MUNICÍPIO DE TOMAR

AVISO

Anabela Gaspar de Freitas, Presidente da Câmara Municipal de Tomar, torna público, nos termos da alínea t) do nº 1 do artigo 35º da Lei nº 75/2013, de 12 de setembro e para efeitos do artigo 56º do mesmo diploma, que a Assembleia Municipal de Tomar aprovou, sob proposta da Câmara, na sua 4ª sessão ordinária de 19 de setembro de 2014, o Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional de Tomar.

Para constar se lavrou o presente aviso, que vai ser publicado no Diário da República, afixado nos lugares públicos do costume e ainda publicado no site da Câmara Municipal de Tomar em www.cm-tomar.pt.

Tomar, 1 de outubro de 2014

A Presidente da Câmara

Anabela Freitas

Regulamento Municipal de Atribuição e Gestão do Parque Habitacional Social de Tomar

Preâmbulo

No âmbito da competência que lhe é atribuída pela Lei n.º75/2013, de 12 de setembro, nas alíneas i) e h) do n.º2 do artigo 23.º, os Municípios detêm atribuições e competências no âmbito da habitação ao nível da promoção da habitação social e da gestão do respetivo património municipal.

Neste sentido, o Município de Tomar procurará intervir no âmbito da gestão e requalificação do parque de habitação social do concelho, tendo como objetivo principal resolver ou atenuar os fenómenos de pobreza, exclusão social e consequentemente dignificar as condições de vida das pessoas e famílias com menores recursos.

Com efeito, estas situações são legalmente enquadradas ao abrigo dos contratos de arrendamento social, sob o regime de renda apoiada, estando o seu regime jurídico previsto no decreto-lei n.º166/93, de 7 de maio.

É pressuposto do presente regulamento que a habitação social não pode ser encarada como uma situação definitiva, mas apenas transitória e só para o período de tempo em que a necessidade social se verifique.

Desta forma, o direito à ocupação dos imóveis em regime de habitação social finda sempre que não se verificarem os fundamentos que estiveram na base da sua atribuição ou, por outro lado, quando a conduta do arrendatário ponha em causa o fim a que se destina a habitação.

Da mesma forma findarão todos os atuais contratos em vigor, que não transitarem num prazo de um ano para o novo regime aqui proposto.

O presente regulamento salvaguarda especialmente os direitos dos agregados compostos com pessoas com deficiência.

Assim, com o presente regulamento, o Município de Tomar pretende estabelecer as normas de atribuição e de utilização do seu parque habitacional social, concretamente, no que se refere aos direitos e aos deveres dos arrendatários.

Nestes termos, apresenta-se o seguinte regulamento.

CAPÍTULO I REGIME GERAL E CONCEITOS

Artigo 1.º

Lei habilitante

O presente regulamento é elaborado ao abrigo do disposto no n.º7 do artigo 112.º e artigo 241.º da Constituição da República Portuguesa, no n.º2, alínea i) do artigo 23.º e no n.º1, alínea g) do artigo 25.º da Lei n.º75/2013, de 12 de setembro (que estabelece o regime jurídico das autarquias locais), no Decreto-Lei n.º166/93, de 7 de maio (que estabelece o regime da renda apoiada), e na Lei n.º21/2009 (que revoga o decreto n.º35 106, de 6 de novembro de 1945).

Artigo 2.º

Objeto

- 1- O presente regulamento estabelece as condições de atribuição de fogos de habitação social em regime de renda apoiada do Município de Tomar, adiante designado MT.
- 2- O presente regulamento estabelece as regras a que obedecem as relações de utilização das habitações sociais referidas no ponto anterior.

Artigo 3.º

Agregado familiar e dependentes

- 1- Para efeitos do presente regulamento considera-se:
 - a) “Agregado familiar”, o conjunto de pessoas constituído pelo requerente, pelo cônjuge ou pessoa que com aquele conviva há mais de dois anos em condições análogas, certificada pela correspondente freguesia, pelos parentes ou afins em linha reta ou até ao 3.º grau da linha colateral, bem como pelas pessoas relativamente às quais, por força de lei ou de negócio jurídico que não respeite diretamente à habitação, haja obrigação de convivência ou de alimentos e ainda outras pessoas que vivam em coabitação com o requerente, devidamente fundamentada e comprovada junto dos serviços do MT.
 - b) “Dependentes”, os elementos do agregado familiar com menos de 25 anos que não tenha rendimentos e ou que, mesmo sendo maior, possua, comprovadamente, qualquer tipo de incapacidade permanente ou seja considerado inapto para o trabalho ou para angariar meios de subsistência;
- 2- Sem prejuízo do disposto na alínea b) do número anterior, só são considerados elementos dependentes do agregado, aqueles que constarem na declaração de IRS.
- 3- Na falta de declaração constante no número anterior, quando a mesma não seja obrigatória, são considerados dependentes do agregado, aqueles que constem na declaração a passar pela freguesia correspondente à sua área de residência.

CAPÍTULO II

CONDIÇÕES DE ACESSO, CRITÉRIOS DE SELEÇÃO E ATRIBUIÇÃO

Artigo 4.º

Condições de acesso

- 1- Podem candidatar-se a uma habitação social os residentes no concelho de Tomar há mais de 2 anos, certificado pela respetiva freguesia, com idade igual ou superior a 18 anos que aí residam legalmente, em habitação inadequada à satisfação das necessidades do seu agregado familiar.
- 2- Nenhum dos elementos que compõem o agregado familiar pode ser proprietário, comproprietário, usufrutuário, ou arrendatário de imóvel ou fração habitacional em território nacional que possa satisfazer as respetivas necessidades habitacionais.
- 3- Nenhum dos elementos que compõem o agregado familiar pode ser ex-arrendatário municipal com ação de despejo, transitada em julgado ou ex-arrendatário que tenha abandonado um fogo municipal arrendado.
- 4- O usufruto por parte de algum dos elementos do agregado familiar de qualquer outro apoio financeiro público para fins habitacionais, tem de ser declarado e poderá ser bastante para exclusão de acesso a concurso de atribuição, mediante avaliação dos serviços competentes do MT.

CAPÍTULO III

PROCEDIMENTO

Artigo 5.º

Abertura da candidatura

- 1- Sempre que para tal existam condições, a câmara municipal deliberará proceder à abertura de concurso para habitação social, com clara identificação dos critérios.
- 2- As candidaturas são apresentadas nas formas, nos prazos e nos locais que a deliberação da câmara municipal determinar.

Artigo 6.º

Elementos de instrução da candidatura

- 1- A candidatura será válida e eficaz mediante a entrega e apresentação dos seguintes elementos:
 - a) Requerimento dirigido ao presidente da câmara municipal de Tomar, elaborado em conformidade com modelo a fornecer;
 - b) Questionário, totalmente preenchido, em conformidade com modelo a fornecer;
 - c) Atestado de residência passado pela freguesia confirmando o agregado familiar e o tempo de residência no concelho de Tomar;
 - d) Bilhetes de identidade ou cartões de cidadão de todos os elementos do agregado familiar;
 - e) Cédulas pessoais, ou boletins de nascimento, no caso de menores ou documento equivalente;
 - f) Documentos de identificação fiscal de todos os elementos do agregado familiar que a possuam;
 - g) Comprovação da situação socioprofissional do requerente bem como de todos os restantes elementos do agregado familiar que exerçam uma atividade profissional remunerada, mediante a apresentação dos seguintes documentos:
 - i. Os trabalhadores por conta de outrem devem apresentar um recibo de vencimento atualizado e, se existirem, a declaração de IRS e a respetiva nota de liquidação;
 - ii. Os trabalhadores por conta própria devem apresentar, se existirem, a declaração de IRS e a respetiva nota de liquidação, bem como declaração dos descontos efetuados, emitida pelos serviços da segurança social;
 - iii. Os reformados ou pensionistas devem apresentar declaração do organismo que atribui a referida pensão;
 - iv. Os desempregados devem comprovar a respetiva situação mediante uma declaração atualizada emitida pelos serviços da segurança social, bem como inscrição no centro de emprego;
 - v. Os beneficiários do rendimento social de inserção devem comprovar a sua situação mediante declaração emitida pelos serviços da segurança social;
 - vi. A situação dos estudantes, maiores que 18 anos, deve ser comprovada por declaração do estabelecimento de ensino ou cartão de estudante válido;
 - vii. Os cidadãos portadores de deficiência devem comprovar a referida situação mediante uma declaração emitida pelos serviços competentes;
 - viii. Os subsídios de doença, de apoio social ou outras prestações familiares devem ser comprovadas por declarações emitidas pelos serviços da segurança social;
 - ix. A inexistência de bens imóveis em nome do requerente e dos demais elementos do agregado familiar deve ser comprovado por certidão atualizada da autoridade tributária.
- 2- Os competentes serviços do MT podem, a todo o tempo, solicitar aos candidatos esclarecimentos complementares para a instrução ou atualização dos respetivos processos.

Artigo 7.º

Veracidade ou falsidade das declarações

- 1- A veracidade das informações prestadas pelo candidato é aferida em relação à data da candidatura.
- 2- As falsas declarações são puníveis nos termos da lei penal e constituem fundamento bastante de exclusão automática da candidatura, nos termos do presente regulamento.

Artigo 8.º

Seleção

- 1- A decisão de atribuição é feita por deliberação da câmara municipal, após a análise dos pedidos que serão sujeitos a concurso.
- 2- Os critérios de seleção serão definidos de acordo com os artigos 5º e 6º deste regulamento.

Artigo 9.º

Exceções ao regime de atribuição

- 1- O MT pode assegurar uma parte das habitações sociais, que não coloca a concurso, tendo em vista a eventualidade de:
 - a. Situações de emergência de proteção civil;
 - b. Situações de emergência social;
 - c. Situações de realojamento decorrentes de operações urbanísticas, obras de interesse municipal ou outras situações impostas pela legislação em vigor;
 - d. Ruína de edifícios municipais.
- 2- Nesta situação, os imóveis são atribuídos, caso a caso, sem sujeição a concurso público por períodos nunca superiores a seis meses, podendo ser prorrogados até um ano.

Artigo 10.º

Atualização das declarações

Durante a vigência do concurso ou sempre que se verifiquem alterações supervenientes da residência, da composição do agregado familiar ou do valor dos seus rendimentos, é obrigação do candidato informar os serviços municipais competentes da atualização dos dados.

CAPÍTULO IV

FORMALIZAÇÃO DA ACEITAÇÃO

Artigo 11.º

Contrato

1. A formalização da aceitação do fogo é efetuada por contrato de arrendamento escrito.
2. À data da celebração do contrato o interessado deve cumprir todas as condições de acesso.
3. Do contrato devem constar os seguintes elementos:
 - a) A identificação de quem representa o MT no ato e em que qualidade;
 - b) A identidade do arrendatário e a composição do respetivo agregado familiar;
 - c) A menção do fim a que a habitação se destina;
 - d) O número e a data da licença ou autorização de utilização, caso exigível;
 - e) O valor da renda inicial;
 - f) A fórmula de cálculo da renda;
 - g) O preço técnico (nos termos da Lei, o valor locativo do fogo).
 - h) O prazo de arrendamento;
 - i) A menção expressa às causas de resolução do contrato,
 - j) A menção expressa de que o arrendatário toma conhecimento do teor do presente regulamento e das suas subseqüentes alterações bem como, de que se compromete ao seu cumprimento;
 - k) A data da celebração.

Artigo 12.º

Prazo do arrendamento

- 1- O contrato de arrendamento tem a duração de cinco anos, e renova-se automaticamente, por igual período, salvo o disposto no artigo seguinte.
- 2- O contrato considera-se automaticamente renovado no seu termo por períodos de tempo de um ano se:
 - a) O MT pretender vir a aplicar os artº17º ou 19º deste regulamento;
 - b) Se verificar alteração de condições financeiras do agregado que representem uma melhoria superior a 100% em relação ao último ano fiscal, numa aferição a realizar no último trimestre de cada ano.

Artigo 13.º

Cessão da utilização do fogo atribuído

- 1- O contrato de arrendamento cessará, nos termos do disposto na alínea b) do n.º1 do artigo 3.º da Lei n.º21/2009, de 20 de maio, sempre que a insuficiência das condições económicas do agregado familiar que deram suporte à atribuição do locado, deixem de se verificar.
- 2- Comprovada tecnicamente a situação do número 1, mediante relatório fundamentado dos serviços do MT, a declaração da resolução do contrato é tomada por deliberação da câmara municipal, nos termos do artigo 28.º do presente regulamento.
- 3- A declaração da resolução do contrato deverá estipular um período, nunca inferior a 30 dias depois da notificação, para a entrega do fogo.

Artigo 14.º

Renda

- 1- A utilização do fogo tem como contrapartida o pagamento de uma renda em regime de renda apoiada.
- 2- A renda inicial é calculada mediante a fórmula legalmente estabelecida e tendo em conta os rendimentos do agregado familiar.
- 3- As rendas são atualizadas anualmente pela aplicação do coeficiente de atualização dos contratos de arrendamento em regime de renda condicionada.
- 4- As rendas são igualmente atualizadas sempre que se verifique alteração na composição do agregado familiar e no seu rendimento.
- 5- Para efeitos do disposto no número anterior, o arrendatário deve entregar, anualmente, nos meses de outubro ou novembro, nos serviços municipais respetivos, prova documental dos rendimentos do agregado familiar e respetiva composição.
- 6- Sem prejuízo do disposto no artº 27 do presente Regulamento a falta de comunicação de informação e entrega dos documentos previstos no disposto nos nºs 6 e 7 do presente artigo implica a obrigação do pagamento do preço técnico a partir do 2º mês em que esses fatos ocorram.
- 7- O pagamento da renda é feito ao MT até ao dia 8 de cada mês.
- 8- Os montantes imputados pelas benfeitorias autorizadas e realizadas em habitações sociais, através de auto realizado pelos adequados serviços do MT, por iniciativa destes ou a pedido do arrendatário, serão sempre abatidos aos valores das rendas, a partir do mês seguinte à homologação do referido auto, por parte do presidente da câmara, em frações mensais que nunca poderão exceder 75% do valor da renda.

Artigo 15.º

Incumprimento

1. Ultrapassado o prazo de pagamento referido no artigo anterior sem que o mesmo tenha sido feito, o valor da renda é acrescido de 50 % sobre o respetivo valor.
2. Passados trinta dias, acrescem ao referido no número 1, os respetivos juros de mora legais.
3. No caso de mora no pagamento da renda superior a três meses, poderá ser deliberada por despacho do presidente da câmara a resolução do contratado de arrendamento, nos termos do artigo 28.º do presente regulamento, o qual deve garantir sempre um período mínimo de 30 dias para a entrega do fogo, sem prejuízo do ressarcimento de todos os pagamentos em falta, incluindo os referidos nos números anteriores.
4. O prazo previsto no nº1 do presente artigo poderá ser alterado se, por dificuldades económicas previamente comunicadas ao MT, este as validar e definir para o arrendatário um plano de pagamentos específico.

Artigo 16.º

Transmissão dos direitos e deveres dos arrendatários

1. O direito ao arrendamento transmite-se nos termos e condições legalmente aplicáveis.

2. Para efeitos do disposto no número anterior, é comunicado ao MT no prazo máximo de 30 dias a contar da data da ocorrência, a intenção de transmissão do contrato de arrendamento, acompanhada dos respetivos documentos comprovativos.
3. Em caso de transmissão, haverá lugar à celebração de um novo contrato de arrendamento, e consequentemente, à atualização da renda.

Artigo 17.º

Transferência de habitação

A câmara municipal pode autorizar, mediante requerimento do interessado dirigido ao seu presidente, a transferência para outra habitação nos seguintes casos:

- 1- Transferência de fogos de tipo maior para mais pequeno, quando o agregado familiar justificar a tipologia pretendida;
- 2- Transferência de tipo menor para maior, justificados segundo a seguinte ordem de prioridades:
 - a. Doenças graves ou crónicas e deficiências devidamente comprovadas;
 - b. Aumento do agregado familiar por nascimento ou adoção;
 - c. Nas situações em que existam crianças de sexo diferente, com diferenças de idades igual ou superior a sete anos;
 - d. Outras situações não previstas que deverão ser analisadas e decididas pelo presidente da câmara.

Artigo 18.º

Requisitos da transferência da habitação

Só serão considerados os requerimentos dos arrendatários, quando:

- 1- Não existam débitos de renda ou tenha sido possível acordar previamente o respetivo plano de pagamento;
- 2- As condições de conservação do fogo o justifiquem, as quais serão comprovadas por técnicos do MT.

Artigo 19.º

Adequação da tipologia de habitação

- 1- Nos casos em que o MT considerar existirem outros fogos mais adequados ao agregado familiar, os respetivos arrendatários serão transferidos para outra habitação de tipologia adequada à dimensão do agregado familiar, salvo quando a transferência venha a complicar uma doença grave ou crónica, ou a existência de deficiência grave de um dos elementos do agregado familiar;
- 2- As transferências obedecerão à seguinte ordem de prioridades:
 - a) À preferência do arrendatário, se possível;
 - b) À mesma rua;
 - c) Ao mesmo bairro;
 - d) À mesma freguesia.

CAPÍTULO V

UTILIZAÇÃO DAS HABITAÇÕES

Artigo 20.º

Limites ao uso e fruição da habitação arrendada

1. A habitação arrendada destina-se exclusivamente à habitação própria e permanente do arrendatário e do agregado familiar a quem são atribuídas, sendo proibida a hospedagem, sublocação, total ou parcial, ou a cedência do locado a qualquer título.
2. A utilização das habitações deve obedecer às exigências normais de diligência e zelo e está interdito o seu uso para fins que não os estabelecidos no contrato de arrendamento.
3. O arrendatário, no uso da sua habitação, está proibido de, designadamente:
 - a) Destinar a habitação a práticas de natureza ilícita;

- b) Efetuar, sem autorização prévia dos competentes serviços do MT, quaisquer obras ou instalações, que, excedendo a mera reparação ou conservação, modifiquem as condições de utilização da habitação;
- c) Instalar antenas exteriores de televisão, rádio ou similares sem autorização expressa do MT;
- d) Utilizar produtos abrasivos na limpeza e conservação, que possam deteriorar qualquer superfície;
- e) 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;
- f) Armazenar ou guardar combustíveis ou produtos explosivos;
- g) Alterar a tranquilidade do prédio ou prédios vizinhos com ruídos ou fatos que perturbem os demais moradores;
- h) Sacudir tapetes ou roupa, despejar águas, lançar detritos de qualquer natureza pelas janelas ou em áreas que afetem os outros moradores;
- i) Depositar os lixos fora dos locais próprios existentes para o efeito, situados na via pública, devendo o lixo ser acondicionado em sacos de plástico;
- j) Colocar marquises ou outro tipo de estruturas que possam alterar o arranjo estético do edifício;
- k) Possuir animais perigosos, como tal qualificados, nos termos da lei;
- l) Manter animais de companhia que prejudiquem as condições higieno-sanitárias do locado ou incomodem a vizinhança;
- m) Promover festas, danças, cantares, celebrações de cultos e outro tipo de atividades que provoquem ruídos incomodativos para os outros moradores que violem o disposto no regulamento geral do ruído.

Artigo 21.º

Deveres dos arrendatários

1- Sem prejuízo do disposto no artigo anterior, constituem deveres do arrendatário:

- a) Pagar atempadamente a renda, nos termos do presente regulamento;
- b) Comprovar, anualmente, a composição do agregado familiar e respetivo rendimento anual, através da entrega dos documentos comprovativos previstos no presente regulamento;
- c) Comunicar, por escrito, aos competentes serviços do MT, no prazo máximo de 30 dias, qualquer alteração na composição ou nos rendimentos do agregado familiar;
- d) Não sublocar, total ou parcialmente, nem ceder a qualquer título o locado ou dar hospedagem;
- e) Não permitir a coabitação de pessoas estranhas ao agregado familiar;
- f) Não deixar a habitação desabitada por tempo superior a 60 (sessenta) dias consecutivos, salvo em casos previamente declarados e justificados, e autorizados pelo MT;
- g) Conservar o locado em bom estado, dando-lhe uma utilização prudente e zelando pela sua limpeza e conservação;
- h) Proceder à instalação e ligação de luz elétrica, água e gaz, através dos operadores competentes, assumindo a responsabilidade pelo pagamento destas despesas bem como pelos consumos;
- i) Conservar as instalações de luz elétrica, água, gaz e esgotos e todas as canalizações;
- j) Não realizar, sem prévia autorização do MT, quaisquer obras ou instalações que excedendo a mera reparação ou conservação modifiquem as condições de utilização da habitação;
- k) Comunicar ao MT por escrito, quaisquer deficiências detetadas ou arranjos que devam ser por esses executados;
- l) Preservar a caixa de correio que lhe é atribuída;
- m) Em caso de desocupação, restituir a casa devidamente limpa e em bom estado de conservação, com portas, armários, roupeiros, chaves, janelas, vidros, estores, paredes, canalizações e seus acessórios ou dispositivos de utilização, sem qualquer deterioração, para além de um normal uso;
- n) Indemnizar o MT nos montantes por este despendidos para repor o locado em estado de habitabilidade, sempre que aplicável;
- o) Responsabilizar-se pelas perdas e danos decorrentes da violação das disposições do presente regulamento;

- p) Facultar, sempre que lhes for solicitado, a visita ou a inspeção da habitação, e colaborar em inquéritos ou estudos que os serviços municipais possam realizar.
- 2- O arrendatário não se pode opor à realização de obras da responsabilidade do MT que se afigurem necessárias à habitabilidade do imóvel.
- 3- Se a obra implicar realojamento, o arrendatário deve aceitar o fogo alternativo que lhe é disponibilizado pelo MT.

CAPÍTULO VI DAS PARTES COMUNS DOS PRÉDIOS

Artigo 22.º

Deveres dos arrendatários em relação às partes de uso comum

- 1- Os arrendatários de frações autónomas dos prédios de habitação social do MT, nas relações entre si, estão sujeitos a limitações similares às impostas aos proprietários e aos comproprietários das coisas imóveis.
- 2- Quanto às partes de uso comum, é designadamente interdito:
- a) Efetuar quaisquer obras;
 - b) Destiná-las a usos ilícitos ou diversos dos fins a que se destinam;
 - c) Colocar nelas utensílios, mobiliário ou equipamentos, tais como bicicletas, motos, bilhas de gaz, ou similares, sem ser nos locais identificados por parte do MT;
 - d) Deixar deambular animais domésticos pelas escadas, átrios ou zonas de uso comum;
 - e) A execução de ações que produzam emissão de fumos, como queimadas de lixo, ou outras fora dos locais a elas destinados, designadamente assados com carvão.
- 3- Quanto às partes comuns, devem os arrendatários, nomeadamente:
- a) Manter as escadas, patamares e pátios limpos e em condições de higiene e conservação adequadas;
 - b) Não depositar lixo nas escadas, corredores, patamares, elevadores, pátios e outras zonas de uso comum, ainda que exteriores;
 - c) Não fazer ruídos que incomodem os outros moradores;
 - d) Manter a porta de entrada do prédio fechada, sempre que possível, e zelar pela conservação e bom estado do sistema de fechadura;
 - e) Não violar ou abrir as caixas elétricas ou outras relativas a prestação de serviços, designadamente de água, gaz, telefone, cabo ou outros;
 - f) Informar os serviços do MT sempre que existam danos nas partes comuns do imóvel.

Artigo 23.º

Competência de gestão de partes de uso comum

A administração e gestão das partes de uso comum do imóvel pertence:

- 1 – Ao MT quando seja proprietário total ou maioritário, podendo ser, se pelo MT considerado pertinente, auxiliado por um representante de todos os arrendatários e moradores do mesmo eleito em reunião destes;
- 2 – Se o MT for proprietário minoritário, em quem a assembleia de condóminos determinar, nos termos da legislação aplicável.

CAPÍTULO VII DEVERES DO MUNICÍPIO DE TOMAR

Artigo 24.º

Obras a cargo do Município

Ficam a cargo do MT as obras de manutenção e conservação geral do edifício arrendado, designadamente, obras de conservação e reabilitação das fachadas e paredes exteriores, de manutenção e preservação da rede de água e esgotos, da rede de gaz, dos circuitos elétricos e outras instalações ou equipamentos que

façam parte integrante do locado, excluindo-se as reparações resultantes de falta de cuidado ou atuação danosa dos arrendatários.

Artigo 25.º

Vistorias

Sempre que se julgue necessário, os competentes serviços do MT procederão à vistoria das habitações arrendadas.

CAPÍTULO VIII RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

Artigo 26.º

Competência

A resolução do contrato de arrendamento, fora os casos previstos no presente regulamento, é objeto de deliberação da câmara municipal.

Artigo 27.º

Causas de resolução do contrato de arrendamento

- 1- Constituem causas de resolução do contrato, para além das consignadas na lei, os seguintes fatos:
 - a) O incumprimento reiterado dos deveres previstos no presente regulamento;
 - b) A recusa do arrendatário, depois de notificado para esse efeito, em demolir ou retirar obras ou instalações que tenha realizado sem o consentimento dos competentes serviços do MT, e em infração ao disposto no presente regulamento;
 - c) A recusa, depois de notificado, em reparar os danos causados na habitação arrendada ou nos espaços comuns, por culpa do arrendatário ou de qualquer membro do seu agregado familiar, ou em indemnizar o MT pelas despesas efetuadas com a reparação desses danos;
 - d) A ocupação ilegal do locado ou o seu abandono definitivo sem informação ao MT;
 - e) A prestação de falsas declarações ou a omissão de informações que tenham determinado a atribuição da habitação social e do respetivo cálculo do valor da renda.
- 2- Constituem ainda causas de resolução, todas as situações previstas no artigo 3.º da lei 21/2009, de 20 de maio, ou a que a venha a substituir.

Artigo 28.º

Procedimento

- 1- A comunicação da resolução do contrato de arrendamento e a cessação de utilização da habitação opera-se através de notificação efetuada por carta registada com aviso de receção ou por notificação presencial.
- 2- A comunicação deverá conter a fundamentação da decisão de resolução, a obrigação de desocupação e entrega da habitação no prazo concedido para o efeito, bem como as consequências da inobservância do mesmo.
- 3- Caso não ocorra a desocupação e entrega da habitação no prazo concedido, proceder-se-á nos termos previstos na lei.

CAPÍTULO IX DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 29.º

Interpretação e integração de lacunas

Sem prejuízo da legislação aplicável, a interpretação e a integração de casos omissos do presente regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal

Artigo 30.º

Normas transitórias

- 1- Sem prejuízo do estipulado na legislação aplicável, todos os contratos existentes à data da entrada em vigor do presente regulamento têm um prazo máximo de um ano, para serem substituídos por novos contratos de arrendamento, sem concurso, considerando-se, para os efeitos constantes no artº 12º, como já estando vencidos os dois primeiros anos aquando da assinatura do novo contrato.
- 2- O prazo previsto no nº1 deste artigo poderá ser prorrogado por igual período, por decisão do presidente de câmara se tal entender necessário.
- 3- Após o período de transição previsto nos números anteriores, sem que tenha sido possível assinar novo contrato, por motivo imputável ao arrendatário, terá o mesmo que entregar a habitação no prazo máximo de 30 dias, sem prejuízo do pagamento da renda calculada, desde o primeiro dia da entrada em vigor, com base no presente regulamento.
- 4- No caso de arrendatários, provisoriamente instalados em habitações sociais do MT, têm três meses para aceitar novo contrato, considerando-se, para os efeitos constantes no artº12º, como já estando vencidos os três primeiros anos, aquando da assinatura do novo contrato.

Artigo 31.º

Entrada em vigor

O presente regulamento entra em vigor no primeiro dia do mês seguinte a contar da sua publicação.