



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

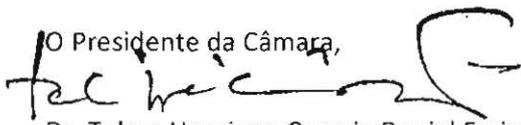
CAMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Regulamento Re-Habitar – Gestão das Unidades Habitacionais de Arrendamento Social

Telmo Henrique Correia Daniel Faria, Presidente da Câmara Municipal do Concelho de Óbidos, torna público que, no uso das competências que lhe são atribuídas pela Lei n.º 169/99, de 18 de Setembro na sua actual redacção, e depois de cumpridas as formalidades legais do art. 118.º Código do Procedimento Administrativo (colocado a discussão pública), aprovado pelo Dec Lei n.º 442/91 de 15 de Novembro, com a redacção dada pelo Dec Lei n.º 6/96, de 31 de Janeiro, foi aprovado definitivamente e por unanimidade, pelo Executivo Camarário em 20 de Julho de 2009 e pela Assembleia Municipal em 30 de Setembro de 2009 o Regulamento Re-Habitar – Gestão das Unidades Habitacionais de Arrendamento Social

Para conhecimento geral se publica este e outros de igual teor, que vão ser afixados nos locais do costume.

Paços do Concelho de Óbidos, 14 de Outubro de 2009

O Presidente da Câmara,

Dr. ~~Telmo Henrique Correia~~ Daniel Faria

Regulamento Re-Habitar – Gestão das Unidades Habitacionais de Arrendamento Social

O Município de Óbidos, tem vindo, através do Programa Re-Habitar, a requalificar e regular a habitação social do concelho, tendo em vista a dignificação das condições de vida da população que reside em situação extremamente precária. Neste contexto foi celebrado um Acordo de Colaboração com o Instituto Habitação e Reabilitação Urbana no âmbito do Programa Prohabita que prevê a construção de 32 fogos neste município.

Através deste regulamento, pretende o Município de Óbidos definir as normas de uso, e condições de utilização das habitações sociais.

Assim:

- Considerando o disposto no seu artigo 65.º da Constituição da República Portuguesa;
- Considerando o poder regulamentar concedido às autarquias locais pela Constituição da República Portuguesa, no seu art. 241º
- Considerando as competências atribuídas à Câmara Municipal, nos termos da alínea d) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99 de 14 de Setembro, no âmbito da habitação;
- Considerando as competências previstas na alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5 -A/2002, de 11 de Janeiro, quanto aos poderes conferidos à Assembleia Municipal para aprovação, sob proposta da Câmara, de regulamentos municipais com eficácia externa;

Propõe-se:

Que a Câmara delibere aprovar e submeter à apreciação da Assembleia Municipal, o presente Regulamento Re-Habitar – Gestão das Unidades Habitacionais de Arrendamento Social, anexo à presente proposta e que dela faz parte integrante.

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º Leis habilitantes

Este regulamento tem como legislação habilitante o artigo 65.º e 241.º da Constituição da República Portuguesa, a alínea d) do artigo 24.º da Lei n.º 159/99 de 14 de Setembro, a alínea a) do n.º 2 do artigo 53.º do Decreto-Lei n.º 169/99 de 18 de Setembro, na redacção que lhe foi dada pela Lei n.º 5 -A/2002, de 11 de Janeiro e o artigo 11.º do Decreto -Lei n.º 166/93 de 7 de Maio.

Artigo 2.º Objecto

- 1 — O presente regulamento define e estabelece o regime jurídico, regras e condições aplicáveis à gestão e ocupação das Unidades Habitacionais de Arrendamento Social Propriedade do Município de Óbidos, no âmbito e nos limites da legislação vigente.
- 2 — Após a entrada em vigor do presente regulamento, todo o arrendamento da Unidade Habitacional referido no número anterior será efectuado ao abrigo e de acordo com as disposições constantes do Decreto -Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Artigo 3.º Formação e conteúdo do contrato

O contrato de arrendamento deve ser celebrado por escrito e conter:

- a) A identificação das partes;
- b) A identificação e localização da habitação arrendada;
- c) O valor da renda;
- d) A data da sua celebração;
- e) A menção ao regulamento de condomínio, se o houver;
- f) A menção ao presente regulamento.

Artigo 4.º Condições de atribuição das habitações

1 — Cada nova habitação disponível será atribuída nos termos previstos na lei.

2 — A habitação atribuída e arrendada destina -se a habitação exclusiva e permanente do arrendatário e de todos os elementos do seu agregado familiar, enquanto se mantiverem na condição deste os pressupostos que deram origem à atribuição, não podendo ser -lhe dado outro fim, sem autorização expressa do órgão executivo do Município de Óbidos.

3 — O arrendatário não pode ser possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu "agregado familiar" e susceptível de ser utilizada de imediato.

Artigo 5.º Definições

Para efeitos do presente regulamento e, por maioria de razão, de atribuição, entende -se por:

1 — "Agregado familiar", o conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva há mais de dois (2) anos em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao terceiro (3.º) grau da linha colateral bem como pelas pessoas relativamente às quais haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem o Município de Óbidos autorize a coabitação com o arrendatário;

2 — "Dependente", elemento do agregado familiar com menos de vinte e cinco (25) anos que não tenha rendimentos e que, mesmo sendo maior, possua comprovadamente, qualquer forma de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;

3 — "Rendimento mensal bruto", o quantitativo que resulta da divisão por 14 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda. Para este efeito, fazem parte do "rendimento bruto": o valor mensal de todos os ordenados, salários e outras remunerações do trabalho, incluindo diuturnidades, horas extraordinárias e subsídios, bem como o valor de quaisquer pensões, nomeadamente de reforma, aposentação, velhice, invalidez, sobrevivência, e os provenientes de outras fontes de rendimento, com excepção do abono de família e das prestações complementares;

4 — "Rendimento mensal corrigido", rendimento mensal bruto deduzido de uma quantia igual a três décimos do salário mínimo nacional pelo primeiro dependente e de um décimo por cada um dos outros dependentes, sendo a dedução acrescida de um décimo por cada dependente que, comprovadamente, possua qualquer forma de incapacidade permanente;

5 — "Salário Mínimo Nacional", o fixado como tal pelo Governo da República, para todo o âmbito nacional.

Artigo 6.º Transferências a pedido do arrendatário

Mediante pedido formalizado ao Município de Óbidos, poderá este autorizar a transferência do agregado familiar arrendatário de determinado fogo para outro fogo, de tipologia idêntica, desde que tal seja condição, comprovada através de atestado médico, de melhoramento da qualidade de vida de pessoas portadoras de doenças que dificultem a locomoção e ou de idade avançada.

Artigo 7.º Transferências para melhor prossecução do interesse público

1 — Pode o Município de Óbidos, em qualquer altura, com base em análise fundamentada do processo social referente ao agregado familiar arrendatário de determinado fogo, determinar a transferência daquele para fogo de tipologia mais adequada ao número de elementos que o compõem, ou para fogo localizado em edifício mais adequado à prossecução dos objectivos sociais que, no caso, se revelar pertinente.

2 — Nas adequações de tipologia referidas no número anterior, o Município de Óbidos procurará, dentro do possível:

- a) — ter em conta a preferência do arrendatário;
- b) — que a transferência de fogo se verifique dentro do mesmo condomínio;

3 — O incumprimento, pelo agregado familiar ocupante do fogo, da determinação referida nos números anteriores dá lugar ao pagamento por inteiro do respectivo preço técnico.

Artigo 8.º Novo contrato de arrendamento

1 — Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e ao cálculo de nova renda sempre que se verifique alteração da composição do agregado familiar, salvo se esta variação consistir no falecimento de um elemento do agregado familiar que não ocupe a posição de titular.

2 — Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respectivo titular, nas condições e nos termos previstos no artigo 29.º deste regulamento ou por transferência da titularidade do agregado familiar a favor de um dos seus elementos, será



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

celebrado um novo contrato de arrendamento, havendo lugar a novo cálculo de renda, bem como a, se for o caso, alteração desta última.

CAPÍTULO II

Da renda

Artigo 9.º Disposições gerais

O regime de renda em vigor para as habitações sociais propriedade do Município de Óbidos é o regime da "renda apoiada", estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, de acordo com as especificações constantes do presente regulamento.

Artigo 10.º Preço técnico

1 — Para o cálculo do preço técnico, o valor do fogo corresponde ao que foi considerado para o cálculo do montante do respectivo financiamento.

2 — Não sendo possível determinar o valor do fogo nos termos do número anterior ou quando esse valor seja manifestamente inadequado, é considerado o seu valor actualizado, estabelecido nos termos do regime da renda condicionada, tendo em conta o respectivo nível de conforto, estado de conservação, coeficiente de vetustez e área útil e o preço da habitação por metro quadrado.

3 — O preço técnico actualiza -se anual e automaticamente pela aplicação do coeficiente de actualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

Artigo 11.º Valor da renda apoiada e sua actualização

1 — O valor da renda apoiada é o valor devido pelo arrendatário.

2 — O valor da renda apoiada é determinado pela aplicação da taxa de esforço (T) ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

3 — A renda mínima é fixada, uniformemente para todas as habitações sociais, não podendo ser inferior a 1 % do salário mínimo nacional.

4 — O montante da renda apoiada actualiza -se trienal e automaticamente, em função da variação do rendimento mensal corrigido do agregado familiar.

5 — O valor da renda não pode exceder o valor do preço técnico.

Artigo 12.º Declaração de rendimentos

1 — Para efeitos da actualização trienal do valor da renda, prevista no n.º 4 do artigo 11.º, os arrendatários devem declarar os respectivos rendimentos ao Município de Óbidos.

2 — A falta de declaração ou produção de falsas declarações determina o imediato pagamento, por inteiro, da renda técnica, constituindo simultaneamente fundamento da resolução do contrato de arrendamento e permitindo à Câmara Municipal lançar mão do despejo previsto nos artigos 30.º e seguintes do presente regulamento.

3 — O disposto no número anterior não prejudica, nos termos da lei geral, a eventual responsabilidade criminal do declarante.

Artigo 13.º Procedimento de determinação do montante da renda

1 — Compete aos serviços do Município de Óbidos organizar os processos administrativos tendentes à determinação do montante da renda.

2 — O Município de Óbidos, pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos que considere necessários para a instrução e ou actualização dos respectivos processos.

3 — Salvo em casos devidamente justificados, quando, nos termos do número anterior, o Município de Óbidos solicite os documentos ou esclarecimentos, os arrendatários deverão responder no prazo de trinta (30) dias, sob pena de passarem a pagar por inteiro a respectiva renda técnica.

Artigo 14.º Taxa de esforço

A taxa de esforço (T), corresponde ao valor que resulta da aplicação da seguinte fórmula:

$$T = 0,08 Rc/Smn$$

em que: Rc = Rendimento mensal corrigido do agregado familiar; Smn = Salário mínimo nacional.

Artigo 15.º Presunção de rendimentos

1 — Quando os rendimentos do agregado familiar tenham carácter incerto, temporário ou instável, e caso não haja prova bastante que justifique essa natureza, presume -se que o agregado familiar aufera um rendimento superior ao declarado sempre que:

- Um dos seus membros exerça actividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados;
- Seja possuidor de bens, ou exiba sinais exteriores de riqueza não compatíveis com a sua declaração;
- Realiza níveis de despesa ou de consumo não compatíveis com a sua declaração.

2 — As presunções referidas no número anterior são ilidíveis mediante a apresentação de prova em contrário por parte do interessado.

3 — No acto da presunção referida no número 1. do presente artigo, compete ao Município de Óbidos estabelecer o rendimento mensal bruto do agregado familiar que considera relevante para a fixação da renda, devendo notificar a sua decisão ao arrendatário, no prazo de 15 dias.



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

Artigo 16.º. Vencimento e pagamento da renda

1 — A renda vence -se no primeiro dia útil do mês a que respeita, podendo ser paga até ao dia 8 do mesmo mês. O pagamento da renda efectuado a partir do dia 8 até ao dia 23 de cada mês, implicará o vencimento de juros de mora no valor de 15 %. O pagamento da renda efectuado a partir do dia 23 de cada mês, implicará o vencimento de juros de mora no valor de 50 % do montante da renda.

2 — O pagamento da renda é efectuado na Tesouraria do Município de Óbidos.

3 — O não pagamento injustificado da renda durante seis meses consecutivos implica a perda do direito ao arrendamento, devendo a habitação ser deixada livre no prazo de 15 dias.

4 — A não ser cumprido o prazo estabelecido no artigo anterior, poderá o Município proceder ao despejo administrativo da habitação, mediante processo adequado.

Artigo 17.º. Reajustamento da renda

A todo o tempo poderá haver reajustamento da renda, sempre que se verifique comprovadamente a alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante de morte, invalidez permanente e absoluta, cumprimento do serviço militar, situação de baixa médica ou desemprego de um dos seus membros.

Artigo 18.º. Alteração do montante da renda

1 — O Município de Óbidos deve comunicar por escrito, com a antecedência mínima de trinta (30) dias, ao(s) seu(s) destinatário(s), para a morada correspondente ao fogo em questão, qualquer alteração dos valores do preço técnico ou da respectiva renda.

2 — A renda apoiada cessará, passando a ser cobrada a renda técnica, sempre que sobrevenha sub ocupação do fogo, de acordo com as normas que definem a adequação da habitação à composição do agregado familiar, desde que o Município de Óbidos tenha verificado na mesma urbanização a disponibilidade de um fogo adequado àquela composição, procedam de acordo com o previsto no artigo 7.º. e o agregado familiar recuse a transferência.

Artigo 19.º Situações com carácter excepcional

O Município de Óbidos poderá deliberar, com carácter pontual e excepcional, conceder apoio a agregados familiares que, pelas suas características e comprovadamente, não auferem rendimentos ou apoios financeiros suficientes para suportar o aumento de renda decorrente da implementação deste regulamento ou cujo estado de degradação das suas habitações, por falta de manutenção de responsabilidade municipal, torne o valor da renda injustificado relativamente ao bem locado.

CAPÍTULO III

Dos direitos e deveres dos arrendatários

Artigo 20.º Direitos dos arrendatários

Os arrendatários têm direito:

1 — À fruição e correcta utilização da habitação que lhe for atribuída e das zonas comuns;

2 — A solicitar ao Município de Óbidos que este proceda e que custeie as obras de conservação previstas no artigo 26.º. do presente regulamento, o que este fará, quando as mesmas forem consideradas necessárias pelo Centro de Intervenção Social, e não resultem de incorrecta e descuidada utilização dos arrendatários;

3 — Ao direito de preferência em caso de alienação pelo Município do fogo que ocupam;

4 — A requerer a transferência, adequações de tipologia e coabitações, que considerem pertinentes nos termos do presente regulamento;

5 — A solicitar as informações que entenderem pertinentes ao Município de Óbidos para prestar informação na área da habitação social;

6 — A apresentar sugestões ao Município de Óbidos conducentes à melhoria do funcionamento dos serviços e ou implementação de medidas que promovam a melhoria da qualidade.

Artigo 21.º Deveres genéricos

Além dos deveres consignados nos artigos anteriores deste Regulamento, os arrendatários obrigam -se ainda a:

a) promover a instalação e ligação de contadores de água, energia eléctrica e gás cujas despesas são da sua responsabilidade, tais como as dos respectivos consumos.

b) conservar todas as instalações de energia eléctrica, água e gás bem como todas as canalizações e seus acessórios, pagando à sua conta as reparações que se tornem necessárias por efeito de incúria ou indevida utilização;

c) zelar pela conservação da habitação e dos espaços comuns, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por acto ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação e restituir a habitação no estado de conservação em que a recebeu, designadamente, com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, indemnizando o Município de Óbidos pelas despesas efectuadas com a reparação dos danos não sanados;

d) não dar hospedagem, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o arrendado;

e) não manter a habitação desabitada por tempo superior a sessenta dias consecutivos em cada ano civil, salvo se o Município de Óbidos em casos devidamente declarados e justificados, autorizar por escrito uma ausência por tempo superior;



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

f) não provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do empreendimento ou o bem estar dos restantes moradores, obrigando –se sempre a respeitar o constante do Regulamento Geral do Ruído.

Artigo 22.º Uso das habitações

1 — A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo, ficando interdita a sua utilização para fim diferente do definido no contrato de arrendamento.

2 — No uso das habitações é também interdito aos arrendatários:

a) destinar a habitação a usos ofensivos dos bons costumes a práticas ilícitas, imorais ou desonestas;

b) alterar a tranquilidade da Unidade Habitacional com sons, vozes, cantares, música, devendo os aparelhos de rádio, televisor, reprodutores de som ou electrodomésticos ser regulados de modo a que os ruídos não perturbem os demais utentes da Unidade Habitacional, sem prejuízo de ser sempre observado o disposto no Regulamento Geral do Ruído.

c) colocar objectos ou obstáculos que prejudiquem a sua utilização;

d) instalar na sua habitação qualquer motor ou outro mecanismo que não seja, em condições normais de utilização, necessário ao fim a que a habitação se destina, nomeadamente, se puder perturbar os restantes moradores;

e) colocar nas janelas, objectos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento ou o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, partes comuns ou a via pública;

f) instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa do Município de Óbidos;

g) armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos;

h) despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou varandas ou em áreas que afectem os vizinhos;

i) colocar lixos em outros locais que não os contentores existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, de forma a que no seu transporte não ocorram derrames e não ponha em perigo a higiene e saúde pública;

j) colocar roupa a secar em cordas no interior ou no exterior das habitações, devendo utilizar apenas os estendais fixos colocados no interior da habitação;

k) colocar marquises, ou alterar o arranjo estético do edifício, logradouro ou alçado;

l) colocar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.

Artigo 23.º Obras nas habitações

1 — Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento do Município de Óbidos, e desde que, cumulativamente:

a) não contendam com a finalidade a que a habitação se destina nos termos previstos neste Regulamento;

b) sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;

c) não afectem, nem prejudiquem as habitações, os bens ou partes comuns, ou alterem por qualquer modo os elementos que fazem parte da estrutura do imóvel e ainda a estabilidade e segurança do edifício, a linha arquitectónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respectivas fachadas.

2 — Cada arrendatário é obrigado a realizar, por si ou pelo Município de Óbidos, na sua habitação, com a maior brevidade, as obras e reparações que se tornem necessárias para prevenir, evitar ou remediar danos nas outras habitações ou nas partes comuns, perturbações da normal utilização de umas e outras, ou do bem-estar e comodidade normais dos restantes utentes da Unidade Habitacional, ou ainda prejuízos à segurança, estabilidade, estética e uniformidade exterior das habitações, sempre que esses danos, perturbações e prejuízos resultem ou possam resultar de defeito, degradação, avaria, acidente, sinistro, instalação ou uso de equipamentos especiais ou outros factos de qualquer natureza respeitantes à habitação em causa.

3 — Antes do início da execução de qualquer obra ou reparação nas suas habitações os arrendatários devem informar o Município de Óbidos, mediante carta com prova de entrega, na qual identifiquem a obra ou reparação a efectuar, indiquem a data em que será começada e o prazo previsto para a sua realização e prestem todas as informações de interesse geral.

4 — As obras e benfeitorias realizadas pelo arrendatário na habitação, com ou sem autorização da Município de Óbidos, fazem parte integrante da habitação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

Artigo 24.º Uso das partes comuns

1) Os arrendatários são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, a fazê-lo de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, a contribuir por todas as formas ao seu alcance para a respectiva preservação e valorização, e a respeitar rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.

2) É, designadamente, proibido aos arrendatários:



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo este último ser efectuado em silêncio; em geral, adoptar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação comportamentos susceptíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afectar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam.

deixar circular dentro das zonas e áreas comuns os animais de estimação permitidos sem o uso de trelas ou similares bem como permitir que estes deixem dejectos nas referidas partes comuns;

permitir o alojamento permanente ou temporário de animais perigosos, estes os definidos nos termos da lei, bem como permitir a sua circulação ou permanência nas áreas comuns e respectivos logradouros;

desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído, conforme parte final da alínea b) do n.º 2 do artigo 22.º deste Regulamento;

utilizar as torneiras e as tomadas de energia eléctrica do condomínio para outros fins que não os de limpeza das zonas comuns; ocupar, mesmo temporariamente, com construções provisórias, coisas móveis de qualquer espécie, as entradas ou patamares ou qualquer outra parte comum;

aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma actividade profissional em qualquer área das zonas comuns; estacionar motocicletas ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.

Artigo 25.º Encargos de fruição das partes comuns

1 — As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns dos edifícios e ao pagamento de serviços de interesse comum ficam a cargo dos arrendatários.

2 — Com a celebração do contrato de arrendamento o arrendatário obriga-se a pagar as despesas mencionadas no número anterior no montante que for fixado pelo Município de Óbidos

3 — As despesas comuns serão pagas no local indicado no respectivo contrato de arrendamento da seguinte forma:

a) as despesas ordinárias ou correntes, serão liquidadas mensalmente, até ao dia 8 do mês a que dizem respeito;

b) as despesas extraordinárias serão liquidadas numa única prestação, pelos arrendatários que por elas respondam, à medida que se concretizem e a estes seja solicitado o seu pagamento, salvo se for outro o critério definido aquando a aprovação da despesa.

CAPÍTULO IV

Dos deveres do Município de Óbidos

Artigo 26.º Obras a cargo do Município de Óbidos

1 — Ficam a cargo do Município de Óbidos as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gás, dos circuitos eléctricos e outras instalações ou equipamentos que façam parte integrante dos edifícios, excluindo -se todas as reparações ou intervenções resultantes de incúria, falta de cuidado ou actuação danosa dos arrendatários.

2 — Ficam ainda excluídas todas as obras de reparação e outras intervenções que incidam sobre os vidros, portas, fechaduras ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou zonas comuns, desde que os danos tenham sido causados por acto ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

CAPÍTULO V

Da transmissão dos direitos do arrendatário

Artigo 27.º Transmissão por divórcio

1 — Obtido o divórcio ou a separação judicial de pessoas e bens, o direito ao arrendamento transmite -se, por meio de novo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário quando haja decisão do tribunal nesse sentido;

2 — A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, tem sempre que ser comunicada e devidamente comprovada ao Município de Óbidos.

Artigo 28.º Transmissão por outras causas

1 — A ausência permanente e definitiva do arrendatário e titular do agregado familiar bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão da posição de arrendatário, bem como de todos os direitos e obrigações a ela inerentes, através da celebração de novo contrato, a favor da pessoa que fazendo parte do agregado familiar, por ele seja indicada ou na falta de indicação, do cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto ou da pessoa que com ele vivesse em situação análoga há mais de dois anos, e na falta destes, dos filhos ou do parente mais próximo em linha recta que lhe suceder no encargo da sustentação da família e que com ele vivessem há mais de um ano ou em linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivesse há mais de cinco anos.

2 — Excepcionalmente, poderá ser autorizada pelo Município de Óbidos, a transmissão da posição de arrendatário, do agregado familiar do primeiro titular, havendo, neste caso, lugar à celebração de novo contrato de arrendamento.

3 — O direito à transmissão previsto no n.º 1 deste artigo não se verificará se o titular de tal direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato.

Artigo 29.º Transmissão por morte



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

1 — O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, se lhe sobrevier:

- a) cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens e ou de facto;
- b) descendentes que com ele convivessem há mais de um ano;
- c) afins na linha recta que com ele convivessem há mais de um ano;
- d) pessoa que com ele viva há mais de dois anos em condições análogas às dos cônjuges; e. parentes e afins na linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivessem há mais de cinco anos.

2 — A posição de arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas do número anterior, às pessoas nele referidas, preferindo, em igualdade de condições, o filho ou o parente mais próximo que em maior grau contribua para o encargo de sustentação do agregado familiar.

3 — O direito à transmissão previsto no n.º 1 deste artigo não se verifica se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e susceptível de ser utilizada de imediato.

CAPÍTULO VI

Do despejo

Artigo 30.º Competência

Compete ao Presidente da Câmara Municipal de Óbidos, ou ao Vereador com competência delegada, ordenar o despejo administrativo das habitações sociais propriedade do Município de Óbidos.

Artigo 31.º Finalidade

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento social das habitações sociais propriedade do Município de Óbidos, sempre que se verifique incumprimento do contrato de arrendamento pela ocorrência de qualquer das causas enunciadas no artigo seguinte, verificando-se assim fundamento para a resolução do mesmo.

Artigo 32.º Causas de Despejo

1. Constituem causas de despejo, para além das consignadas no Novo Regime do Arrendamento Urbano (aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27 de Fevereiro), os seguintes factos:

- a) o incumprimento reiterado dos deveres estatuidos pelo presente regulamento pelos arrendatários, apesar de previamente, o Município de Óbidos, ter concedido a estes um prazo para a integral reposição da situação;
- b) a falta de pagamento da renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 16.º deste regulamento, podendo o despejo suspender-se, se antes da sua execução, o arrendatário apresentar documento comprovativo do seu pagamento e o Município assim o entender pertinente, tendo em conta os contornos sociais concretos da situação em causa.
- c) a falta de cumprimento do dever de apresentação da declaração de rendimentos ou a produção de falsas declarações presentes no artigo 12.º deste regulamento;
- d) a não aceitação, por parte dos arrendatários, da renda actualizada nos termos dos artigos 1.º a 19.º deste regulamento, apesar de a mesma lhes ter sido regularmente comunicada;
- e) a recusa, por parte dos arrendatários, depois de intimados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações que tenham realizado sem o consentimento do Município de Óbidos e em infracção ao disposto neste regulamento;
- f) a recusa, por parte dos arrendatários, depois de intimados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Óbidos pelas despesas efectuadas com a reparação desses danos;
- g) a recusa dos arrendatários em outorgar novo contrato de arrendamento, depois de instados a tal no âmbito do procedimento levado a cabo ao abrigo do artigo 11.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de acordo com o presente regulamento.
- h) a possibilidade do arrendatário em utilizar de imediato casa própria ou arrendada.
- i) a prestação intencional por parte dos arrendatários de declarações falsas ou inexactas ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de uma habitação social e o cálculo do valor da renda;
- j) o incumprimento, no prazo que for concedido, da intimação de despejar as pessoas que o arrendatário tenha admitido em desrespeito pelo dever consignado pela alínea d) do artigo 21.º do presente regulamento;
- k) manter a habitação desabitada por período superior ao estipulado na alínea e) do artigo 21.º do presente Regulamento;
- l) a ocupação ilegal de quaisquer habitações;
- m) a falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento em causa.

2 — Nos casos previstos na alínea k) e l) do número anterior, o Município de Óbidos deverá proceder ao despejo imediato da habitação em causa, estando por isso dispensada de proceder ao inquérito prévio e às diligências probatórias previstas no artigo seguinte do presente regulamento.

Artigo 33.º Do procedimento



MUNICÍPIO DE ÓBIDOS

CÂMARA MUNICIPAL DE ÓBIDOS

- 1 — A decretação do despejo será precedida de inquérito sumário efectuado pelo Município de Óbidos, o qual se destinará à verificação da ocorrência de qualquer das causas de despejo enunciadas no artigo precedente, e, bem assim, da resolução do contrato e da perda do direito à habitação arrendada;
- 2 — No decurso desse inquérito sumário, será convocado o respectivo arrendatário, a fim de ser ouvido e apresentar, querendo, pronúncia, equivalendo a sua não comparência e a não apresentação desta 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 sumário será proferida a decisão que no caso couber, a qual será notificada ao arrendatário por qualquer meio e notificação admissível;
- 5 — No caso de a decisão proferida ser de despejo, o arrendatário, depois de notificado terá o prazo de trinta (30) dias seguidos para desocupar voluntariamente a habitação, deixando -a livre de pessoas e bens e para fazer a entrega da respectiva chave no Município de Óbidos,
- 6 — Findo o prazo referido no número anterior, proceder -se -á ao despejo imediato cabendo a sua execução às autoridades policiais competentes.

CAPÍTULO VII

Disposições finais

Artigo 34.º Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor 15 dias úteis após a sua publicação.