

CONTRATO - PROGRAMA**EMPRESA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO MATOSINHOS HABIT, EM**

ENTRE:

O MUNICÍPIO DE MATOSINHOS, adiante designado como primeiro outorgante possuidor do cartão de pessoa coletiva número 501 305 912 neste ato representado pela Presidente da Câmara Municipal, Dra. Luísa Maria Neves Salgueiro, casada, natural da freguesia de S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos, portadora do Cartão de Cidadão nº 077066162ZY3, válido até 6 de março de 2021, e com domicílio profissional na av. D. Afonso Henriques, nesta cidade,

E

A MATOSINHOSHABIT, E.M. adiante designada como segundo outorgante possuidor do cartão de pessoa coletiva n.º 504 597 221, neste ato representada pela Presidente do Conselho de Administração, Dra. Luísa Maria Neves Salgueiro, casada, natural da freguesia de S. Mamede Infesta, concelho de Matosinhos, portadora do cartão de cidadão nº 077066162ZY3, válido até 06-03-2021, e com domicílio profissional na Av. D. Afonso Henriques, deste concelho, e o Vogal do Conselho de Administração, Dr. Tiago Manuel Freitas Teixeira da Costa Maia, casado, natural do concelho de Paços de Ferreira, portador do Cartão de Cidadão nº 12199362, válido até 28 de Setembro de 2021 e residente na Rua Adelino Augusto Sequeira, nº 37 Bloco A 1º Dtº - 4460 em Senhora da Hora,

E considerando que,

1. A empresa municipal MATOSINHOSHABIT- EM, em sintonia com as orientações de política social do Município de Matosinhos e conforme definido no pacto social, tem como objeto principal a promoção da habitação social e gestão do processo de atribuição dos fogos sociais, do cadastro patrimonial e gestão financeira dos empreendimentos existentes no município. Inerente a estas funções cumpre-lhe assegurar a manutenção desse parque habitacional, executando as obras de conservação nos fogos, espaços comuns e exteriores e garantindo as condições de higiene e segurança;

2. A MATOSINHOSHABIT- EM realiza estudos sistemáticos às necessidades de requalificação e reabilitação do parque habitacional de forma a permitir ao Município promover as respetivas intervenções a executar diretamente pelo mesmo ou com recurso aos serviços da MatosinhosHabit, através da celebração de Contratos de Prestação de Serviços sem qualquer contrapartida financeira;

3. Acresce que, fruto das delegações de competências havidas desde 2007 nesta empresa, recentemente mantidas ou reconfirmadas por deliberação da câmara municipal, os serviços têm promovido, a requerimento de interessados ou oficiosamente, a realização de vistorias de segurança e salubridade assegurando a correta execução dos procedimentos, desenvolvendo um mecanismo de mediação prévia com vista à defesa dos interesses públicos e privados.

Surge ainda cometida a tarefa de auxílio e parceria com o município nos domínios da reabilitação urbana procedendo entre outros a levantamentos, estudos, realização de mapeamentos, com vista à aprovação de áreas de reabilitação urbana e operações de reabilitação de acordo com a legislação aplicável.

Estas tarefas são desenvolvidas sem que haja qualquer contrapartida financeira, à exceção das taxas cobradas em sede de vistoria, embora insignificantes em face dos custos, quer no âmbito do processo em concreto quer no que respeita às demais tarefas e as quais representam externalidades positivas para o Município;

4. Não menos importante, consiste a implementação, execução e monitorização dos diversos programas de apoio social expressamente delegadas ou cometidos pelo município através de diversos instrumentos, os quais não geram rendimentos para a empresa, tais como Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento (PMAA) e o Matosinhos solidário;

Atualmente o PMAA representa uma parcela importante e crescente na atividade da empresa pois permite o apoio a cerca de 697 agregados, os quais são atribuídos anualmente, sujeitos a renovação e a monitorizações constantes com vista ao cumprimento dos objetivos do programa.

5. A empresa tem ainda competências delegadas no âmbito da cobrança e fixação de rendas e na gestão integrada dos bairros da Câmara Municipal de Matosinhos, numa forte dinâmica de intervenção social de acompanhamento e integração dos arrendatários e requerentes;

6. A gestão integrada abrange 4321 fogos habitacionais, distribuídos pelas freguesias do concelho – União de Freguesias de Matosinhos, Leça da Palmeira, 1408; União de Freguesias Senhora da Hora e S. Mamede Infesta, 838; União de Freguesias de Lavra, Perafita e Stª Cruz do Bispo, 652; União de Freguesias de Guifões, Custóias e Leça do Balio, 1423 – abrangendo um universo de cerca de 10.260 pessoas.

7. Em média realizam-se anualmente cerca de 3.500 intervenções nos fogos habitacionais e espaços comuns, e são efetuados mais de 40.000 atendimentos na loja de habitação.

8. A fixação das rendas dos fogos habitacionais obedece a critérios previamente definidos pelo regime jurídico da renda apoiada, existindo uma diferenciação clara entre a renda máxima e a renda apoiada, a partir da tipologia de rendimentos – de trabalho, fundo de desemprego ou rendimento social de inserção – da composição do agregado familiar, entre outros critérios;

9. No âmbito da gestão patrimonial e social que lhe está delegada, a MATOSINHOSHABIT tem aprovado um orçamento para 2021, donde constam a prestação de serviços referente a cobrança de rendas no valor de três milhões e seiscientos e sete mil e quinhentos euros, onde se afigura imprescindível para o desenvolvimento da sua missão que sejam colmatados parte dos diferenciais entre as rendas máximas e apoiadas através de subsídio à exploração no valor de 300 mil euros de modo a garantir a execução do orçamento de exploração previsional para 2021, nas diversas vertentes acima mencionadas.

10. O ano de 2020 verificou-se como um ano completamente atípico devido à Pandemia pelo COVID-19, com os Planos de Emergência e de Contingência que originaram a implementação de medidas de mitigação, decretadas quer pelo Governo Central e DGS quer pelo Município de Matosinhos, durante o período em causa, e cujos impactos na atividade da MatosinhosHabit foram significativos comprometendo objetivos operacionais e financeiros e cujo impactos ainda se irão prolongar pelo ano de 2021.

Para além do encerramento dos serviços a 17 de março, existiram atividades que ficaram comprometidas, nomeadamente todas aquelas onde as necessidades de deslocação para visitas a habitações foram reduzidas ao mínimo indispensável de forma a mitigar e prevenir o contágio do coronavírus.

Mesmos com os meios de pagamento alternativos à tesouraria da MatosinhosHabit, muitos arrendatários utilizaram a suspensão do prazo de pagamento que lhes foi concedida (até 31 de julho de 2020) com a possibilidade de efetuar acordos de pagamento em 18 prestações. O encerramento dos serviços também dificultou o gabinete de dívidas na monitorização do pagamento atempado das rendas bem como nos acordos de pagamento anteriormente existentes.

Por estas razões os referenciais e indicadores de eficiência, nomeadamente no que respeita à taxa de execução dos objetivos definidos, apresentados no Anexo I foram reformulados de modo a refletir esta nova realidade com todos os constrangimentos que acarretam e ainda os que possam vir a surgir, num

futuro próximo que se revela incerto, e conscientes que a atividade da empresa está muito dependente de fatores externos, sejam as alterações de rendimento dos arrendatários, a possibilidade de serem efetuadas visitas às habitações sociais e privadas e a entrega de documentos, por parte dos arrendatários e munícipes em geral, mesmo com a simplificação de procedimentos bem como a implementação de novas plataformas digitais inseridas no site da MatosinhosHabit para o efeito.

11. Não se afasta a possibilidade de as transferências aqui estabelecidas serem objetos de reforço no decurso da vigência do presente contrato, face às circunstâncias descritas no ponto anterior, ou a eventuais alterações legislativas ou mesmo circunstâncias socioeconómicas que possam ter impacto nas receitas previstas, bem como a atribuição de novas competências a exercer pela MatosinhosHabit e que possam ter implicações no orçamento apresentado;

É celebrado, ao abrigo do disposto no artigo 47º e 50.º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto, na versão atual, e em execução da deliberação da Assembleia Municipal de 28/12/2020, o presente Contrato-Programa que se regerá pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

Supervisão e controlo

O Município de Matosinhos controla e regula os serviços que a MatosinhosHabit deve prestar, a quem os deve prestar e a que preço e contrapartida.

Cláusula 2ª

Objeto

Sem prejuízo do disposto na cláusula anterior, constitui objeto do presente contrato programa a execução e desenvolvimento das seguintes ações previstas no plano de atividades e orçamento para o ano de 2021 da Segunda Outorgante:

- a) A promoção da habitação social e gestão do processo de atribuição dos fogos sociais, do cadastro patrimonial, através duma gestão integrada;
- b) O exercício de uma gestão de proximidade e participada com vista à promoção do desenvolvimento social;
- c) A fixação e cobrança das rendas dos fogos habitacionais;
- d) A manutenção do parque habitacional, executando as obras de conservação nos fogos, espaços comuns e exteriores e garantindo as condições de higiene e segurança;
- e) A concessão de apoio técnico à autarquia nos domínios da conservação, reabilitação do parque habitacional municipal e ainda o exercício das competências delegadas no âmbito da requalificação urbana, procedendo, designadamente, a vistorias de segurança e salubridade e arranjo estético e a vistorias de determinação de níveis de conservação, bem como a todos os trabalhos conducentes à delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana e correspondentes Operações de Reabilitação Urbana;

f) A execução e monitorização dos programas de apoio social expressamente delegadas ou cometidos pelo Município – Programa Municipal de Apoio ao Arrendamento, o Matosinhos Solidário e o Programa “Matosinhos: Casa Acessível”.

Cláusula 3ª

Subsídio à exploração

1. Tendo em vista a execução e desenvolvimento das ações previstas na cláusula anterior, o Primeiro Outorgante atribui à Segunda Outorgante um subsídio à exploração no montante de 300.000,00€ (trezentos mil euros).
2. O subsídio à exploração será transferido em parcelas de valor igual, até ao dia 8 de cada mês.

Cláusula 4ª

Rubrica orçamental, compromisso e cabimento

O encargo resultante deste contrato será satisfeito através da rubrica 3202/05010101 do orçamento, tendo sido objeto do compromisso número 2021/47 e do cabimento número 362/2021.

Cláusula 5ª

Referenciais de Eficiência

1. A realização dos objetivos setoriais, deverão ter em conta a observância dos seguintes referenciais:
 - a) Promoção de condições conducentes à efetivação do realojamento dos agregados;
 - b) Acompanhamento social dos moradores/arrendatários, com especial incidência nos mais carenciados;
 - c) Acompanhamento e promoção de todos os atendimentos presenciais bem como resposta a todas as solicitações dirigidas à MatosinhosHabit pelos arrendatários e outros munícipes, com articulação entre todas as instituições / entidades de apoio social;
 - d) Cumprimento de todos os procedimentos legais e administrativos com vista à aplicação da renda que vier a ser apurada em resultado das atualizações dos rendimentos dos agregados e sua composição, conforme Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, na versão atual;
 - e) Cobrança de rendas e celebração de acordos de pagamento e respetivo acompanhamento;
 - f) Execução das intervenções necessárias de modo a assegurar a manutenção e conservação do parque habitacional municipal;
 - g) Prestar todo o apoio técnico necessário à autarquia nos domínios da gestão, conservação, reabilitação e demolição do parque habitacional e da requalificação urbana;
 - h) Proceder a vistorias de segurança, salubridade e arranjo estético, bem como a vistorias de determinação de níveis de conservação, em imóveis/frações de propriedade particular;
 - i) Executar integralmente os programas de apoio social delegados pelo Município.
2. Estes objetivos serão aferidos por um conjunto de indicadores vertidos no Anexo I, e que faz parte integrante deste Contrato-Programa.

Cláusula 6ª**Informação e Monitorização**

O Segundo Outorgante obriga-se a prestar ao Primeiro, sempre que solicitado por este, toda a informação subjacente à realização do presente Contrato-Programa.

Cláusula 7ª**Princípio da cooperação**

Os Outorgantes obrigam-se, reciprocamente, a cooperar entre si no sentido de garantir a realização integral do objeto do presente Contrato-Programa.

Cláusula 8ª**Vigência**

O presente contrato-programa produz efeitos a partir do dia 01/01/2021 e cessa em 31/12/2021.

Cláusula 9ª**Resolução do contrato**

O incumprimento do presente Contrato-Programa constitui motivo suficiente para a sua resolução.

Matosinhos, 07 de janeiro de 2021

Pelo 1º Outorgante,

Pelo 2º Outorgante,

A Presidente da Câmara Municipal

Dr.ª Luísa Salgueiro



A Presidente do Conselho de Administração

Dr.ª Luísa Salgueiro



O Vogal do Conselho de Administração

Dr. Tiago Maia



ANEXO I - REFERENCIAIS E INDICADORES DE EFICIÊNCIA - 2021

	Indicadores de Eficiência	Referenciais de Eficiência
1	Nº Pedidos de Habitação avaliados e graduados Nº de Pedidos de Habitação Social	Avaliar e graduar todos os pedidos de habitação social, em prazo inferior a 120 dias. Período de referência: dezembro de 2020 a novembro de 2021.
2	Nº de revisões de renda efetuadas Nº de famílias com pedido de revisão de renda	Cumprimento de todos os procedimentos legais e administrativos com vista à aplicação da renda que vier a ser apurada em resultado das atualizações dos rendimentos e da composição dos agregados familiares, por iniciativa do(s) arrendatários, conforme Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016 de 24 de agosto.
3	Nº de revisões de renda efetuadas Nº de famílias notificadas para entrega de documentos	Cumprimento de todos os procedimentos legais e administrativos com vista à aplicação da renda que vier a ser apurada em resultado das atualizações dos rendimentos e da composição dos agregados familiares, conforme Lei nº 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei nº 32/2016 de 24 de agosto.
4	Nº de candidaturas ao PMAA avaliadas Nº de candidaturas ao PMAA instruídas	Cumprimentos de todos os procedimentos previstos no regulamento municipal de Apoio ao Arrendamento, com as adaptações temporárias devido à pandemia. Período de referência: dezembro de 2020 a novembro de 2021
5	Nº Rendas recebidas pela faturação mensal ou por acordos de pagamento Nº Fogos ocupados	N.º de rendas e de acordos de pagamento cobrados. Os arrendatários que pagam renda e têm acordo: 90%.
6	Nº Visitas efetuadas para avaliação Nº Pedidos de arrendatários de visita para intervenções nas habitações	Permitir priorizar e avaliar as intervenções a executar.
7	Nº Respostas aos pedidos de apoio para a recuperação/requalificação/reabilitação de imóveis/frações de propriedade particular Nº Pedidos de apoio para a recuperação/requalificação/reabilitação de imóveis/frações de propriedade particular	Proceder a visitas técnicas a imóveis/frações de propriedade particular, em sede de Pré-Vistorias, Vistorias de Segurança e Salubridades e Arranjo Estético e Vistorias de Determinação de Níveis de Conservação.