

Artigo 2

Aditamento à Tabela

São aditadas as alíneas a.1) do n.º 3, g) e h) do n.º 7, f), g) e h) do n.º 25, c) do n.º 27, c.3) e a nota do n.º 34.5 ao Capítulo X da Tabela:

«CAPÍTULO X

[...]

[...]
N.º 3 [...]
[...]

a) [...]

a.1) Pela emissão do alvará de aditamento/alteração à licença, correspondente ao máximo de 10 lotes e que não alterem obras de urbanização é devida a taxa de 168,17€.

[...]
N.º 7 [...]

[...]

g) Na apresentação de elementos que decorram da insuficiente ou deficiente instrução, que sejam indispensáveis ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida, é devida uma taxa de 76,64 €.

h) Na apresentação de elementos retificativos que decorram, nomeadamente de erros de conteúdo do projeto e que não são indispensáveis ao conhecimento da pretensão, ou não alterem o projeto, é devida uma taxa de 7,66€.

[...]
N.º 25 [...]

[...]

f) Na apresentação do pedido de informação prévia, ao abrigo do n.º 1 do artigo 14.º do RJUE, é devida a taxa de 154,46€.

g) Na apresentação de elementos que decorram da insuficiente ou deficiente instrução do pedido de informação prévia, ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, na redação em vigor, que sejam indispensáveis ao conhecimento da pretensão e cuja falta não possa ser oficiosamente suprida, é devida uma taxa de 76,64 €.

h) Na apresentação de elementos retificativos que decorram, nomeadamente de erros de conteúdo do projeto e que não são indispensáveis ao conhecimento da pretensão de informação prévia, ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, na redação em vigor, ou não alterem o projeto, ou na apresentação de elementos no âmbito de pedido de informação prévia, ao abrigo do n.º 1, é devida uma taxa de 7,66€.

[...]
N.º 27 [...]

[...]

c) Na apresentação de elementos, retificativos ou por deficiente/insuficiente instrução, é devida uma taxa de 7,66€.

[...]
N.º 34.5. [...]

[...]
c) [...]

[...]

c.3) Pela certidão de antiguidade, é devida a taxa de 57,08€. Aplica-se por cada página além da primeira a taxa prevista na alínea c.2) do presente número.

Nota: metade do valor das taxas previstas nas alíneas b.1), c.1) e c.3) do presente número é devido no ato de apresentação do pedido, e o restante no momento de emissão quando aplicável.

[...]

Artigo 3

Alteração à Tabela

As alíneas a) do n.º 3, a), d) e e) do n.º 25, b), c) e c.1) do n.º 34.5, do Capítulo X, passam a ter a seguinte redação:

«CAPÍTULO X

[...]

[...]

N.º 3 [...]

a) Pela emissão do alvará de loteamento ou de aditamento/alteração à licença, não incluída na alínea seguinte é devida a taxa de 670,45€

[...]

N.º 25 [...]

[...]

a) No ato de apresentação do pedido de informação prévia, ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, na redação em vigor, é devida a taxa 385,02 €

[...]

d) O valor da taxa da alínea a) reduz-se a metade quando a informação prévia de obras de edificação tiver uma superfície total de pavimentos igual ou inferior a 120 m², correspondendo às áreas brutas de construção afetas ao uso, contabilizáveis para o índice de utilização, de acordo com as definições do Plano Diretor Municipal (stp) e as demais áreas de construção propostas, no caso de operações de loteamento com menos de 10 lotes ou 1.200 m² de superfície total de pavimentos. A presente redução é extensível à alínea seguinte relativa à declaração de validação da informação prévia.

e) Na apresentação do pedido de declaração de validação da informação prévia, ao abrigo do n.º 2 do artigo 14.º do RJUE, é unicamente devida metade da taxa prevista na alínea a) do presente número, sem prejuízo de aplicação da redução prevista na alínea anterior

[...]

N.º 34.5. [...]

[...]

b) Pela emissão da certidão/declaração de teor

[...]

c) Pela emissão de certidão/declaração narrativa

c.1) Narrativa, exceto de antiguidade prevista na alínea c.3) do presente número, não excedendo uma página 23,67 €

[...]

Artigo 4

Entrada em vigor

A presente alteração ao Regulamento e Tabela de Taxas Municipais entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

310620763

MUNICÍPIO DE PENICHE**Regulamento n.º 404/2017****Regulamento Municipal de Gestão da Habitação Social em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Peniche**

António José Ferreira Sousa Correia Santos, Presidente da Câmara Municipal de Peniche, no uso das competências conferidas pela alínea t) do n.º 1 do artigo 35.º, conjugado com o artigo 56.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, torna público que após consulta pública, nos termos do artigo 101.º do Código do Procedimento Administrativo, a Assembleia Municipal no uso da competência que lhe é conferida pela alínea g) n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I, da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, aprovou na sua reunião ordinária de 04 de julho de 2017, sob proposta da Câmara Municipal deliberada na reunião de 29 de maio de 2017, o Regulamento Municipal de Gestão da Habitação Social em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Peniche.

Para conhecimento público e devidos efeitos, se publica este e outros de igual teor que vão ser afixados nos lugares de estilo.

12 de julho de 2017. — O Presidente da Câmara, António José Ferreira Sousa Correia Santos.

Preâmbulo

A Constituição da República Portuguesa consagra no artigo 65.º o direito a uma habitação com dimensão adequada em condições de higiene e conforto que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar e exige do Estado a definição e execução de uma política de habitação que garanta o exercício daquele direito, estabelecendo um sistema de renda compatível com o rendimento do agregado familiar.

No âmbito das atribuições e competências dos Municípios ao nível da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal, nos termos da alínea k) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I

da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, e para que a atuação pública no domínio da habitação social, seja justa, proporcional e equitativa, respeitando os princípios consagrados na Constituição da República Portuguesa, torna-se necessário que o modelo de intervenção municipal, no que respeita a esta matéria seja acompanhado de um corpo de regras estruturado e transparente, que defina nos termos do novo regime do arrendamento apoiado, a gestão da utilização das habitações sociais pelos arrendatários e respetivos agregados.

Uma habitação condigna constitui uma das medidas prioritárias assumidas pelo Município de Peniche, por se tratar de uma medida estruturante na melhoria significativa da qualidade de vida dos indivíduos/famílias em situação de vulnerabilidade social, nomeadamente ao nível das suas condições de habitabilidade e inserção social.

Por se considerar que, a habitação por si só, não é promotora do desenvolvimento do sistema familiar e comunitário, o Município de Peniche adota uma intervenção social sistémica e integrada em diferentes áreas de atuação, tais como a educação, a formação, o emprego, a saúde, a cultura, o lazer assente numa forte aposta na relação de proximidade e corresponsabilização das famílias.

Esta intervenção assenta numa perspetiva de empowerment capacitando a família para a melhoria das suas condições de vida, com vista a que, a Habitação Social se torne uma medida temporária.

O arrendamento social deve impor critérios de justiça social e desenvolvimento das populações visando resolver e/ou atenuar fenómenos de pobreza, exclusão social e consequentemente, dignificar as condições de vida das pessoas e famílias com menores recursos proporcionando melhor qualidade de vida dos agregados familiares mais vulneráveis.

Nesse sentido, torna-se crucial proceder à elaboração de um instrumento regulador de acordo com o atual enquadramento legal, face à entrada em vigor da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, relativa ao Novo Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação.

O presente regulamento visa estabelecer e sistematizar num único documento regras e critérios de gestão que permitam ao Município de Peniche gerir a Habitação Social Municipal, no respeito pelos direitos e interesses dos cidadãos, procurando adequar o regime à realidade local, respondendo a necessidades decorrentes da gestão social e patrimonial, regulamentando as especificidades contratuais do arrendamento, determinando de forma objetiva procedimentos a adotar, no que concerne a normas de utilização das habitações sociais e uniformizando o sistema de renda, com a aplicação da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

O resultado final é o presente regulamento que se encontra sistematizado em doze capítulos, o primeiro com as disposições gerais e conceitos, o segundo dedicado a regras para a utilização e uso da habitação social, o terceiro sobre a áreas de utilização comum dos prédios, o quarto sobre a renda em regime de arrendamento apoiado, o quinto refere-se ao contrato de arrendamento, o sexto aos arrendatários, o sétimo define as vistorias e obras nas habitações sociais, o oitavo é dedicado à transferência e permuta de habitação, o nono dedicado à transmissão, o décimo dedicado à alienação dos fogos, o décimo primeiro dedicado ao despejo e o décimo segundo com as disposições finais.

Nos termos do artigo 99.º do Código de Procedimento Administrativo, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 4/2015, de 7 de janeiro, a nota justificativa da proposta de regulamento deve ser acompanhada de uma ponderação dos custos e benefícios das medidas projetadas.

Dando cumprimento a esta exigência, acentua-se que parte significativa das medidas propostas são decorrência lógica da alteração introduzida ao Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação, pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, pelo que o presente regulamento trará a vantagem de permitir concretizar e desenvolver o que se encontra previsto naquele diploma, garantindo, assim, a sua boa aplicação e, simultaneamente a concretização dos seus objetivos específicos, concretamente os do estabelecimento de critérios de igualdade relativa ao acesso a apoios sociais e de uniformização de procedimento, com vista a uma mais justa repartição dos recursos habitacionais do Município. Os princípios e valores da segurança, da estabilidade, transparência e previsibilidade constituem corolário dos princípios constitucionais reguladores da organização e funcionamento da Administração Pública, e a positivação das normas do respetivo funcionamento concorre para a concretização de um modelo de melhoria da prestação e gestão dos serviços públicos orientado pela economicidade, eficiência e eficácia, o que igualmente se pretende promover com a aprovação deste regulamento.

As vantagens do presente regulamento são, essencialmente, de ordem imaterial, não contendo diretamente com a receita financeira municipal, isto é, não se aumenta, por via deste regulamento, a receita do Município, ainda que por via do seu cumprimento se possa incentivar a reintegração de camadas mais desfavorecidas do Município, renovando a esperança e reinserindo-os na vida ativa, o que poderá trazer proventos, a longo prazo, também de ordem económica.

Do ponto de vista dos encargos, o presente regulamento não implica despesas acrescidas para o Município, na medida em que, não se criam novos procedimentos que envolvam custos acrescidos na tramitação e na adaptação aos mesmos, sendo, ademais, suficientes os recursos humanos existentes.

Resulta, assim, que a aprovação do presente regulamento se apresenta claramente como uma mais-valia para o Município de Peniche, contribuindo para que este se torne mais justo e harmonioso.

Nestes termos e no uso das competências e atribuições previstas pelo disposto no artigo 112.º e do artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, e conferido pela alínea *k*) do n.º 1 do artigo 33.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, a Câmara Municipal de Peniche elaborou e aprovou o presente Regulamento Municipal de Gestão da Habitação Social em Regime de Arrendamento Apoiado do Município de Peniche, na sua reunião de 20/02/2017, deliberação n.º 162/2017, que nos termos do artigo 101.º do Código de Procedimento Administrativo foi submetido a consulta pública.

O presente Regulamento foi aprovado, nos termos do disposto na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, pela Assembleia Municipal de Peniche na sessão ordinária de 04/07/2017.

CAPÍTULO I

Disposições gerais e conceitos

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do n.º 7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no preceituado na alínea *g*) do n.º 1 do artigo 25.º, conjugado com a alínea *k*), do n.º 1 do artigo 33.º, ambos do Anexo I da Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro e no disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Artigo 2.º

Objeto

1 — O presente regulamento define e estabelece regras e condições aplicáveis à gestão e ocupação do Parque de Habitação Social do Município de Peniche.

2 — Para efeitos do disposto no número anterior, são compreendidos no parque habitacional todos os prédios e frações propriedade do Município de Peniche, cuja ocupação, por determinação municipal, deve ser submetida ao novo regime do arrendamento apoiado para a habitação, aprovado pela Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

3 — No âmbito do referido no n.º 1 inclui-se a gestão dos espaços de uso comum dos prédios de habitação social.

Artigo 3.º

Âmbito de Aplicação

O presente regulamento aplica-se aos arrendatários titulares de cada fogo e respetivos elementos do agregado familiar, de acordo com o contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado para a habitação, bem como, aos serviços municipais a quem compete a sua aplicação.

Artigo 4.º

Conceitos

Para efeitos do presente regulamento considera-se:

a) «Agregado Familiar»: conjunto de pessoas que residem em economia na habitação arrendada, constituído pelo arrendatário e pelas pessoas referidas nas alíneas *a*), *b*), *c*), *d*) e *e*) do n.º 2 do artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, bem como por quem tenha sido autorizado pelo senhorio a permanecer na habitação;

b) «Alteração da composição do agregado familiar»: quer pelo aumento ou diminuição do número de elementos do agregado familiar, (casamento ou união de facto, nascimento de filhos do titular, ou adoção, falecimento, divórcio ou existência de outra alternativa habitacional por parte de algum elemento do agregado);

c) «Coabitante»: pessoa, também, designada de morador não pertencente ao agregado familiar do arrendatário titular do fogo que se encontre especialmente autorizada pelo Município a residir temporariamente na habitação;

d) «Contrato de Confissão de Dívida — CCD»: contrato a celebrar entre o Município e o arrendatário para pagamento de rendas em dívida, cujos prazos e parâmetros são estabelecidos pelo acordo entre partes;

e) «Deficiente»: a pessoa com deficiência com grau comprovado de incapacidade igual ou superior a 60 %;

f) «Dependente»: elemento do agregado familiar que seja menor ou, que, tendo idade inferior a 26 anos, não aufera rendimento mensal líquido superior ao indexante de apoios sociais (IAS);

g) «Espaços de utilização comum»: correspondem a todas as áreas que não sejam de uso exclusivo ligado a um titular de arrendamento, designadamente: átrios de entrada, portas existentes nos espaços comuns, corredores de uso ou passagem comum, elevadores, espaços destinados a caixas do correio, fachadas do edifício, telhados, instalações elétricas e equipamentos, garagens e outros locais coletivos, elementos da estrutura dos edifícios, nomeadamente alicerces, pilares e paredes-mestras;

h) «Fator de capitação»: a percentagem resultante da ponderação da composição do agregado familiar em função do IAS, de acordo com tabela constante no Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;

i) «Habitação Social»: unidade independente dos imóveis que fazem parte do parque habitacional do Município de Peniche, destinadas ao regime de arrendamento apoiado;

j) «Indexante de apoios Sociais — IAS»: valor que serve de base ao cálculo das prestações sociais fixado anualmente nos termos da portaria em vigor;

l) «Renda condicionada — RC»: no regime de renda condicionada a renda inicial dos novos arrendamentos é a que resultar de negociação entre as partes, não podendo, no entanto, exceder por mês o duodécimo do produto resultante da aplicação da taxa das rendas condicionadas ao valor patrimonial tributário do fogo no ano da celebração do contrato;

m) «Renda máxima — RM»: A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicada aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada;

n) «Renda mínima — RM»: valor abaixo do qual a renda não pode descer, independentemente dos rendimentos do agregado familiar;

o) «Rendimento mensal líquido»: duodécimo da soma dos rendimentos anuais líquidos de todos os membros do agregado familiar, sendo o rendimento anual líquido de cada membro obtido:

i) Subtraindo ao rendimento global o valor da coleta líquida, constantes da declaração de rendimentos das pessoas singulares, validada pela Autoridade Tributária e Aduaneira e respeitante ao ano anterior; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

ii) Sendo zero o valor da coleta líquida ou não tendo legalmente havido lugar à entrega de declaração de rendimentos nos termos do Código do Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares, calculando o total dos rendimentos anuais auferidos, considerados nos termos do artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 70/2010, de 16 de junho, alterado pela Lei n.º 15/2011, de 3 de maio, e pelos Decretos-Leis n.ºs 113/2011, de 29 de novembro, e 133/2012, de 27 de junho; caso os rendimentos se reportem a período inferior a um ano, considera-se a proporção correspondente ao número de meses em causa;

p) «Rendimento Mensal Corrigido — RMC»: o rendimento mensal líquido deduzido das quantias indicadas de seguida:

- i) 10 % do indexante de apoios sociais pelo primeiro dependente;
- ii) 15 % do indexante de apoios sociais pelo segundo dependente;
- iii) 20 % do indexante de apoios sociais por cada dependente para além do segundo;
- iv) 10 % do indexante de apoios sociais por cada deficiente, que acresce aos anteriores se também couber a definição de dependente;
- v) 10 % do indexante de apoios sociais por cada elemento do agregado familiar com idade igual ou superior a 65 anos;
- vi) 20 % do indexante de apoios sociais em caso de família monoparental;

vii) A quantia resultante da aplicação do fator de capitação, constante do Anexo I da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, ao indexante de apoios sociais.

q) «Rendimento per capita»: calculado com base na seguinte fórmula:

$$R = RF - D/N$$

sendo:

- R — Rendimento per capita
- RF — Rendimento mensal líquido do agregado familiar
- D — Despesas fixas
- N — Número de elementos do agregado familiar

r) «Residência permanente»: local onde o arrendatário titular tem organizada a sua vida familiar, social e a sua economia doméstica;

s) «Retribuição mínima mensal garantida — RMMG»: retribuição mínima mensal garantida a todos os trabalhadores, fixada anualmente;

t) «Retribuição mínima nacional anual — RMNA»: valor da retribuição mínima mensal garantida, multiplicado por 14 meses;

u) «Tipologia adequada»: relação entre o número de elementos do agregado familiar e o número de quartos de dormir, conforme anexo I do presente regulamento.

CAPÍTULO II

Regras para utilização e uso da habitação social

Artigo 5.º

Destino da habitação

1 — Os fogos de habitação social destinam-se, exclusivamente, à habitação permanente do titular e respetivo agregado familiar, conforme contrato de arrendamento, não podendo neles ser exercida qualquer atividade comercial ou industrial ou outra incompatível com o uso habitacional, não sendo em caso algum admissível a sublocação ou qualquer forma de cedência.

2 — O arrendatário titular do fogo é inteiramente responsável pela utilização do mesmo, pelo seu agregado, cabendo-lhes igualmente o dever de fazer cumprir pelos restantes elementos do agregado familiar as normas legais e regulamentares aplicáveis à utilização da habitação e espaços comuns, nomeadamente as constantes do presente regulamento.

Artigo 6.º

Requisitos gerais de ocupação

São requisitos cumulativos de ocupação de habitação social do Município de Peniche:

a) Cidadãos nacionais e cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território nacional;

b) O arrendatário e/ou qualquer outro elemento do agregado familiar, não ser proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação;

c) O arrendatário e/ou qualquer outro elemento do agregado familiar não esteja a usufruir e/ou não beneficie de apoios financeiros públicos para fins habitacionais;

d) O arrendatário titular do fogo e respetivo agregado familiar, não se encontrem inscritos para efeitos fiscais, de segurança social ou outros, com outra residência;

e) O agregado familiar auferir um rendimento per capita igual ou inferior ao valor do IAS.

Artigo 7.º

Residência permanente

1 — O arrendatário e o respetivo agregado familiar deverão manter residência permanente no fogo habitacional que lhes foi atribuído.

2 — O arrendatário deve comunicar ao Município de Peniche todas as circunstâncias que determinem a ausência prolongada da habitação, indicando os respetivos motivos, sendo que, qualquer ausência superior a seis meses tem que ser comunicada e comprovada por escrito.

3 — Assume-se que o agregado familiar não mantém residência permanente e efetiva, quando a habitação se mostre desabitada por período igual ou superior a seis meses, de forma contínua ou interpolada, existindo indícios sérios e fiáveis de que o agregado tem a sua economia doméstica, em simultâneo ou em exclusivo, em qualquer outro local.

Artigo 8.º

Obrigações de conduta nas habitações sociais

1 — A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo estando interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no presente regulamento.

2 — Constituem obrigações de todos os arrendatários municipais:

- a) Pagar a renda no prazo estipulado pela Câmara Municipal;
- b) Permitir aos Serviços Municipais o acesso à habitação para vistoria ou para realização de obras no mesmo, ou para visita domiciliária;
- c) Utilizar o fogo habitacional, as áreas comuns e todas as demais estruturas e equipamentos públicos com prudência, zelando pela sua limpeza e conservação;

d) Não ter condutas perturbadoras da tranquilidade, ofensivas para terceiros, instigadoras de violência e suscetíveis de comprometer a paz social;

e) Não produzir ruído, em desrespeito pelo Regulamento Geral de Ruído, que atente contra a tranquilidade e bem-estar dos vizinhos, nem provocar, participar ou intervir em descatos e conflitos que interfiram com a paz e serenidade da vida quotidiana ou comprometam as boas relações de vizinhança;

f) Não utilizar para seu uso exclusivo, os espaços comuns dos edifícios e terrenos adjacentes ao parque habitacional social;

g) Não depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser devidamente acondicionado, em sacos de plástico, para que durante o seu transporte não ocorram derrames e não ponha em perigo a higiene e saúde pública;

h) Não hospedar, sublocar, total ou parcialmente, ou ceder a qualquer título o fogo arrendado;

i) Não efetuar, sem autorização prévia da Câmara Municipal, quaisquer obras ou instalações que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação ou do respetivo logradouro;

j) Não 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 e arrastamento de detritos sobre as outras habitações e logradouros de uso privado, as partes comuns ou a via pública;

l) Não proceder à instalação de antenas exteriores de televisão, rádio ou similares e a furações nas paredes interiores para passagem de cablagem, sem autorização expressa da Câmara Municipal;

m) Promover a instalação de contadores de água e energia elétrica, cujas despesas são da responsabilidade do arrendatário, tais como os respetivos consumos, não recorrendo a quaisquer ligações ilegais;

n) Não habitar o fogo sem que o arrendatário mantenha vigentes os contratos referentes às instalações previstas na alínea anterior;

o) Não utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície interior e exterior da habitação;

p) Não armazenar ou guardar combustível ou produtos explosivos dentro do espaço habitacional, bem como, utilizar velas como fonte de iluminação;

q) Não sacudir tapetes ou roupas, despejar águas, lançar lixos, pontas de cigarros ou detritos de qualquer natureza, pelas janelas ou varandas e nos espaços comuns ou em áreas que afetem os vizinhos;

r) Não colocar marquises, ou outro tipo de estruturas que possam alterar o arranjo estético do edifício ou alçado, bem como, não proceder à construção de muros, taipais, telheiros, ou qualquer extensão de superfície habitável, sem autorização explícita por escrito do Município;

s) Não afixar tabuletas identificadoras, com ou sem menção de profissão, em qualquer local da habitação;

t) Não conferir ao fogo habitacional um uso diferente do previsto no contrato de arrendamento, nem o destinar a usos ofensivos aos bons costumes, à ordem pública ou contrários à lei;

u) Manter e restituir o fogo habitacional nas condições em que o mesmo foi entregue, respondendo pela sua conservação, sem prejuízo do desgaste resultante da sua normal utilização.

Artigo 9.º

Animais Domésticos

1 — A permanência de animais domésticos nas habitações é admitida nos termos permitidos por lei e desde que a mesma se coadune com as características do fogo e seja compatível com as normais e desejáveis condições de habitabilidade do mesmo, sendo condições obrigatórias para a sua manutenção:

a) Que a permanência do animal doméstico não seja suscetível de provocar incómodo sério para os vizinhos, nem qualquer tipo de danos na habitação ou qualquer prejuízo para a salubridade ou condições higienossanitárias da mesma;

b) Que o animal doméstico se encontre em condições adequadas de higiene, saúde e bem-estar;

c) Que o animal doméstico esteja devidamente registado, desparasitado e vacinado, e sejam cumpridos os demais requisitos veterinários e sanitários nos termos da legislação em vigor.

2 — É interdita a permanência de animais nas partes comuns dos edifícios, bem como, a sua circulação sem acompanhamento dos seus responsáveis.

3 — Sem prejuízo do disposto no n.º 1, não é permitida a permanência ou detenção no fogo de qualquer animal considerado como perigoso ou potencialmente perigoso, nos termos da legislação em vigor.

4 — O arrendatário fica inteiramente responsável, a todos os títulos, pela permanência do animal doméstico na habitação, devendo assegurar

que o mesmo não causa quaisquer incómodos ou danos a pessoas e bens, respondendo pelos mesmos caso ocorram, não pondo em causa o bem-estar do animal.

CAPÍTULO III

Áreas de utilização comum dos prédios

Artigo 10.º

Espaço de utilização comum

1 — Na qualidade de arrendatário de uma fração, cada um usufrui das partes comuns do edifício onde habita.

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

3 — Consideram-se comuns as seguintes partes:

a) Os átrios de entrada, escadas e corredores de uso ou passagem comum a dois ou mais inquilinos;

b) As portas de uso ou acesso comum;

c) Espaços destinados a caixas de correio;

d) Fachadas dos edifícios, telhados ou terraços de cobertura, instalações técnicas e equipamentos, garagens e outros locais de estacionamento coletivo;

e) Os elevadores;

f) Os pátios, jardins, zonas verdes ou de lazer, anexos aos edifícios;

g) Outras, não especificadas e equiparadas às anteriores.

Artigo 11.º

Deveres dos arrendatários quanto ao espaço de utilização comum

1 — Os arrendatários devem utilizar os espaços comuns estritamente de acordo com a finalidade a que se destinam e fazê-lo de modo a evitar quaisquer deteriorações e danos nas instalações e equipamentos existentes nesses espaços, de forma a contribuir para a preservação e valorização dos mesmos.

2 — No que respeita aos espaços de utilização comum, os arrendatários devem:

a) Utilizar os espaços de modo a evitar que sofram deteriorações e danos que não correspondam a consequências naturais do seu uso normal;

b) Contribuir de todas as formas ao seu alcance para a respetiva preservação e valorização;

c) Respeitar rigorosamente os direitos dos restantes moradores;

d) Manter as escadas e pátios limpos em condições de higiene e conservação adequadas;

e) Limpar as escadas comuns segundo escala de limpeza existente aprovada em sede de reunião de moradores;

f) Manter a porta do prédio fechada, e zelar pela sua conservação e bom estado do sistema de fechadura.

3 — No espaço de utilização comum, é proibido:

a) Deixar permanecer crianças nos vestíbulos, patamares, escadas, corredores e elevadores sem supervisão de um adulto responsável;

b) Deixar abertas as entradas comuns do prédio ou permitir a entrada e saída de estranhos sem se assegurarem da sua identidade, principalmente durante a noite;

c) Permanecer na escadaria destinada exclusivamente ao acesso das habitações, devendo o seu acesso ser efetuado com o menor ruído possível;

d) Adotar ou permitir às pessoas que de si dependam ou frequentem a sua habitação, comportamentos suscetíveis de danificar ou sujar os espaços comuns e de perturbar o bom e regular funcionamento do prédio e a comodidade e o bem-estar dos seus residentes;

e) Deixar circular livremente dentro das zonas e áreas comuns, os animais de estimação permitidos no artigo 9.º do presente regulamento, sem o uso de trelas ou similares devidamente acompanhados pela pessoa responsável, bem como, permitir que estes deixem detritos no espaço comum, devendo neste caso promover imediatamente a sua limpeza;

f) Desrespeitar o estabelecido no Regulamento Geral de Ruído, fazendo ruídos que incomodem os vizinhos, nomeadamente no período de descanso definido entre as 23h00 m e as 07h00 m, sendo que deverá ser tido em conta a situação de alguns inquilinos que trabalhem em horário noturno sendo o seu período de descanso diurno;

g) Fumar nos espaços comuns;

h) Retirar ou alterar a localização dos extintores;

i) Aplicar letreiros ou tabuletas identificadoras, alusivas ou não a uma atividade profissional em qualquer área das zonas comuns;

j) Efetuar quaisquer obras;

l) Ocupar os espaços comuns, com mobiliário ou equipamentos, nomeadamente: bicicletas, motorizadas, bilhas de gás, pequenos móveis e outros similares, qualquer tipo de reboque, carrinhos de bebé e/ou estendais de roupa;

m) A execução de ações que produzam emissão de fumos, nomeadamente assados com carvão e queimadas de lixo;

n) Depositar lixo nas escadas, corredores, elevadores, pátios e outras zonas comuns, ainda que exteriores, mas sim e apenas nos locais para o efeito destinados;

o) Violar ou abrir as caixas relativas às prestações de serviços (água, eletricidade, gás, telefone, etc.);

p) Ocupar os espaços comuns dos edifícios com objetos pessoais e familiares, sendo permitido vasos com plantas, desde que não interfira com a circulação das pessoas;

q) Alterar a programação do temporizador da luz de escada, bem como, fixar a mesma através da introdução de objetos nos interruptores de modo a que a luz fique acesa de forma contínua.

4 — Relativamente à utilização dos elevadores:

a) Não podem ser retidos nos patamares;

b) Não é permitida a utilização dos elevadores por crianças com idade inferior a 10 anos, salvo quando acompanhadas por adultos;

c) Por razões de segurança, é expressamente proibido fumar dentro dos elevadores;

d) É vedado o transporte a pessoas e coisas que ultrapassem a capacidade de carga ou que possam danificar ou sujar os elevadores;

e) É proibido o acesso à casa das máquinas;

f) Sempre que sujem os elevadores deverão proceder imediatamente à sua limpeza;

g) Sempre que danifiquem os elevadores, deverão ressarcir o Município de Peniche pelos danos causados.

Artigo 12.º

Espaços exteriores

1 — Os espaços exteriores aos edifícios são aqueles que lhe são anexos ou afetos, designadamente, jardins e zonas relvadas, logradouros, parques desportivos e infantis e lugares de estacionamento, devendo ser tratados com cuidado e asseio.

2 — No que respeita aos jardins, é proibido:

a) O corte de flores;

b) O acesso, aos mesmos, sem ser pelas zonas destinadas e para o efeito preparadas;

c) Deixar dejetos de animais de estimação;

d) Despejar lixo, detritos ou depositar bens particulares.

3 — É totalmente proibida a deposição de lixos, nomeadamente de sucatas e o abandono de objetos e viaturas nos espaços exteriores, ficando os arrendatários sujeitos à legislação em vigor.

Artigo 13.º

Relações de vizinhança

1 — É expressamente proibido aos arrendatários municipais a adoção de qualquer conduta suscetível de provocar incómodo aos vizinhos, designadamente:

a) Promover festejos, celebrações ou outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para a vizinhança, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;

b) Utilizar aparelhos eletrodomésticos, como televisores, rádios e similares, perturbando os demais arrendatários, em contravenção com a legislação e regulamentação aplicável;

c) Instalar motores, máquinas ou equipamentos que possam perturbar a tranquilidade e a saúde dos arrendatários, contribuindo para a diminuição da sua qualidade de vida;

d) Provocar fumos, vapores ou cheiros que possam perturbar os vizinhos;

e) Provocar, participar ou de qualquer modo intervir em desacatos e conflitos ou causar barulhos que ponham em causa a tranquilidade do edifício ou o bem-estar dos restantes moradores, sem prejuízo do disposto na alínea f) do n.º 3 do artigo 11.º do presente regulamento.

2 — Os litígios entre moradores e conflitos de vizinhança que ocorram nos edifícios do Parque Habitacional Social do Município deverão ser resolvidos pelas entidades e autoridades competentes para o efeito.

Artigo 14.º

Gestão do espaço de utilização comum

A administração e gestão do espaço de utilização comum compete, em articulação com os representantes eleitos em sede de reunião de moradores, ao Município de Peniche.

Artigo 15.º

Eleição dos representantes do prédio/piso

1 — Os representantes do prédio e/ou piso são eleitos, de entre os arrendatários dos respetivos blocos ou por piso para o exercício do cargo, em assembleia de arrendatários, em local a definir pelo Município de Peniche, na qual estarão representantes desta.

2 — O mandato de cada representante terá a duração de um ano, só podendo ser dispensado, oficiosamente, a pedido do próprio, manifestando desinteresse pelas suas funções, ou por solicitação expressa dos arrendatários ao Município de Peniche.

3 — Em sede de reunião de arrendatários, no final de cada mandato será feita a avaliação, que coincidirá com a eleição de novos representantes, podendo o representante ser reeleito.

4 — As reuniões de arrendatários deverão ocorrer anualmente, podendo em qualquer altura ocorrer reunião extraordinária sempre que se justifique.

Artigo 16.º

Funções do representante do Prédio/Piso

São funções do representante do prédio/piso o seguinte:

a) Zelar pelo uso dos espaços ou objetos comuns e pela prestação dos serviços de interesse coletivo;

b) Representar um conjunto de arrendatários perante o Município de Peniche ou representantes deste;

c) Colaborar com Município no âmbito da gestão do parque habitação social deste;

d) Dar conhecimento ao Município de todos os atos relevantes relacionados com a gestão e administração do prédio/piso;

e) Esclarecer os arrendatários sobre os direitos e informá-los sobre os deveres descritos no presente regulamento.

Artigo 17.º

Condomínios

1 — O presente regulamento aplica-se igualmente aos arrendatários em regime de arrendamento apoiado para habitação, residentes em frações de propriedade camarária inseridos em condomínios.

2 — A Câmara Municipal de Peniche poderá delegar um representante com poderes para participar nas reuniões de assembleia de condóminos, por norma efetuadas anualmente.

CAPÍTULO IV

Renda em regime de arrendamento apoiado

Artigo 18.º

Arrendamento apoiado

O regime de renda em vigor para o parque de habitação social do Município de Peniche é calculado e definido pelo regime de arrendamento apoiado, em conformidade com o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, ou regime legal que lhe vier a suceder.

Artigo 19.º

Renda em regime de arrendamento apoiado

1 — As habitações sociais do Município estão sujeitas ao pagamento de uma renda calculada nos termos do disposto no artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder, através da fórmula legalmente imposta.

2 — Para determinação da renda, os agregados residentes terão que apresentar obrigatoriamente, os documentos comprovativos da sua condição socioeconómica, e proceder ao preenchimento de um formulário de atualização do agregado familiar, no prazo que for estabelecido para o efeito.

3 — O procedimento a que se refere o número anterior, é efetuado no balcão dos serviços administrativos do Serviço de Ação Social do Município de Peniche, devendo apresentar os documentos solicitados, acompanhados do formulário de atualização devidamente preenchido.

4 — A renda mínima não pode ser de valor inferior a 1 % do indexante de apoios sociais (IAS) vigente em cada momento.

5 — A renda máxima em regime de arrendamento apoiado é a renda máxima aplicável aos contratos de arrendamento para fim habitacional em regime de renda condicionada, calculada de acordo com regime da Lei n.º 80/2014, de 19 de dezembro, e legislação complementar.

6 — Em caso de ausência total de rendimentos, aplica-se o valor da renda mínima, devendo o Município proceder ao encaminhamento da situação para as entidades de assistência e ação social competentes.

Artigo 20.º

Atualização e revisão da renda

1 — As rendas são atualizadas anualmente, nos termos do artigo 23.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime legal que lhe vier a suceder, procedendo o Município à notificação atempada dos arrendatários municipais, para entrega dos documentos a que se refere o n.º 2 do artigo anterior.

2 — Quando da revisão da renda, resultar o seu aumento e o arrendatário não tenha entregue os documentos solicitados, no prazo de 30 dias a contar da data da notificação, pode ocorrer um agravamento correspondente ao dobro da diferença entre a renda paga e a renda devida desde a data da alteração.

3 — O incumprimento injustificado pelo arrendatário, na apresentação obrigatória dos documentos necessários à atualização da renda, por um prazo superior a 30 dias, dá lugar ao pagamento por inteiro da respetiva renda máxima, sem prejuízo de constituir fundamento de resolução do contrato de arrendamento.

Artigo 21.º

Pagamento da renda

1 — A renda vence-se no 1.º dia útil de cada mês, devendo ser paga até ao dia 15 do mês a que respeita.

2 — A renda deverá ser paga na tesouraria do Município de Peniche, sita no Largo do Município ou através de outra forma de pagamento, por esta admitida.

3 — Decorrido o prazo definido no n.º 1, os arrendatários titulares do fogo encontram-se em situação de incumprimento do pagamento da renda.

Artigo 22.º

Indemnização moratória

1 — Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 1 do artigo anterior, os arrendatários constituem-se em mora e a Câmara Municipal tem direito a exigir, além das rendas uma indemnização igual a:

- a) 10 % do valor da renda até ao termino mês a que diz respeito;
- b) 35 % do valor da renda se a mesma for liquidada após o mês a que diz respeito.

2 — O incumprimento do estabelecido no número anterior, correspondente a mora igual ou superior a dois meses de atraso no pagamento das rendas, confere à Câmara Municipal de Peniche o direito à resolução do contrato, com o consequente despejo, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas, vincendas e da respetiva indemnização.

Artigo 23.º

Incumprimento do dever de pagamento das rendas

1 — A falta de pagamento das rendas, acrescidas da percentagem que for devida poderá determinar a resolução do contrato de arrendamento após comunicação ao arrendatário, nos termos legais.

2 — Os arrendatários que apresentem rendas em dívida poderão regularizar os pagamentos através de um plano de amortização, estabelecido através de um Contrato de Confissão de Dívida assinado por ambas as partes.

3 — Cada arrendatário não poderá celebrar com o Município de Peniche mais do que três Contratos de Confissão de Dívida.

4 — No caso de incumprimento do disposto nos números anteriores, poderá a Câmara Municipal deliberar sobre atualização do mesmo, ou acionar outros mecanismos legais.

Artigo 24.º

Confirmação das declarações

Os dados constantes na ficha social do processo de cada agregado familiar podem, a todo o tempo, ser confirmados junto de qualquer entidade pública ou privada, através de visita domiciliária ou com pedido de documentos comprovativos da situação socioeconómica.

CAPÍTULO V

Contrato de arrendamento

Artigo 25.º

Celebração do contrato de arrendamento

1 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por escrito, sempre que possível através de documento eletrónico com assinatura eletrónica qualificada, e contém, pelo menos, as seguintes menções:

- a) O regime legal do arrendamento;
- b) A identificação do senhorio;
- c) A identificação do arrendatário ou arrendatários e de todos os elementos do agregado familiar;
- d) A identificação e a localização do locado;
- e) O prazo de arrendamento;
- f) O valor da renda inicial e a forma de atualização e de revisão da mesma;
- g) O tempo, o lugar e a forma de pagamento da renda;
- h) A periodicidade da apresentação da declaração de rendimentos do agregado familiar, que não pode ser superior a três anos;
- i) O valor que corresponderia ao valor real da renda sem o apoio.

2 — O contrato de arrendamento apoiado é celebrado por um prazo de 10 anos, renovável automaticamente, por igual período.

3 — Qualquer das partes se pode opor à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência mínima de 240 dias, no caso de oposição do senhorio, e de 120 dias, no caso de oposição do arrendatário, relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

Artigo 26.º

Cessação de contrato

O contrato de arrendamento pode cessar por acordo das partes, resolução, renúncia, caducidade ou denúncia, nos termos constantes da legislação aplicável.

Artigo 27.º

Resolução de contrato

1 — Constituem causas de resolução de contrato, para além das consignadas no presente regulamento e no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), no Código Civil e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, ou regime geral que lhe vier a suceder, os seguintes factos:

- a) O incumprimento das obrigações impostas pelos artigos 8.º e 9.º do presente regulamento.
- b) O incumprimento reiterado do disposto no artigo 13.º do presente regulamento;
- c) A falta de pagamento de renda nos termos e prazos previstos e fixados no artigo 21.º deste regulamento, podendo o despejo suspender-se, caso, antes da sua execução, o arrendatário apresente documento comprovativo do seu pagamento;
- d) O incumprimento reiterado dos deveres dispostos no artigo 11.º do presente regulamento, apesar de previamente ser concedido ao arrendatário um prazo para a integral reposição da situação;
- e) A não aceitação da renda atualizada nos termos do artigo 20.º deste regulamento, apesar de regularmente comunicada ao arrendatário;
- f) A recusa, depois de notificados para esse efeito, para demolir ou retirar obras ou instalações, que tenham sido realizadas sem o consentimento da Câmara Municipal Peniche e em infração ao disposto deste regulamento;
- g) A recusa, depois de notificados, em reparar os danos causados nas habitações e espaços comuns, por responsabilidade do agregado familiar ou do próprio, ou em indemnizar o Município de Peniche pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
- h) A ocupação ilegal de habitações, sem qualquer comunicação à Câmara Municipal de Peniche, sendo que neste caso há lugar a despejo;
- i) A prestação intencional de declarações falsas ou a omissão de informações que tenham contribuído para atualização do processo e do respetivo cálculo do valor da renda;
- j) A possibilidade de utilizar de imediato casa própria ou arrendada;
- k) Incumprimento, após terminado o prazo de notificação, no sentido de despejo de pessoas que não estejam previamente autorizadas pela Câmara Municipal de Peniche a coabitar com o arrendatário;
- m) Subarrendar ou ceder, total ou parcialmente, a habitação arrendada;
- n) Utilizar a habitação para práticas ilícitas, imorais ou desonestas.

2 — Em situações de ocupação abusiva, a Câmara Municipal Peniche, executará, com caráter de urgência, a desocupação e o despejo dos

fogos municipais sociais que se apresentem abusivamente ocupados por pessoas e bens.

Artigo 28.º

Renúncia de contrato

1 — O não uso da habitação por parte do arrendatário ou do seu agregado familiar, por período superior a seis meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal por parte do Município, constitui renúncia ao contrato de arrendamento, com exceção dos seguintes casos limitados por um período até dois anos:

- a) Doença regressiva e incapacitante de permanência na habitação;
- b) Prestação de trabalho por conta de outrem no estrangeiro ou cumprimento de comissão de serviço público, civil ou militar, em ambos os casos por tempo determinado;
- c) Detenção em estabelecimento prisional;
- d) Prestação de apoios continuados a pessoas com deficiência com grau de incapacidade a 60 %, incluindo a familiares.

2 — A cessação do contrato opera no termo do prazo de seis meses a contar da primeira tentativa de contacto pessoal e confere o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se após o decurso de um prazo de 30 dias, sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

CAPÍTULO VI

Dos arrendatários

Artigo 29.º

Direitos dos arrendatários

Constituem direitos dos arrendatários:

- a) O usufruto e utilização da habitação e das zonas comuns, estas entendidas como espaços que não sejam de uso exclusivo de um único morador;
- b) Requerer a alteração do valor da renda, devendo para o efeito apresentar todos os comprovativos necessários solicitados pelo Município de Peniche;
- c) Solicitar transferência de habitação ou transmissão de direito ao arrendamento nas condições estipuladas nos Capítulos VIII e IX do presente regulamento;
- d) Exercer o direito de preferência em caso de venda pelo Município de Peniche, da fração por si habitada;
- e) Requerer à Câmara Municipal Peniche a realização de obras de conservação quando se tornem necessárias ao nível estrutural, de modo para assegurar o conforto e comodidade, desde que estas não se fiquem a dever a utilização descuidada ou incorreta da habitação, de acordo com a prioridade e disponibilidade do serviço;
- f) Apresentar sugestões que visem a melhoria do funcionamento dos serviços do Município de Peniche, no que concerne à gestão do parque habitacional social e ao aumento da qualidade de vida do bairro em que estas se inserem;
- g) Constituir associação de moradores, nos termos da legislação em vigor.

Artigo 30.º

Deveres dos arrendatários

Constituem deveres dos arrendatários:

- a) Comprovar anualmente a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega de documentos comprovativos indicados pelo Município de Peniche;
- b) Conservar em bom estado as redes de água, esgotos e gás, sendo também da sua responsabilidade as obras de conservação determinadas no artigo 34.º do presente regulamento;
- c) Não destruir nem prejudicar as zonas verdes das áreas comuns, 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;
- d) Comunicar à Câmara Municipal, por escrito, quaisquer deficiências detetadas na habitação;
- e) Indemnizar o Município de Peniche no montante por ele despendido na recuperação da habitação, por má utilização.

Artigo 31.º

Apoio técnico social

O Município de Peniche disponibilizará o apoio técnico social aos arrendatários, através de um acompanhamento integrado às famílias, privilegiado pela proximidade estabelecida com os moradores, que visa contribuir para a capacitação e autonomização dos agregados familiares.

CAPÍTULO VII

Vistorias e obras nas habitações sociais

Artigo 32.º

Acesso ao fogo municipal

1 — Os arrendatários municipais deverão permitir o acesso às habitações, aos representantes do Município de Peniche, quando notificados nos termos previstos do artigo anterior, em data e hora a acordar entre as partes.

2 — A recusa reiterada e injustificada de permitir o acesso às habitações municipais para os efeitos previstos no artigo anterior, confere incumprimento muito grave das obrigações decorrentes da relação contratual, podendo constituir motivo para cessação de contrato de arrendamento apoiado.

Artigo 33.º

Vistoria do fogo municipal

1 — O Município de Peniche pode a todo o tempo, ordenar uma vistoria técnica aos fogos habitacionais dos quais é proprietário.

2 — A realização da vistoria referida no número anterior tem como objetivo:

- a) Fiscalizar o cumprimento, das obrigações impostas na legislação aplicável e no presente regulamento, aos arrendatários municipais;
- b) Verificar o estado de conservação dos fogos habitacionais, nos termos do Decreto-Lei n.º 266-B/2012, de 31 de dezembro, com especial atenção ao grau de zelo dedicado ao mesmo pelos arrendatários;
- c) Executar trabalhos e serviços indispensáveis à realização de decisões municipais, tais como implementar medidas de segurança, corrigir defeitos no fogo ou nos fogos contíguos ou adjacentes, proceder à elaboração de plantas, medições e outros estudos destinados à execução de trabalhos de reabilitação, restauro ou com vista à elaboração de candidaturas.

3 — O arrendatário será previamente notificado da realização da vistoria por qualquer meio legalmente admissível.

4 — Da vistoria realizada no fogo habitacional será lavrado um relatório com a descrição sucinta das diligências efetuadas e dos trabalhos nele realizados.

Artigo 34.º

Obras de manutenção e conservação

1 — O arrendatário responderá pelas obras de manutenção e conservação que derivam de utilização normal do fogo, assim como, pelas obras necessárias para corrigir o deficiente estado de conservação ou salubridade do fogo habitacional que resulte da utilização descuidada, imprudente e indevida do mesmo.

2 — O arrendatário responderá também pelas obras destinadas a reparar todos os danos causados nas áreas comuns quando os mesmos resultem de ato ou omissão culposa a si imputável, ou a algum elemento do seu agregado familiar.

3 — Compete a todos os arrendatários, a realização de todas as obras independentemente da respetiva natureza, necessárias para reparar danos provocados, por ação ou omissão dos ocupantes e/ou visitantes do fogo habitacional.

4 — A cargo do arrendatário, ficarão também os deveres de manutenção e reparação, nos quais se incluem tomadas, interruptores, lâmpadas, estores, torneiras, vidros, peças sanitárias, pinturas interiores, bichas, fechaduras, autoclismo, ficando por sua conta as reparações que se tornem necessárias.

5 — O arrendatário só poderá executar obras no interior da habitação com o prévio consentimento da Câmara Municipal de Peniche, e desde que:

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

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

c) Não modifiquem ou alterem a estrutura das frações ou de parte destas, tais como a abertura de janelas e orifícios, a demolição, no todo ou em parte, de paredes interiores e exteriores, ou a realização de quaisquer construções ou instalações;

d) 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.

Artigo 35.º

Deveres do Município

1 — São deveres gerais do Município de Peniche no âmbito da gestão do parque de habitação social:

a) Gerir o património habitacional municipal numa ótica de sustentabilidade e interesse público e assegurar, nos termos legais aplicáveis, as condições necessárias para garantir o fim a que se destina o arrendamento, promovendo, de forma sistemática e programada, a adoção de medidas de conservação do respetivo parque habitacional social em regime de arrendamento apoiado;

b) Proceder à verificação periódica das condições de habitabilidade das habitações municipais, nos termos da lei;

c) Assegurar que o arrendatário do fogo assuma a limpeza, manutenção e conservação dos espaços comuns;

d) Promover a capacitação do arrendatário titular fogo e moradores dos fogos de habitação social municipal para a participação na gestão do edificado;

e) Apoiar as iniciativas dos municípios e das comunidades locais tendentes a resolver os respetivos problemas habitacionais;

f) Suportar os custos com a manutenção periódica dos elevadores e outros equipamentos de utilização coletiva, nomeadamente, antenas, campainhas, sistemas de bombagem, central de incêndio, cisternas, entre outros desta natureza que existam ou possam vir a ser instalados nos diferentes conjuntos habitacionais;

g) Proceder à verificação periódica das condições de recursos dos agregados familiares para o arrendamento, nos termos da lei e do presente regulamento.

2 — Ficam a cargo do Município de Peniche as obras de conservação, manutenção e reabilitação geral dos edifícios que integram o parque habitacional social municipal, designadamente:

a) Elementos estruturais, tais como a reparação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, dos circuitos elétricos e outras instalações técnicas e equipamentos integrados na áreas comuns e de utilização coletiva;

b) Suportar os custos de manutenção elencados na alínea f) do ponto anterior.

3 — Ficam ainda a cargo do Município de Peniche as obras no interior das habitações, desde que a causa não seja a má e imprudente utilização por parte do arrendatário ou elemento do agregado familiar, no que respeita à substituição de móveis de cozinha, janelas, portas interiores e exteriores, rodapés e pavimentos e bichas que de algum modo possam causar graves infiltrações.

Artigo 36.º

Benfeitorias

As benfeitorias realizadas pelo arrendatário fazem parte integrante do edifício, não assistindo ao arrendatário qualquer direito ou indemnização por força da realização dessas obras.

CAPÍTULO VIII

Transferência e permuta de habitação

Artigo 37.º

Transferência e permuta a pedido do arrendatário

1 — O pedido ou proposta de transferência e/ou permuta, será formulado por escrito e instruído com os documentos necessários para comprovar os factos que lhe servem de fundamento.

2 — Só serão considerados e deferidos os pedidos de transferência e/ou permuta de habitação do arrendatário quando:

a) Transferência de fogos de tipologia idêntica — somente justificável em casos de doença grave ou crónica e deficiências, clinicamente comprovadas;

b) Não existam rendas em atraso;

c) Por razões de saúde crónicas devidamente comprovadas;

d) As condições de habitabilidade do fogo onde habitam sejam consideradas inadequadas, por degradação do edificado;

e) Quando a tipologia for desadequada ao número de elementos do agregado familiar.

3 — Caso o arrendatário recuse as habitações propostas pelo Município de Peniche, no decurso da instrução do processo de transferência, a pretensão será indeferida, não sendo apreciado qualquer requerimento que o mesmo venha a formular, com conteúdo idêntico, nos dois anos subsequentes aquela decisão.

Artigo 38.º

Transferência e permuta por iniciativa do município

Existindo sub, ou sobre ocupação da habitação arrendada, a Câmara Municipal pode determinar, sempre que exista tipologia adequada disponível, a transferência do arrendatário e respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada, nos seguintes casos:

a) Transferência de fogos de tipologia superior para tipologia inferior — quando a dimensão do agregado familiar justificar a opção pretendida;

b) Transferência de fogos de tipologia inferior para superior — quando existir um aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção e ainda em situações que existam crianças de sexo diferente, com diferença de idades igual ou superior a sete anos.

CAPÍTULO IX

Transmissão

Artigo 39.º

Transmissão da titularidade de ocupação do fogo

1 — A titularidade da ocupação do fogo só poderá ser objeto de transmissão mediante deliberação da Câmara Municipal de Peniche.

2 — A transmissão da titularidade do fogo só é admitida nas seguintes situações:

a) Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da situação de união de facto;

b) Morte de um dos titulares;

c) Ausência permanente e definitiva de um dos titulares da ocupação do fogo, bem como a sua incapacidade.

3 — A transmissão da titularidade da ocupação do fogo implica a transmissão de todos os direitos, obrigações e competências a ela inerentes, e é formalizada através da elaboração de novo contrato de arrendamento.

4 — O direito à transmissão da titularidade da ocupação do fogo, não se verifica se o beneficiário desse direito for possuidor de casa própria ou arrendada, adequada ao seu agregado familiar e suscetível de ser utilizada de imediato.

5 — A transmissão da titularidade da ocupação do fogo ficará dependente do resultado da avaliação da carência económica do agregado, à luz dos critérios em vigor, sendo autorizada apenas quando se mostrem preenchidos os requisitos constitutivos do direito à transmissão e os requisitos de manutenção da habitação, nos termos do presente regulamento.

6 — Para efeitos do previsto no presente artigo, os interessados deverão apresentar ao Município de Peniche os respetivos comprovativos da situação que alegam, no prazo máximo de trinta dias a contar da verificação do facto.

7 — No caso de cotitularidades nunca haverá lugar a transmissão enquanto sobreviver um dos cotitulares, havendo, contudo, e verificando-se uma das situações previstas no n.º 2 do presente artigo, será efetuada uma adenda ao contrato de arrendamento em vigor para atualização do mesmo em conformidade.

Artigo 40.º

Divórcio, separação judicial de pessoas e bens ou cessação da união de facto

1 — Em caso de divórcio ou de separação judicial de pessoas e bens, o destino do fogo, enquanto casa de morada de família, é decidido por acordo dos cônjuges, podendo estes optar pela transmissão ou pela concentração a favor de um deles.

2 — O disposto no número anterior é aplicável com as devidas adaptações aos arrendatários do fogo que se encontrem em situação de união de facto, nos termos do previsto na lei, em caso da cessação da respetiva união de facto.

3 — Na falta de acordo, nas situações previstas nos números anteriores, cabe ao tribunal decidir, a requerimento dos interessados.

4 — O arrendatário deverá fazer prova junto do Município de Peniche da decisão de transmissão da casa de morada de família homologada pelo juiz ou pelo Conservador do Registo Civil.

Artigo 41.º

Transmissão por morte

1 — O direito de ocupação do fogo não caduca por morte do respetivo titular quando lhe sobreviva cônjuge com residência na habitação ou pessoa que vivesse com o titular em união de facto, constituída nos termos da lei, sendo nesse caso a titularidade da habitação objeto de transmissão para a pessoa em causa.

2 — Em caso de morte do arrendatário titular do fogo, e na falta das pessoas indicadas no número anterior, a Câmara Municipal pode autorizar, a transmissão da titularidade do fogo para elemento do agregado familiar maior de idade, devidamente incluído como parte integrante do agregado familiar.

3 — Para efeito do previsto nos números anteriores, havendo várias pessoas com direito à transmissão em igualdade de circunstâncias, a titularidade do fogo transmite-se para o parente ou afim mais próximo ou, de entre estes, para o mais velho, desde que faça parte do agregado familiar em conformidade com o contrato de arrendamento.

Artigo 42.º

Ausência permanente e definitiva ou incapacidade de um dos titulares do fogo

1 — A ausência permanente e definitiva do titular da ocupação do fogo, bem como a sua incapacidade, devidamente comprovadas, conferem o direito à transmissão da titularidade do fogo, a favor do seu cônjuge ou unido de facto, ou na falta deste a favor da pessoa que fazendo parte do agregado familiar, e se encontre inscrita no processo de habitação.

2 — Para efeitos do previsto no número anterior, na falta de indicação pelo titular, o Município de Peniche escolhe, de entre os elementos que integrem o agregado familiar, a pessoa que reúna as melhores condições para assumir a titularidade da ocupação do fogo.

Artigo 43.º

Alteração do agregado familiar

1 — Apenas o arrendatário e o agregado familiar inscrito poderão residir no fogo habitacional atribuído.

2 — Qualquer alteração na composição do agregado familiar terá de ser previamente apreciada e autorizada pelo Município de Peniche, salvo as modificações a seguir indicadas, que em todo o caso, terão obrigatoriamente de ser comunicadas e comprovadas para atualização automática:

- a) Nascimento de descendentes do arrendatário;
- b) Falecimento ou abandono do lar de qualquer elemento do agregado familiar salvo o arrendatário;
- c) Integração, no agregado familiar, de pessoas relativamente às quais exista obrigação legal de convivência ou de alimentos devidamente comprovada.

3 — A comunicação que menciona o número anterior deve ser acompanhada dos documentos justificativos da relação de parentesco ou das obrigações invocadas.

4 — A verificação de algumas das situações enunciadas no n.º 2 do presente artigo poderá determinar a transferência do agregado familiar, oficiosamente ou a requerimento dos interessados, para fogo habitacional com tipologia adequada à nova composição do agregado familiar, caso se verifique disponibilidade para isso no parque habitacional.

5 — Sempre que se constitua um novo núcleo familiar, considera-se ter existido uma autonomização desses elementos, pelo que os mesmos deverão prever uma alternativa habitacional distinta e deixar de utilizar a habitação.

Artigo 44.º

Coabitações

1 — As coabitações só serão permitidas desde que oficialmente autorizadas pelo Município de Peniche e em casos devidamente fundamentados por escrito, se não conduzir à sobrelotação do fogo arrendado, e desde que exista relação de parentesco devidamente comprovada com o arrendatário.

2 — Os rendimentos do coabitante não são tidos em consideração para efeitos de cálculo do valor da renda, sem prejuízo da obrigatoriedade da sua entrega.

3 — O coabitante não poderá permanecer definitivamente na habitação por um período igual ou superior a seis meses sendo que este, não terá qualquer direito sobre a habitação, devendo ser comunicado aos respetivos serviços, qual o período de duração da estadia e em que termos irá permanecer.

Artigo 45.º

Locação ou hospedagem

1 — Os arrendatários ou qualquer elemento do agregado familiar, estão proibidos de sublocar, total ou parcialmente, os fogos destinados à habitação em regime de arrendamento apoiado.

2 — É ainda, expressamente proibido aos arrendatários permitir a permanência na habitação social de pessoa que não pertença ao agregado familiar inscrito e não tenha sido autorizada a coabitar pelo Município de Peniche.

CAPÍTULO X

Alienação dos fogos

Artigo 46.º

Alienação

A Câmara Municipal de Peniche poderá deliberar a alienação de fogos afetos à habitação social, fixando as condições dessa mesma alienação, tendo os respetivos inquilinos o direito preferencial na aquisição.

CAPÍTULO XI

Do despejo

Artigo 47.º

Finalidade

O despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica de arrendamento das habitações sociais propriedade do Município de Peniche, sempre que se verifique incumprimento do contrato de arrendamento pela ocorrência de qualquer causa enunciada no artigo 27.º e 28.º do presente regulamento, verificando-se assim fundamento para a resolução do mesmo.

Artigo 48.º

Decisão de despejo

1 — O órgão com competência para determinar o despejo é a Câmara Municipal.

2 — Por via negocial com o arrendatário, este terá trinta dias para desocupar a habitação de pessoas e bens e entregar as respetivas chaves no Município de Peniche.

3 — No caso de não ser possível a negociação, a decisão de despejo seguirá para o procedimento legalmente aplicável.

4 — Quaisquer bens móveis deixados na habitação, após qualquer forma de cessação do contrato e tomada de posse administrativa, são considerados abandonados a favor deste, caso não sejam reclamados no prazo de sessenta dias, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, sem direito a qualquer pedido de compensação por parte do arrendatário.

Artigo 49.º

Procedimento de despejo

1 — A comunicação da resolução do contrato e cessação da utilização realiza-se através de notificação, ao arrendatário, efetuada por carta registada com aviso de receção, ou por notificação presencial, através de um técnico do Município de Peniche.

2 — A comunicação referida no número anterior deve conter, pelo menos, a fundamentação da decisão de resolução do contrato de arren-

damento, a menção expressa à obrigação de desocupação e entrega da habitação, bem como, o prazo concedido para esse efeito e as consequências da inobservância do mesmo.

3 — A desocupação e entrega da habitação pelo arrendatário torna-se exigível, nos termos da legislação em vigor, decorridos noventa dias a contar da data da receção da notificação.

4 — Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação nos termos previstos nos números anteriores, a Câmara Municipal poderá acionar todas as medidas que considerar adequadas.

CAPÍTULO XII

Disposições Finais

Artigo 50.º

Notificações

1 — Todas as notificações efetuadas entre o Município de Peniche e os seus arrendatários regem-se pelo estipulado nos números 1 a 8 do artigo 34.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, podendo ser efetuadas por via postal ou pessoalmente.

2 — As notificações que envolvam a cessação do contrato de arrendamento serão simultaneamente, realizadas nos termos do Código do Procedimento Administrativo.

Artigo 51.º

Declarações

1 — A prestação de falsas declarações pelos arrendatários municipais é punível nos termos da lei penal.

2 — Os documentos apresentados e as declarações prestadas pelos arrendatários municipais podem, a todo o tempo, ser confirmadas junto das entidades competentes para atestar os factos documentados e declarados.

Artigo 52.º

Encaminhamento para a rede social

Todas as situações consideradas socialmente graves que sejam do conhecimento do Município de Peniche no âmbito do presente Regulamento e cuja resolução não seja da sua exclusiva competência, serão objeto de encaminhamento para as entidades da rede social.

Artigo 53.º

Aplicação no tempo

O presente Regulamento aplica-se a todos os títulos de ocupação de fogos de habitação vigentes e aos que sejam celebrados após a data da sua entrada em vigor, bem como, às demais ocupações de habitações sociais propriedade do Município de Peniche que nessa data subsistam.

Artigo 54.º

Dúvidas e Omissões

Em tudo o que não estiver disposto no presente Regulamento, aplicar-se-á as disposições previstas da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, e demais legislação aplicável.

Artigo 55.º

Interpretação e preenchimento de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e os casos omissos ao presente Regulamento são resolvidos por deliberação da Câmara Municipal de Peniche.

Artigo 56.º

Alteração e revisão

O presente regulamento poderá ser objeto de revisão ou alteração sempre que as condições assim o exigirem ou Câmara Municipal assim entender como necessário.

Artigo 57.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor cinco dias após a sua publicação no *Diário da República*, sem prejuízo da sua publicação na internet e nos locais estilo habituais e aplica-se quer aos processos iniciados após a sua entrada em vigor, quer aos processos que, embora

impulsionados em momento anterior, não tenham sido ainda objeto de decisão, expressa ou tácita.

ANEXO I

(anexo II da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro)

Composição do agregado familiar

Composição do agregado familiar (número e pessoas)	Tipologia da habitação Mínima-máxima
1	T0-T1/2
2	T1/2-T2/4
3	T2/3-T3/6
4	T2/4-T3/6
5	T3/5-T4/8
6	T3/6-T4/8
7	T4/7-T5/9
8	T4/8-T5/9
9 ou mais	T5/9-T6

ANEXO II

Minuta contrato de arrendamento em regime de arrendamento apoiado para habitação

Entre:

Município de Peniche, pessoa coletiva de direito público n.º 506 812 820, com sede no Largo do Município, 2520-537 Peniche, neste ato representado pelo Presidente da Câmara Municipal, António José Ferreira Sousa Correia Santos, adiante designado por Primeiro Outorgante ou Senhorio;

E

... (nome), ... (estado civil), portador do Cartão de Cidadão n.º ..., válido até 00/00/000, nascido a .../.../..., (Bilhete de Identidade n.º 000000 de 00/00/0000 emitido em 00/00/0000) com o Número de Identificação Fiscal ..., casado/a com ... (nome), ... (estado civil), portador do Cartão de Cidadão n.º ..., válido até 00/00/000, nascido a .../.../..., (Bilhete de Identidade n.º 000000 de 00/00/0000 emitido em 00/00/0000) com o Número de Identificação Fiscal ..., ambos com domicílio fiscal em ... (morada e código postal), adiante designados por Segundo(s) Outorgante(s) ou Arrendatário(s).

É celebrado e reciprocamente aceite, o presente contrato de arrendamento, em Regime de Arrendamento Apoiado para Habitação, no termos da Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, alterada e republicada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, aprovado em reunião de câmara de .../.../..., deliberação n.º ..., que se rege pelas cláusulas seguintes:

Primeira

(Objeto do contrato)

1 — Pelo presente contrato, o Primeiro Outorgante, na qualidade de legítimo proprietário, dá de arrendamento, em regime de arrendamento apoiado, ao/s Segundo(s) Outorgante(s) o imóvel descrito na Conservatória do Registo Predial sob o n.º ... e inscrito na matriz predial sob o n.º ..., com o alvará de licença de utilização n.º ... de tipologia T ... (tipologia), correspondente ao ... piso do prédio urbano situado no Bairro ..., n.º ..., da freguesia de Peniche, em Peniche, composto por: sala comum, cozinha, ... quarto (s), ... casa de banho (s), com a área total de ...;

2 — O imóvel arrendado ao Segundo Outorgante, destina-se exclusivamente ao uso habitacional do arrendatário e seu agregado familiar composto pelos seguintes elementos:

a) (nome completo), (cartão de cidadão), (NIF), (NISS), (DN), grau de parentesco.

Segunda

(Prazo do contrato)

1 — O prazo de duração do contrato de arrendamento é de 10 (dez) anos, com início em .../.../...

2 — Findo o prazo do arrendamento, o contrato renova-se automaticamente, por igual período.

3 — Qualquer das partes pode opor-se à renovação do contrato, desde que o comunique à contraparte com a antecedência mínima de 240 dias,

no caso de oposição do senhorio, e de 120 dias, no caso de oposição do arrendatário, relativamente ao termo do contrato ou da sua renovação.

Terceira

(Renda)

1 — O regime de renda aplicável ao presente contrato é o Regime de Arrendamento Apoiado, estabelecido pela Lei n.º 81/2014 de 19 de dezembro, na sua atual redação e demais legislação aplicável.

2 — O valor da renda inicial é de ... €, sendo que o valor real da renda (renda técnica) sem o apoio seria, na data atual, de ... €.

3 — O valor da renda em regime de arrendamento apoiado é determinado pela aplicação de uma taxa de esforço ao rendimento mensal corrigido do agregado familiar, em conformidade com o artigo 21.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

4 — A renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que diz respeito.

5 — A renda é liquidada na Tesouraria da Câmara Municipal entre o dia 01 e o dia 15 do mês correspondente.

Quarta

(Mora do Arrendatário)

1 — Ultrapassado o prazo de pagamento referido no n.º 5 do artigo anterior, os Segundo(s) Outorgante(s) constituem-se em mora e o Primeiro Outorgante tem direito a exigir, além das rendas uma indemnização igual a:

- a) 10 % do valor da renda até ao termino mês a que diz respeito;
- b) 35 % do valor da renda se a mesma for liquidada após o mês a que diz respeito.

2 — O incumprimento do estabelecido no número anterior, correspondente a mora igual ou superior a 2 (dois) meses de atraso no pagamento das rendas, confere ao Primeiro Outorgante o direito à resolução do contrato, com o conseqüente despejo, sem prejuízo da cobrança das rendas vencidas, vincendas e da respetiva indemnização.

Quinta

(Atualização e revisão da renda)

1 — O valor da renda será atualizado anualmente de acordo com os coeficientes de atualização vigentes, nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 1077.º do Código Civil.

2 — Há lugar à revisão da renda a pedido do arrendatário nas situações de:

- a) Alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar, devendo os Segundo(s) Outorgante(s) comunicar o facto ao Primeiro Outorgante no prazo máximo de 30 dias a contar da data de ocorrência;
- b) Aplicação da correção, em caso de superveniência de situações de incapacidade igual ou superior a 60 % ou de idade igual ou superior a 65 anos relativas a qualquer elemento do agregado familiar.

3 — A revisão de renda por iniciativa do Primeiro Outorgante com os fundamentos indicados no número anterior pode ocorrer a todo o tempo.

4 — A reavaliação pelo Primeiro Outorgante das circunstâncias que determinam o valor da renda realiza-se anualmente

5 — No âmbito do processo de revisão e/ou reavaliação da renda, os Segundo(s) Outorgante(s) devem entregar ao Primeiro Outorgante os elementos que este solicite e se mostrem adequados e necessários à verificação das circunstâncias que determinam o valor da renda, no prazo máximo de 30 dias a contar da data da notificação, designadamente, o comprovativo dos rendimentos auferidos por todos os elementos do agregado familiar no ano anterior ou, caso os rendimentos se reportem a um período inferior a um ano, os recibos de vencimento correspondentes ao número de meses de trabalho.

6 — A falta ou insuficiência de resposta do arrendatário à comunicação referida no número anterior, constitui fundamento de resolução do contrato vigente e torna exigível a desocupação e despejo imediato.

Sexta

(Uso Habitacional)

1 — A habitação objeto do presente contrato destina-se exclusivamente a habitação permanente do(s) Segundo(s) Outorgante(s) e do seu agregado familiar, não sendo permitido o uso diverso daquele a que se destina.

2 — A residência de pessoas estranhas ao agregado familiar constante na cláusula primeira, com a exceção do crescimento natural da família, está dependente de prévia autorização do Primeiro Outorgante.

3 — É proibida qualquer forma de cedência total ou parcial, temporária ou permanente, onerosa ou gratuita, no todo ou em parte do gozo da habitação por parte do(s) Segundo(s) Outorgante(s) ou de qualquer elemento o seu agregado familiar, os direitos do arrendamento ou dar destino diferente ao mesmo.

Sétima

(Ausências do Arrendatário)

1 — O Segundo Outorgante e o seu agregado familiar, devem utilizar a habitação efetivamente para o fim contratado e em permanência, não podendo ausentar-se por um período superior a seis meses, sob pena de ser considerado renúncia ao arrendamento, nos termos da cláusula décima primeira.

2 — Constitui exceção do disposto no número anterior, as ausências nas situações previstas no n.º 2 do artigo 24.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

Oitava

(Deveres do Arrendatário)

São deveres do Segundo Outorgante, sem prejuízo de outros que resultem da lei geral:

- a) Pagar integralmente e assiduamente a renda;
- b) Efetuar as comunicações e prestar as informações obrigatórias nos termos da lei ao Primeiro Outorgante, designadamente, as relativas a impedimentos e à composição e rendimentos do agregado familiar;
- c) Fornecer ao Primeiro Outorgante, a todo o tempo, quaisquer documentos ou esclarecimentos necessários à instrução ou atualização do respetivo processo;
- d) Promover e manter a instalação e ligação da água, gás e eletricidade, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade pelo pagamento dos respetivos consumos, bem como dos encargos respeitantes a taxas e licenças que sejam devidas;
- e) Conservar a habitação em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente e zelando pela sua limpeza e conservação;
- f) Conservar as instalações e canalizações de água, eletricidade, aquecimento, esgotos e demais equipamentos do local arrendado, pagando à sua conta, as reparações que se tornem necessárias em virtude da indevida utilização das mesmas;
- g) Conservar e manter em bom estado os respetivos soalhos, pinturas e vidros, ressalvado o desgaste proveniente da sua normal e prudente utilização e do decurso do tempo;
- h) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;
- i) Facultar, sempre que lhes for solicitado pelo Primeiro Outorgante, a visita domiciliária/inspeção/vistoria da habitação e colaborar em inquéritos/estudos que os serviços daquele possam vir a realizar;
- j) Não produzir ruídos que ponham em causa a tranquilidade e/ou o bem-estar dos restantes moradores, respeitando as normas constantes do Regulamento Geral do Ruído;
- l) Não conservar na habitação animais que possam incomodar os vizinhos ou que causem quaisquer outros danos;
- m) Não depositar lixo, senão nos locais destinados para o efeito, nem lançar detritos (sólidos ou líquidos) pelas janelas;
- n) Não utilizar os espaços comuns do imóvel para uso pessoal;
- o) Limpar os espaços comuns sempre que verifique que estas estão sujas ou, segundo escala de limpeza existente;
- p) Não colocar nas varandas, terraços ou janelas, objetos que não estejam devidamente resguardados quanto à sua queda ou que não possuam dispositivos que impeçam o eventual gotejamento;
- q) Cumprir com a legislação em vigor, nomeadamente, o Regulamento Municipal em matéria de habitação social;
- r) Avisar o Primeiro Outorgante sempre que tenha conhecimento de qualquer facto ou ato relacionado com a habitação suscetível de causar danos à mesma e ou de pôr em perigo pessoas ou bens.
- s) No fim do arrendamento, restituir o imóvel arrendado conservado, limpo, com todas as portas, chaves, vidros, instalações, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização e diligente uso, em conformidade com os fins do contrato, indemnizando o Primeiro Outorgante, de todos os prejuízos que se verificarem.

Nona

(Obras)

1 — O(s) Segundo(s) Outorgante(s) não poderão fazer na habitação quaisquer obras ou benfeitorias (com exceção das reparações urgentes), ou de qualquer forma, alterar as suas características sem prévio consentimento por escrito do Primeiro Outorgante.

2 — Todas as obras ou benfeitorias que o(s) Segundo(s) Outorgante(s) realizarem no imóvel com autorização devida, ficam a pertencer ao imóvel, sem que este possa alegar direito de retenção ou exigir o pagamento de qualquer indemnização.

3 — No caso de infração ao disposto no n.º 1, são notificados o(s) Segundo(s) Outorgante(s) para repor o imóvel, em prazo certo, no seu estado anterior.

4 — Caso o(s) Segundo(s) Outorgante(s) não cumpram com a notificação, poderá o Primeiro Outorgante resolver o contrato, sem prejuízo da responsabilidade daqueles pelas despesas para aquele fim.

Décima

(Cessação do contrato)

1 — O presente contrato cessa por acordo das partes, resolução, renúncia, caducidade ou denúncia, nos termos constantes da legislação aplicável.

2 — Em caso de cessação do contrato, os Segundo(s) Outorgante(s) deverão restituir o local arrendado, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes ao seu uso prudente e normal.

3 — Findo o contrato, os Segundo(s) Outorgante(s) não terão direito a qualquer indemnização ou compensação pelas obras ou benfeitorias que tenham realizado.

4 — Se, aquando do acesso à habitação pelo Primeiro Outorgante, após a cessação do contrato, houver evidência de danos na habitação, da realização de obras não autorizadas ou de não realização das obras exigidas ao arrendatário nos termos da lei ou do contrato, o Primeiro Outorgante tem o direito de exigir o pagamento das despesas por si efetuadas com a realização das obras necessárias para a reposição da habitação nas condições iniciais.

Décima primeira

(Resolução do contrato pelo Senhorio)

Constituem fundamentos de resolução do contrato de arrendamento, para além dos consignados no Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), Código Civil e na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação, os seguintes factos:

a) O incumprimento de qualquer das obrigações impostas pelo presente contrato por parte dos Segundo (s) Outorgante(s) ou pelas pessoas que constituem o seu agregado familiar;

b) O conhecimento pelo Primeiro Outorgante da existência de alguma situação de impedimento legalmente prevista, nomeadamente as constantes do artigo 6.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação;

c) A prestação de falsas declarações, de forma expressa ou por omissão, sobre os rendimentos ou sobre factos e requisitos determinantes para o acesso ou manutenção do arrendamento;

d) A permanência na habitação, por período superior a um mês, de pessoa que não pertença ao agregado familiar, sem autorização prévia do Primeiro Outorgante.

Décima segunda

(Cessação do contrato por renúncia)

1 — O não uso da habitação por parte do(s) Segundo(s) Outorgante(s) ou do seu agregado familiar, por período superior a 6 (seis) meses a contar da data da primeira tentativa de contacto pessoal por parte do Primeiro Outorgante, constitui renúncia ao contrato de arrendamento e determina a cessação do mesmo, quando se verificarem as condições previstas no artigo 26.º da Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação.

2 — A cessação do contrato opera no termo do prazo de 6 (seis) meses a contar da primeira tentativa de contacto pessoal e confere ao Primeiro Outorgante o direito de tomar posse do locado e de considerar abandonados a seu favor os bens móveis nele existentes, se após o decurso de um prazo de 60 dias, sobre a tomada de posse do locado, não forem reclamados.

Décima terceira

(Subocupação e sobrelocação)

Em caso de subocupação ou sobrelocação da habitação arrendada, o Primeiro Outorgante, pode determinar a transferência dos Segundo(s) Outorgante(s) e respetivo agregado familiar para habitação de tipologia adequada.

Décima quarta

(Despejo)

1 — Nas situações de cessação do contrato de arrendamento, caso não seja cumprida voluntariamente a obrigação de desocupação e entrega da habitação ao Primeiro Outorgante, cabe a este ordenar e mandar executar o despejo, podendo, para o efeito, recorrer às autoridades policiais competentes.

2 — Salvo acordo em contrário, quaisquer bens imóveis deixados na habitação são considerados abandonados a favor do Primeiro Outorgante, caso não sejam reclamados no prazo de 60 dias, que deles pode dispor de forma onerosa ou gratuita, não havendo lugar ao pagamento de qualquer compensação aos Segundo(s) Outorgante(s).

Décima quinta

(Omissões)

Tudo o que não estiver expressamente regulado neste contrato, aplicar-se-á o disposto na Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, na sua atual redação e, subsidiariamente, no Código Civil.

Décima sexta

(Foro competente)

O presente contrato tem a natureza de contrato administrativo, competindo aos tribunais administrativos conhecer das matérias relativas à sua invalidade ou cessação.

Décima sétima

(Compromisso)

Os Segundo (s) Outorgante(s) declaram aceitar o presente contrato de arrendamento nas condições nele instituídas, obrigando-se a cumpri-lo pontual e integralmente.

O presente contrato foi feito em duplicado, ficando um exemplar na posse de cada um dos outorgantes e depois de lido e achado conforme, vai ser rubricado em todas as suas folhas, e assinado no final pelos outorgantes.

Peniche, ... de 20...

O Primeiro Outorgante

...

O(s) Segundo(s) Outorgante(s)

...

310660397

MUNICÍPIO DE PESO DA RÉGUA

Deliberação n.º 731/2017

Plano Diretor Municipal de Peso da Régua

Alteração por Adaptação

Deliberação

Nuno Manuel Sousa Pinto Carvalho Gonçalves, Presidente da Câmara Municipal de Peso da Régua, torna público que a Câmara Municipal de Peso da Régua, na sua reunião ordinária de carácter público, realizada em 8 de junho de 2017, deliberou por unanimidade, aprovar por declaração, nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 121.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico de Instrumentos de Gestão Territorial — RJGT), a Alteração por Adaptação do Plano Diretor Municipal (PDM) de Peso da Régua, para transposição dos planos especiais de ordenamento do território incidentes no concelho de Peso da Régua e do Carrapatelo — POARC, em cumprimento do consagrado no n.º 1 do artigo 78.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio (Lei de Bases Gerais da Política Pública de Solos, de Ordenamento do Território e de Urbanismo).

De acordo com o disposto no n.º 4 do artigo 121.º do RJGT, a referida declaração foi transmitida à Assembleia Municipal de Peso da Régua, em sessão ordinária realizada em 28 de junho de 2017, e, posteriormente, à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Norte, por ofício de 29 de junho de 2017.