

CONTRATO-PROGRAMA

Entre a **Câmara Municipal de Braga**, adiante designada por Câmara, neste ato representada pelo seu Presidente Ricardo Bruno Antunes Machado Rio, e a **Bragahabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.**, representada pelo Administrador Executivo do Conselho de Administração Vítor Manuel Esperança Ribeiro;

Considerando que :

- A. O Apoio financeiro ao arrendamento de fogos a estratos sociais desfavorecidos efetuado pelo Município, foi transferido, por delegação de competências, para a empresa Bragahabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. com capitais totalmente detidos pela Câmara Municipal de Braga;
- B. Nos termos do Artigo. 5º dos respetivos Estatutos, a Bragahabit, E.M. tem como principal atribuição assegurar a gestão do parque habitacional da empresa e dos fogos de habitação social que sejam propriedade municipal - adquiridos, construídos ou arrendados para posterior subarrendamento - designadamente com a cooperação financeira do Estado ao abrigo de programas de habitação social, assim como o de proceder à conservação e manutenção dos edifícios que estão sob sua gestão;
- C. A Bragahabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. assegura também a promoção de mecanismos e processos de inclusão social e habitacional, através de ações individualizadas de acompanhamento às famílias, de implementação e participação em projetos e parcerias, bem como pela promoção de ações específicas de desenvolvimento comunitário nos bairros sociais;
- D. A Bragahabit assegura ainda apoio habitacional a projetos específicos, como são os casos dos "sem-abrigo", "inclusão dos ex-presidiários" e os de "vítima de violência doméstica";

- E. A Bragahabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. exerce outras atribuições que lhe estejam cometidas pelo Município de Braga nos domínios da ação social, educação e ensino;
- F. O valor dos rendimentos da Bragahabit, EM provêm maioritariamente das rendas socialmente atribuídas, cujo valor está dependente dos rendimentos dos agregados familiares mais carenciados, obtidos de acordo com a Lei 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto;
- G. O valor dos rendimentos obtidos das rendas sociais são muito inferiores aos que poderiam ser alcançados por arrendamento livre no mercado;
- H. A diferença entre as rendas sociais e as rendas de mercado consubstancia a grande parte do esforço financeiro que a Bragahabit, EM suporta em consequência da delegação de competência referidas no ponto A;
- I. O valor aproximado do esforço financeiro feito pela Bragahabit, EM, obtido da Contabilidade da empresa e do seu programa de gestão, supera 1,6 milhões de euros, conforme mapa de cálculo anexo a este documento;
- J. Bragahabit, EM não dispõe de rendimentos de atividades próprias que assegurem a cobertura do esforço financeiro acima descrito que permitam garantir o equilíbrio financeiro da empresa;
- K. Podem ser celebrados contratos-programa que atendam à prossecução de objetivos setoriais, em conformidade a Lei nº. 50/2012, de 31 de Agosto, artº. 50º:

Foi acordada a celebração do presente contrato-programa, que se rege pelas cláusulas seguintes:

Cláusula 1ª

Objeto

O presente contrato-programa, celebrado nos termos do artº. 50º da Lei nº. 50/2012, de 31 de Agosto, tem por objeto o estabelecimento



das condições a que as partes se obrigam em ordem a assegurar a prossecução de objetivos setoriais da Bragahabit no âmbito do apoio ao arrendamento urbano a famílias de fracos recursos.

Cláusula 2ª

Obrigações e direitos das partes

1. A Bragahabit obriga-se a conceder apoios habitacionais nos termos anteriormente referidos, a estratos sociais carenciados nos termos da respetiva regulamentação em vigor.

2. A Câmara obriga-se a participar financeiramente na cobertura de parte dos encargos através da atribuição de um subsídio 1.100.000,00 (um milhão e cem mil euros), para o ano de 2018, a satisfazer em duodécimos.

Cláusula 3ª

Indicadores de eficácia e eficiência

O contrato-programa estabelecido entre os presentes subscritores tem por objeto assegurar a prossecução dos seguintes indicadores de eficácia e de eficiência:

O indicador de eficiência na utilização dos fogos permite avaliar a forma como a empresa está a cumprir o seu objetivo social, nomeadamente maximizando a utilização de fogos habitacionais detidos.

Para 2018 prevemos a melhoria substancial deste indicador, na sequência da reabilitação dos fogos dos bairros sociais de St.ª Tecla e Enguardas.

ANOS	2016	2017	2018
N.º de fogos sob gestão para arrendamento	798	775	759
N.º de fogos devolutos	53	62	10
Indicador	93%	92%	99%

O indicador de eficiência na atualização dos Rendimentos permite avaliar a forma como a empresa ajusta o valor dos rendimentos anuais dos seus beneficiários ao cálculo do valor das rendas ajustado, de acordo com a lei aplicável.

O ano de 2018 será, de acordo com o Regulamento, feito o ajustamento a todos os contratos ativos.

EFICIÊNCIA NA ATUALIZAÇÃO DE RENDIMENTOS			
ANOS	2016	2017	2018
N.º de processos ativos	742	750	750
N.º de processos atualizados	742	442	750
Indicador	100%	59%	100%

O indicador de eficácia nas cobranças, permite avaliar a capacidade da empresa em fazer cumprir os contratos de apoio social à habitação.

Para o ano de 2018 prevemos melhorar a eficácia deste indicador, na sequência da melhoria das condições de alojamento dos bairros reabilitados.

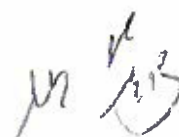
Para o ano de 2018 prevemos melhorar a eficácia deste indicador, na sequência da melhoria das condições de alojamento dos bairros reabilitados.

EFICÁCIA NAS COBRANÇAS			
ANOS	2016	2017	2018
N.º de processos ativos	742	750	750
N.º de processos em incumprimento	93	162	75
Indicador	13%	22%	10%

Cláusula 4ª

Vigência do contrato

O presente contrato-programa, que vai acompanhado do parecer do Fiscal Único, produz efeitos no próximo ano de 2018 e é celebrado por proposta da Câmara Municipal de Braga e respetiva aprovação pela Assembleia Municipal de Braga, conforme dispõe o nº 5 do artigo 47º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto.



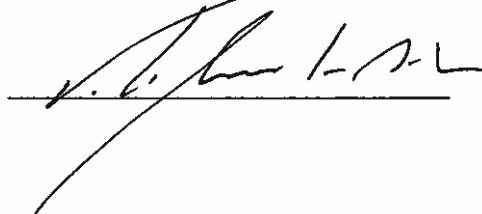
Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M.

Para satisfação do disposto na Lei nº. 50/2012, de 31 de Agosto, o presente contrato-programa integrará o Plano de Atividades da Bragahabit para o ano de 2018, sendo os mesmos acompanhados do parecer do Fiscal Único nos termos da alínea j) do nº6 do art. 25º da Lei nº 50/2012, de 31 de agosto.

Braga, _____ de _____ de _____.

Pela Câmara Municipal de Braga

Pela Bragahabit



ANEXO

CÁLCULO DO ESFORÇO FINANCEIRO

O esforço financeiro suportado pela Bragahabit - Empresa Municipal de Habitação de Braga, E.M. em consequência da aplicação de rendas sociais às habitações sob sua gestão, por cumprimento da delegação de competências do Município de Braga, é apurado da forma seguinte:

A Bragahabit, EM regista na sua Contabilidade Analítica todos os dados relacionados com os contratos de Arrendamento Apoiado, de Subarrendamento apoiado, e Residências Partilhadas, bem como os dados referentes aos contratos de Arrendamento Comercial incluídos no Regime de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA).

Para o cálculo da renda média de mercado, utilizada como referência nos contratos de Arrendamento Apoiado, é usada uma base de dados constituída pelo somatório de todas as rendas inscritas nos contratos de arrendamento livremente contratadas entre os senhorios e os seus inquilinos, que constam nos processos de pedido de Apoio Direto ao Arrendamento (RADA) e nos contratos de subarrendamento que temos em vigor.

A recolha da informação é resumida por Freguesia (ANEXO A).

Da informação anterior obtemos a renda média que seria aplicável ao mercado de arrendamento, sem apoio social - 248, 54 €. (ANEXO A)

O valor do esforço financeiro feito pela Bragahabit ao praticar rendas sociais calculadas de acordo com a Lei n.º 81/2014, de 19 de dezembro, alterada pela Lei n.º 32/2016, de 24 de agosto, é dado pela diferença entre o valor da renda média apurada e o valor da renda social praticada, conforme extrato da Contabilidade resumidos para cada regime de apoio respetivamente Arrendamento Apoiado (ANEXO 1); Subarrendamento (ANEXO 2) e Residência Partilhada (ANEXO 3).

Os quadros seguintes resumem a informação económica dos Anexos 1, 2 e 3, que permitem o calcula das estimativas para o ano de 2018.

ANEXO 1

RENDA APOIADA				
				PREVISÃO
	MÉDIA MENSAL	2017		2018
Número de processos atualizados (A)		506		525
Renda média e total das rendas de mercado (B)	248,54 €	1.509.141,72 €		1.565.809,10 €
Somatório das rendas sociais (C)	47,79 €	290.188,56 €		301.084,97 €
Esforço financeiro (C=A-B)	200,75 €	1.218.953,16 €		1.264.724,13 €

NOTA: Quadro síntese da informação analítica- ANEXO 1: (A) coluna 2; (B) coluna1 e 3; (C) 4 e 5.

ANEXO 2

SUBARRENDAMENTO				
				PREVISÃO
	MÉDIA MENSAL	2017		2018
Número de processos atualizados (A)		179		175
Renda média e total das rendas de mercado (B)	250,83 €	538.791,00 €		526.750,98 €
Somatório das rendas sociais (C)	104,02 €	223.437,36 €		218.444,35 €
Somatório Subsídios (C=A-B)	146,81 €	315.353,64 €		308.306,63 €

NOTA: Quadro síntese da informação analítica- ANEXO 2: (A) coluna 2; (B) coluna1 e 3; (C) 4 e 5.

ANEXO 3

RESIDÊNCIAS PARTILHADAS

			PREVISÃO
	MÉDIA MENSAL	2017	2018
Número de processos atualizados (A)		12	12
Renda média e total das rendas de mercado (B)	247,24 €	35.602,32 €	35.602,32 €
Somatório das rendas sociais (C)	58,42 €	8.412,00 €	8.412,00 €
Somatório Subsídios (C=A-B)	188,82 €	27.190,32 €	27.190,32 €

NOTA: Quadro síntese da informação analítica- ANEXO 2: (A) coluna 2; (B) coluna 1 e 3; (C) 4 e 5.

Dos quadros em cima referidos elaboramos um quadro resumo que nos indica o total do esforço financeiro que a Bragahabit prevê despendar no ano de 2018, que se estima superior a 1,6 milhões de euros

TOTAL DAS RENDAS COM RENDA MÉDIA DE MERCADO	2.128.162,39 €
TOTAL DAS RENDAS SOCIAIS A RECEBER EM 2018	527.941,31 €
VALOR DE ESFORÇO SOCIAL À HABITAÇÃO	1.600.221,08 €

Caraterizando-se a Bragahabit EM por ser uma empresa fundamentalmente social o seu equilíbrio económico e financeiro só é possível com o apoio do Município de Braga, que ajude a suportar o esforço financeiro acima descrito.

Nesta conformidade solicita-se à CMB um apoio financeiro de 1.100.000,00 euros através de contrato-programa.