

Alugar um apartamento

As pessoas que alugam um apartamento (o proprietário e o inquilino) têm direitos e obrigações. Por exemplo, o proprietário do apartamento ou a agência imobiliária não têm o direito de rescindir o arrendamento do apartamento de um dia para o outro. Mas os inquilinos também têm de respeitar as regras de aluguer.

O contrato de arrendamento

Normalmente, o senhorio (o proprietário ou a agência imobiliária) e o inquilino assinam um contrato de arrendamento por escrito. Assim, celebram um contrato de arrendamento. Também é possível celebrar um contrato de arrendamento por via oral, mas não é aconselhável fazê-lo. Em todos os casos, a lei (o Código das Obrigações) define os direitos e as obrigações que devem ser respeitados no arrendamento de uma habitação.

A renda e a caução

Regra geral, o montante da renda inclui a renda líquida e as despesas (aquecimento, água quente, etc.). As despesas devem ser claramente indicadas no contrato de arrendamento. O inquilino deve pagar a renda no final de cada mês, para o mês seguinte.

Muitas vezes, o senhorio exige uma caução para além da renda. Só tem de ser paga uma vez, no início do arrendamento.

Em geral, a caução é igual ao triplo do montante da renda.

Por exemplo, arrenda um apartamento por 1 000 Fr. Com a sua primeira renda, terá de pagar mais 3 000 Fr. a título de caução.

Para que serve a caução?

Quando deixar o apartamento, se tiver danificado o local, a caução será usada para pagar os trabalhos de reparação.

Se tudo correr bem, receberá o dinheiro de volta.

Uma renda mais elevada.

O senhorio só pode pedir uma renda mais elevada se tiver razões válidas para tal.

Se aumentar a renda, deve comunicar o aumento com a devida antecedência e por escrito, pelo menos 10 dias antes do início do período de rescisão, através de um formulário oficial. Se o inquilino considerar que o aumento não se justifica, pode recusar e opor-se. Apresentará a sua oposição por escrito, no prazo de 30 dias, à Comissão de Conciliação Distrital.

A entrada no seu novo apartamento/o auto de vistoria

Ao mudar-se para um novo apartamento, é importante preencher um auto de vistoria. Para esse efeito, o senhorio e o inquilino inspecionam o apartamento em conjunto. Fazem uma lista dos danos que vêm no apartamento: o que está danificado, o que não funciona.

Quando o inquilino sai do apartamento, esta lista mostra que ele não é responsável por estes danos. Assim, não terá de pagar por tais danos.

Essa lista é importante, por isso tire uma fotografia e guarde a mesma.

Se o inquilino tiver animais de estimação, deve comunicá-lo com antecedência.

O proprietário pode aceitar ou recusar.

Quando se muda, tem duas semanas para comunicar a sua nova morada à administração da comuna.

Os danos na habitação

Durante os anos de arrendamento, as reparações simples (por exemplo, uma nova mangueira de duche ou o saboneteiro) são pagas pelo inquilino.

No caso de danos maiores (por exemplo, máquina de lavar loiça, forno ou frigorífico), as reparações são pagas pelo proprietário.

Se o inquilino for responsável por um dano, terá de pagar ele próprio a reparação. Por esta razão, tem de fazer um seguro de responsabilidade civil privada. É o seguro que paga certas taxas. Muitos proprietários exigem que o inquilino faça este seguro.

Se desejar fazer uma alteração no apartamento (por exemplo, pintar as paredes), terá de contactar o senhorio.

Se houver um defeito importante no apartamento (por exemplo, o aquecimento ou a máquina de lavar da lavandaria avariada, ruído durante as obras no edifício, etc.), o inquilino pode solicitar uma redução da renda até ao final das obras.

Proteção dos inquilinos (ASLOCA)

A ASLOCA (Associação Suíça de Inquilinos) é uma associação que defende os direitos dos inquilinos. Está ativa em toda a Suíça.

Se um inquilino for membro da ASLOCA e tiver um conflito com um senhorio, pode pedir ajuda.

A ASLOCA oferece apoio jurídico. O inquilino pode marcar um agendamento para receber aconselhamento especializado sobre o direito do arrendamento.

Para mais informações, consulte a secção de Perguntas Frequentes (FAQ) do seu site.

Rescisão

Quando se pretende terminar um contrato, é necessário proceder à sua rescisão.

Para rescindir um contrato, é necessário respeitar determinadas datas. Isto aplica-se tanto ao inquilino como ao senhorio.

Em geral, no cantão do Jura, as datas previstas são 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro.

Por vezes, em alguns contratos de arrendamento, existe outro acordo. Muitas vezes, as datas são indicadas no contrato.

Período de rescisão: deve anunciar a sua partida pelo menos 3 meses antes da data de rescisão.

Quando o senhorio rescinde o contrato (quando pede a saída do inquilino), tem de utilizar um documento oficial. Isto é obrigatório.

O inquilino pode recusar. Pode apresentar oposição às comissões de conciliação no prazo de 30 dias.

Se pretender deixar o seu apartamento antes da data marcada, pode propor um novo inquilino ao senhorio ou à agência. Se o novo inquilino puder pagar a renda e quiser ficar com o apartamento nas mesmas condições, pode sair do apartamento antes da data marcada.

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

www.bonjour-jura.ch/pt/habitacao/alugar-um-apartamento