



Projeto de Regulamento de Utilização das Habitações Sociais de Gestão Municipal

Preâmbulo

Considerando que o direito à habitação se encontra consagrado no ordenamento jurídico português como um direito fundamental de natureza social, cujo conteúdo pressupõe uma tarefa de concretização que incumbe ao Estado e igualmente aos Municípios.

Considerando que, por força das alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, que estabelece o quadro de atribuições para o município, designadamente nos domínios da ação social e habitação.

Considerando ainda a necessidade de implementar uma gestão eficiente, justa e igualitária do parque habitacional de arrendamento social do Município de Sousel, que contribua para a dignificação das famílias carenciadas potenciando os seus padrões de qualidade de vida, da melhoria das condições de habitabilidade e bem assim da vivência do morador nesse espaço, justifica um normativo comum a todos os que usufruem ou pretendam usufruir, especialmente no que às regras a que estão sujeitas as suas relações contratuais para com o Município de Sousel dizem respeito.

Assim, ao abrigo do disposto nos artigos 112.º, n.º 7 e 241.º da Constituição da República Portuguesa, nos termos das alíneas u) e v), conjugadas com a alínea k) do n.º 1, todas do artigo 33.º da Lei 75/2013, de 12 de setembro, e outrossim das alíneas h) e i) do n.º 2 do artigo 23.º do mesmo diploma, a Câmara Municipal de Sousel propõe-se aprovar o regulamento sobre a gestão do parque habitacional de arrendamento social, propriedade do Município de Sousel, submetendo o seu projeto a apreciação pública, nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 118.º do Código do Procedimento Administrativo.

CAPÍTULO I
DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objeto e âmbito de aplicação

O presente regulamento define e estabelece as regras e as condições de utilização aplicáveis à gestão do parque habitacional de arrendamento social, bem como os direitos e deveres dos arrendatários dos bairros sociais do Concelho de Sousel, propriedade do Município de Sousel.

Artigo 2.º

Princípios

As relações que se estabelecem, ao abrigo do disposto no presente regulamento, entre o Município de Sousel e os arrendatários do seu parque habitacional de arrendamento social obedecem aos princípios da igualdade, da justiça e da imparcialidade, visando uma gestão eficaz, eficiente e racional do mesmo, que prossiga o interesse público de âmbito municipal.

Artigo 3.º

Condições de uso e fruição

1 – A habitação arrendada destina-se exclusivamente para residência do arrendatário e de todos os elementos do seu agregado familiar.

2 – Para efeitos deste regulamento, considera-se agregado familiar o conjunto de pessoas que vivam em comunhão de mesa e habitação ligadas por laços de parentesco em linha reta no sentido ascendente até ao 1.º grau e no sentido descendente até ao 2.º grau.

CAPÍTULO II
DO ARRENDAMENTO

Artigo 4.º

Condições de atribuição

A atribuição de habitação social, obedece às condições estabelecidas em regulamento próprio do Município de Sousel.

Artigo 5.º

Conteúdo e forma do contrato de arrendamento

1 - Sem prejuízo de quaisquer outras cláusulas permitidas por lei e pretendidas pelas partes, o contrato de arrendamento deve conter os elementos seguintes:

- a) Identificação das partes;
- b) Identificação e localização da habitação arrendada;
- c) Regime e valor da renda;
- d) Prazo de duração e data da sua celebração;
- e) Menção ao presente regulamento.

2 – O contrato de arrendamento deve ser sempre celebrado por escrito.

Artigo 6.º

Renda

O regime da renda em vigor para as habitações que integram o parque habitacional de arrendamento social propriedade do Município de Sousel, é o da renda apoiada estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, e demais legislação aplicável, adiante designada por renda.

Artigo 7.º

Cálculo do valor da renda

1 – O valor da renda é o valor devido pelo arrendatário.

2 – O valor da renda é determinado de acordo com os critérios estabelecidos no diploma legal em vigor para o regime da renda apoiada.

3 – O valor da renda não pode exceder o valor do preço técnico calculado nos termos do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de maio, nem ser inferior a 1% do valor da retribuição mínima mensal garantida em cada ano.

Artigo 8.º

Atualização do preço técnico

O preço técnico é atualizado anual e automaticamente, pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.

Artigo 9.º

Atualização do valor da renda

O montante da renda apoiada é atualizado anual e automaticamente, em função da variação percentual do salário mínimo nacional.

Artigo 10.º

Comunicações

1 - A Câmara Municipal de Sousel deve comunicar ao arrendatário qualquer alteração aos valores do preço técnico e ou da respetiva renda.

2 - A comunicação a que se refere o número anterior deve ser efetuada por escrito, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de 30 dias.

Artigo 11.º

Declaração de rendimentos

1 - Para efeitos da atualização anual do valor da renda prevista no artigo 9.º, os arrendatários devem declarar bianualmente ao Município de Sousel os respetivos rendimentos do agregado familiar, bem como comprovar a composição do mesmo, até ao dia 30 do mês de novembro do ano a que respeita.

2 - A declaração a que se refere o número anterior deve ser acompanhada de requerimento próprio dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Sousel, o qual se encontra disponível no Serviço de Atendimento camarário competente e no Sítio do Município de Sousel www.cm-sousel.pt.

Artigo 12.º

Presunção de rendimentos

1 - Nos casos em que os rendimentos do agregado familiar tenham um carácter incerto, temporário ou variável e não seja apresentada prova bastante que justifique essa natureza, presume-se que o agregado familiar auferir um rendimento superior ao declarado, sempre que um dos seus membros exercer atividade que notoriamente produza rendimentos superiores aos declarados ou seja possuidor de bens não compatíveis com aquela declaração.

2 - A declaração estabelecida no número anterior é elidível pelo interessado mediante a apresentação de prova em contrário.

3 – Compete à Câmara Municipal de Sousel deliberar sobre a presunção referida no número 1 e estabelecer o montante do rendimento mensal bruto do agregado familiar que considere relevante para a fixação da renda.

4 – A decisão a que alude o número anterior deve ser notificada ao arrendatário, por carta registada com aviso de recepção, no prazo máximo de 15 dias, a contar da data da sua prática.

Artigo 13.º

Incumprimento da declaração de rendimentos

1 – O incumprimento do disposto no artigo 11.º, quer por falta de declaração, quer por falsa declaração, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento e consequente despejo previsto no artigo 30º. do presente regulamento.

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

Artigo 14.º

Vencimento e lugar de pagamento da renda

1 – A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita.

2 – O pagamento da renda deverá ser efetuado na Tesouraria do Município de Sousel ou por transferência bancária, consoante a modalidade acordada entre as partes.

Artigo 15.º

Mora do arrendatário

1 - Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o mesmo tenha sido feito, a Câmara Municipal de Sousel tem o direito de exigir, para além da renda em atraso, uma indemnização fixada em 50% do valor da renda.

2 – O incumprimento do estabelecido no número anterior ou do plano de pagamento a que se reporta o artigo seguinte, nos 3 meses subsequentes à mora do arrendatário, confere ao Município de Sousel o direito à resolução do contrato de arrendamento, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas, vincendas e da respetiva indemnização, bem como, do direito ao despejo administrativo da habitação.

Artigo 16.º

Plano de pagamento de rendas e indemnizações em dívida

- 1 - A Câmara Municipal de Sousel pode, caso a caso, deliberar estabelecer ao arrendatário um plano de pagamento das rendas e indemnizações em dívida.
- 2 - O plano de pagamento das rendas e indemnizações em dívida a que se refere o número anterior, será notificado ao arrendatário, mediante carta registada com aviso de receção, para que este, no prazo de 15 dias se pronuncie sobre o seu conteúdo.
- 3 - Decorrido o prazo referido no número anterior sem que o arrendatário se haja pronunciado sobre o plano de pagamento das rendas e indemnizações em dívida, considera-se o mesmo tacitamente aceite por aquele, devendo a Câmara Municipal de Sousel deliberar sobre a execução do referido plano, dando disso conhecimento ao arrendatário.

Artigo 17.º

Reajustamento da renda

- 1 - A todo o tempo, a Câmara Municipal de Sousel pode deliberar sobre o reajustamento da renda, sempre que se verifique, comprovadamente, a alteração do rendimento mensal corrigido do agregado familiar, resultante de morte, invalidez permanente e absoluta, ou desemprego de um dos seus membros.
- 2 - O pedido de reajustamento da renda deve ser formulado pelo arrendatário e constar de requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Sousel, em termos claros e precisos, devidamente acompanhado dos documentos comprovativos da situação em que incorre.

Artigo 18.º

Procedimento de determinação do valor da renda

- 1 - Compete à Câmara Municipal de Sousel, através dos competentes serviços, organizar os processos administrativos tendentes à determinação do montante da renda.
- 2 - A Câmara Municipal de Sousel pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e ou actualização dos respectivos processos, fixando-lhes, para o efeito, o prazo máximo de 30 dias.

CAPÍTULO III
DA TRANSFERÊNCIA DE HABITAÇÃO

Artigo 19.º

Transferência de habitação

1 – O Município de Sousel pode determinar, sempre que exista tipologia adequada disponível, a transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro do mesmo concelho, por motivos de:

- a) Doença grave ou crónica;
- b) Aumento ou redução agregado familiar.

2 – A transferência do arrendatário e do respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro do mesmo concelho, pode ocorrer nos seguintes termos:

- a) Transferências de fogos de tipologia menor para maior, são justificadas segundo a seguinte ordem de prioridades: aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção; coexistência de crianças de sexo diferente; existência de doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente, ou outros motivos ponderosos e excecionais a apreciar casuisticamente mediante exposição escrita e prova documental;
- b) Transferências de fogos de tipologia maior para menor – quando o agregado familiar apresentar uma subocupação da habitação;
- c) Transferência para fogos de tipologia idêntica só se justifica em caso de doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas pelo médico assistente.

3 – O incumprimento da determinação da Câmara Municipal prevista na alínea b) do número anterior, no prazo de 90 dias, dá lugar ao pagamento por inteiro do respetivo preço técnico.

4 – A possibilidade de transferência de habitação está condicionada, não só à existência de fogos disponíveis para atribuir, mas também de outras pessoas mais carenciadas e, ainda à inexistência de rendas em atraso.

5 – As situações previstas no presente artigo devem ser analisadas pelo Serviço de Ação Social e decididas pelo eleito com competências próprias ou delegadas/subdelegadas no âmbito da habitação.

Artigo 20.º

Novo contrato de arrendamento

1 - Para efeitos do disposto no artigo anterior, deve ser comunicado ao Serviço de Ação Social do Município de Sousel, no prazo de 30 dias, a contar da data da ocorrência, a intenção de transferência de fogo, acompanhada dos respetivos comprovativos.

2- Em caso de transferência de habitação, haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento e, conseqüentemente, à atualização da renda.

Capítulo IV

DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES DAS PARTES

Secção I

Dos direitos e deveres dos arrendatários

Artigo 21.º

Direitos dos arrendatários

Os arrendatários têm direito:

- a) À fruição e correta utilização da habitação que lhe foi atribuída e das zonas comuns, caso estas existam.
- b) De preferência, em caso de alienação pelo Município de Sousel da habitação arrendada, nos termos da legislação aplicável.
- c) A serem ouvidos, nos termos do disposto no artigo 100.º e seguintes do Código do Procedimento Administrativo, antes da tomada de decisão que diga respeito à habitação que lhes está arrendada.
- d) A solicitar à Câmara Municipal de Sousel informações relativamente à sua qualidade de arrendatários.

Artigo 22.º

Deveres dos arrendatários

Os arrendatários obrigam-se a:

- a) Conservar a habitação no estado em que lhe foi entregue e zelar pela conservação, manutenção e limpeza da mesma e dos espaços comuns, se os houver, reparando e suportando as despesas dos estragos que sejam causados por ato ou omissão culposa do agregado familiar ou de quem frequenta a sua habitação, bem como comunicar

por escrito, à Câmara Municipal, quaisquer deficiências que detete ou reparações que devam ser asseguradas pela mesma ou outro organismo e, ainda, indemnizando o Município de Sousel pelas despesas efetuadas com a reparação dos danos não sanados.

b) Promover a instalação e ligação de contadores de água e energia elétrica, cujas despesas são da sua responsabilidade, tal como as dos respetivos consumos.

c) Conservar em bom estado todas as instalações de luz elétrica, água e gás, assim como, as canalizações e esgotos, pagando à sua conta as reparações causadas por efeito de incúria ou utilização indevida, que se tornem necessárias.

d) Facultar, sempre que lhes for solicitado pela Câmara Municipal de Sousel, a vistoria/inspeção da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os competentes serviços da Câmara Municipal possam vir a realizar.

e) Não dar hospedagem, sublocar total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o locado.

f) Não manter a habitação desabitada por tempo superior a 90 (noventa) dias consecutivos ou interpolados em cada ano civil, salvo se a Câmara Municipal de Sousel, em casos devidamente justificados, autorize por escrito uma ausência por tempo superior.

g) Informar a Câmara, com antecedência de 30 dias, da intenção de desocupar a habitação, no sentido de ser devidamente vistoriada. O incumprimento deste prazo levará, o arrendatário, ao pagamento de uma multa no valor igual ao da renda social.

h) Não provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade e ou o bem-estar dos restantes moradores, obrigando-se a respeitar as normas constantes no Regulamento Geral de Ruído.

i) 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 Municipal, desde que o mesmo contribua para a correta manutenção dessas zonas.

j) Depositar os lixos nos locais próprios (contentores), devidamente acondicionados em sacos de plástico e proceder à separação de lixos recicláveis colocando-os nos respetivos contentores para deposição seletiva existentes para o efeito, situados na via pública, de modo a não por em risco a higiene e saúde públicas.

l) Restituir a habitação no estado de conservação em que a recebeu, designadamente com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, torneiras e demais acessórios nela instalados.

m) É da responsabilidade dos inquilinos garantir a limpeza e higiene dos logradouros, bem como das zonas de circulação comum.

n) O pagamento das despesas respeitantes a obras de conservação e manutenção, nas partes comuns do prédio, motivados por uso imprudente de qualquer dos inquilinos, será sua exclusiva responsabilidade.

Artigo 23.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 e a práticas ilícitas, imorais ou desonestas.

b) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que perturbem os demais utentes do prédio, em desrespeito pelo Regulamento Geral do Ruído, devendo para o efeito, regular o volume dos aparelhos de rádio, de televisão, de reprodutores de som ou de eletrodomésticos.

c) 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.

d) Alterar os acabamentos interiores e exteriores sem a prévia autorização da Câmara Municipal de Sousel.

e) Instalar ou construir, sem autorização expressa da Câmara Municipal de Sousel, quaisquer equipamentos e estruturas que alterem o interior ou o exterior da habitação.

f) Armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos.

g) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objetos 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 outras habitações, partes comuns ou via pública.

h) Colocar marquises ou alterar o arranjo estético do edifício, do logradouro ou dos alçados.

3 – No uso da sua habitação, o arrendatário, fica ainda, interdito de:

a) Possuir animais domésticos sem estarem devidamente legalizados e em número superior ao permitido por lei.

b) Possuir animais domésticos que, pelo seu comportamento ruidoso, falta de higiene, falta de cuidados veterinários e perigosidade, sejam motivo de incómodo para os vizinhos ou ponham em causa a saúde e segurança públicas.

c) Utilizar, para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos envolventes, não construindo aí, nomeadamente, galinheiros, coelheiras, pombais ou qualquer outro tipo de edificação precária, nem ocupar tais espaços com estendais de roupa.

4 - É proibida a permanência de animais domésticos em varandas ou terraços.

Artigo 24.º

Obras nas habitações

1 – Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação mediante autorização da Câmara Municipal de Sousel, e desde que, cumulativamente:

a) Não contendam com a finalidade a que a habitação se destina, nos termos do presente regulamento.

b) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis.

c) Não afetem, 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 arquitetónica, o arranjo estético e a uniformidade exterior do prédio, incluindo as respetivas fachadas.

2 – As benfeitorias, quando autorizadas pela Câmara Municipal de Sousel e realizadas pelo arrendatário não conferem a este qualquer direito ou indemnização e ficam a fazer parte integrante do edifício, não podendo dele ser retiradas finda a ocupação.

3 – As obras de conservação, manutenção e limpeza inerentes ao interior da habitação, incluindo pinturas, são da responsabilidade do arrendatário.

Artigo 25.º

Uso das partes comuns dos edifícios

1 - As áreas comuns são constituídas pelo conjunto de todos os espaços de caixa de escada, desde a entrada principal do edifício, até ao patamar que serve os fogos de cada piso.

2 - Os arrendatários estão obrigados a utilizar as partes comuns do edifício, adiante designadas por partes comuns, estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, evitando que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal.

3 – É, designadamente, proibido aos arrendatários:

- a) Utilizar as partes comuns para fins diferentes para os quais foram concebidos.
- b) Deixar abertas as entradas comuns do edifício ou permitir a entrada e saída de estranhos sem assegurarem da sua identidade, em especial durante a noite.
- c) Permitir às pessoas que de si dependem ou frequentam a sua habitação, comportamentos suscetíveis danificar ou sujar as partes comuns, afetar o normal desempenho por estas das funções a que se destinam, e que perturbem o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e bem estar dos seus utentes.
- d) Deixar deambular, pelas partes comuns, os animais domésticos permitidos nas condições fixadas designadamente nas alíneas a) e b) do n.º. 3 do artigo 21.º deste regulamento, sem o uso de trelas ou de açaimes.
- e) Permitir que os animais domésticos deixem dejetos nas partes comuns.
- f) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído.
- g) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia elétrica das partes comuns, para outros fins que não os de limpeza.
- h) Ocupar as entradas, patamares ou quaisquer outras partes comuns, mesmo que temporariamente, com construções provisórias ou coisas móveis independentemente da sua espécie.
- i) Estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.

4- Os jardins e espaços verdes envolventes dos edifícios são zonas comuns a todos os moradores e, como tal património comum, devendo ser tratado e cuidado com asseio, sendo proibido:

- a) Arrancar e cortar as árvores e as flores;
- b) Circular no seu interior;
- c) Deixar dejetos de animais de estimação;
- d) Usar o interior dos jardins e espaços verdes para colocar animais;
- e) Colocar objetos, coisas móveis de qualquer espécie ou efetuar construções mesmo que provisórias no seu interior.

Artigo 26.º

Encargos de fruições das partes comuns

1 - As despesas correntes necessárias à fruição das partes comuns do prédio e ao pagamento dos 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 fixado pelo Município de Sousel ou que vier a ser aprovado em Assembleia de Condóminos, consoante o caso.

3 – As despesas comuns são pagas no local indicado no respetivo contrato de arrendamento.

Artigo 27.º

Representante do bloco

1 - Considera-se um bloco, sempre que exista mais do que uma habitação a partilhar a mesma entrada.

2 - O representante do bloco será o elemento responsável por comunicar com a Câmara Municipal eventuais anomalias no funcionamento do bloco, tendo como incumbência fundamental fomentar as boas relações de vizinhança.

3 - Poderá ser desempenhado por qualquer inquilino, procedendo-se para isso, à sua eleição em reunião a realizar na Câmara Municipal de Sousel.

4 - Poderá representar qualquer inquilino que, por um motivo de força maior, não possa participar nas reuniões, desde que faça uma declaração por escrito nesse sentido.

5 - O representante do bloco deverá informar a Câmara Municipal, quando tal se justifique, das ocorrências verificadas em virtude das infrações ao disposto nos números anteriores.

Secção II

Direitos e deveres do Município de Sousel

Artigo 28.º

Direitos do Município de Sousel

1 – A Câmara Municipal de Sousel pode, a todo o tempo, ordenar a realização de vistorias/inspeções às habitações arrendadas, destinadas a verificar o seu estado de conservação.

2 - Do ato que determinar a realização da vistoria/inspeção e respetiva fundamentação é notificado o arrendatário, mediante carta registada com aviso de receção, com a antecedência de pelo menos 10 dias.

3 – Da vistoria é lavrado um auto com a descrição do estado de conservação da habitação, se a tanto houver lugar, das obras preconizadas para a colocar no estado de conservação e nas condições que o arrendatário a recebeu, ressalvando o desgaste decorrente de uma utilização normal.

4 – Após a realização da vistoria, a Câmara Municipal pode ordenar ao arrendatário a execução das obras de conservação resultantes da sua utilização descuidada, fixando-lhe um prazo para o efeito.

5 – A ordem de execução das obras a que se refere o número anterior é antecedida de audição do interessado, que dispõe de 15 dias a contar da data da sua notificação para se pronunciar sobre o conteúdo da mesma.

6 – Decorrido o prazo referido no n.º 4 sem que o arrendatário tenha realizado as obras, a Câmara Municipal pode proceder à sua execução diretamente ou por intermédio de terceiro, ficando neste caso todas as despesas, incluindo indemnizações, por conta do arrendatário.

7 – Para efeitos do disposto no número anterior, deve a Câmara Municipal de Sousel comunicar ao arrendatário, por carta registada com aviso de receção, a data em que as vai executar e o respetivo orçamento.

8 – Após a execução das obras, o arrendatário será notificado para efetuar o pagamento no prazo máximo de 45 dias.

9 – Findo o prazo sem que se tenha verificado o pagamento, a Câmara Municipal extrairá certidão de dívida para fins judiciais.

Artigo 29º

Deveres da Câmara Municipal

São deveres da Câmara Municipal:

a) Conservar as áreas comuns dos edifícios e equipamentos existentes nas zonas de habitação social a que se refere este regulamento.

b) A reparação de paredes exteriores, coberturas dos prédios, colunas gerais de esgotos, recolha de lixo, abastecimento de água e energia elétrica. Todas as despesas resultantes de estragos provocados por culpa ou negligência serão imputados aos moradores.

c) A dinamização e introdução de equipamento social de apoio à população residente.

d) A fiscalização da disciplina, utilização correta das habitações, logradouros comuns, zonas verdes e do seu estado de manutenção e conservação.

e) Prestar apoio técnico-social à população realojada e/ou alojada, com o objetivo de promover e integrar famílias social e economicamente carenciadas em espaços geográficos e sociais estruturalmente diferentes.

Capítulo V
DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

Artigo 30.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 aditamento ao primitivo contrato, a favor do cônjuge do arrendatário, quando haja decisão judicial nesse sentido.

2 – A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá de ser comunicada e devidamente comprovada, mediante requerimento dirigido ao presidente da Câmara Municipal de Sousel.

Artigo 31.º

Transmissão por morte

1 – Quando o contrato de arrendamento haja sido celebrado na vigência do Regime do Arrendamento Urbano (RAU), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, nos termos do disposto no artigo 57.º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro.

2 - Quando o contrato de arrendamento haja sido celebrado na vigência do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se os seus direitos e obrigações, por meio de novo contrato, nos termos do disposto no artigo 1106.º do Código Civil.

3 – O direito à transmissão previsto nos números 1 e 2 deste artigo não se verifica, se o titular desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

Capítulo VI
DA RESOLUÇÃO DO CONTRATO E DESPEJO

Artigo 32.º

Fundamentos de resolução do contrato de arrendamento

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) A falta de pagamento da renda nos termos e prazos previstos no artigo 14º do presente regulamento.

b) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no presente diploma por parte do arrendatário.

c) A prestação intencional por parte dos arrendatários de declarações falsas ou inexatas ou a omissão de informações que tenham contribuído e determinado a atribuição de uma habitação social e o cálculo da sua renda.

d) A não aceitação, por parte do arrendatário, da renda atualizada nos termos do artigo 9.º apesar da mesma lhe ter sido regularmente comunicada.

e) A recusa por parte do arrendatário, depois de intimado para o efeito, para demolir ou retirar as obras ou as instalações que tenha realizado sem autorização da Câmara Municipal de Sousel e em infração ao disposto neste regulamento.

f) A recusa por parte do arrendatário, depois de intimado para o efeito, em reparar os danos causados nas habitações e nas partes comuns, por sua culpa ou do seu agregado familiar, ou em indemnizar o Município de Sousel pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos.

g) O incumprimento, no prazo que for concedido de intimação de despejar as pessoas que o arrendatário tenha admitido em desrespeito ao dever consignado na alínea e) do artigo 20.º do presente regulamento.

h) Manter a habitação desabitada por período superior ao estipulado na alínea f) do artigo 20.º do presente regulamento.

i) A ocupação ilegal da habitação social.

j) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada.

l) A falta de verificação de algum dos pressupostos que determinaram a celebração do contrato de arrendamento em causa.

3 – 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 disposto nos nºs. 1 e 5 do artigo 6º. do Decreto-Lei nº. 166/93.

Artigo 33.º

Finalidade do despejo

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento das habitações que integram o parque habitacional de arrendamento social propriedade

do Município de Sousel, sempre que exista fundamento para a resolução do mesmo e se verifique o incumprimento do contrato de arrendamento pela ocorrência de qualquer das causas enunciadas no artigo seguinte.

Capítulo VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 34.º

Dúvidas e omissões

Os casos omissos e as dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente regulamento serão resolvidas pela Câmara Municipal de Sousel.

Artigo 35.º

Direito subsidiário

A tudo o que não esteja expressamente previsto no presente regulamento, aplica-se subsidiariamente a lei civil e, na parte aplicável, o Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 36.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no dia útil seguinte à publicação no Diário da Republica.