

AC. EM CÂMARA

(07) PROJECTO DE REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO

MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO:- Pela Vereadora Ana Margarida Silva foi apresentado

o projecto de Regulamento que seguidamente se transcreve:-

PROJECTO DE REGULAMENTO DE GESTÃO DO PARQUE HABITACIONAL DO MUNICÍPIO DE VIANA DO CASTELO

PREÂMBULO

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 1.º

Objecto

Passam a reger-se pelo presente Regulamento o uso, a fruição e a atribuição das habitações sociais das quais o Município de Viana do Castelo é proprietário, no âmbito e nos limites da legislação vigente.

Artigo 2.º

Destino

1. As habitações a que se alude no artigo anterior destinam-se, exclusivamente, a habitação própria e permanente das pessoas a quem são atribuídas.
2. No tipo de habitação a que se refere este Regulamento não poderão ser exercidas actividades comerciais e industriais, sem prejuízo do exercício da indústria doméstica.

Artigo 3.º

Arrendamento

1. Os fogos estão sujeitos às regras de arrendamento social e ao regime de renda apoiada estabelecidas no Decreto – Lei n.º 166/93, de 07 de Maio, complementado pelas normas aplicáveis do Código Civil e pela Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU), que estipula a manutenção em vigor do regime da renda condicionada e da renda apoiada até à publicação de novos regimes, que passarão nessa altura a vigorar, de acordo com o estatuído no artigo 61.º da referida Lei.
2. Em relação às matérias a que se referem os artigos 26.º e 28.º do NRAU, se for caso disso, continuarão a aplicar-se as normas do Decreto – Lei n.º 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), com todas as alterações subsequentes.
3. Após a publicação do presente regulamento, os contratos de arrendamento efectuados sob o regime de renda apoiada, terão a duração de um ano, sendo que terminado esse período, verifica-se a sua renovação automática.

Artigo 4.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, que é anexado ao contrato de arrendamento e dele faz parte integrante.

Artigo 5.º **Condições de Atribuição das habitações**

1. A atribuição do direito ao arrendamento sobre as habitações e selecção das mesmas é efectuada por decisão do Presidente da Câmara Municipal, mediante proposta da Divisão de Acção Social, após avaliação diagnóstica do agregado familiar.
2. A avaliação diagnóstica a produzir pela Divisão da Acção Social deverá referir a situação familiar, económica, habitacional, social e profissional do agregado familiar candidato.
3. Conforme o disposto no artigo 2.º, n.º 1, a habitação atribuída e arrendada destina-se a habitação própria e permanente das pessoas a quem é atribuída, designadamente do arrendatário e de todos os membros que compõe o seu agregado familiar, enquanto este se mantiver nas condições que lhe permitiram preencher os pressupostos que deram origem à atribuição, não podendo ser-lhe dado outro fim.
4. O candidato a arrendatário não pode possuir casa própria, adequada ao seu agregado familiar. Aquele que vier a ser possuidor nas referidas condições perderá de imediato a qualidade de arrendatário, por deixar de preencher as condições de atribuição, pelo que o contrato de arrendamento caducará após a notificação nesse sentido.
5. No âmbito do presente regulamento o direito à ocupação de imóveis, em regime de renda apoiada, poderá cessar sempre que o valor do cálculo apurado seja superior ao valor do preço técnico.
6. Pode o Presidente da Câmara Municipal, no caso de uma das habitações ficar desocupada, proceder ao realojamento de outro agregado familiar.
7. Na atribuição da habitação social serão tidos em conta os seguintes critérios:
 - a) Rendimentos e despesas do agregado familiar;
 - b) Situação profissional do agregado familiar;
 - c) Condições de habitabilidade;
 - d) Número de dependentes do agregado familiar;
 - e) Situação de risco dos elementos menores;
 - f) Condições de saúde dos membros do agregado familiar;
 - g) Dinâmicas familiares do agregado familiar;
 - h) Impacto do realojamento no projecto de vida do agregado familiar.

8. A instrução do processo será feita mediante candidatura efectuada através de uma entrevista realizada pelos técnicos da Divisão da Acção Social, devendo a mesma ser acompanhada da entrega dos seguintes documentos, em relação a cada membro do agregado familiar:
- a) Documentos comprovativos dos rendimentos (recibos de vencimento, declaração de beneficiário do RSI, com referência ao montante auferido, subsídio desemprego, outras subvenções, pensões ou reformas.);
 - b) Comprovativo da situação laboral, desemprego, pensionista, estudante;
 - c) Fotocópias do Bilhete de Identidade e do Cartão de Contribuinte;
 - d) Declaração de bens patrimoniais passada pelo Serviço de Finanças da área de residência.

Artigo 6.º **Definições**

Para efeitos do disposto no presente regulamento entende-se por:

- a) «Agregado familiar» – conjunto de pessoas constituído pelo arrendatário, pelo cônjuge ou pessoa que com ele viva em condições análogas, pelos parentes ou afins na linha recta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite directamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas a quem a entidade locadora autorize a coabitação com o arrendatário;
- b) «Dependente» – elemento do agregado familiar com menos de 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;
- c) «Rendimento mensal bruto» – quantitativo que resulta da divisão por 12 dos rendimentos anuais ilíquidos auferidos por todos os elementos do agregado familiar à data da determinação do valor da renda;
- d) «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;
- e) «Salário mínimo nacional» – o fixado para a generalidade dos trabalhadores.

Artigo 7.º **Destinatários**

1. Todos os candidatos à habitação social, bem como todas as pessoas que residam em habitações sociais em regime de arrendamento social e que façam parte do respectivo agregado familiar, ficam sujeitas ao estipulado no presente Regulamento, sem prejuízo de eventuais direitos adquiridos.
2. Estão obrigados ao cumprimento do Regulamento, os actuais e os futuros residentes, nos termos do disposto no número anterior, sem prejuízo de eventuais direitos adquiridos.

CAPÍTULO II **DA RENDA**

Artigo 8.º

Disposições Gerais

1. O regime da renda em vigor para as habitações sociais que são propriedade do Município de Viana do Castelo é o regime da «renda apoiada», estabelecido no Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, de acordo com as especificações do presente regulamento.
2. A renda será calculada e determinada de acordo com os critérios estipulados nos artigos 4.º e 5.º do mencionado Decreto-Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.
3. Para actualização do valor da renda os arrendatários devem declarar os respectivos rendimentos bienalmente, até 30 de Setembro do ano anterior ao da referida actualização, sem prejuízo de, a todo o tempo, a Divisão de Acção Social, poder solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução ou actualização dos respectivos processos, fixando-se para o efeito um prazo de resposta não superior a 30 dias.
4. O incumprimento do estipulado no número anterior, quer por falta de declaração, quer por falsa declaração, no prazo de 90 dias, determina o imediato pagamento, por inteiro, do preço técnico da renda, sem prejuízo de constituir fundamento de cessação de utilização da habitação social.

Artigo 9.º

Vencimento e Lugar de Pagamento

1. A renda vence-se no 1.º dia útil do mês a que respeita podendo ser paga até ao dia 8 desse mês, excepto nos casos em que, por razões devidamente comprovadas, outro prazo seja fixado pelo Presidente da Câmara Municipal.
2. A renda será paga na sede da Câmara Municipal de Viana do Castelo, sita no Passeio das Mordomas da Romaria ou por transferência bancária.

Artigo 10.º

Mora do Arrendatário

Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, sem que o arrendatário tenha procedido ao pagamento da renda, o Município tem o direito de exigir:

- a) Se a renda for paga até ao final do mês a que respeita, acresce ao valor da renda 15% do valor total;
- b) Se a renda for paga depois de decorrido o prazo da alínea anterior e antes de decorrido o prazo de noventa dias, fica o arrendatário obrigado a pagar todas as rendas devidas, acrescidas de uma indemnização de 50%, sob pena de poder ser determinada a cessação da utilização da habitação atribuída;
- c) Excepcionalmente, nos casos em que esteja devidamente comprovada a insuficiência económica do agregado familiar, pode ser concedida pelo Presidente da Câmara Municipal a isenção total ou parcial das indemnizações referidas nas alíneas anteriores;
- d) A falta de pagamento das rendas acrescidas da indemnização que for devida nos prazos referidos nos números anteriores, confere ao Presidente da Câmara Municipal o direito de determinar a cessação da utilização do fogo atribuído, salvo nos casos em que seja autorizado um acordo de regularização de dívida nas situações em que o arrendatário tenha comprovado que está temporariamente impedido de cumprir atempadamente a obrigação de pagamento da renda.

Artigo 11.º

Actualização

1. A renda será actualizada bienal e automaticamente, de acordo com o estabelecido no artigo 8.º, n.º 2 do Decreto – Lei n.º 166/93, de 7 de Maio, mediante apresentação de documentos comprovativos do rendimento do agregado familiar, na mesma percentagem de variação do rendimento mensal corrigido.
2. Nos anos intercalares em que não se processe a apresentação dos referidos documentos, nem se declare rendimentos, a actualização da renda será feita com base na variação percentual para esse ano do salário mínimo nacional, de acordo com o artigo 8.º, n.º 4 e 5 do Decreto – Lei n.º 166/93, de 7 de Maio.
3. A renda pode ainda ser reajustada a todo o tempo, sempre que se verifique uma variação de rendimentos do agregado familiar, que determine uma redução da renda fixada, mediante aplicação da variação percentual do rendimento mensal do agregado familiar ao valor da renda.
4. Em qualquer dos casos referidos nos números anteriores, a actualização da renda deve ser comunicada por escrito ao arrendatário, com a antecedência mínima de 30 dias relativamente à data em que é devida a renda actualizada.
5. A Divisão da Acção Social pode, a todo o tempo, solicitar aos arrendatários quaisquer documentos e esclarecimentos necessários para a instrução e/ou actualização dos respectivos processos.

Artigo 12.º **Transferências de Habitação**

1. Verificando-se sub ou sobre ocupação da habitação arrendada, o Município pode determinar a transferência do arrendatário e do respectivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada dentro da mesma localidade.
2. Pode ainda o Presidente da Câmara Municipal determinar a transferência para fogos de tipologia idêntica, somente justificável em casos de doenças graves ou crónicas e devidamente comprovadas pelo médico assistente e ou necessidade de apoios continuados por envelhecimento ou doença.
3. Outras situações não previstas nos números anteriores deverão ser analisadas pela Divisão da Acção Social e decididas pelo Presidente da Câmara Municipal.
4. Excepcionalmente, não existirão transferências de habitação:
 - a) Sempre que o Município não tenha fogos disponíveis para atribuir;
 - b) Existindo fogos disponíveis, o Município entenda, verificados os pressupostos para atribuição dos mesmos, que existem famílias mais carenciadas.
5. Só serão considerados os requerimentos dos arrendatários, quando:
 - a) Não existam rendas em atraso;
 - b) As condições de conservação do fogo o justifiquem, devendo as mesmas ser comprovadas por técnicos do Município.

Artigo 13.º **Coabitções**

As coabitções só são autorizadas desde que o arrendatário comunique por escrito ao Município a situação e, apenas nos casos em que o coabitante seja:

- a) Cônjuge ou pessoa que com o mesmo viva em união de facto;
- b) Descendente em 1.º grau ou adoptado plenamente;

c) Outro parente ou afim, desde que os motivos o justifiquem e que a tipologia do fogo o comporte.

Artigo 14.º

Novo contrato de arrendamento

1. Haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento, sempre que ocorra o falecimento do titular do arrendamento, ou sempre que exista sentença judicial.
2. Com a celebração do novo contrato de arrendamento haverá lugar a actualização do preço técnico e cálculo da nova renda.
3. Nos casos de transmissão da titularidade do contrato, por óbito do respectivo titular, nas condições e termos previstos no capítulo VI deste Regulamento ou por transferência da titularidade do contrato de arrendamento a favor de um dos elementos do agregado familiar, quando por motivos devidamente comprovados esta seja autorizada, dará origem à celebração de um novo contrato de arrendamento ou a um aditamento com o respectivo cálculo da nova renda.

CAPÍTULO III

DOS DEVERES DOS ARRENDATÁRIOS

Artigo 15.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, tal como as dos respectivos consumos;
- b) Conservar no estado em que se encontram, à data do realojamento, todas as instalações de electricidade, água e gás, bem como todas as canalizações e seus acessórios, sendo da sua responsabilidade o pagamento das reparações que se tomam 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 restitui-la no estado de conservação em que a recebeu, nomeadamente, com todos os vidros, portas, móveis de cozinha, sanitários, indemnizando o Município 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, sob pena de aplicação de uma multa igual à renda de seis meses, e de despejo, em caso de reincidência;
- e) Receber sempre que necessário os técnicos designados pela Divisão de Acção Social, tendo como objectivo a criação de uma estrutura de apoio, visando promover a melhoria da qualidade de vida da família, a elevação do respectivo nível de competências, bem como, promover uma adequada ocupação dos fogos;
- f) Não conservar a habitação desabitada por período de tempo superior a trinta dias consecutivos, em cada ano civil, salvo se o Presidente da Câmara Municipal, em casos devidamente declarados e justificados, autorizar uma ausência por tempo superior;
- g) 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 período de descanso que medeia entre as 22 horas e as 8 horas, estabelecido pela Lei do Ruído.

- h) Não ligar à rede de energia eléctrica ou de abastecimento de água da habitação quaisquer aparelhos ou instalações localizadas fora da mesma.

CAPÍTULO IV

UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

SECÇÃO I

Área Interior

Artigo 16.º

Utilização das Habitações

1. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo, sendo interdita a sua utilização para fim diferente do definido 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, ilícita ou desonesta;
 - b) Alterar a tranquilidade do prédio com sons, vozes, cantares, música ou factos que indevidamente perturbem os demais arrendatários do edifício, devendo os aparelhos de rádio, televisão, reprodutores de som ou electrodomésticos ser regulados de modo a que os ruídos não perturbem os demais utentes do prédio, sem prejuízo de ser sempre observado um período de silêncio no horário estabelecido na alínea f) do artigo anterior;
 - c) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
 - d) Promover reuniões que perturbem a ordem pública ou lesem os direitos e interesses legítimos da vizinhança;
 - e) Alterar os acabamentos interiores sem a autorização prévia do Presidente da Câmara Municipal, salvo quando se trate de obras de conservação, sendo que, no caso destas, deve ser sempre dado conhecimento ao Presidente da Câmara Municipal;
 - f) Colocar nos terraços, varandas ou janelas, objectos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento, o lançamento ou arrastamento de detritos ou de lixos sobre as outras habitações, as partes comuns ou a via pública;
 - g) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares, sem autorização expressa do Presidente da Câmara Municipal;
 - h) Armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos;
 - i) Sacudir tapetes, ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarro ou detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afectam os vizinhos;
 - j) Colocar roupa a secar em cordas no interior ou no exterior das habitações, devendo utilizar apenas os estendais fixos devidamente autorizados pelo Presidente da Câmara Municipal para esse fim, ou em estendais de chão nas varandas ou terraços, desde que estes fiquem resguardados pelas mesmas;

- k) 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;
 - l) Colocar marquises, ou alterar o arranjo estético do edifício ou alçado;
 - m) Afixar rótulos ou tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação.
- 3.O arrendatário, no que respeita à permanência de animais domésticos na habitação, deve respeitar as seguintes condições:
- a) Só são aceites animais como cães e gatos de companhia, no respeito pelo disposto na legislação aplicável, designadamente no Decreto-Lei n.º 313/2003, de 17/12, com a redacção introduzida pela Lei n.º 49/2007, de 31/08, 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 incómodo aos vizinhos;
 - b) No caso de cães e gatos, apenas é permitida a presença de um animal por cada habitação, sendo que, nas habitações que se encontram em regime de propriedade horizontal não são permitidos animais, com a excepção das aves em gaiola;
 - c) É proibida a permanência de animais em varandas ou terraços;
 - d) Só podem circular na via pública da área circundante à urbanização municipal, os animais de estimação permitidos na alínea a) que usem trelas ou similares e desde que os respectivos donos se façam acompanhar de um saco de recolha para proceder à limpeza dos dejectos.

Artigo 17.º

Obras nas Habitações

1. Os arrendatários só poderão executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento escrito do Presidente da Câmara Municipal, e desde que, cumulativamente:
 - c) Não contendam com a finalidade a que a habitação se destina nos termos previstos neste regulamento;
 - d) Sejam executadas com observância das regras técnicas e das disposições legais e regulamentares aplicáveis;
 - e) 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 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, 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, 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. Se o arrendatário não tiver condições para custear as obras e reparações referidas no número anterior, designadamente, no caso de se comprovar devidamente, após análise desencadeada pela Divisão da Acção Social, que o mesmo apresenta uma situação económica precária, o Município assumirá a realização das obras e reparações, condicionado as seguintes regras:
 - 3.1. Ressarcimento do valor das obras em prestações efectuadas simultaneamente com o pagamento da renda em montantes parciais a definir pela Divisão da Acção Social.

- 3.2. Isenção do pagamento do valor das obras, sem prejuízo de, caso a situação económica do arrendatário melhorar, o Município poder exigir ao arrendatário o montante gasto nos termos do número anterior.
4. O arrendatário que não proceda com a devida diligência na comunicação ao Município das obras e reparações, mencionadas no n.º 2 do presente artigo, torna-se responsável perante os demais moradores por todos os danos resultantes da recusa na sua comunicação ou na sua execução.
 5. Antes do início da execução de qualquer obra ou reparação nas suas habitações, os arrendatários devem informar desse facto a Administração do Condomínio, caso exista, mediante carta registada na qual identifiquem a obra ou reparação a efectuar, indiquem a data em que a obra ou reparação será iniciada e o prazo previsto para a sua realização, bem como outras informações de interesse geral.
 6. As obras e benfeitorias realizadas pelo arrendatário, com ou sem autorização do Presidente da Câmara Municipal, fazem parte integrante do edifício e não podem ser retiradas finda a ocupação, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras;
 7. O Município 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, ou ainda as que sejam alheias à responsabilidade dos arrendatários.

SECÇÃO II

Áreas Comuns

Artigo 18.º

Uso das Partes Comuns

1. O disposto no presente artigo apenas se aplica às habitações que se encontram em regime de Propriedade Horizontal.
2. As partes comuns são as descritas no artigo 1421.º, n.º 1 e 2 do Código Civil.
3. Os arrendatários são obrigados a utilizar as partes comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam, fazendo-o de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal, contribuindo para a respectiva preservação e valorização e respeitando rigorosamente os direitos equivalentes ou especiais dos restantes moradores.
4. É designadamente proibido aos arrendatários:
 - a) Deixar abertas as portas das entradas comuns dos prédios ou permitir a entrada de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;
 - b) Colocar vasos, objectos ou obstáculos nas entradas, patamares, escadas, corredores e outras partes comuns, que prejudiquem a sua utilização;
 - c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo este ser efectuado em silêncio;
 - d) Adoptar ou permitir às pessoas que de si dependem ou frequentem a sua habitação, comportamentos susceptíveis de danificar ou sujar as partes comuns, afectar o normal desempenho das funções a que se destinam, perturbar o bom e regular funcionamento do prédio, bem como a comodidade e o bem-estar dos seus utentes;

- e) Desrespeitar o período de silêncio mencionado no artigo 15.º, alínea f) deste Regulamento;
 - f) Utilizar as torneiras e as tomadas de energia eléctrica do condomínio para outros fins que não os da limpeza das zonas comuns;
 - g) Ocupar, ainda que temporariamente, com construções provisórias, coisas móveis de qualquer espécie, as entradas ou patamares ou qualquer outra parte comum;
 - h) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma actividade profissional em qualquer área das partes comuns;
 - i) Estacionar bicicletas, motociclos ou outras viaturas em qualquer parte comum do prédio.
5. Os jardins envolventes do edifício, como são partes comuns a todos os moradores, devem ser tratados com cuidado e asseio, sendo proibido:
- a) O corte de flores;
 - b) O acesso aos mesmos, excepto nas zonas para o efeito preparadas;
 - c) Despejar lixo ou quaisquer detritos na área dos jardins.

SECÇÃO III

Recomendações acerca das instalações de água, esgoto, electricidade e gás

Artigo 19.º

Instalações de água e esgoto

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

- a) Sempre que se ausente da sua casa por tempo prolongado, fechar a torneira de segurança geral;
- b) Sempre que detectar fuga de água, fechar imediatamente a torneira de segurança respectiva;
- c) Em caso de fuga no contador ou na rede, contactar de imediato os Serviços Municipalizados;
- d) Não utilizar a sanita e o lava-loiça como «pias de despejo», devendo colocar no recipiente do lixo todos os detritos não solúveis (cabelos, restos de comida, etc.);
- e) Não deitar na cuba dos lava-loiças substâncias que possam obstruir ou deteriorar as canalizações em PVC, tais como óleo ou azeite a ferver;
- f) Limpar os sifões regularmente.

Artigo 20.º

Instalações eléctricas

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

- a) Cortar totalmente a energia eléctrica no quadro geral, antes de qualquer intervenção na sua instalação;

- b) Não abrir as tampas protectoras das caixas de derivação, não retirar tomadas nem os interruptores dos seus sítios;
- c) Evitar utilizar extensões e fichas múltiplas, em virtude de estas poderem originar sobrecargas, podendo causar incêndios.

Artigo 21.º
Instalações de gás

O arrendatário e seu agregado familiar, no que diz respeito às instalações de gás, ficam imbuídos das seguintes obrigações:

- a) Obedecer às regras básicas do seu manuseamento, com especial atenção para o risco de fugas (os bicos que se apagam por derramamento de líquidos ou correntes de ar, etc.);
- b) Em caso de ausência da habitação por tempo prolongado, deve fechar a torneira de segurança;
- c) No caso de existir alguma rotura na canalização, que origine a fuga de gás, deverá fechar a torneira de segurança e recorrer a um técnico especializado, indicado pelo distribuidor de gás.

CAPÍTULO V
DEVERES DO MUNICÍPIO

Artigo 22.º
Obras a cargo do Município

1. Ficam a cargo do Município as obras de manutenção e conservação geral dos edifícios, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, manutenção e preservação da rede de água e esgotos, rede de gás, 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 cuidados ou actuação danosa dos arrendatários.
2. Ficam ainda excluídas todas as intervenções que incidam sobre vidros, portas, fechaduras, torneiras, persianas ou quaisquer outros mecanismos ou equipamentos pertencentes às habitações ou partes comuns, desde que os danos tenham sido causados por acto ou omissão culposa dos arrendatários ou de quaisquer utilizadores.

CAPÍTULO VI
DA TRANSMISSÃO DOS DIREITOS DO ARRENDATÁRIO

Artigo 23.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 por decisão do tribunal nesse sentido.
2. A transferência do direito ao arrendamento para o cônjuge do arrendatário, por efeito de decisão judicial, terá que ser comunicada e devidamente comprovada ao Município.

Artigo 24.º

Transmissão por morte

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 ou de facto;
 - b) Descendente, que com ele vivesse há mais de um ano;
 - c) Afim na linha recta que com ele conviva 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 da linha colateral até ao 3.º grau que com ele vivessem há mais de cinco anos.
2. A posição do arrendatário transmite-se pela ordem referida nas alíneas do número anterior, às pessoas nele mencionadas, preferindo, em igualdade de condições, o filho ou o parente mais próximo que em maior grau contribua para o sustento 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 VII

DAS CAUSAS DE CESSAÇÃO DE UTILIZAÇÃO

Artigo 25.º

Causas de Cessaç o da Utiliza o da Habita o Atribu da

1. Sem preju zo das condi es do t tulo de ocupa o da habita o, pode o Munic pio, na qualidade de propriet ria dos im veis cedidos, determinar a cessa o da utiliza o da habita o atribu da, com os seguintes fundamentos:
 - a) Pr tica dos actos mencionados no artigo 1083.º, n.º 2, al neas a) e b) do C digo Civil;
 - b) Presta o pelo arrendat rio de falsas declara es sobre os rendimentos do agregado familiar ou sobre factos e requisitos determinantes da atribui o ou da manuten o da atribui o de uma habita o social, sem preju zo de outras san es aplic veis ao caso nos termos legais;
 - c) Mora no pagamento das rendas por per odo superior a 90 dias;
 - d) Altera o das condi es econ micas que determinaram a atribui o da habita o social;
 - e) Oposi o   realiza o de obras de conserva o e de obras urgentes na habita o;
 - f) Desocupa o da habita o pelo arrendat rio por per odo superior a 90 dias ou pelo agregado familiar por per odo superior a 30 dias;
 - g) Recebimento de apoio financeiro p blico para fins habitacionais ou deten o, a qualquer t tulo, de outra habita o adequada ao agregado familiar.
2. Constitui ainda, fundamento da cessa o da utiliza o da habita o, o incumprimento pelo arrendat rio das seguintes obriga es:

- a) Efectuar a comunicação prevista no artigo 13.º do presente Regulamento e prestar as informações ao Presidente da Câmara Municipal relativas aos rendimentos do agregado familiar;
 - b) Solicitar prévia autorização para a realização de quaisquer obras que não sejam de mera conservação;
 - c) Não utilizar áreas comuns do edifício para uso próprio, não danificar partes integrantes ou equipamentos do edifício ou praticar quaisquer actos que façam perigar a segurança de pessoas ou do edifício;
 - d) Não permitir a permanência na habitação de pessoa que não pertença ao agregado familiar por período superior a dois meses, salvo se o Presidente da Câmara Municipal o tiver autorizado.
3. Não pode ser invocado o fundamento previsto no n.º 1, alínea f), quando a não ocupação da habitação pelo arrendatário seja por período inferior a dois anos e, cumulativamente, seja motivado por uma das seguintes situações:
 - a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação, salvo se existir prova clínica de que a doença do arrendatário é irreversível;
 - b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou em cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar por tempo determinado;
 - c) Detenção em estabelecimento prisional.
 4. Não pode igualmente ser invocado o fundamento mencionado no n.º 1, alínea d), quando o não pagamento das rendas resulte da alteração do rendimento dos arrendatários e do seu agregado familiar, desde que as alterações referidas sejam comunicadas ao Município antes de decorrido o prazo de 90 dias de falta do pagamento das rendas.
 5. As situações previstas no artigo anterior conferem ao arrendatário da habitação o direito à renegociação do valor da renda e de um prazo de pagamento faseado do montante em dívida.
 6. A comunicação da cessação da utilização torna exigível a desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário, decorridos os 90 dias a contar da data da sua recepção, devendo a mesma, conter menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, ao prazo para o efeito e às consequências da inobservância dos mesmos.
 7. Caso, não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos estipulados no artigo anterior, pode o Presidente da Câmara Municipal ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, requisitar as autoridades policiais competentes para que procedam à prévia identificação dos ocupantes da habitação ou para assegurar a execução do despejo.
 8. As decisões tomadas ao abrigo dos artigos anteriores são susceptíveis de impugnação para os Tribunais Administrativos nos termos gerais de direito.

CAPÍTULO VIII

VISTORIAS

Artigo 26.º

Vistorias

1. Periodicamente, e sempre que se julgue necessário, o Município procederá à vistoria das habitações.

2. O impedimento da vistoria acarretará, pela parte do arrendatário, o pagamento de multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente.

Artigo 27.º
Apoio Técnico

1. Periodicamente e sempre que se julgue necessário, a Divisão de Acção Social acompanha socialmente a população realojada, de acordo com o estipulado no artigo 15.º, alínea e) do presente Regulamento, no intuito de contribuir para a integração das famílias com menores recursos nos novos espaços habitacionais, no âmbito de uma política social inclusiva.
2. O impedimento da entrada dos técnicos da Divisão de Acção Social na habitação acarretará, pela parte do arrendatário, o pagamento de uma multa no valor igual ao da renda, a pagar no mês subsequente.

CAPÍTULO IX
OUTRAS DISPOSIÇÕES

Artigo 28.º
Delegação de competências

As competências atribuídas neste Regulamento ao Presidente da Câmara Municipal são delegáveis num Vereador à sua escolha.

CAPÍTULO X
DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 29.º
Dúvidas e Omissões

As dúvidas suscitadas na interpretação e aplicação do presente Regulamento, bem como os casos omissos serão resolvidos pela Câmara Municipal."

(a) Ana Margarida Silva.". A Câmara Municipal deliberou aprovar a proposta de Regulamento e em consequência, ao abrigo do disposto na alínea a) do número 2 do artigo 53º conjugado com a alínea a) do numero 6 do artigo 64º ambos da Lei nº 169/99, de 18 de Setembro, remeter o mesmo para aprovação da Assembleia Municipal. Esta deliberação foi tomada por unanimidade estando presente a totalidade de membros em efectividade de funções.

24 de Março de 2010