

# Seja um Bom Inquilino

## **O que é um inquilino?**

Em termos gerais, um inquilino é qualquer pessoa que paga a um senhorio para uso do seu alojamento.

## O que deve procurar num alojamento arrendamento?

Antes de arrendar um alojamento, você deve ter a certeza de que este é adequado para as suas necessidades, por exemplo:

- A propriedade é segura e de boa qualidade?
- Vai ao encontro dos seus requerimentos para tamanho, localização e outros requerimentos?
- Você será capaz de pagar a renda assim como todas as despesas extra? ex. contas regulares para gás, electricidade, etc.
- Há sinais de humidade na propriedade?
- Os utensílios e as instalações trabalham correctamente?
- Verificar quem tem a responsabilidade de pagar pelas despesas de extinção de resíduos domésticos.
- Verificar quanto é o depósito e quais as condições para a devolução do mesmo.

Antes de se decidir a arrendar uma propriedade e dar um depósito para o alojamento, tente primeiro ver outras propriedades na zona. Isto irá ajudá-lo a decidir o tipo de propriedade que é melhor para si e a dar-lhe uma ideia das rendas locais.

## Os seus direitos como inquilino

Os seus direitos como inquilino provêm da Lei de Arrendamentos Residenciais 2004, dos Regulamentos de Alojamento sobre o nível de qualidade mínimo e de qualquer contrato oral ou escrito com o senhorio.

Estes incluem que:

- O alojamento arrendado deve estar em boas condições, ex. em boas condições estruturais, água quente e fria disponível, aquecimento adequado, utensílios a funcionar correctamente, abastecimento de água e gás em boas condições.
- O inquilino deve ter privacidade. Os senhorios só podem entrar no alojamento arrendado com a sua permissão, a não ser que seja uma emergência.
- Os inquilinos devem manter um livro de rendas, um contrato escrito ou um arrendamento com o senhorio.
- Os inquilinos devem ser informados do aumento da sua renda. Um aumento de renda só pode ocorrer uma vez por ano e de acordo com a tarifa de mercado em vigor, após 28 dias de aviso escrito.
- Os inquilinos devem poder contactar os seus senhorios a qualquer altura razoável.

- Os inquilinos devem ser reembolsados pelo senhorio por quaisquer reparações que sejam feitas no alojamento. Se o dano for para além do desgaste normal, então é da responsabilidade do inquilino pagar por tal.
- Os inquilinos devem fornecer um aviso próprio antes de por termo a um contrato de arrendamento.
- Os inquilinos podem referir as disputas ao Conselho de Arrendamentos Residenciais Privados.(PRTB – Private Residential Tenancies Board).

## As suas responsabilidades como inquilino

- Pagar a sua renda a tempo.
- Manter a propriedade em boas condições e informar o senhorio quando for necessário reparar algo, permitindo-lhe a ele ou a outros ter acesso para tal.
- Não tome parte em nenhuma actividade que possa danificar a propriedade, ex. secar roupa dentro do alojamento sem ventilação apropriada, pois tal pode levar a que a humidade se espalhe.
- Permitir que o senhorio faça as inspecções de rotina da propriedade.
- Informar o senhorio de quem está a viver na propriedade.
- Evitar causar danos, incómodos ou quebrar a lei.
- Obedecer aos termos do arrendamento, seja escrito ou oral.
- Dar ao senhorio aviso próprio antes de por termo ao contrato de arrendamento.
- Manter um registo de todas as reparações, pagamentos e transacções com o senhorio.
- Assinar o formulário de registo do PRTB quando tal for solicitado pelo senhorio.
- Não fazer nada que possa afectar o prémio do seguro do senhorio sobre a propriedade.

## Pagar por serviços

Gás, electricidade, telefone e recolha de lixo são exemplos de despesas que irão surgir quando arrendar um alojamento. Quando o inquilino paga por estes, deve ficar registado em escrito no livro de rendas, com todos os recibos, como prova de pagamento. Se forem usados contadores de electricidade e gás, então estes devem ser ajustados à taxa em vigor. Se o inquilino suspeitar que a taxa está demasiado elevada, então devem contactar o fornecedor de serviços relevante, ex. ESB.

## Seguro para os seus bens

É da sua responsabilidade, assegurar o seguro de bens, para proteger os seus bens pessoais.

O senhorio deve ter um seguro sobre a propriedade, mas tal normalmente apenas cobre dano sobre a estrutura – tijolos e argamassa.

## Aumentar a renda

Os senhorios podem aumentar a renda apenas uma vez num período de 12 meses ( a não ser que haja alguma mudança substancial ao alojamento), após um aviso de prévio de 28 dias.

O preço da renda deve ser semelhante ao de outras rendas locais de alojamento privado.

## Por termo ao arrendamento por parte do senhorio

### Aviso válido (ver secção 62 da Lei)

Para ser válido, o aviso de terminação deve:

- Ser em escrito.
- Ser assinado pelo senhorio/inquilino, ou pelo seu agente autorizado.
- Especificar a data do serviço.
- Declarar a razão para a terminação (quando o arrendamento dura há mais de 6 meses ou se é um arrendamento de prazo fixo de tempo).
- Especificar a data da terminação e também que o inquilino tem o total das 24 horas do dia para desocupar a propriedade.
- Declarar que qualquer assunto relativo à validade do aviso ou do direito do senhorio, deve ser entregue ao Conselho de Arrendamentos Residenciais Privados dentro de 28 dias após a recepção do aviso.

## Períodos de Aviso para por Termo a um Arrendamento por parte do Senhorio.

O período mínimo para por termo ao arrendamento de um inquilino é determinado pela duração do arrendamento e está estabelecido na Lei, como no quadro abaixo. Os termos para o contrato de arrendamento em vigor podem necessitar de períodos maiores de aviso, a serem dados ao inquilino. O quadro aplica-se quando a terminação não se deve a uma quebra das obrigações do inquilino.

| <b>Período de Aviso</b> | <b>Duração de Arrendamento</b> |
|-------------------------|--------------------------------|
| 28 dias                 | Menos de 6 meses               |
| 35 dias                 | 6 meses mas menos de 1 ano     |
| 42 dias                 | 1 ano mas menos de 2 anos      |
| 56 dias                 | 2 anos mas menos de 3 anos     |
| 84 dias                 | 3 anos mas menos de 4 anos     |
| 112 dias                | 4 ou mais anos                 |

Também é possível ao senhorio e ao inquilino chegar a um acordo em relação a um período de aviso menor, mas tal só pode ser acordado na altura em que o aviso é dado (ver secção 69 da Lei).

### **Razões para entregar o aviso (ver secção 34 da Lei)**

Em geral, quando um arrendamento durou mais de 6 meses e menos de 4 anos, a razão para por termo deve ser declarada no aviso e a terminação não será válida a não ser que a razão esteja relacionada com um dos seguintes:

- o inquilino foi incapaz de agir de acordo com as obrigações do arrendamento (tendo primeiro sido notificado da incapacidade e tendo-lhe sido dada a oportunidade de remediá-la).
- o inquilino pretende vender a residência nos próximos 3 meses.
- a residência já não é adequada às necessidades daqueles que ocupam a habitação.
- o senhorio requer que a residência seja ocupada pelo próprio ou por um membro da família\*.
- a desocupação da propriedade é necessária para uma remodelação substancial da residência\*.
- o inquilino pretende mudar o uso da residência\*.

\*Para estes motivos, o aviso de terminação deve conter certos detalhes adicionais como está especificado na Lei, relacionados com o facto de ter sido dado primeiro ao inquilino recusa para retomar o arrendamento, caso a residência volte a estar disponível para re-arrendamento.

### **Terminação por quebra de Obrigações do Inquilino (ver secção 67 da Lei)**

Se um inquilino quebrar as suas obrigações sob a Lei, então apenas tem de se lhe dar o aviso de 28 dias, independentemente da duração do arrendamento. Tal deve ser precedido por um aviso, permitindo uma oportunidade razoável para remediar a quebra, e se for um

arrendamento superior a 6 meses. Geralmente, não é necessário um aviso preliminar no que diz respeito a um arrendamento de duração fixa.

Se a quebra disser respeito ao não-pagamento da renda, uma notificação prévia de atraso deve ser enviada ao inquilino, dentro de 14 dias, antes de ser dado um aviso de Terminação de 28 dias.

Se a terminação for requerida por por comportamento anti-social sério (como definido pela secção 17(1) da Lei), então um aviso de Terminação deve ser entregue com um período de aviso de 7 dias.

## **Terminação de um Arrendamento de prazo fixo de tempo pelo Senhorio**

Um arrendamento de duração fixa deve continuar em toda a sua extensão e só deve ser terminado se:

- O inquilino ou o senhorio quebraram as condições do arrendamento e/ou as suas obrigações sob a Lei.
- O senhorio recusa-se, a pedido do inquilino, a cessar o arrendamento, permitindo ao inquilino entregar um aviso (ver secção 186 da Lei).
- Há cláusulas incorporadas no contrato que permitem uma terminação antecipada (ex. uma quebra de contrato).

Independentemente da duração do arrendamento, o aviso de Terminação deve especificar a razão para a terminação. Se a razão for atraso no pagamento da renda, então a carta de aviso de 14 dias acima referida deve ser enviada na mesma, antes do aviso. A não ser que esteja especificada uma condição no contrato de arrendamento, o inquilino geralmente não tem direito à oportunidade de remediar a quebra previamente à execução do aviso.

Geralmente, as razões sob a secção 34 não são razões válidas para terminar um arrendamento de duração fixa. Só podem ser usados se estiverem incorporados nas condições do contrato de arrendamento de duração fixa.

## **Terminação do Arrendamento por parte do Inquilino**

### **Validade de Aviso e Períodos de Aviso**

O mesmo critério para o conteúdo do aviso aplica-se se o inquilino o estiver a apresentar ao senhorio, no entanto não é preciso declarar uma razão se se estiver a por termo por razões que não a quebra das obrigações do senhorio. O maior período de aviso que tem de ser dado ao senhorio é de 56 dias, como segue na tabela abaixo.

| <b>Período de Aviso</b> | <b>Duração de Arrendamento</b>     |
|-------------------------|------------------------------------|
| 28 dias                 | Mais de 6 meses                    |
| 35 dias                 | 6 meses ou mais mas menos de 1 ano |
| 42 dias                 | 1 ano ou mais mas menos de 2 anos  |
| 56 dias                 | 2 anos ou mais                     |

Também é possível ao senhorio e ao inquilino acordarem num período de aviso menor, mas tal só pode ser acordado na altura em que o aviso é dado (Ver secção 69 da Lei).

### **Terminação por quebra das Obrigações do Senhorio (ver secção 68 da Lei)**

Um inquilino pode dar um aviso de 28 dias, devido à quebra por parte do senhorio das suas obrigações sob a Lei/o contrato de arrendamento, independentemente da duração do arrendamento. No entanto, o inquilino deve notificar o senhorio da incapacidade de agir de acordo com as suas obrigações em escrito. Se esta situação não for remediada dentro deste tempo, um aviso pode ser dado.

Se o comportamento do inquilino representar de algum modo um perigo iminente de morte ou ferimento grave, ou perigo iminente à estrutura da residência, então um aviso de 7 dias pode ser dado. Nesta situação, não é necessário dar mais nenhum aviso prévio.

### **Terminação de um Arrendamento de prazo fixo de tempo pelo Inquilino**

As mesmas considerações aplicam-se aqui, às que se aplicam para terminação por parte do Senhorio, como referido acima. No entanto, o inquilino deve dar aviso prévio de falha por parte do senhorio, para agir de acordo com as obrigações de arrendamento, com um limite de tempo razoável para o senhorio remediar tal. Se a falha persistir fora deste período, então um aviso de 28 dias pode ser dado.

Se um senhorio se recusar a concordar com um pedido para transferir ou sub-arrendar o arrendamento, a secção 186 da Lei será aplicada e um aviso de Terminação pode ser dado pelo inquilino. O aviso deve especificar a razão e o inquilino deve dar o aviso num período de tempo apropriado, como pela tabela nesta secção.

## Devolução do depósito

Quando um arrendamento terminar, você tem direito à devolução do seu depósito por parte do senhorio. O senhorio pode deduzir dívidas da renda ou o custo de dano ou de uso excessivo do alojamento. Se você não deu aviso prévio suficiente ao senhorio, resultando em perda por parte do senhorio, você pode não ter direito à totalidade do depósito.

## Conselhos para evitar ser acusado injustamente de danificar a propriedade

- ✓ Ao chegar, tome nota de todos os danos na propriedade.
- ✓ Verifique o inventário de itens para ver se está tudo registado.
- ✓ Fotografar a propriedade como registo da sua condição.
- ✓ Uma vez que tenha feito isto, ambas as partes devem confirmar a precisão para que nenhuma parte possa reivindicar o contrário mais tarde.

Se você sentir que o senhorio reteve o seu depósito injustamente, você pode denunciar tal ao PRTB. O PRTB ajuda a resolver disputas e desacordos entre senhorios e inquilinos. (ver abaixo)

## O que fazer se estou numa disputa com o meu senhorio?

O Conselho de Arrendamentos Residenciais Privados (PRTB – Private Residential Tenancies Board) ajuda a resolver disputas e desacordos entre senhorios e inquilinos. Se você for o inquilino que vive num alojamento residencial privado arrendado, então você pode servir-se do serviço de resolução de disputas do PRTB.

Se um problema surgir, tente primeiro resolver as diferenças directamente com o senhorio.

Se você pensa que os seus direitos foram violados, obtenha conselhos de:

- Centros de Informação ao Cidadão (verifique a lista telefónica para detalhes de contactos legais) ou
- Threshold National Housing Organisation [Threshold Organização Nacional de Residentes] ([www.threshold.ie](http://www.threshold.ie)).

Se você não for capaz de resolver a disputa, então talvez terá de levar o seu caso ao PRTB. Há limites às situações de arrendamento onde o PRTB pode ficar envolvido. Estes incluem;

- Você é um inquilino numa residência que depende da autoridade local.



- Você vive com o seu senhorio sob o “esquema arrende um quarto”.
- Você vive com o cônjuge, parente ou filho do senhorio e não há nenhum contrato de arrendamento escrito.
- Você está no local como parte de um contrato de arrendamento de férias.

Para detalhes completos nos contratos de arrendamento excluídos, por favor veja a secção 3 da Lei ou contacte a Threshold para mais detalhes para saber se a situação está coberta.

---

#### **Limitação de Responsabilidade**

Este documento é um breve sumário dos problemas mais comuns para senhorios e inquilinos. Não é suposto ser um guia compreensivo ou uma interpretação legal da Lei dos Arrendamentos Residenciais 2004 (“a Lei”).

