

Eixo 4 - Inovar a Habitação Social

O Eixo 4 “*Inovar a Habitação Social*” do *Programa Integrado de Apoio Social “Mor Solidário”* tem 2 Medidas,

Medida 1: Gestão Integrada e Requalificação dos Fogos Sociais do Município

Medida 2: Parcerias Câmara / Proprietários para Disponibilização de Habitação para Fins Sociais, e tem como objectivos principais:

- Aumentar significativamente a cobertura das necessidades de habitação social
- Incentivar o uso de habitação devoluta, a requalificação de habitação e o mercado de arrendamento
- Requalificar o parque do Município destinado a habitação social
- Garantir uma gestão integrada e homogénea do parque habitacional do Município

Medida 1:

Gestão Integrada e Requalificação dos Fogos Sociais do Município

Objectivo Principal:

- Assegurar uma gestão integrada dos fogos sociais do Município

Objectivo Secundário:

- Requalificar os fogos sociais do Município

Não obstante a atribuição de habitações para fins sociais ter vindo ao longo dos anos a ser deliberada, caso a caso, em reunião de Câmara Municipal e basear-se num *relatório social* contendo a proposta de atribuição entendida como mais adequada, justifica-se introduzir um nível diferente e mais elevado de gestão, uma **gestão integrada do parque habitacional para fins sociais**. Em rigor, avançámos já neste mandato um conjunto de medidas neste sentido, nomeadamente, com a regularização da situação dos Casais da Adua.

A **gestão integrada do parque habitacional para fins sociais** deve assegurar:

- Uma base de dados contendo todas as habitações / fogos para fins sociais, contendo as características de cada um e ainda que facilite a identificação do tipo de família a que pode dar melhor resposta

- A interligação com a base de dados das famílias com necessidade de habitação social
- Informação regular sobre o uso de cada habitação / fogo
- Informação regular sobre a manutenção da situação social que fundamentou a atribuição a um dado agregado familiar
- A rápida atribuição da habitação / fogo em caso de vacatura ou a proposta para adequadas obras de manutenção ou de requalificação
- A regularização e actualização de todas as situações existentes no parque habitacional
- A criação de um Regulamento de Atribuição e Uso da Habitação para Fins Sociais

A **requalificação dos fogos sociais** do Município, ainda que deva estar associada à **gestão integrada**, exige um programa autónomo face às implicações orçamentais e de investimento. Tal programa deve assegurar:

- Um relatório sobre o estado de conservação e condições de habitabilidade de cada habitação e propostas de intervenção
- A definição das prioridades de intervenção tendo em conta as necessidades de cada habitação e os custos de intervenção associados
- A dotação global em Plano Plurianual de Investimentos (PPI) da(s) verba(s) a atribuir àquela requalificação

Medida 2:

Parcerias CMMN / Proprietários para Disponibilização de Habitação para Fins Sociais

Objectivo Principal:

- Resolver em 5 anos as principais necessidades de habitação social no concelho

Objectivos Secundários:

- Contribuir para a diminuição de casas devolutas
- Contribuir para a recuperação de habitação

Ideia-base: Parcerias CMMN/Proprietários em que,

Os proprietários beneficiam de:

- Apoios à recuperação de habitação
- Benefícios fiscais em IMI
- Não sofrem penalizações por fogos devolutos

- Garantem um rendimento mínimo por um certo período de tempo para cada fogo disponibilizado
- Apoios à manutenção corrente do fogo disponibilizado

Os proprietários comprometem-se a:

- Ceder à CMMN prédios/fogos para habitação social por um determinado período de tempo
- Aceitar um nível de renda contratado com a CMMN e que tenha em conta, 1) O destino de uso social; 2) O nível de investimento na recuperação / requalificação da habitação; 3) O tempo de uso disponibilizado

A CMMN beneficia de:

- Dispor de uma bolsa de fogos para uso social
- Contribuir para a melhoria do parque habitacional
- Resolver o problema da necessidade de habitação social

A CMMN compromete-se a:

- Conceder apoios à recuperação de habitação
- Conceder benefícios fiscais em IMI
- Não penalizar proprietários aderentes por fogos devolutos
- Garantir um rendimento mínimo por um certo período de tempo para cada fogo disponibilizado
- Conceder apoios à manutenção corrente do fogo disponibilizado

Condições do programa:

- Manifestação de disponibilidade do proprietário para negociação com CMMN indicando os fogos ou prédios propostos sendo aceites quaisquer tipos de prédios (novos ou usados) desde que em condições legais
- CMMN elabora um relatório sobre a situação do fogo / prédio que contenha, se existirem, as necessidades de obras de adequação e estimativa orçamental
- CMMN e proprietário acordam:
 - Obras (se necessárias) a efectuar
 - Valor da renda mensal
 - Período de tempo para contrato (5 anos como preferencial)

- Possibilidade do proprietário antecipar o final da parceria mediante ressarcir adequadamente a CM (com fórmula de cálculo previamente acordada)
- Celebração de contrato
- CMMN cede o fogo / prédio, mediante contrato, a família com necessidade de habitação social. A família aceita e o contrato prevê, a possibilidade de o fogo / prédio ser desocupado num prazo máximo de 90 dias sendo que a CMMN proporá uma alternativa de habitação
- Durante o período da parceria, e mediante acordo entre as 3 partes, poderá vir a ser celebrado um contrato directo entre a família e o proprietário
- Benefícios fiscais em IMI: redução de 20% por cada ano de parceria
- Obras: dependendo dos montantes globais de intervenção, CMMN suporta 20% por cada ano de parceria desde que o proprietário aceite o valor da renda social; não aceitando, negocia-se um valor mais baixo de custo perdido pela CMMN

Regulamento de Parcerias entre a CMMN e Proprietários para Disponibilização de Habitação para Fins Sociais

Artº 1º

Objectivos

O principal objectivo deste Regulamento é criar uma bolsa municipal de habitações para fins sociais através de parcerias entre a CMMN e proprietários. Pretende-se ainda atingir outros objectivos como a redução dos fogos devolutos no concelho, a recuperação de habitação degradada, a dinamização do mercado de arrendamento habitacional.

Artº 2º

Âmbito

Estão abrangidos todos os prédios urbanos do concelho de Montemor-o-Novo cujos proprietários manifestem disponibilidade, preencham as condições e aceitem formalizar um contrato de parceria para disponibilização de habitação para fins sociais com a CMMN.

Artº 3º

Condições de Acesso

Podem aderir à parceria com a CMMN, os proprietários de prédios urbanos para fins habitacionais que aceitem as seguintes condições:

- a) Demonstrem ser proprietários dos prédios ou fogos urbanos e/ou deterem poderes para celebrar o contrato de parceria em relação aos prédios ou fogos propostos para a parceria;
- b) Aceitem ceder à CMMN, pelo prazo mínimo de 2 anos, os seus prédios ou fogos urbanos para que a CMMN lhes dê uso de habitação para fins sociais;
- c) Aceitem um nível de renda contratado com a CMMN cujo cálculo tenha em conta os seguintes parâmetros da habitação e/ou fogo: 1) O seu uso para fins sociais no âmbito da parceria; 2) O seu estado de conservação à data do início da parceria; 3) A sua dimensão e as condições de habitabilidade; 4) O valor do investimento suportado pela CMMN na sua recuperação e/ou requalificação; 5) O tempo de uso disponibilizado;
- d) Em alternativa ao pagamento da renda calculada nos termos da alínea anterior, a cedência da habitação e/ou fogo pode ser feita por contrapartida do tempo necessário à reposição do valor de investimento suportado pela CMMN

Artº 4º

Benefícios aos Proprietários Aderentes

A CMMN disponibiliza aos proprietários aderentes à parceria os seguintes benefícios:

- a) Uma renda garantida e paga pontualmente, pelo período de tempo acordado, para cada fogo disponibilizado;
- b) Redução do IMI em 20% ao ano por cada ano de parceria;
- c) Redução do IRS em 1 % ao ano por cada ano de parceria até ao máximo acumulado de 5%;
- d) Nas habitações / fogos devolutos não serão aplicadas as penalizações em IMI determinadas pelo Município;
- e) Apoios à manutenção corrente da habitação e/ou fogo disponibilizado;
- f) Comparticipação total ou parcial à recuperação / requalificação da habitação e/ou fogo até ao montante máximo de € 15.000 (quinze mil) euros mediante a elaboração de um orçamento inicial aceite pelo proprietário e da conta de custo final da obra também aceite pelo proprietário.

Artº 5º

Comissão de Análise

1. A análise de cada processo de parceria é efectuada por uma Comissão de Análise constituída por:
 - a. Presidente da Câmara que preside e que, nas suas ausências ou por delegação de competências, será substituído pelo Vereador do pelouro da acção social;
 - b. O Chefe da DASSE ou um técnico por ele designado;
 - c. O Chefe da DAU ou um técnico por ele designado;
 - d. O Chefe da DPDE ou um técnico por ele designado;

2. A Comissão de Análise elabora um relatório que contenha a proposta final de parceria a apresentar à Câmara Municipal para deliberação.

Artº 6º

Prazos

1. O proprietário pode apresentar, a todo o tempo e por escrito, proposta de inclusão na parceria de prédio urbano e/ou fogo à CMMN.
2. A CMMN dispõe de 60 dias para analisar, negociar e deliberar sobre cada processo de parceria.

Artº 7º

Contrato de Parceria

1. A parceria será formalizada através de um contrato de parceria entre a CMMN e o proprietário.
2. Na vigência do contrato de parceria, o proprietário poderá propor a sua renegociação para redução, até ao mínimo de 2 anos, ou alargamento do prazo inicialmente acordado. A revisão do contrato de parceria terá parecer da Comissão de Análise e será deliberada pela Câmara Municipal.

Artº 8º

Reclamações

O proprietário poderá apresentar, por escrito e em qualquer momento do processo (desde a intenção de aderir à parceria até à conclusão do contrato), reclamação fundamentada a qual terá parecer da Comissão de Análise e será deliberada pela Câmara Municipal.

Artº 9º

Dúvidas e/ou Omissões

As dúvidas e/ou omissões decorrentes deste Regulamento serão esclarecidas por deliberação da Câmara Municipal.