

居住

寻找住所/房屋 租房 邻居 电视 / 互联网 / 电话 垃圾处理



寻找住所/房屋

瑞士境内大多数人租房居住。寻找住所并不总是轻而易举,而租金也较为高昂。

住房市场

瑞士的大多数居民住在租赁的住宅里。由于建筑用地稀缺,特别是在城市和中心社区,可供选择的空置住宅并不多。租金也较为高昂,将收入四分之一花在房租上的情况并不罕见。因此,在市区以外寻找住宅可能是值得考虑的。而且,住宅合作社的租金通常较低。但是,为此,在租赁关系开始时,需购买合作社的股份□Anteilsscheine□□(Anteilsscheine□□)。经济困难的家庭可以在符合特定条件的情况下申请家庭租房津贴(Familienmietzinsbeiträge□□)。

寻找住所/房屋

房源可以在许多网站上找到。本地报纸上也会刊登房地产广告。一些房东还会在购物中心或其他地方的布告栏上张贴出租广告。 然而,也有许多房源并无公开宣传。因此,值得向亲戚或熟人询问。

作为租户求租

如果对某一房源感兴趣,通常应联系房东或物业管理公司,并预约看房。如果想要求租该住房,一般来说需要填写一份登记表。此外,大多数房东都会索要一份债务执行登记册簿摘录 [Betreibungsregisterauszug[]) 和大致的收入信息。 这是为了检查偿付能力。摘录可从负责的债务执行局[Betreibungsamt[](Betreibungsamt[]) 获得。由于一处房源通常会有多家求租者,因此建议同时求租多处不同的住所。

购买住所 / 房屋

持有C类永久居留许可的外国人,可以在Basel-Stadt州购买住宅或房屋而不受限制。这条规定也适用于持有B类居留许可的所有欧盟/欧洲自由贸易联盟成员国[]EU/EFTA[](EU/EFTA[])的公民。而持有B类居留许可的其他国家公民,则只能出于自住目的购买住宅或房屋。如果买方不打算自住,则需要获得购买许可。在任何情况下,进行房地产交易都需要公证员。持有其他类型居留许可[]L(L类、F类)的个人是不允许购买住宅或房屋的。更详细的信息可向租赁纠纷调解机构[]Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten[](Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten[](Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten[])咨询。

更多信息

www.hallo-baselstadt.ch/zh/wohnen/wohnung--haus-finden



租房

租房者有着各种法定权利和义务。例如,房东不得一夜之间突然解约。但租户也必须遵守一些规则。

租赁合同

通常情况下,房东会与租户签订书面租赁合同。虽然也可口头缔结租赁合同,但不建议这样做。在任何情况下,对于租赁合同,至少可适用瑞士《义务法□□Obligationenrecht□》(Obligationenrecht□)中规定的法定权利和义务。

租金

租金通常包括净租金和附加费用□Nebenkosten□□(Nebenkosten□□)(例如,供暖、热水等)。只有在租赁合同中列明的附加费用才允许收取。租金通常需要提前一个月支付。只有在有合理理由的情况下,房东才能提高租金,并必须及时在官方表格上宣布涨租。如果租户认为涨价不合理,可以在30天内向所在州的调解机构□Schlichtungsbehörde□

(Schlichtungsbehörde□) 投诉。

除租金外,房东还可以要求最多3个月租金的押金□Kaution□□(Kaution□□),并在租户搬离时退还。在某些情况下,租客可以通过挂号信向房东申请降低租金(减租□Mietzinssenkung)□,例如在计价基础发生重大变化时。

搬进住房

搬入新住宅时,应在制定租赁合同的同时制定一份缺陷清单[]Wohnungsabnahmeprotokoll[]](Wohnungsabnahmeprotokoll[]])。房东和租户可在其中共同记录住宅现有损坏情况。这可确保租户不必为以前租户造成的损坏付费。任何有宠物的人,都应事先询问是否允许在该住宅内饲养。注意:迁入新住址后,必须在两周内向新市镇政府登记。

住房损坏

如果住宅有轻微损坏,租户应自负费用(例如更换新的淋浴软管或肥皂盘)。如果出现较为重大的损坏,则由房东承担费用。 如果损坏是由租客造成,则租客可能需要自行赔偿。为了应对此类情况,需要个人责任保险。如果有设施损坏,或者需要更换住宅(例如粉刷墙壁),应该联系房东。 如果住宅存在较为重大的缺陷(例如暖气或洗衣机有缺陷、建筑工程噪音等),租户有权要求减免租金,直至缺陷得到修复。



终止合同

租户必须及时通知终止其无限期的租赁合同,通知期限通常是三个月。解约日期通常在月底(12月31日除外)。在大多数情况下,租赁合同中会规定终止日期和期限。 终止通知必须及时送达房东,最迟在通知期限开始前一天。终止信建议以挂号信[]Einschreiben[](Einschreiben[])的形式寄出。对于住宅,最短通知期限为3个月。如果房东一方要终止住宅租赁合同,必须使用正式官方表格。租户则有30天时间向纠纷调解机构提出异议。

更多信息

www.hallo-baselstadt.ch/zh/wohnen/wohnung-mieten



邻居

在不同的房屋或居住区,邻里联系并不都是同样紧密。无论如何,都建议与邻居建立良好沟通——尤其是在发生冲突时。

建立联系

在一些房屋或居住区内,邻居之间会保持联系(通过聚会等形式)。在其他一些地方,这种情况也可能相对少见。无论如何,任何新搬入的住户,都可向邻里自我介绍,这在Basel-Stadt州很常见。 如果邻居不想建立联系,也不一定是新租户的错。那么只要专心维系友好邻居生活即可。还有其他一些方式,也可与当地居民取得联系,例如参加各种协会门。

房屋规则

凡有多个租户或业主居住的房屋,几乎都有房屋规则[[Hausordnung[]](Hausordnung[]])。 这通常与租赁合同一起提供。它规定了共同生活和使用洗衣房等共享空间的规则。在瑞士,遵 守房屋规则非常重要。这首先涉及安静时段,其中一些甚至是法律规定的。

冲突

如果房屋内的其他人不遵守房屋规则,导致困扰,建议先与相关人员谈话沟通。如果这没有帮助,可以联系房东或物业管理部门。情节严重者也可报警(电话:117)。 如果见证到其他家庭中的暴力事件,担心邻居福祉,则应务必报警。

更多信息

www.hallo-baselstadt.ch/zh/wohnen/nachbarschaft



电视 / 互联网 / 电话

互联网、电话和有线电视都有不同的供应商。服务选择取决于居住地。几乎所有居民都必须支付广播电视费。

广播电视费

原则上,瑞士境内的所有家庭,无论是否有相关设备,都必须支付广播电视费[Radio- und Fernsehgebühren]] (Radio- und Fernsehgebühren]])。 这项法定费用旨在支持瑞士公共广播电视公司(SRG SSR)以及私人广播台和电视台。费用由Serafe公司负责收取,须每年支付。享受补充性福利者可以免缴该费用。

电话、互联网、有线电视

瑞士有各种电话、互联网和有线电视提供商,其中一些只在某些地区运营。可以使用哪些服务项目,取决于居住地,有时甚至取决于住房。这些值得比较一番,因为服务范围和价格各不相同。家用互联网网速通常很快。由于几乎所有家庭都有互联网连接,因此网吧数量很少。

更多信息

www.hallo-baselstadt.ch/zh/wohnen/tv--internet--telefon



垃圾处理

垃圾处理由各市镇负责。因此各市镇都有自己的规定。垃圾分类深受重视,为此还设有专门的收集点。

垃圾分类/回收

垃圾分类有助于保护环境并节省金钱。可回收垃圾或危害环境的垃圾(纸张、电池、玻璃、纸板、绿色废物、铝、金属、纺织品、油等)有专门的收集点或收集处。上述垃圾不属于生活垃圾。每个市镇都有自己的处置计划[Entsorgungsplan](Entsorgungsplan])或垃圾收集日历[Abfallkalender]]),移居当地者会在登记时会获取这些计划。它们说明了可以在何时何地处置哪些垃圾。禁止在规定以外的地点焚烧或倾倒垃圾。塑料瓶[PET(PET瓶)和其他包装几乎可在所有销售点免费处理。

垃圾袋 / 垃圾票

不可回收垃圾(生活垃圾[]Hausmüll[],Hausmüll[])在Basel必须用官方规定的清理袋处理,在里恩镇和贝廷恩镇则必须使用贴有清理票的袋子处理。处理费包含在垃圾袋或垃圾票的价格中。在该市镇的诸如购物中心和商店等处可购买垃圾袋或垃圾票,或直接向市镇政府购买。垃圾袋必须在一周中的某些日子放到街边(或在少数情况下放到另一个收集点)。其他日子则不允许堆积垃圾。在公寓楼内,有时会有特殊的垃圾箱。如有任何问题,您所居住的市镇或邻居可以提供帮助。

有害垃圾

有害垃圾[Sonderabfälle](Sonderabfälle])必须以特殊方式处理,因为它含有毒素或对环境有害,例如油漆、化学品、电池、电子产品、节能灯和过期药品,都严禁归入生活垃圾。大多数情况下,它们可以在购买的地方处置。制造商和经销商有义务免费回收此类垃圾。

更多信息

www.hallo-baselstadt.ch/zh/wohnen/abfallentsorgung