

----- *Prezadas Senhoras e prezados Senhores,*

Na Alemanha existem certos comportamentos e certas regras de conduta para inquilinos que devem ser observadas por quaisquer pessoas. Os avisos e explicações contidos neste guia fornecem uma ideia geral.

Se procurarem ajuda e apoio relativamente a este tema, consultem a última página deste guia. A página contém os referidos endereços de pessoas de contato ou de serviços consultivos.

1. Contrato de arrendamento e auto de cedência

O contrato de arrendamento e o auto de cedência são documentos importantes, porque aqui os direitos e deveres são regulados no âmbito da relação locativa. São registados no auto de cedência o estado de conservação da habitação e a leitura dos contadores de energia elétrica, de água fria/de água quente e de energia para o aquecimento. Isto é importante para a faturação de custos operacionais que vai ser apresentada mais tarde. O locador remete-lhes o auto de cedência na entrega da habitação. Examinem a exatidão deste auto de cedência!

Por favor, guardem bem o auto de cedência e o contrato de arrendamento, para poder verificar os seus direitos e deveres a qualquer momento!

Caso queiram alugar uma habitação por aquisição de quotas-partes do capital da Cooperativa ou por depósito de uma caução, a aquisição de quotas-partes ou o depósito da caução é um pressuposto para a celebração do contrato de arrendamento.

Podem apresentar um pedido de pagamento das quotas-partes do capital da Cooperativa ou da caução na respetiva autoridade, caso sejam beneficiários de prestações de assistência social pagas pelo Serviço Social, pelo Serviço de Habitação ou pelo Jobcenter. A concessão do benefício destas prestações pode ser feita sob a forma de mútuo, isto é, que o montante de dinheiro concedido deve ser restituído ao Serviço pelo inquilino.



5. Informação relativa à nova morada, ou seja, ao novo endereço

As inquilinas e os inquilinos devem observar a obrigação legal de comunicar a várias autoridades a nova morada e o novo endereço em cada caso de mudança de residência. Assim será também assegurado a possibilidade de contactá-las(los) e de efetuar notificações de documentos importantes para a sua nova morada.

Se não tiverem procedido à inscrição no Arquivo de moradores [Einwohnermeldeamt] ou em um dos gabinetes do cidadão [Bürgerbüros] no prazo de 2 semanas, deverão contar com uma multa a pagar em conformidade com o artigo [§] 19 da lei federal alemã relativa à inscrição [Bundesmeldegesetz].

O locador entrega-lhes **um comprovante de residência** a ser apresentado no Arquivo de moradores. O gabinete do cidadão apresenta-lhes data e hora para um encontro na página **www.magdeburg.de**.

2.1. Comunicar às autoridades o novo endereço

Devem informar as autoridades que lhes concedem, eventualmente, prestações. As autoridades são, por exemplo:

- Gabinetes do cidadão a serem informados relativamente ao novo endereço registado nos seus documentos de identidade, ou seja, nos seus papéis de veículo
- Serviço Social e Serviço de Habitação
- Serviço de Infância e Juventude
- Jobcenter
- Repartição de Finanças

2.2. Comunicar às outras instituições o novo endereço

Devem comunicar o novo endereço a todas as pessoas com as quais mantêm contactos comerciais ou sociais. Isto aplica-se nomeadamente:

- Ao instituto bancário (Caixa de poupança, banco postal, banco popular etc.). Se um outro tipo de instituto bancário estiver situado nas proximidades da sua nova habitação, haverá também a possibilidade de solicitar uma mudança da sua conta nesta filial;
- Ao jardim-de-infância e às escolas de suas crianças;
- Ao empregador;
- Ao advogado;
- Às organizações, empresas e instituições que estabeleceram entre si e o inquilino uma obrigação contratual de pagamento;
- A associações etc.;
- A empresas de seguro, como por exemplo à caixa de doença, ao seguro de responsabilidade civil, ao seguro de veículo etc..

2.3. Comunicar a nova morada aos outros provedores existentes no âmbito de vínculos contratuais correntes

Se tiverem celebrado contratos de telecomunicações e de internet para a sua habitação, deverão comunicar ao respetivo provedor o novo endereço.

2.4. Pedido de reexpedição nos correios

É possível apresentar um pedido de reexpedição em cada filial dos correios de Alemanha ou on-line. As cartas dos remetentes os quais ainda não receberam o seu novo endereço são reexpedidas automaticamente ao seu endereço atual pelos correios de Alemanha.

O pedido de reexpedição **não** é gratuito. Os custos de um pedido de reexpedição de seis meses elevam-se a 19,90 €. Os custos de um pedido de doze meses elevam-se a 26,90 €.

Aqui obtêm acesso ao pedido de reexpedição on-line: **www.nachsenden.info**

3. Inscrição

3.1. Companhia de Energia Elétrica

Inscrevam-se no fornecedor de energia elétrica. A leitura dos contadores de energia elétrica anotada no auto de cedência pelo locador é necessária à inscrição. Alguns locadores, como por exemplo, WOBAU Magdeburg mbH, realizam esta inscrição em seu favor.

3.2. ARD ZDF Deutschlandradio Serviço de contribuição

Se estiverem na posse de um rádio, de um televisor e/ou de um computador que tem acesso à internet ou de um telemóvel, **deverão** inscrever-se no serviço de contribuição e pagar a taxa audiovisual. Se forem beneficiários de prestações pagas pelo Jobcenter, pelo Serviço Social e pelo Serviço de Habitação (componente base, de ajuda social paga em conformidade com a lei alemã relativa às prestações financeiras destinadas aos solicitadores de asilo [AsylbLG]), de prestações pagas em conformidade com a lei relativa ao financiamento estatal para os estudos [BAFöG], de prestações pagas em conformidade com o código da previdência social alemão [SGB III], de subsídio disponível para a formação profissional [BAB (Berufsausbildungsbeihilfe)], não será cobrada nenhuma taxa. Mas, apesar disso, é necessário inscrever-se no serviço de contribuições. Os pedidos de inscrição são disponíveis nos gabinetes do cidadão. Vão receber o aviso da concessão, emitido pelo Jobcenter ou pelo Serviço Social e de Habitação, acompanhado pelo aviso de isenção de taxas.

Mais informações são disponíveis em **www.rundfunkbeitrag.de**

3.3. Internet e televisão

Celebram um contrato separado de conexão TV e de acesso à Internet com o respetivo provedor. A celebração do contrato origina custos. Estes custos devem ser suportados pelas próprias inquilinas e pelos próprios inquilinos. Se quiserem terminar o contrato deverão respeitar um prazo para rescindir o contrato.

3.4. Seguro de recheio da casa/seguro de responsabilidade civil

A celebração de um contrato de seguro de recheio da casa é importante, uma vez que o inventário da habitação é protegido. O seguro cobre os objetos móveis, os objetos de qualquer uso e os artigos de consumo do recheio. Assim, existe uma cobertura de seguro dos danos causados por fogo, por água da torneira, por tempestades, por grizo, por furto, através do arrombamento, roubo e vandalismo. Os custos resultantes de um dano devem ser suportados pelas próprias inquilinas e pelos próprios inquilinos se não tivesse sido celebrado um contrato de seguro por elas/eles!

Seria também absolutamente necessário celebrar um seguro de responsabilidade civil para particulares. No âmbito da responsabilidade civil, ficam cobertos os riscos resultantes das situações da vida quotidiana, que uma pessoa particular corre.

Observem: Quem causar um dano, responde por todos os danos causados!

Importante!

Se celebrarem um contrato de seguro, pensem nisso. No contexto dos seguros celebrados, há prazos contratuais e prazos de rescisão a respeitar.

4. Problemas relacionados com a habitação

Se problemas ocorrem relativamente à habitação ou ao corredor, seja no caso de danos ou defeitos, por favor contatem o locador e peçam por ajuda e apoio.

Os dados de contato do locador estão contidos nos documentos do contrato de arrendamento. A regra geral determina que o locador/o serviço de urgências deverá ser informado, nos casos em que surjam problemas particulares, por exemplo, uma rotura na conduta de água. Para tantos casos de urgência estão afixados os respetivos números de telefone em muitas entradas dos prédios.



5. Alterações de construção, montagens e remodelações a efetuar na habitação

Se quiserem efetuar alterações de construção, como por exemplo, montagens ou remodelações (por exemplo, assentar piso laminado ou colocar azulejos...), devem informar o locador antes de começar e pedir o seu consentimento. Existem obrigações relacionadas com a qualidade das obras a observar no âmbito da execução. O locador e o inquilino firmam também acordos que informam se as medidas e quais destas medidas devem ser anuladas novamente pelo inquilino.

6. Mudança de residência

Por favor observem **o prazo para rescindir** o contrato de arrendamento para habitação **que dura, regra geral, três meses**, e os prazos para rescindir contratos celebrados com os fornecedores de energia elétrica e com os provedores de serviços de telecomunicações, de televisão e de Internet. Os prazos estão contidos nos respetivos contratos.

Se obterem prestações relacionadas com o sustento, pagas pelo Jobcenter ou pelo Serviço Social e pelo Serviço de Habitação devem apresentar **a oferta de arrendamento nos Serviços antes de celebrar o contrato**, para que a adequação desta oferta possa ser examinada. Depois podem pedir o pagamento dos custos relacionados com a renda e com a mudança de residência, assim como uma subvenção relacionada com a dotação inicial.

Se ainda não possuírem nenhuma autorização de residência permanente, eventualmente um **ESTATUTO DE PROTEÇÃO SUBSIDIÁRIA ou uma autorização de residência com validade ilimitada**, um consentimento escrito do Serviço de Estrangeiros e Fronteiras e do Serviço Social e do Serviço de Habitação passará a ser exigido caso mudem de residência. Vão obter o consentimento depois de ter apresentado o seu pedido.

Atenção:

Se tiverem celebrado um contrato de arrendamento sem este consentimento, o pagamento dos custos relacionados com a mudança de residência poderá ser rejeitado.

7. Regulamento interno do prédio

Por favor, observem o disposto no regulamento interno do prédio. Presta-se muita atenção à observação de certas regras e normas definidas para a convivência entre os inquilinos e os seus vizinhos, na Alemanha.

Recebem o contrato de arrendamento, acompanhado pelo regulamento interno do prédio, no qual estão fixadas várias regras e normas.

a) Evitar ruídos!



- Diminuir o volume do som da televisão e do rádio a qualquer momento.
- Não efetuar nenhuma atividade barulhenta na habitação (por exemplo aspirar, martelar ou fazer música) durante o período de repouso diário de 13 horas até às 15 horas e de 22 horas até às 7 horas.



- Não devem ser efetuadas nenhuma atividade barulhenta aos domingos e feriados.
- Se fizerem uma festa ou se tiverem um encontro com mais visitantes que termina após 22 horas, os outros locatários devem ser informados antes de começar e eles devem ser pedidos a dar o seu consentimento.

b) Manter o prédio limpo e ordenado!

Todas as inquilinas e todos os inquilinos devem prestar a sua atenção à manutenção e à limpeza do corredor, da cave e do sótão, e eventualmente dos lugares de garagem e de estacionamento.

Em algumas casas de habitação, a limpeza será efetuada por uma empresa. Os custos resultantes fazem parte dos custos operacionais e são rateados entre todos os locatários do prédio.

Se os locatários forem responsáveis pela limpeza do prédio o locador elaborará um plano para limpar o prédio. Por favor, perguntem ao locador se este plano está disponível.

A **Reciclagem** desempenha um papel muito importante na Alemanha. Conserva o meio ambiente e reduz os custos do tratamento dos resíduos sólidos.

Tratamento dos resíduos domésticos:

Esvaziem os recipientes cheios de resíduos domésticos nos contentores previstos. Observem que a separação de resíduos seja efetuada de acordo com as características seguintes:



- Contendor **preto** destinado a resíduos indiferenciados
- Contendor **amarelo** destinado a plásticos e embalagens
- Contendor **castanho** destinado a resíduos biológicos
- Contendor **azul** destinado a papelão e papel

As coberturas dos contentores de resíduos sempre devem ser fechadas para evitar odores desagradáveis.

Evitem o entupimento nos canos de esgoto e nos vasos sanitários!



Atenção:

Não é possível eliminar resíduos alimentares, têxteis e artigos higiênicos na bacia sanitária!

Tratamento de “lixão” (objetos que não são incluídos na coleta de lixo semanal):

Devem apresentar um pedido separado na [Gestão de resíduos urbana] Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Magdeburg para eliminar móveis defeituosos ou não mais utilizados.

Podem encarregar da recolha de lixão da sua habitação duas vezes por ano de um volume de até 2 m³ ou uma vez por ano de um volume até 4 m³. A recolha é gratuita. Devem prever um intervalo de cerca de 4 semanas a partir do dia em que pedem uma recolha até ao dia em que a recolha será efetuada.

Os móveis só podem ser colocados na rua na data do dia da recolha!

Os pedidos são acessíveis em:

www.magdeburg.de/Leben-in-Magdeburg/Umwelt/Abfall

c) Assegurem segurança!



- Não coloquem nada na caixa de escadas para manter os caminhos de evacuação e as saídas livres. Caso contrário, prejudicam a sua vida ou a vida dos outros habitantes da casa em caso de emergência (por exemplo, em caso de fogo).



- As portas da rua devem ser mantidas fechadas para proibir o acesso de pessoas não autorizadas.



- Fica interdito de grelhar na varanda e no pátio para prevenir incêndios.



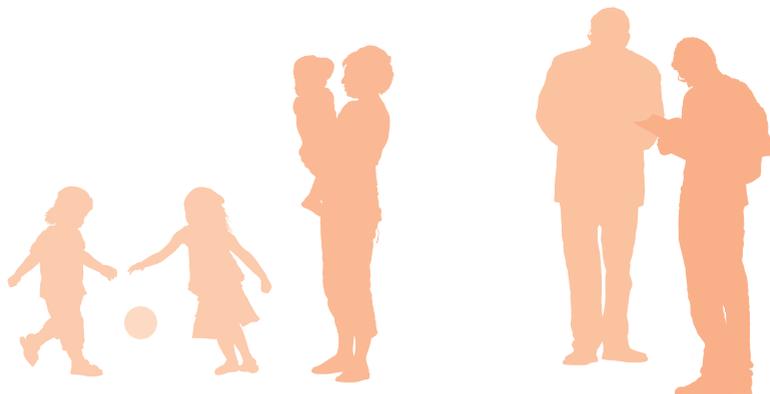
- Não é permitido fumar nas áreas comuns, como por exemplo, na caixa de escadas, na cave, no sótão etc.

d) Antenas de rádio e de televisão

Se desejarem obter acesso às emissoras de televisão da sua pátria via satélite é necessário pedir uma autorização escrita do locador a fim de instalar uma antena parabólica no telhado do prédio. O consentimento do locador está eventualmente vinculado à obrigação relacionada com o local e a maneira de instalar o recetor de satélite.

e) Manter um animal de estimação

Animais de estimação (como cães, gatos ou animais exóticos) só podem ser mantidos com a autorização do locador.



8. Custos de energia elétrica

Deviam lidar com a energia elétrica de modo muito económico para reduzir custos e proteger o meio ambiente. Devem suportar os custos relacionados com o consumo de energia elétrica, de água e de energia para o aquecimento segundo o seu consumo individual.

a) Aquecer e arejar



- Arejem várias vezes ao dia! As janelas devem ser completamente abertas e o regulador de aquecimento deve ser colocado na posição “Proteção contra geadas” (estrelinha) ao arejamento. Evitem o basculamento permanente das janelas. Isto pode causar a formação de bolor.
- Devem aquecer todos os quartos da habitação e manter uma temperatura constante. A temperatura também não devia ser inferior a 16 ° C nos quartos que não são usados com frequência. A energia elétrica só pode ser reduzida pela distribuição da temperatura constante na habitação.

b) Água

- Uma forma de reduzir o consumo de mais água é tomar um duche do que tomar um banho.
- Não deviam abrir a torneira durante todo o tempo para lavar os dentes ou para fazer a barba.
- Evitem lavar a loiça em água corrente por causa dos custos elevados. Encher a bacia de água e lavar a loiça lá dentro. Evitem descongelar ou esfriar alimentos em água corrente.

c) Corrente elétrica

- Só ligar a luz num quarto em que a iluminação é realmente necessária para lá estar.
- Recomenda-se a utilização de lâmpadas economizadoras de energia.
- Por favor desliguem completamente os aparelhos (como por exemplo a televisão, o rádio, o computador, os sistemas Hi-Fi, ...) (Deixe de usar o modo standby) se estes não forem usados. O uso de blocos com tomadas de corrente ou de tomadas telecomandadas desligáveis que funcionam via controlo remoto é muito apropriado para isso.
- Há vários métodos de medição para determinar a quantidade da energia elétrica consumida. Se o seu consumo de energia elétrica for superior ao que foi anteriormente calculado deverão suportar **os custos restantes**. Devem suportar, propriamente, os custos restantes dos custos operacionais extremamente elevados. Isto é necessário também caso sejam beneficiários das prestações pagas pelo Jobcenter ou pelo Serviço Social e pelo Serviço de Habitação.

Explicações dos termos:

Faturação dos custos operacionais

Os custos operacionais são custos correntes (por exemplo para água, aquecimento, limpeza do objeto da locação e da rua, seguro predial, impostos etc.), resultantes para o proprietário do prédio ou do imóvel. Fica estipulado no contrato de arrendamento que o inquilino suporta estes custos mensais sob a forma de uma parte da renda. A faturação será efetuada por preço dos custos operacionais originados pelo inquilino, após término de um ano civil. O resultado será representado na faturação dos custos operacionais. Se o consumo do inquilino for superior ao consumo cujo valor foi pago por ele, o inquilino deverá suportar os custos restantes. Se o consumo do inquilino for inferior ao consumo cujo valor foi pago por ele o saldo remanescente será reembolsado ao inquilino.

Seguros

O segurado paga ao seguro um determinado montante de dinheiro, em intervalos regulares. O seguro garante uma regulação das pretensões no caso de dano.

Exemplos: - Seguro de responsabilidade civil para particulares, seguro de recheio da casa

Quota-parte do capital da Cooperativa

A cooperativa é uma forma jurídica de empresa particular. Para se tornar membro de uma cooperativa, é necessário adquirir uma quota-parte do capital da Cooperativa. Deverá proceder-se à aquisição das quotas-partes do capital da Cooperativa em função do tamanho da habitação.

Caução

A caução é uma garantia de pagamento da renda à qual o locador pode recorrer caso o inquilino não consiga cumprir as suas obrigações decorrentes do contrato de arrendamento ou das suas obrigações reclamadas a título de indemnização. A regra geral é que o valor da caução deve ser pago antes da entrega da chave.

Contrato de arrendamento

Na Alemanha, um contrato de locação é um contrato recíproco regulado pelo direito das obrigações, pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar à outra (o inquilino) o gozo temporário da coisa locada, mediante retribuição, sendo que a contraprestação do inquilino consiste no pagamento da renda acordada.

Auto de cedência

Um auto de cedência da habitação é um termo lavrado sob a forma escrita relativa ao estado de um objeto de arrendamento na entrega ao inquilino na data de início do gozo do direito da habitação, ou seja ao locador na data de fim do gozo do direito da habitação. O auto de cedência destina-se a registar eventuais danos causados pelo inquilino, ou seja defeitos existentes na habitação na data de início do gozo do direito da habitação ou na data de fim do gozo do direito da habitação. O benefício de um auto de cedência da habitação consiste na possibilidade de prevenir eventuais irregularidades associadas ao estado de conservação do objeto de arrendamento na entrega.

Leitura dos contadores

É necessário ler o respetivo contador para registar o consumo de energia elétrica, de água, de energia para o aquecimento, etc.. Na maioria dos casos, estes contadores encontram-se na cave do prédio ou (para a água, por exemplo, na casa de banho).

Comprovante de residência

O comprovante de residência é um documento necessário à inscrição no arquivo de moradores. Este documento será remetido pelo locador no momento da celebração do contrato de arrendamento.

ARD ZDF Deutschlandradio

Isto é uma instituição pública de radiodifusão que exige do cidadão o pagamento de uma contribuição fixada a pagar por cada lar.

Prazo para rescindir o contrato

O prazo para rescindir o contrato é o período desde a rescisão até à cessação do vínculo contratual que produziu efeito em virtude da rescisão.



2ª edição / Setembro de 2018 © Todos os direitos reservados

Dieses Projekt wird gefördert vom Ministerium für Inneres und Sport Sachsen-Anhalt.

Publicada por:

Landeshauptstadt Magdeburg | Sozial- und Wohnungsamt | Abt. Zuwanderung
Caritasverband für das Bistum Magdeburg e.V. | Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH
Wohnungsbaugenossenschaft Magdeburg-Stadtfeld eG
Wohnungsbaugenossenschaft Otto von Guericke eG
MWG-Wohnungsgenossenschaft eG Magdeburg

Direito de autor/direitos conexos

Os conteúdos publicados e as informações postas à disposição são protegidos pelo direito de autor alemão e pelos direitos conexos alemães. Cada tipo de reprodução, redação, difusão, armazenamento e cada tipo de exploração para além dos limites do direito de autor exige o prévio consentimento escrito do respetivo titular de um direito. Não é permitido efetuar/memorizar cópias ilícitas das informações postas à disposição, sendo por isso punível.

Onde obtenho Ajuda? / Endereços importantes:

Consulta e informações

Centro intercultural consultativo e de encontro
Interkulturelles Beratungs- und Begegnungszentrum
Karl-Schmidt-Str. 5c
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 408 05 14 oder 0391 408 05 15

Central de Atendimento ao consumidor

Breiter Weg 32
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 543 9979

Associação de inquilinos de Magdeburg

Otto-v.-Guericke-Str. 6
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 561 91 55 oder 0391 541 01 09
E-Mail: info@mvmd.de

Gabinetes do cidadão da cidade de Magdeburg

Bürgerbüro Mitte: Leiterstr. 2A
Bürgerbüro Ost: Tessenowstr. 15
Bürgerbüro Süd: Salbker Chaussee 67
Bürgerbüro West: Bruno-Beye-Ring 50
Bürgerbüro Nord: Lübecker Str. 32

Serviço consultivo para devedores – devedores de renda ou devedores de energia elétrica

Serviço Social e Serviço de Habitação

Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel. 0391 540 34 08

Associação Alemã de Beneficência e Paridade

Wienerstr. 2
39108 Magdeburg
Tel.: 0391 629 33 73

Confederação Internacional Associação registrada

Walther-Rathenau-Str. 30
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 739 10 89

Associação registrada de beneficência dos trabalhadores

Thiemstr. 12
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 406 80 31

Pedidos de pagamento dos custos da mudança de residência e dos custos de renda

Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg
Otto-v.-Guericke-Str. 12 a
39104 Magdeburg

Serviço Social e Serviço de Habitação

Wilhelm-Höpfner-Ring 4
39116 Magdeburg
Tel.: 0391 540 34 08

Serviço de móveis e de recheio

AQB gGmbH

Morgenstr. 10
39124 Magdeburg
Tel.: 0391 72 72 60

GISE

Schönebecker Str. 56
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 40 95 10 7

Habitações

Bolsa de habitação

WOBAU – Wohnungsbörse

Breiter Weg 117 a
39104 Magdeburg
Tel.: 0391 610 44 44

Cooperativa de construção de casas de habitação

Otto von Guericke eG

Scharnhorstring 8/9
39130 Magdeburg
Tel.: 0391 726 12 00

Cooperativa de construção de casas de habitação

Magdeburg-Stadtfeld eG

Peter-Paul-Str. 32
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 568 49 10

Cooperativa de construção de casas de habitação

MWG-Wohnungsgenossenschaft eG

Magdeburg
Letzlinger Str. 5
39106 Magdeburg
Tel.: 0391 569 84 44

Mais informações ficam disponíveis nas páginas on-line da guia de migração em www.willkommen-in-magdeburg.de