

Residir na Suíça

Informações relativas ao aluguer de uma habitação





Na Suíça, duas em cada três pessoas residem numa habitação alugada. As condições relativas ao aluguer de uma habitação são regulamentadas pela legislação e pelo contrato de aluguer. Mas conhecerá alguém todos os direitos e deveres?

Este folheto informativo contém recomendações úteis e indica a quem recorrer em caso de dúvida.

Resumo do conteúdo:

- **Quem faz o quê?** Os intervenientes mais importantes
- **Alugar uma habitação:** Desde a candidatura até à entrega da habitação
- **Viver em comunidade:** Os nossos vizinhos
- **Informações úteis:** Algumas dicas para o dia-a-dia
- **Centros de informação e aconselhamento:** Onde obter informações e conselhos personalizados

Homens e mulheres têm os mesmos direitos. Para facilitar a leitura será utilizada a forma masculina. No entanto, o texto refere-se a homens e mulheres.

Quem faz o quê?

- O **senhorio** é o proprietário da habitação. Não reside na mesma, cedendo o respectivo usufruto a outra pessoa.
- O **inquilino** não compra uma habitação, apenas reside na mesma durante determinado período de tempo. Para tal, paga um aluguer ao senhorio, geralmente todos os meses.
- Muitos senhorios contratam uma **empresa de administração de imóveis** para a regularização de todos os aspectos contratuais com os inquilinos. Neste caso, a empresa de administração de imóveis será o interlocutor do inquilino.
- Sobretudo nos prédios maiores, existe um **porteiro** que, para além de atender às questões dos inquilinos e fazer pequenas reparações, é também responsável pela segurança e manutenção do prédio.
- Muitas habitações, especialmente em áreas urbanas, pertencem às chamadas **cooperativas de habitação**. Regra geral, os inquilinos são membros da cooperativa de habitação. Têm poder de intervenção e gozam de direitos e deveres especiais.



Alugar uma habitação

Candidatar-se a uma habitação

Quem está interessado numa habitação começa, geralmente, por preencher um **formulário de registo**. Neste devem ser indicados, por exemplo, a idade, estado civil, profissão, filhos, situação de permanência, entidade patronal, salário e animais domésticos. Para demonstrar que uma pessoa pode pagar o aluguer, é por vezes necessário um extracto do registo de execução de dívidas (**Auszug aus dem Betreibungsregister / extrait du Registre des poursuites / estratto del registro dell'Ufficio delle Esecuzioni e Fallimenti**). Este documento pode ser obtido junto dos serviços de execução de dívidas do local de residência.

Celebrar um contrato de aluguer

O senhorio e o inquilino celebram geralmente um **contrato de aluguer** por escrito. Com as respectivas assinaturas, ambos se comprometem a respeitar o disposto no contrato. É importante compreender exactamente todos os pontos do contrato e esclarecer todas as dúvidas antes da assinatura do mesmo.

Na maior parte dos casos, ao contrato de aluguer pertencem ainda a regulamentação de condições gerais (Allgemeinen Bedingungen / Conditions générales / condizioni generali di contratto) e o regulamento interno do edifício (Hausordnung / Règlement d'immeuble / regolamento della casa).

Em certos cantões (por exemplo, Uri, Nidwalden, Zug, Freiburg, Neuenburg, Genf e Waadt), o senhorio deve ainda apresentar um documento onde informa o inquilino sobre o modo como este pode evitar um aluguer inicial demasiado elevado.

Pagamento de uma caução

Regra geral, os inquilinos devem adiantar um determinado montante—designado por **caução** (ou depósito). Este corresponde, no máximo, a três alugueres mensais e é depositado numa conta bancária especial (Mietkautionkonto / Compte de garantie de loyer / conto deposito di garanzia) em nome do inquilino. A caução funciona como uma garantia para o senhorio. Uma vez findo o contrato de aluguer, o inquilino recebe o valor da caução acrescido de juros. No caso das cooperativas de habitação, o inquilino não costuma pagar uma caução mas sim um montante para se tornar membro. Este pode ser bastante superior a três meses de aluguer.

Mudança para a nova habitação

O inquilino tem o direito de se mudar para uma **habitação limpa e em bom estado de utilização**. Antes de o novo inquilino se mudar, é formalizada a **entrega da casa**. Senhorio e inquilino verificam em conjunto o estado da habitação e registam por escrito as eventuais deficiências detectadas (incluindo pequenos danos!).

Tenha em atenção: se o inquilino aceitar objectos ou revestimentos para pavimentos do inquilino anterior, deverá assumir os custos da sua eventual remoção.



Aluguer e despesas adicionais

Regra geral, o inquilino paga o aluguer no mês anterior ao mês em questão. É frequente pagar despesas adicionais, por exemplo, aquecimento, água, gás ou televisão por cabo. O senhorio pode calcular as despesas adicionais de formas diferentes. Quando estas são pagas akonto / par acompte / in acconto (por pagamento adiantado), o senhorio deve apresentar uma facturação detalhada pelo menos uma vez por ano. O inquilino poderá ter de pagar um montante adicional ou receber um reembolso. Tal como todas as facturas, a factura das despesas adicionais deve ser consultada com atenção.

Caso o senhorio pretenda aumentar o aluguer (por exemplo, após obras de melhoramento ou em caso de aumento dos juros hipotecários (Hypothekarzins / taux hypothécaires / tassi ipotecari), deverá fazê-lo através de um documento oficial. Quem considerar que o aumento do aluguer é injustificado tem 30 dias para se defender por escrito junto da entidade de arbitragem.

Existem razões para o inquilino solicitar ao senhorio uma redução do aluguer, por exemplo em caso de descida dos dos juros hipotecários (Hypothekarzinsen / taux hypothécaires / tassi ipotecari).

Algumas habitações foram construídas com auxílios estatais. Nestes casos aplicam-se regras especiais aos aumentos de aluguer.



Habitação

Com os anos, todas as habitações envelhecem—é perfeitamente normal haver algum desgaste. É importante ser cuidadoso com o mobiliário, a habitação e o edifício. Quem tiver dúvidas sobre aparelhos e instalações (máquina de lavar, máquina de secar, ventiladores, aquecimento, etc.), deverá dirigir-se de preferência ao porteiro ou ao senhorio.

Quem quiser introduzir alterações na habitação (pintar paredes, substituir a alcatifa, instalar uma máquina de lavar, etc.), deverá solicitar previamente a autorização do senhorio por escrito.

O senhorio deve ainda ser informado se o inquilino se casar e/ou divorciar ou ainda em caso de mudança de outras pessoas para a habitação.

Quando surgem danos

Em caso de danos graves: informar imediatamente o porteiro ou o senhorio. Se o senhorio não tomar nenhuma medida, o inquilino deverá informá-lo novamente dos danos por escrito, de preferência por correio registado.

As reparações simples ou limpezas devem ser efectuadas e pagas pelo próprio inquilino. Por exemplo, sempre que se trate de trocar o filtro do exaustor, um tabuleiro do forno ou o tubo do chuveiro.

Se o dano tiver sido provocado pelo inquilino, este deverá assumir pelo menos uma parte dos custos. Se o inquilino não for responsável pelo dano, o senhorio assume todas as despesas de reparação. Se uma parte da habitação não puder ser utilizada devido a trabalhos de conservação, o inquilino pode pedir uma redução do aluguer.

Em caso de dificuldades

Caso o inquilino e o senhorio não consigam resolver um litígio entre si, é possível recorrer à ajuda de uma terceira entidade. Em todos os cantões existe uma entidade de arbitragem para este fim.

Quem tiver problemas financeiros deverá, de preferência, contactar atempadamente o senhorio e as autoridades de assistência social da comunidade. Em caso de não pagamento ou de atraso no pagamento do aluguer, o senhorio pode rescindir o contrato após um aviso e despejar o inquilino num prazo muito breve.

Rescisão do contrato de aluguer

O contrato de aluguer pode ser rescindido pelo inquilino e pelo senhorio. As datas e prazos aplicáveis são indicados no contrato.

Em caso de rescisão pelo inquilino, este deverá comunicá-la por escrito, preferencialmente por carta registada. Os cônjuges têm direitos iguais. Isto significa que a rescisão é válida apenas se assinada por ambos os cônjuges. Quem quiser deixar a habitação numa data diferente à prevista no contrato, poderá propor ao senhorio um outro inquilino que esteja disposto a aceitar o contrato de aluguer. O senhorio tem cerca de um mês para verificar se este inquilino tem condições para cumprir o disposto no contrato e pagar o aluguer. Se não for este o caso, o inquilino inicial deverá pagar o aluguer até à data acordada contratualmente.

Em caso de rescisão pelo senhorio, deverá este fazê-lo através de um documento oficial. Se se tratar de um casal de inquilinos, deverá enviar uma cópia para cada cônjuge em envelopes separados. Em casos especiais, o senhorio pode rescindir o contrato a curto prazo, por exemplo em caso de não pagamento do aluguer. Quem não concordar com a rescisão tem 30 dias para se defender por escrito junto da entidade de arbitragem.



Saída da habitação

O inquilino deverá proceder à limpeza da habitação antes da respectiva entrega. Se o inquilino tiver dúvidas sobre as substituições que deve fazer antes de deixar a habitação, deverá contactar o porteiro ou o senhorio em tempo útil.

Senhorio e inquilino verificam em conjunto o estado da habitação e registam por escrito as eventuais deficiências detectadas (incluindo pequenos danos!). Em conjunto decidirão quem deverá pagar que reparações. É importante que o inquilino compreenda exactamente todos os pontos. Com a sua assinatura, confirma estar de acordo e, se necessário, assumirá todas as despesas.



Viver em comunidade

Para viver bem em comunidade, é importante que os moradores **se respeitem mutuamente** e obedeçam a determinadas regras. Por exemplo:

- O **período de silêncio nocturno** aplica-se geralmente entre as 22:00 e as 07:00; o **período de silêncio diurno** entre as 12:00 e as 13:00. Durante estes períodos deverá: ajustar o televisor e aparelhos de som de modo a não serem ouvidos nas divisões contíguas e não realizar actividades ruidosas. Também deverá evitar os ruídos aos domingos e feriados. Quem quiser organizar uma festa deverá avisar os vizinhos.
- A entrada do edifício, escadas, lavandaria, parqueamentos, etc. são comuns a todos os inquilinos. É importante não ocupar **as partes comuns** com objectos pessoais e assegurar a limpeza das mesmas.
- Muitos edifícios dispõem de um regulamento à parte que estabelece horários de utilização da **lavandaria** por cada inquilino.
- Não são permitidos **animais domésticos**, como cães ou gatos, em todas as habitações. Esta proibição consta do contrato de aluguer.
- Em muitos edifícios é proibido **fumar** nas escadas, no elevador e/ou nas partes comuns. Além disso, existem habitações destinadas apenas a não-fumadores.

Muitas destas regras estão previstas no regulamento interno. Caso não seja possível resolver litígios entre vizinhos, por exemplo devido a ruídos ou desordem, os inquilinos poderão dirigir-se ao porteiro ou ao senhorio.





Informações úteis



O inquilino deverá guardar toda a documentação entregue pelo senhorio ou cópias dos documentos enviados ao mesmo (por exemplo, contrato de aluguer, aumentos ou reduções do aluguer, registo de entrada, facturas de despesas adicionais).

- Geralmente, o lixo é recolhido uma vez por semana. Na maior parte das comunidades é obrigatória a compra e utilização de sacos ou selos para o lixo. O papel e vidro usado, metal, resíduos orgânicos, etc., são recolhidos separadamente ou devem ser eliminados em postos de recolha centrais. Esta informação é da responsabilidade da comunidade.
- Ventilação e aquecimento adequados asseguram a poupança em despesas com electricidade e aquecimento. Poderá obter informações a este respeito junto do porteiro e do senhorio, na comunidade ou no cantão.
- Os números de emergência na Suíça são:
117 polícia, 118 bombeiros, 144 serviços de emergência médica.



Recomenda-se a subscrição de um seguro de mobiliário e de um seguro de responsabilidade civil. De facto, alguns contratos de aluguer obrigam à sua subscrição. Estes seguros cobrem determinados danos. Por exemplo, se o transbordo de uma banheira danificar o chão ou se surgir um risco no lavatório.



Centros de informação e aconselhamento



As **entidades de arbitragem (Schlichtungsbehörden/autorités de conciliation/autorità di conciliazione)** prestam todo o tipo de informações relativas ao aluguer, por exemplo, rescisões, aumentos de aluguer, etc. Além disso, funcionam como intermediárias em caso de litígio entre inquilinos e senhorios. O aconselhamento e as sessões de arbitragem são gratuitos.

As **associações de inquilinos e de senhorios** também prestam informações e aconselhamento.

Existem ainda **centros de aconselhamento** públicos e privados em toda a Suíça. Estes podem ajudar, por exemplo, na procura da habitação, elaboração de cartas, serviços de tradução ou resolução de problemas entre vizinhos.

Muitas cooperativas de habitação dispõem do seu próprio centro de aconselhamento social para os inquilinos.

Para mais informações sobre os endereços dos centros aqui referidos, poderá consultar as comunidades ou o site www.bwo.admin.ch

Este folheto informativo foi elaborado por:

Association suisse-romande des locataires www.asloca.ch

Berufsverband ausgebildeter Hauswarte www.bvah.ch

Bundesamt für Wohnungswesen www.bwo.admin.ch

Eidgenössische Ausländerkommission EKA www.eka-cfe.ch

Fédération romande immobilière FRI www.fri.ch

Hauseigentümerverband Schweiz HEV www.hev-schweiz.ch

Hausverein Schweiz www.hausverein.ch

Migros-Kulturprozent www.kulturprozent.ch

Schweizerischer Fachverband der Hauswarte SFH www.sfh.ch

Schweizerischer Mieterinnen- und Mieterverband www.mieterverband.ch

Schweizerischer Verband für Wohnungswesen SVW www.svw.ch

Union suisse des professionnels de l'immobilier USPI www.uspi.ch

Verband der Schweizerischen Immobilienwirtschaft www.svit.ch

Junho de 2006

Disponível em alemão, francês, italiano, albanês, croata, espanhol, inglês, português, sérvio, tamil e turco

Endereços de referência e downloads em www.bwo.admin.ch

Weissgrund Kommunikation AG, Zürich

