



Vivir

Encontrar una vivienda o una casa

Alquilar una vivienda

Vecindario

Televisión / Internet / Teléfono

Eliminación de basuras y residuos

Encontrar una vivienda o una casa

La mayoría de los habitantes de Suiza vive en viviendas de alquiler. No siempre es fácil encontrar una vivienda y los alquileres son elevados.

Mercado de la vivienda

La mayoría de los habitantes de Suiza vive en viviendas de alquiler. Dado que los terrenos edificables son escasos, especialmente en las ciudades y en los municipios muy céntricos no hay muchas viviendas libres. Los alquileres son elevados y no es nada raro destinar un 25 % de los ingresos para el alquiler. Puede valer la pena buscar una vivienda en las afueras de las ciudades. Los alquileres de las cooperativas de alquiler suelen ser más económicos. Para ello, al inicio del arrendamiento hay que comprar participaciones (Anteilsscheine) de la cooperativa. Las familias con pocos ingresos pueden solicitar, en determinadas condiciones, ayudas para el alquiler (Familienmietzinsbeiträge).

Buscar una vivienda o una casa

En numerosas páginas web se publican anuncios de viviendas. También los periódicos locales publican anuncios de alquiler y venta de propiedades inmobiliarias. Algunos propietarios anuncian además sus viviendas en tablones de anuncios de centros comerciales o en otros lugares. Pero muchas viviendas no son anunciadas públicamente. Por eso vale la pena informarse entre parientes y conocidos que quizá sepan dónde hay viviendas en alquiler o venta.

Solicitud como inquilino

Quien se interesa por una vivienda suele ponerse en contacto con el propietario o la administración de propiedades inmobiliarias y concerta una cita para ver esa vivienda. Para solicitar una vivienda normalmente hay que rellenar un formulario de solicitud. Además, la mayoría de los propietarios piden un extracto del Registro de Impagos (Betreibungsregisterauszug) e información general sobre los ingresos, para verificar la solvencia de los interesados. Este extracto se recibe en la correspondiente Oficina de Ejecución de Impagos (Betreibungsamt). Dado que suele haber muchos interesados por una vivienda, es aconsejable presentar paralelamente solicitudes para varias.

Comprar una vivienda o una casa

En el Cantón de Basel-Stadt, las personas extranjeras con un permiso de residencia definitivo C pueden comprar viviendas o casas sin limitaciones. Lo mismo rige para todos los ciudadanos de países de la UE/AELC con un permiso de residencia B. Los ciudadanos de otros países que tengan un permiso de residencia B solo pueden comprar una vivienda o una casa si después viven en ella. Si el comprador no tiene intención de residir en la vivienda que desea comprar necesita un permiso para su adquisición. La compra de bienes inmuebles requiere, en cualquier caso, la asistencia de un notario o una notaria. Las personas que tengan otros tipos de permisos (L, F) no pueden comprar viviendas o casas. El Comité de Arbitraje para conflictos relativos a alquileres (Schlichtungsstelle für Mietsstreitigkeiten) informa más detalladamente al respecto.

Más información (enlaces, direcciones, folletos, hojas informativas)

www.hallo-baselstadt.ch/es/vivir/encontrar-una-vivienda-o-una-casa

Alquilar una vivienda

Quien alquila una vivienda goza de varios derechos y obligaciones legales. Así, por ejemplo, los propietarios no pueden rescindir el contrato de la noche a la mañana, pero también los inquilinos tienen que respetar ciertas reglas.

Contrato de alquiler / arrendamiento

Por lo general, los propietarios firman un contrato escrito con sus inquilinos, pero también es posible acordar un contrato oralmente, aunque no es recomendable. En todo caso rigen para los contratos los derechos y las obligaciones básicas estipuladas en el Código de Obligaciones suizo (Obligationenrecht).

Alquiler

Normalmente, el alquiler se compone de la renta neta y los gastos de comunidad y servicios (Nebenkosten) como, por ejemplo, calefacción, agua caliente, etc. Solo se puede exigir el pago de los gastos de comunidad y servicios que se especifiquen en el contrato de alquiler/arrendamiento. Generalmente, el alquiler se paga mensualmente y por adelantado. El propietario solo puede aumentar el alquiler en casos justificados y debe anunciar el aumento a tiempo y con un formulario oficial. Si se considera que el aumento no está justificado, es posible dirigirse en el plazo de 30 días a los organismos de arbitraje (Schlichtungsbehörde) del cantón. Además del alquiler, el propietario puede pedir una fianza (Kaution) de como máximo tres meses de alquiler, que se devuelve al inquilino cuando abandona definitivamente la vivienda. En determinados casos el inquilino puede solicitar al propietario, mediante carta certificada, una reducción del alquiler/arrendamiento (Mietzinssenkung), por ejemplo en caso de un cambio importante en la base de cálculo.

Mudarse a la vivienda

Cuando alguien se muda a una nueva vivienda debería hacer obligatoriamente una lista de fallos o carencias (Wohnungsabnahmeprotokoll) y adjuntarla al contrato de alquiler/arrendamiento en la que los propietarios y los inquilinos especifican conjuntamente los daños ya existentes en la vivienda. Con ello se garantiza que los inquilinos no tengan que pagar los daños producidos por los inquilinos anteriores. Quien tenga animales domésticos debería informarse previamente si está permitido tenerlos en la vivienda. Atención: tras la mudanza hay que empadronarse en el plazo de dos semanas en el nuevo municipio de residencia.

Daños en la vivienda

Los inquilinos deben pagar por sí mismos los pequeños daños producidos en la vivienda (por ejemplo la manguera de la ducha o la jabonera). En el caso de daños más importantes es el propietario quien asume los costes. Si los daños han sido ocasionados por los inquilinos también tendrán que pagarlos en cualquier caso por sí mismos. Para estos casos se necesita un seguro personal de responsabilidad civil. Cuando algo se rompe o se quieren hacer cambios en la vivienda (por ejemplo, pintar las paredes), se debe contactar con el propietario. Si hay carencias más importantes en la vivienda (por ejemplo, si la calefacción o la lavadora no funcionan, si hay mucho ruido por obras, etc.) se tiene derecho a una reducción del alquiler hasta que el daño sea reparado.

Rescisión del contrato

Los inquilinos deben rescindir el contrato de alquiler/arrendamiento indefinido observando el plazo fijado, por regla general de tres meses. La rescisión del contrato se suele hacer para final de mes (salvo el 31/12). Generalmente, las fechas y los plazos de rescisión están especificados en el contrato de alquiler/arrendamiento. El propietario debe recibir la notificación de la rescisión del contrato a tiempo, es decir, a más tardar el día anterior al comienzo del plazo de rescisión (Kündigungsfrist). Se aconseja enviar por correo certificado (Einschreiben) la notificación de la rescisión. Si el propietario o la propietaria rescinde el contrato de alquiler/arrendamiento debe utilizar obligatoriamente un formulario oficial. Como inquilino o inquilina se dispone de 30 días para oponerse a la rescisión dirigiéndose al organismo de arbitraje.

Más información (enlaces, direcciones, folletos, hojas informativas)

www.hallo-baselstadt.ch/es/vivir/alquilar-una-vivienda

Vecindario

No en todas las casas ni en todos los barrios hay un contacto igual de intenso entre los vecinos y las vecinas. En cualquier caso, es recomendable dialogar con los vecinos, sobre todo en caso de conflictos.

Entrar en contacto

En algunas casas o algunos barrios, los vecinos tienen mucho contacto entre ellos (organizan fiestas, etc.), mientras que en otros sitios esto es menos corriente. Quien acaba de mudarse puede de todos modos presentarse personalmente, algo muy común en el Cantón de Basel-Stadt. Si los vecinos no quieren tener contacto no tiene que ser por culpa de los nuevos inquilinos. En casos así, es mejor centrarse en mantener una convivencia cordial pero sin contacto personal. Hay otras posibilidades de entrar en contacto con la gente del lugar, por ejemplo en asociaciones.

Reglas de la casa

Casi todas las casas en las que viven varios inquilinos o propietarios tienen un reglamento propio (Hausordnung), que a menudo se entrega junto con el contrato de alquiler, y en el que se especifican las reglas de convivencia y de uso de los espacios comunes, como el lavadero. En Suiza se concede una gran importancia a respetar el reglamento de la casa, sobre todo en lo referente a las horas de descanso que, en parte, están incluso fijadas legalmente.

Conflictos

Si hay personas que no respetan el reglamento de la casa y esto le molesta, es recomendable hablar primero con la persona en cuestión. Si así no se mejora la situación, se puede dirigir al propietario o a la administración del inmueble. En casos difíciles, también se puede avisar a la Policía (teléfono 117). Hay que llamar siempre a la Policía si es testigo de actos de violencia en otra vivienda y se preocupa por los vecinos o las vecinas.

Más información (enlaces, direcciones, folletos, hojas informativas)

www.hallo-baselstadt.ch/es/vivir/vecindario

Televisión / Internet / Teléfono

Hay diversas compañías que ofrecen servicios de Internet, teléfono y televisión por cable. Las ofertas varían en parte según el lugar de residencia. Casi todos los habitantes tienen que pagar tasas por tener radio y televisión.

Tasas de radio y televisión

En principio, todos los hogares en Suiza deben pagar una tasa en concepto de radio y televisión (Radio- und Fernsehgebühren), independientemente de los aparatos existentes. Con esta tasa legal se financian los programas de la Radio-Televisión pública suiza (SRG SSR), así como las cadenas privadas de radio y televisión. La empresa Serafe se encarga del cobro de la tasa. La tasa debe pagarse anualmente. Las personas que perciben prestaciones complementarias pueden quedar exentas del pago de esta tasa.

Teléfono, Internet, televisión por cable

En Suiza hay varios prestadores de servicios de teléfono, Internet y televisión por cable. Algunos solo operan en ciertas regiones. Los servicios disponibles dependen del lugar de residencia e incluso del inmueble donde viva. Vale la pena comparar, porque las prestaciones y los precios varían. Generalmente, las conexiones a Internet son muy rápidas en los hogares. Hay muy pocos cibercafés, ya que casi todos los hogares disponen de una conexión a Internet.

Más información (enlaces, direcciones, folletos, hojas informativas)

www.hallo-baselstadt.ch/es/vivir/television--internet--telefono

Eliminación de basuras y residuos

Los municipios son responsables de la eliminación de residuos. Así, cada municipio tiene sus propias reglas. Se concede gran importancia a la separación de los residuos, por eso hay distintos puntos de recogida.

Separación de basuras / residuos / reciclaje

La separación de basuras/residuos ayuda a proteger el medio ambiente y ahorrar dinero. Hay puntos especiales de recogida de residuos reutilizables/reciclables o perjudiciales para el medio ambiente (papel, baterías, vidrio, cartón, residuos vegetales, aluminio, metal, productos textiles, aceite, etc.). Estos residuos no deben tirarse a la basura normal de las casas. Cada municipio dispone de un plan propio de eliminación de basuras y residuos (Entsorgungsplan) o de un calendario de eliminación de residuos (Abfallkalender), que se recibe al empadronarse en un municipio. En él se especifica qué residuos se pueden tirar, cuándo y dónde. Está prohibido quemar basuras o descargarlas en lugares no previstos para ello. En casi todos los puntos de venta se pueden depositar gratuitamente las botellas de plástico (PET-Flaschen) y otros envases.

Bolsas de basura / sellos de basura

En Basilea, las basuras que no pueden ser reutilizadas/recicladas (residuos domésticos, Hausmüll) deben eliminarse en bolsas de basura oficiales. En Riehen y en Bettingen deben utilizarse bolsas con sellos de basura. En el precio de las bolsas de basura o de los sellos de basura está incluido el precio de una tasa de eliminación. Las bolsas y los sellos pueden comprarse, por ejemplo, en centros comerciales y tiendas del municipio o en el propio municipio. Ciertos días de la semana hay que dejar en la calle (o en casos especiales en otro punto de recogida) las bolsas de basura. No está permitido sacar la basura otros días. Las casas de varias viviendas a veces tienen contenedores de basura especiales. El municipio de residencia y los vecinos pueden ayudar si se tienen preguntas o dudas al respecto.

Residuos especiales

Los residuos especiales (Sonderabfälle) deben ser eliminados de una forma especial, ya que contienen productos tóxicos o perjudiciales para el medio ambiente. Entre ellos están, por ejemplo, las pinturas, los productos químicos, las baterías, los productos eléctricos, las lámparas de bajo consumo o los medicamentos caducados. Estos productos no se pueden tirar de ninguna manera a la basura normal doméstica. Generalmente se pueden depositar donde se han comprado. El fabricante y los comerciantes están obligados a aceptar estos residuos y hacerse cargo de ellos gratuitamente.

Más información (enlaces, direcciones, folletos, hojas informativas)

www.hallo-baselstadt.ch/es/vivir/eliminacion-de-basuras-y-residuos