# Alugar habitação

Quem aluga uma habitação 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 recomendavel. Em qualquer caso, aos contratos de arrendamento aplicam-se os direitos e deveres mínimos legais, previstos no Direito das Obrigações (Obligationenrecht | Droit des obligations).

## Renda

A renda é composta, regra geral, pela renda líquida e pelas despesas acessórias (Nebenkosten | charges) (aquecimento, água quente, etc.). Apenas podem ser cobrados os custos acessórios que estão mencionados no contrato de arrendamento. A renda é, normalmente, paga mensalmente em adiantado. O senhorio apenas pode aumentar a renda em casos justificados. Ele deve anunciar o aumento atempadamente, por meio de um formulário oficial. Se o aumento for considerado injustificado, o inquilino pode pedir a intervenção das autoridades de arbitragem (Schlichtungsbehörde | Autorités de conciliation) da comarca no prazo de 30 dias. Além da renda, o senhorio pode, adicionalmente, exigir uma caução (Kaution | Caution), no máximo até 3 meses de renda. Este valor será reembolsado ao deixar a habitação.

## Mudança para a nova habitação

Na mudança para a nova habitação é imprescíndivel fazer, juntamente com o contrato de habitação, uma lista (Wohnungsabnahmeprotokoll | État des lieux ) das deficiências. Nela, o inquilino e o senhorio registam em conjunto os estragos detectados no apartamento. Desta forma fica garantido que o inquilino não tem de pagar pelos danos causados pelo anterior inquilino. Quem tiver animais domésticos deve informar-se com antecedência se é permitido tê-los em casa. Atenção: Após a mudança deve-se fazer o registo no município de residência, dentro de 2 semanas.

## 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

O inquilino e o senhorio apenas podem denunciar o contrato de arrendamento em determinadas datas do ano. Além disso, a carta de rescisão tem de ser enviada atempadamente. As datas e os prazos aplicáveis estão, quase sempre, indicados no contrato. O prazo mínimo de aviso é de 3 meses para apartamentos. Em caso de rescisão pelo senhorio, este é obrigado a fazê-lo através de um documento oficial. Quem não concordar com a rescisão tem 30 dias para se defender junto da entidade de arbitragem. Pode também obter uma consulta jurídica gratuita no local. Se um inquilino quiser rescindir o arrendamento fora dos períodos e prazos aplicáveis (rescisão fora do prazo), isto é possível em determinadas circunstâncias. Regra geral, é preciso procurar, ele mesmo, um novo inquilino. Esta pessoa deve satisfazer certas condições. É aconselhável informar-se sobre o procedimento exacto e as regras aplicáveis neste caso.

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

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