



PREÂMBULO

Constituem atribuições das autarquias locais, a promoção e salvaguarda dos interesses próprios das respetivas populações, designadamente, nos domínios referidos no nº 2 do artigo 7º e no nº 2 do artigo 23º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação.

No que se refere aos municípios, de entre essas atribuições, assumem especial relevo, a ação social e a habitação, como dispõe o artigo 23º, nº 2, als. h) e i), da lei referida.

Ora, nos termos do artigo 33º, nº 1, al. v), da mesma lei, é da competência material da Câmara Municipal, enquanto órgão executivo municipal, prestar apoio a pessoas em situação de vulnerabilidade, em parceria com as entidades competentes da administração central e com instituições particulares de solidariedade social, nas condições constantes de regulamento municipal. Nesta senda, nos termos do artigo 33º, nº 1, al. k), da mesma lei, que atribui ao órgão executivo municipal colegial a competência de elaborar e submeter à aprovação da assembleia municipal os projetos de regulamentos externos do município, é proposta à Assembleia Municipal, a aprovação do presente projeto de regulamento, que visa a atribuição de frações para fins habitacionais, com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados familiares jovens em carência de habitação, mas que se encontrem fora da abrangência da habitação social tradicional.

Com esta medida de racionalidade organizacional e disciplinar, pretende-se dinamizar e revitalizar a zona central histórica da cidade de Beja; promover o acesso ao arrendamento habitacional a custos controlados; garantir o uso de imóveis devolutos em função do interesse público municipal e assegurar a manutenção e conservação do edificado municipal existente.

O presente documento regulamentar, foi sujeito, por edital, publicado no boletim municipal eletrónico do Município de Beja, tanto no que se refere ao início de abertura do procedimento, bem como à consulta pública, por 30 dias, do respetivo projeto de regulamento, não tendo havido qualquer contributo externo, nem sugestões ou reclamações, nos termos, respetivamente, dos artigos 98º e 101º do Código Procedimento Administrativo.

Assim, nos termos do artigo 25º, nº 1, al. g) da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro, na sua atual redação, a Assembleia Municipal, do Município de Beja, depois de terem sido promovidas e decorridos os prazos das respetivas consultas públicas, previstas nos artigos 98º, nº 1 e 101º do Código do Procedimento Administrativo, aprova o seguinte regulamento:

Regulamento de Arrendamento de Habitação Acessível a Agregados Familiares Jovens do Município de Beja

“RE-HABITAR BEJA” ou “RE-VIVER BEJA” ou “BEJA HABITA” ou “BEJA (COM)VIDA”

PROGRAMA DE ATRIBUIÇÃO DE FRAÇÕES HABITACIONAIS MUNICIPAIS COM RENDAS ACESSÍVEIS

1. OBJETO

As presentes normas regulamentam a atribuição de frações para fins habitacionais, com valores inferiores aos valores médios praticados no mercado de arrendamento privado, dirigindo esta oferta a agregados familiares jovens em carência de habitação, mas que se encontrem fora da abrangência da habitação social tradicional.

2. OBJECTIVOS

- 2.1. Dinamizar e revitalizar a zona central histórica da cidade;
- 2.2. Promover o acesso ao arrendamento habitacional a custos controlados;
- 2.3. Garantir o uso de imóveis devolutos em função do interesse público;
- 2.4. Assegurar a manutenção e conservação do edificado municipal;

3. DIVULGAÇÃO

A informação sobre os espaços habitacionais a concurso, bem como toda a divulgação de candidatos admitidos e excluídos e lista final de atribuição e demais informações referentes ao concurso será publicitada no portal do município, no edifício dos Paços do Concelho, Balcão Único de Atendimento deste município e jornal local.

4. VISITA AOS ESPAÇOS

As frações habitacionais poderão ser visitadas pelos candidatos, de acordo com o calendário divulgado nos locais identificados no ponto 3 do presente regulamento e mediante prévio agendamento.

5. CONDIÇÕES DE ACESSO AO PROGRAMA

- 5.1. Cidadãos nacionais ou cidadãos estrangeiros detentores de títulos válidos de permanência no território português;
- 5.2. O programa destina-se a jovens, casais ou singulares, devendo cumprir as seguintes condições:
 - 5.2.1. Idade máxima dos membros do casal, excluindo filhos, oitenta anos;
 - 5.2.2. Idade máxima no caso de singulares, quarenta anos;
- 5.3. O rendimento bruto dos jovens, casais ou singulares, *per capita* deve ser no mínimo três vezes o valor da renda, num valor mínimo equivalente ao salário mínimo nacional. O rendimento é aferido pela declaração anual de rendimentos apresentada para efeitos de liquidação de IRS;

6. IMPEDIMENTOS

- 6.1. Seja proprietário, usufrutuário, arrendatário ou detentor a outro título de prédio urbano ou de fração autónoma de prédio urbano destinado a habitação e localizado no concelho de Beja, desde que o imóvel seja adequado a satisfazer o fim habitacional do agregado e não

constitua residência permanente de terceiros com direitos legais ou contratuais sobre o mesmo;

6.2. Esteja a usufruir de apoios financeiros públicos para fins habitacionais, ou seja, titular, conjugue ou unido de fato com o titular de uma habitação pública já atribuída;

6.3. As situações previstas nas alíneas 6.1. e 6.2., podem não constituir impedimento se, até à data da celebração do contrato, for feita prova da sua cessação;

7. CONDIÇÕES PARA EXCLUSÃO

7.1. O não cumprimento das condições de acesso definidas no presente regulamento;

7.2. Idade inferior a 18 anos de um dos candidatos;

7.3. O agregado familiar não ser adequado à tipologia habitacional, dando origem a situações de sobreocupação ou de subocupação:

Agregado familiar	Tipologia habitacional (min/máx)
1	T0
2	T0 - T1
3	T1 - T2
4	T2 - T3
5	T3 - T4
6	T3 - T4

7.4. Existência de dívidas ao estado português ou ao município de Beja;

7.5. Apresentação de documentos falsos ou prestação de falsas declarações, podendo neste caso o candidato incorrer em responsabilidade civil ou procedimento criminal;

7.6. Não entrega de documentos de candidatura ou outros adicionais solicitados pelos serviços, que inviabilizem a análise das candidaturas;

7.7. Formalização da candidatura fora do prazo definido para o efeito;

8. FORMALIZAÇÃO DA CANDIDATURA

8.1. A formalização da candidatura poderá ser efetuada no **Espaço Empresa** desta Câmara Municipal ou por email: **gdei@cm-beja.pt**.

8.2. As candidaturas podem ser formalizadas durante todo o ano, em qualquer altura, não existindo data limite para o efeito.

9. DOCUMENTAÇÃO

9.1. Formulário de candidatura adequado e fornecido pela Câmara Municipal de Beja;

9.2. Dados do cartão de cidadão e número de contribuinte ou fotocópia do passaporte e autorização de residência em território português e cartão der contribuinte, relativamente a cidadãos estrangeiros;

9.3. Fotocópia da declaração de IRS relativa ao ano imediatamente anterior e respetiva nota de liquidação;

9.4. Cópia dos últimos 3 recibos de vencimento no caso de trabalhadores dependentes ou cópia de recibos emitidos nos últimos 3 meses no caso de trabalhadores independentes;

9.5. Bolseiros de investigação científica: declaração emitida pela entidade subsidiária com indicação do valor mensal da bolsa e do prazo da mesma;

9.6. Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa de que não possui bens imóveis no concelho de Beja, ou possuindo, demonstração atendível e não ter possibilidade legal de ocupação dos mesmos. Esta declaração deve ser relativa a todos os membros do agregado familiar, incluindo menores e com validade de 6 meses;

9.7. Declaração da Autoridade Tributária e Aduaneira comprovativa de que não possui dívidas ao estado português;

10. ATRIBUIÇÃO FRAÇÕES HABITACIONAIS

10.1. Cumpridas as condições de acesso a atribuição será efetuada por sorteio público, realizado em data, hora e local a publicitar.

10.2. Serão realizados dois sorteios por ano, no mês de Junho e Dezembro em data a publicitar nos locais habituais referidos no ponto 3 do presente regulamento, mediante a disponibilidade de frações habitacionais a arrendar, estando as candidaturas permanentemente abertas como disposto no ponto 8.2.

11. AUDIÊNCIA DOS INTERESSADOS

11.1. Será realizada a audiência prévia dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo, no prazo de dez dias úteis, a contar da data da publicação da lista provisória de afetação dos espaços.

11.2. As questões levantadas em sede de audiência de interessados devem ser colocadas por escrito, ainda que não assinadas, desde que enviadas por endereço eletrónico utilizado pelo candidato na sua inscrição.

12 – NOTIFICAÇÕES

Todas as notificações necessárias no âmbito da atribuição das habitações serão enviadas por endereço eletrónico utilizado pelo candidato na sua inscrição.

13. RENDAS

13.1. No ato de celebração do contrato de arrendamento deverá ser pago a título de caução o valor correspondente a três rendas;

13.2. A primeira renda vence-se no primeiro dia útil do mês a que respeita, vencendo-se cada uma das restantes no primeiro dia útil de cada mês subsequente;

13.2. O pagamento da renda deve ser efetuado no dia do seu vencimento e no lugar e pela forma estabelecidos no contrato;

13.3. Os valores de renda fixados neste programa são os seguintes:

T0 – 150,00 €

T1 – 200,00 €

T2 – 250,00 €

T3 – 300,00 €

T4 – 350,00 €

14. DURAÇÃO E RENOVAÇÃO DOS CONTRATOS

14.1. Os contratos de arrendamento serão celebrados por um período de cinco anos não renováveis;

14.2. Findo o período de contrato será realizado novo sorteio, não havendo impedimento a que antigo inquilino volte a formular candidatura, desde que ainda reúna as condições definidas no presente regulamento;

15. DESISTÊNCIA

15.1. Antes da celebração do contrato o candidato deve apresentar a sua desistência através de correio eletrónico para **gdei@cm-beja.pt** ou presencialmente no Espaço Empresa desta Câmara Municipal.

15.2. É ainda considerada desistência:

15.2.1. O não envio dos documentos originais solicitados para efeitos de celebração de contrato de arrendamento no prazo definido;

15.2.2. A falta de comparência na data da assinatura do contrato de arrendamento no local, data e hora marcados;

15.3. Em caso de desistência será sucessivamente celebrado contrato de arrendamento com o candidato suplente que ocupe o número de ordem seguinte no sorteio efetuado para o fogo em causa;

16. FISCALIZAÇÃO

O Município de Beja pode em qualquer efetuar fiscalizações ao espaço habitacional, na qualidade de proprietário, desde que informando com antecedência mínima de 2 dias úteis o inquilino.

17. OUTRAS OBRIGAÇÕES DO OCUPANTE

17.1. As habitações arrendadas só podem destinar-se a residência permanente dos agregados familiares as quais são atribuídas;

17.2. É proibida qualquer forma de cedência, total ou parcial, temporária ou permanente e onerosa ou gratuita, do gozo da habitação por parte do arrendatário ou de qualquer elemento do seu agregado familiar, nomeadamente a cessão da posição contratual, o subarrendamento, a hospedagem ou o comodato;

17.3. Utilizar a habitação em permanência, não se ausentar por um período seguido superior a seis meses, a não ser em situações excecionais devidamente comprovadas e comunicadas por escrito junto do senhorio;

17.4. Não realizar obras na habitação sem prévia autorização escrita do senhorio;

17.5. Efetuar o pagamento das despesas correntes como água, eletricidade, telefone, gás, entre outras, atinentes à utilização do espaço municipal que ocupa;

17.6. Responsabilizar-se pelo pagamento de quaisquer danos que provoquem no espaço municipal que ocupam;

17.7. Manter o local em bom estado de limpeza e conservação;

17.8. Restituir a habitação, findo o contrato, no estado em que a recebeu e sem quaisquer deteriorações, salvo as inerentes a uma prudente utilização em conformidade com o fim do contrato e sem prejuízo do pagamento de danos, caso se verifiquem;

17.9. Manter comportamentos que garantam a segurança do espaço e o bem-estar de todos os inquilinos;

18 – ENTRADA EM VIGOR

As presentes normas entram em vigor no primeiro dia útil seguinte à sua publicação no Diário da República.

Aprovado em reunião da Assembleia Municipal de Beja de 25 de fevereiro de 2019, e publicado pelo Edital nº 396/2019 no Diário da República 2ª Série nº 57 de 21 de março de 2019.