

REGULAMENTO DE UTILIZAÇÃO DAS

HABITAÇÕES MUNICIPAIS

DE RENDA CONDICIONADA

Nota Justificativa

O combate às condições degradantes de habitação é, entre outros, um passo essencial na luta contra a pobreza e exclusão social dos sectores da população mais carenciados. Nesse sentido, o realojamento das populações mais carenciadas em habitações condignas tem sido uma das prioridades do Município de Alcobaça.

A habitação social manifesta especificidades relativamente ao arrendamento civil, actualmente regulado pelo Regime de Arrendamento Urbano (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro, na sua redacção actual), inexistindo regulamentação específica em matéria de arrendamento social.

Numa perspectiva de justiça social, fundada no princípio da igualdade, que obriga ao tratamento igualitário do que é igual e diferenciado do que é diferente, consignam-se regras claras e precisas quanto à utilização dos fogos sociais, de forma sistematizada e de mais fácil conhecimento e compreensão pelos seus destinatários.

Dado que ainda não foi publicada a legislação aludida no n.º 1 do artigo 117º e n.º 1 do artigo 118º do Código do Procedimento Administrativo, não foi feita a consulta a quaisquer das entidades representativas dos interesses afectados, nem submetido o projecto de regulamento a apreciação pública.

Nestes termos, submete-se a aprovação a presente proposta de regulamento, com base no n.º 8 do art. 112º e art. 241º, ambos da Constituição da República Portuguesa e na alínea c) do n.º 4 do art. 64º da Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro.

CAPÍTULO I

NORMAS GERAIS

Artigo 1º

(ÂMBITO)

1. O presente regulamento estabelece as normas de utilização das habitações sociais de renda condicionada e aplica-se a todos os arrendatários residentes nas referidas habitações e respectivo agregado familiar, adiante designados residentes.
2. Entende-se como agregado familiar, para os efeitos previstos neste regulamento, o conjunto de pessoas que vivam com o arrendatário em economia comum.

CAPÍTULO II

UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

Artigo 2º

(OBRIGAÇÕES EM GERAL)

Constitui obrigação dos residentes:

- a) Respeitar o teor das declarações entregues aquando da candidatura ao concurso para atribuição do direito de arrendamento de habitações sociais;
- b) Apresentar periodicamente os comprovativos de rendimentos nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 12º.
- c) Comunicar, por escrito, no prazo de 30 dias, quaisquer alterações na composição e rendimento do agregado familiar.
- d) Comunicar imediatamente às autoridades policiais, bem como à Comissão referida no artigo 6º, quaisquer situações ocorridas nas habitações camarárias que justifiquem a intervenção daquelas entidades.

Artigo 3º

(UTILIZAÇÃO DA HABITAÇÃO)

Constitui obrigação dos residentes, no que diz respeito à utilização da habitação:

- a) Manter as condições de conservação e higiene existentes à data da entrega do fogo;
- b) Promover a reparação de equipamento cuja avaria, sendo da sua responsabilidade, decorra da incorrecta utilização do mesmo;
- c) Transmitir à Câmara Municipal de Alcobça quaisquer problemas que decorram da estrutura da habitação e que ponham em causa a sua conservação.
- d) Respeitar o disposto na legislação sobre o ruído;
- e) Cumprir o disposto na legislação aplicável ao registo, licenciamento, alojamento e vacinação de animais de companhia, os quais não podem em qualquer caso ultrapassar o número de dois por fogo.

Artigo 4º

(ESPAÇOS COMUNS)

1. Constitui obrigação dos residentes conservar e manter limpos o corredor de acesso à habitação e os outros espaços de utilização comum, desde o piso imediatamente inferior ou, no caso do rés do chão, desde a entrada exterior do prédio, sendo aplicável a tais espaços, com as devidas adaptações, o disposto nas alíneas b) e c) do artigo anterior.
2. As limpezas referidas no número anterior incluem paredes, vidros e tectos, sempre que tal se justifique.
3. É estritamente vedada aos residentes a utilização particular de espaços de utilização comum, designadamente para:
 - a) Estacionar viaturas;
 - b) Armazenar objectos pessoais.
4. É todavia permitida a colocação de plantas nos espaços de utilização comum, desde que não haja oposição dos restantes residentes e contanto que seja garantida a manutenção das mesmas.
5. É ainda vedado aos residentes desperdiçar luz e água de uso comum. No caso da luz, a sua utilização deverá limitar-se ao acesso à sua habitação ou ao exterior do prédio.
6. No caso de estragos notoriamente causados por não residentes, deverão ser estes responsabilizados pelos mesmos, nos termos da lei geral.

Artigo 5º

(PROIBIÇÕES)

É expressamente proibido aos residentes:

- a) Executar quaisquer obras nas habitações sem prévia autorização da Câmara Municipal de Alcobaça;
- b) Dar à habitação um uso diferente do fim a que esta se destina;
- c) Subarrendar ou ceder a habitação a terceiros, no seu todo ou em parte;
- d) Facultar as chaves do prédio a não residentes, salvo autorização expressa da Câmara Municipal de Alcobaça.

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTOS

Artigo 6º

(COMISSÃO DE AVALIAÇÃO E GESTÃO DAS HABITAÇÕES MUNICIPAIS)

1. Para acompanhamento das situações dos residentes e respectivas habitações, bem como para proceder à fiscalização do cumprimento do disposto no presente regulamento, a Câmara Municipal de Alcobaça nomeará uma Comissão de Avaliação e Gestão das Habitações Municipais, constituída pelos seguintes elementos:
 - a) Um representante dos serviços de acção social;
 - b) Um representante do Departamento Técnico;
 - c) Um representante do Departamento de Gestão Financeira;
 - d) Um representante da Divisão Jurídica.
2. A Comissão referida no número anterior poderá solicitar ainda a intervenção de representantes de outros serviços municipais ou das juntas de freguesias das áreas de localização das habitações abrangidas pelo presente regulamento quando julgar conveniente.
3. Uma vez em cada seis meses, os elementos referidos nas alíneas a) e b) do número anterior visitarão, no mínimo, uma habitação por prédio, escolhida aleatoriamente ou indicada através de comunicação apresentada nos termos do artigo seguinte.
4. A Comissão reunirá ordinariamente duas vezes por ano, nos meses de Setembro e Março sendo convocada pelo elemento referido na alínea a) do n.º 1.
5. A Comissão reunirá ainda extraordinariamente, sempre que convocada por qualquer um dos seus membros ou pela Câmara Municipal de Alcobaça.

Artigo 7º

(COMUNICAÇÕES)

1. As situações de incumprimento do disposto no presente regulamento poderão ser comunicadas à Comissão:

- a) Por qualquer residente que se sinta lesado;
 - b) Pela junta de freguesia territorialmente competente;
 - c) Por qualquer funcionário municipal no exercício das suas funções.
2. A comunicação a que se refere o número anterior deverá ser apresentada por escrito, devidamente fundamentada e assinada, sendo remetida à Comissão de Avaliação e Gestão das Habitações Municipais.
 3. Recebida qualquer comunicação nos termos do presente artigo, a Comissão emitirá, no prazo de 10 dias úteis, um relatório que será presente a reunião da Câmara Municipal de Alcobaça.
 4. O relatório referido no número anterior deverá ser devidamente informado pelo elemento da Comissão referido na alínea d) do n.º 1 do artigo 6º.

Artigo 8º

(AUDIÊNCIA PRÉVIA)

1. A Câmara Municipal de Alcobaça deverá, antes de tomar qualquer decisão relativa a situações de incumprimento do presente regulamento, proceder à audiência prévia dos interessados, nos termos do disposto no artigo 100º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo.
2. Os interessados têm 10 dias, após a notificação do projecto de decisão camarária, para se pronunciarem sobre a mesma.
3. Salvo decisão expressa em contrário da Câmara Municipal de Alcobaça, a entidade competente para a realização da audiência prévia é a Comissão de Avaliação e Gestão das Habitações Municipais.

Artigo 9º

(RELATÓRIO FINAL)

A Comissão pondera as observações dos interessados e elabora um relatório final, devidamente fundamentado, a submeter à Câmara Municipal de Alcobaça no prazo de 10 dias após o termo do prazo previsto no n.º 2 do artigo anterior.

Artigo 10º**(DECISÃO)**

Cabe à Câmara Municipal tomar uma decisão final, atento o relatório previsto no artigo anterior, dela dando conhecimento aos interessados.

Artigo 11º**(SANÇÕES)**

Consoante a gravidade da infracção ao presente regulamento e no respeito pela lei aplicável aos arrendamentos urbanos, o infractor e respectivo agregado familiar poderão ser sancionados com:

- a) Advertência escrita;
- b) Caducidade do direito de arrendamento da habitação e conseqüente despejo.

CAPÍTULO IV

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 12º

(ACTUALIZAÇÃO DE RENDAS)

1. As rendas serão periodicamente actualizadas nos termos da lei, sendo o respectivo procedimento de actualização, incluindo o cálculo do novo valor das rendas, desencadeado pelo elemento referido na alínea c) do n.º 1 do artigo 6º e presente à Comissão, que o remeterá à Câmara Municipal de Alcobaça.
2. Para os efeitos previstos no número anterior, os residentes têm a obrigação de apresentar anualmente, em período a definir previamente pela Câmara Municipal, os competentes comprovativos do rendimentos do respectivo agregado familiar.

Artigo 13º

(OMISSÕES)

Em tudo o que não estiver previsto neste regulamento é competente para decidir a Câmara Municipal de Alcobaça, no respeito pelas normas legais e regulamentares aplicáveis.

Artigo 14º

(ENTRADA EM VIGOR)

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte à sua publicação, nos termos da lei.