

Arrendar casa

Quem arrenda uma casa tem vários direitos e deveres legais. Por exemplo, os senhorios não podem rescindir o contrato de arrendamento de um dia para o outro. Mas também os inquilinos têm de cumprir as regras.

Contrato de arrendamento

Geralmente, o senhorio e o inquilino celebram um contrato de arrendamento por escrito. Mas, também é possível celebrar um contrato de arrendamento verbalmente. No entanto, não é recomendável. Em qualquer caso, aos contratos de arrendamento aplicam-se os direitos e deveres mínimos legais, previstos no Direito das Obrigações (Obligationenrecht).

Renda

A renda é composta, regra geral, pela renda líquida e pelas despesas acessórias (Nebenkosten) (p. ex., aquecimento, água quente, etc.). Apenas podem ser cobradas as despesas acessórias que estão mencionadas no contrato de arrendamento. A renda é, normalmente, paga mensalmente em adiantado. O senhorio apenas pode aumentar a renda em casos justificados. Deve anunciar o aumento atempadamente, por meio de um formulário oficial. Se o aumento for considerado injustificado, o inquilino pode pedir a intervenção do centro de arbitragem (Schlichtungsbehörde) do cantão, no prazo de 30 dias.

Além da renda, o senhorio pode, adicionalmente, exigir uma caução (Kaution), no máximo até 3 meses de renda. Este valor será reembolsado no fim do contrato. Em certos casos, o inquilino pode pedir ao senhorio, por meio de carta registada, uma redução da renda (Mietzinssenkung). Por exemplo, se tiver ocorrido uma alteração substancial da base de cálculo.

Mudança para a nova habitação

Quando se muda para uma nova habitação, é fundamental elaborar uma lista de deficiências, (Wohnungsabnahmeprotokoll), que acompanha o contrato de arrendamento. Nessa lista, o inquilino e o senhorio registam em conjunto os estragos já existentes no apartamento. Desta forma, fica garantido que o inquilino não tem de pagar pelos danos causados por inquilinos anteriores. Quem tiver animais domésticos, deve informar-se com antecedência se é permitido tê-los em casa. Atenção: após a mudança, tem duas semanas para se registar no seu novo município de residência.

Danos na habitação

Os próprios inquilinos têm de suportar os custos de pequenas reparações no apartamento (por ex., nova mangueira para chuveiro ou saboneteira). Para danos maiores, o proprietário assume os custos. Se o dano tiver sido provocado pelo inquilino, este deverá pagá-lo. Para esses casos, é necessário um seguro de responsabilidade civil. Se algo se estragar ou quando se quiser alterar o apartamento (por ex., pintar paredes), deve-se contactar o senhorio. Sempre que surjam maiores defeitos na habitação (por ex. avarias do aquecimento ou da máquina de lavar roupa, barulho provocado por obras de construção, etc.), tem-se direito a uma redução da renda até a falha ter sido remediada.

Rescisão do contrato de aluguer

Os inquilinos têm de avisar atempadamente que pretendem rescindir o seu contrato de arrendamento sem termo. Na maioria dos casos, a rescisão produz efeitos no final do mês (exceto a 31.12). As datas e os prazos aplicáveis são, quase sempre, indicados no contrato. Regra geral, o prazo é de três meses. A carta de rescisão tem de chegar atempadamente aos senhorios, o mais tardar um dia antes do início do prazo de rescisão. Recomenda-se enviar a carta de rescisão por correio registado (Einschreiben). Em caso de rescisão pelo senhorio ou pela senhoria, é obrigatório usar um formulário oficial para o efeito. Os inquilinos dispõem de um prazo de 30 dias para contestar junto do centro de arbitragem.

Mais informações (links, endereços, fichas de informação, brochuras)

www.hallo-baselstadt.ch/pt/habitacao/alugar-habitacao