e restos de comida;
- Não deitar na cuba do lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações, tais como óleo ou azeite a ferver;
- Limpar regularmente os sifões.

Artigo 15.º

Instalações eléctricas

Constituem obrigações do arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações eléctricas:

- Cortar totalmente a energia eléctrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;
- Não abrir as tampas protectoras das caixas de derivação, nem retirar tomadas, nem os interruptores dos seus sítios;
- Evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, originando incêndios.

Artigo 16.º

Instalações de gás

O arrendatário e seu agregado familiar, quanto às instalações de gás, ficam constituídos das seguintes obrigações:

- Observar as regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas, designadamente para os bicos do fogão que se apagam por derramamento de líquidos ou correntes de ar;
- Fechar a torneira de segurança, sempre que se ausente de casa por tempo prolongado;
- Fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás, caso haja alguma rotura na canalização, originando fuga de gás.

Artigo 17.º Áreas comuns

1. As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa da escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso.
2. Devem-se evitar pancadas com objectos agressivos e arrastamento de materiais pesados que riskem ou danifiquem os pavimentos ou paredes dos espaços comuns.
3. No caso dos arrendatários entenderem colocar nestes locais vasos com plantas, devem fazê-lo sobre uma base e só no seu patamar, junto ao local de entrada, não devendo dificultar a normal circulação dos utentes, nem correndo riscos de queda para os pisos inferiores.
4. Não é permitida a colocação de quaisquer outros objectos nas áreas comuns.
5. É expressamente proibido o estacionamento de viaturas nos pátios comuns de acesso aos prédios.

CAPÍTULO V

DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

Artigo 18.º Transferência ou permuta de habitação

A transferência ou permuta de moradores, para outra habitação do mesmo ou de outro conjunto habitacional, não é permitida, excepto nos casos previstos no artigo seguinte.

Artigo 19.º Sub ou sobre-ocupação

Nos casos de sub ou sobre-ocupação da habitação arrendada, total ou parcial, a câmara municipal pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para uma habitação de tipologia adequada, atendendo à disponibilidade existente.

Artigo 20.º Requisitos de transferência

Só serão considerados os requerimentos de transferência de habitação dos arrendatários, quando:

- a) Solicitados por escrito, dirigidos ao presidente da Câmara Municipal de Torres Novas;
- b) Não existam rendas em atraso;
- c) As condições de conservação do fogo o justifiquem, devendo estas ser comprovadas por técnicos da Câmara Municipal.

CAPÍTULO VI

RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DESPEJO

Artigo 21.º Fim

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.

Artigo 22.º

Resolução do contrato de arrendamento e despejo

1. A câmara municipal pode resolver o contrato, com os fundamentos constantes do Novo Regime de Arrendamento Urbano e do Código Civil.
2. Considera-se também incumprimento grave do contrato por parte do arrendatário, tornando inexigível a manutenção do arrendamento e, conseqüentemente, permitindo à câmara municipal a resolução do contrato, quando se verificarem as seguintes situações:
 - a) Incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente regulamento, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;
 - b) A não aceitação da renda actualizada nos termos do artigo 5.º 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.
3. A falta ou a falsidade da declaração dos rendimentos do arrendatário à câmara municipal constituem, igualmente, fundamento para a resolução do contrato, em conformidade com o disposto nos n.ºs 1 e 5 do artigo 6.º do Decreto-Lei n.º 166/93.

Artigo 23.º

Do procedimento

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 o envio do mesmo para o presidente da câmara municipal ou para o vereador com competência delegada, será proferida a decisão de despejo e o arrendatário notificado por qualquer meio de intimação.
5. O arrendatário, depois de notificado, 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 24.º

Vistorias

1. Periodicamente e sempre que se julgue necessário, a Câmara Municipal de Torres Novas procederá à vistoria das habitações.
2. O impedimento da vistoria acarretará, para o arrendatário, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente.

Artigo 25.º Apoio técnico

Caso seja necessário, a Câmara Municipal, prestará apoio técnico-social à população realojada, com o intuito de contribuir para a integração das famílias com menores recursos nos novos espaços habitacionais, no âmbito de uma política social inclusiva.

Artigo 26.º Obras de conservação e manutenção das partes comuns

1. Estas serão da responsabilidade da Câmara Municipal de Torres Novas, que, ao proceder a alguma intervenção, comunicará a todos os arrendatários a natureza das obras.
2. Exceptuam-se do disposto no número anterior as reparações resultantes de comportamentos indevidos ou negligentes.

CAPÍTULO VIII

ORGANIZAÇÃO DE MORADORES

Artigo 27.º Reunião de moradores

1. A Câmara Municipal de Torres Novas, através do Gabinete de Acção Social, promoverá a realização de, pelo menos, uma reunião anual de moradores.
2. Para efeitos do n.º 1 procederá o Gabinete de Acção Social à convocatória dos arrendatários.
3. A Câmara Municipal de Torres Novas, através do Gabinete de Acção Social, promoverá a eleição de um representante dos moradores por lote habitacional, para colmatar as dificuldades inerentes a uma gestão à distância que só os próprios moradores poderão, com eficiência e eficácia, avaliar e transmitir.
4. Cada lote terá um representante, a eleger por todos os arrendatários.
5. O cargo de representante dos moradores terá a duração de um ano.
6. Compete ao representante dos moradores:
 - a) Assegurar a organização da limpeza das zonas comuns;
 - b) Supervisionar a manutenção e conservação das zonas comuns, nomeadamente garantir a execução das reparações, a substituição de lâmpadas, etc.;
 - c) Servir de intermediário entre os inquilinos e a Câmara Municipal de Torres Novas quando surjam dúvidas ou anomalias;
 - d) Prestar contas a todos os arrendatários, bem como à Câmara Municipal de Torres Novas.
7. Para além das funções descritas no número 6 deste artigo, poderão ser atribuídas outras, a definir na reunião para a eleição do representante dos moradores, atendendo às características do fogo ou lote.
8. A Câmara Municipal de Torres Novas, através do Gabinete de Acção Social, deverá:
 - a) Participar, sempre que possível, nas reuniões do lote;
 - b) Elaborar um registo das decisões tomadas em reunião e, sempre que possível, elaborar actas das reuniões. Em caso contrário, deverá o responsável do lote elaborar a acta, da qual deverá ser remetida cópia ao Gabinete de Acção Social;
 - c) Proceder à avaliação do trabalho desenvolvido pelo representante do lote.

Artigo 28.º
Casos omissos

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação das disposições contidas no presente regulamento serão resolvidos pela câmara municipal.

Artigo 29.º
Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia imediato à sua publicação nos termos legais.