

INFORMACIONES PARA LOS INQUILINOS DE LA CIUDAD DE GINEBRA



ÍNDICE

Para facilitar su entrada en su nueva vivienda	2
Particularidades de una vivienda social de la ciudad de Ginebra	3
Número de habitaciones de su vivienda (tasa de ocupación)	4
Su alquiler	5
Sus obligaciones	9
Motivos para rescindir el contrato de alquiler (<i>le bail</i>)	11
Reglas de la convivencia	12
Seguridad	15
Limpieza	17

USTED ENTRA EN UNA VIVIENDA SOCIAL DE LA CIUDAD DE GINEBRA. ÉSTA ES ADMINISTRADA POR LA *GÉRANCE IMMOBILIÈRE MUNICIPALE* (GIM).

¡Bienvenidos en su nueva vivienda!

Las páginas a continuación contienen las informaciones más importantes respecto de su vivienda, del reglamento aplicable, de sus derechos y de sus obligaciones como inquilino.

Los colaboradores de la GIM están a su disposición si desea obtener más información o aclaraciones luego de haber consultado este folleto.

¡Le deseamos una buena lectura!

Gérance immobilière municipale
5 rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3983
1211 Genève 3

Tel: 022 418 34 05 (de 08h00 a 12h00)
Email: infogim@ville-ge.ch
www.ville-geneve.ch/gim
www.ville-geneve.ch/logement-social

PARA FACILITAR SU ENTRADA EN SU NUEVA VIVIENDA

Nueva dirección

Anuncie su cambio de dirección a la oficina de correos, al *Office cantonal de la population et des migrations* (OCPM) y a todas las personas/instituciones usuales (empleador, seguros, escuelas, *Office cantonal des automobiles et de la navigation*, etc.)

Pegue una etiqueta provisional sobre el buzón el día de entrada, que podrá retirar cuando reciba la plaqueta definitiva.

Electricidad

Contacte el servicio al cliente de los Services industriels genevois (SIG) para anunciar su entrada y registrarse para tener electricidad rápidamente: 0844 800 808.

Teléfono

Contacte la empresa de su elección para suscribirse a un abono telefónico y asegurarse de la activación de su línea telefónica (gastos a su cargo).

Portero automático

Si su edificio está equipado de un portero automático, contacte la Gérance immobilière municipale a fin de comunicarle su número de teléfono para la inscripción de su nombre en el portero automático del edificio.

PARTICULARIDADES DE UNA VIVIENDA SOCIAL DE LA CIUDAD DE GINEBRA

La ciudad de Ginebra posee más de 5300 viviendas; el 95% de éstas son **viviendas sociales**:

- Se calcula el alquiler en función de **los ingresos y de la fortuna de todas las personas que ocupan la vivienda** y de la **tasa de actividad profesional de cada uno**.
- El **número de habitaciones de la vivienda social atribuida depende del número de personas que la ocupan**.

Para asegurarse que las personas y familias que más lo necesitan puedan acceder a las viviendas sociales, la GIM exige cada año de los inquilinos:

- que la informe sobre cualquier cambio en sus ingresos;
- que la informe sobre cualquier cambio de número de personas que ocupan la vivienda;
- que la informe sobre cualquier cambio del tiempo de trabajo.



EL NÚMERO DE HABITACIONES DE SU VIVIENDA (TASA DE OCUPACIÓN)

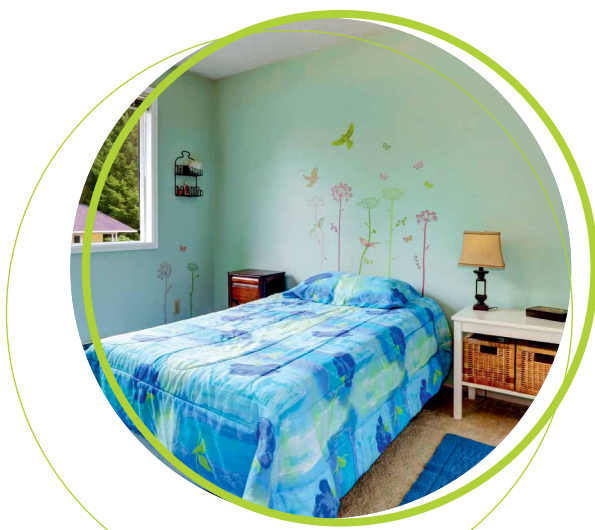
El número de habitaciones de la vivienda social concedida depende del número de personas que viven en ella. En Suiza, la cocina y el salón cuentan como habitaciones.

En general, las personas solas, con o sin hijos, pueden beneficiarse de dos habitaciones suplementarias al número de ocupantes. En periodo de falta de viviendas, estas reglas no pueden siempre ser aplicadas.

Las parejas con o sin hijos se benefician, en la medida de lo posible, de una habitación suplementaria al número de ocupantes de la vivienda.

EJEMPLOS

Sra. Almeida – sola sin hijos	3 habitaciones
Sr. y Sra. Shaqiri – pareja sin hijos	3 habitaciones
Sra. Schneider – madre con 1 hijo	4 habitaciones
Familia Hosseini – pareja con 2 hijos	5 habitaciones
Familia Genoud – pareja con 4 hijos	7 habitaciones



SU ALQUILER

No es siempre fácil entender cómo se calcula el alquiler de una vivienda social. Aquí tiene algunas indicaciones:

→ Se calcula su alquiler primeramente a partir de su ingreso familiar anual.

El ingreso familiar anual abarca su ingreso bruto anual, su fortuna y sus cargas familiares.

Su ingreso anual bruto

- 8% del ingreso anual bruto (cargas sociales)
- 2'600 francos por las cargas familiares (hijos y/o parientes a cargo)
- + 1/15 de la fortuna
- = su ingreso familiar anual

El monto del alquiler está situado entre el 12% y el 22% de su ingreso familiar anual.

- **Mínimo 12%** del ingreso familiar anual si su ingreso anual es igual o inferior a CHF 20'999.-
- **Máximo 22%** del ingreso familiar anual si su ingreso anual es igual o superior a CHF 120'000.-

Entre estos dos límites, la tasa aumenta de 0.1% por cada CHF 1'000 de ingreso suplementario.

EJEMPLO

El Sr. y la Sra. Shaqiri tienen un ingreso familiar anual de **CHF 50'000.-**



Tasa mínima: **12%**



Aumento de la tasa de 0.1% por cada CHF 1'000.-
de ingreso suplementario
 $30 \times 0.1\% = 3\%$



Tasa de esfuerzo
 $12\% + 3\% = 15\%$



Alquiler anual sin las cargas¹
 $15\% \text{ de CHF } 50'000 = \text{CHF } 7'500.-$



Alquiler mensual sin las cargas = CHF 625.-

¹ Cargas: monto mensual que abarca el consumo de agua, de calefacción y el cable (televisión) que se añaden al alquiler. Cada inquilino paga individualmente el consumo de electricidad, el cual no forma parte de las cargas añadidas al alquiler.



Se calcula también su alquiler en función de su porcentaje de actividad profesional.

El Concejo municipal ha definido, para una persona con buena salud, la tasa de actividad "estándar" mínima de la manera siguiente:

80% para una persona sola

100% para una pareja con hijos

150% para una pareja sin hijos

Si estas tasas de actividad no son alcanzadas, se aumenta el ingreso vinculado con la actividad profesional, excepto en el caso de familias monoparentales.

EJEMPLO

Sra. Almeida, sola sin hijos, trabaja al 60%.

Gana **CHF 36'000.-** por año (CHF 3'000 por mes).

Su ingreso familiar anual (que representa la base para determinar el alquiler) será calculado como si trabajara al 80%.

Será entonces de **CHF 48'000.-**





Finalmente, su alquiler puede variar según el número de personas que ocupan la vivienda.

Si el número de personas que ocupan la vivienda disminuye, se aumenta el alquiler de:

- +25% por una habitación suplementaria al número admitido
- +50% por dos habitaciones suplementarias al número admitido
- +75% por tres habitaciones suplementarias al número admitido

EJEMPLO

Uno de los hijos de la familia Hosseini deja el hogar familiar para estudiar en Lausana. La familia se compone entonces de 3 personas en un piso de 5 habitaciones.

El alquiler de la familia será entonces aumentado de un 25%.

N.B: La familia también puede pedir una vivienda más pequeña. Pero en periodo de escasez, no hay garantías de que una vivienda más adaptada esté disponible.

En caso de nacimiento de un hijo, un descuento por una nueva carga de familia será considerado para el cálculo del ingreso familiar anual e influirá en el alquiler.

SUS OBLIGACIONES

Para que la GIM pueda seguir con su política social en cuanto a las viviendas y mostrarse justa y equitativa, es importante que todos los inquilinos asuman las obligaciones siguientes:

- **Anunciar un aumento o una disminución del ingreso familiar**

Ingresos de todas las personas que ocupan la vivienda. **El alquiler será entonces aumentado o disminuido en función de la nueva situación económica.** Esta adaptación es anunciada a los inquilinos por la GIM y se aplica al vencimiento del contrato de alquiler (fecha final del contrato). En caso de disminución importante del ingreso y según la emergencia de la situación, una reducción del alquiler puede ser pedida para una fecha anterior al final del contrato de alquiler.

- **Anunciar un cambio del número de personas que ocupan la vivienda, lo que puede tener un impacto sobre el alquiler.**

Por ejemplo, una pareja que alquila un piso de 4 habitaciones con un hijo mayor que deja el hogar familiar debe necesariamente anunciarlo a la GIM. Este cambio puede traer un aumento del alquiler de un 25% debido a la subocupación de la vivienda. La llegada de nuevos hijos en la familia también tiene que ser anunciada rápidamente, de manera a reducir la nueva carga familiar del ingreso anual.



- **Transmitir los documentos solicitados por la GIM.**

Cada año, la GIM pide a sus inquilinos que le manden los datos necesarios para evaluar el ingreso y la fortuna del grupo familiar, y también el número de personas que ocupan la vivienda. **Estos documentos le permiten verificar si el alquiler tiene que ser revaluado (aumento o disminución).** La GIM hace la demanda por correos e indica al inquilino cuales son los documentos que tiene que presentar y los plazos correspondientes.

- **No subarrendar su vivienda.**

Poder subarrendar su vivienda en caso de ausencia, o incluso una habitación que esté libre, puede resultarle práctico al inquilino. Sin embargo, queda prohibido el subarriendo en las viviendas sociales. Solo se puede admitir **excepcionalmente** en casos específicos, los cuales tienen que ser explicados por escrito a la GIM. El subarriendo es únicamente posible en caso de autorización formal.

MOTIVOS PARA RESCINDIR SU CONTRATO DE ALQUILER

Es importante saber que la GIM puede rescindir el contrato de alquiler si:

- los inquilinos no presentan los documentos solicitados por la GIM;
- la vivienda está subocupada respecto al número de personas anunciadas;
- los ingresos de los inquilinos son demasiado elevados para justificar el alquiler de una vivienda social;
- los inquilinos subarriendan su vivienda sin autorización;
- los inquilinos ya no reúnen las condiciones para la obtención de una vivienda social;
- los inquilinos causan molestias graves y repetidas en la vecindad;
- los inquilinos no pagan el alquiler.

El respeto de estas reglas es imprescindible para que tal medida de rescisión no sea nunca aplicada.

Las explicaciones enunciadas en este capítulo aparecen en los artículos 8 y 14 del Reglamento de la GIM que recibió al entrar en su vivienda. En caso de duda, puede referirse a dicho reglamento o acercarse directamente a la GIM, que está siempre a su disposición para cualquier complemento de información.



REGLAS DE LA CONVIVENCIA

La buena vecindad

En Ginebra, varias culturas y modos de vida conviven.

A continuación, le damos algunos consejos para mantener buenas relaciones con los vecinos:

- Respetar las reglas de la vida en comunidad y evitar de perturbar la tranquilidad de los vecinos.
- El ruido excesivo y las molestias sonoras están prohibidos de día y de noche.
- El uso de aparatos que causan molestias sonoras importantes (aspiradora, procesador de alimentos, etc.) queda prohibido entre las 21h y las 7h de la mañana.

EJEMPLOS DE RUIDOS

Ruidos admisibles

Gritos y llantos de un bebé

Hacer mudanzas y armar muebles durante los días laborables de 7h a 21h

Aspiradora durante el día

Uso puntual de instrumentos musicales durante el día

Arreglos puntuales durante los días laborables de 7h a 21h

Ruidos excesivos

Salto de niños en el piso

Desplazamiento ruidoso y regular de muebles sin precaución

Limpieza durante la noche

Música amplificada que atraviesa las paredes

Uso excesivo de instrumentos musicales (por ejemplo por profesionales)

Arreglos y ruidos puntuales durante la noche

Consejos prácticos:

- ¿Está celebrando algo? Piense en avisar a los vecinos.
- Evite los juegos infantiles demasiado ruidosos.
- Tome las precauciones necesarias para que su animal no sea ruidoso.
- Piense en poner alfombrado o una alfombra que absorba los ruidos en el piso.

¿Qué hacer en caso de problema?

El respeto de la tranquilidad es un principio reconocido por la ley cantonal y federal y por las normas de usos locativos.

La sensibilidad al ruido varía según las personas, y niveles elevados de ruido pueden afectarnos de manera distinta.

En todo caso, la vida comunitaria implica tomar en cuenta las expectativas razonables de los vecinos, en el respeto mutuo y encontrando acuerdos. Cuando surge una denuncia, refleja un malestar sincero. Puede también resultar de un malentendido o por desconocimiento. Siempre conviene intentar de dialogar antes de denunciar formalmente las molestias.

También puede contactar **la asociación ginebrina de mediación de barrio (association genevoise pour la médiation de quartier - AsMéd-GE)**. Le ayudará a establecer o a restablecer la comunicación entre las partes en conflicto, manteniendo el respeto por las diferencias.

Mostrar buena voluntad permite, en muchos casos, evitar conflictos que pueden crear un ambiente desagradable a largo plazo.

Si a pesar de sus esfuerzos siguen las molestias, puede llamar a la policía (en el acto) y/o informar luego la GIM.

¿Un conflicto con un vecino?

Un grupo de voluntarios capacitados está a su disposición para escucharlos y apoyarlos en la búsqueda de soluciones.

Contactar la **AsMéd-GE**

Permanencia telefónica: **022 321 11 55**

Contestador 7/7 días

Recepción en la permanencia: jueves de 18h30 a 20h30
7, avenue des Cavaliers, 1224 Chêne-Bougeries

www.mediation-de-voisinage.ch
info-ge@mediation-de-voisinage.ch

SEGURIDAD

Regla de conexión de las lavadoras en los apartamentos

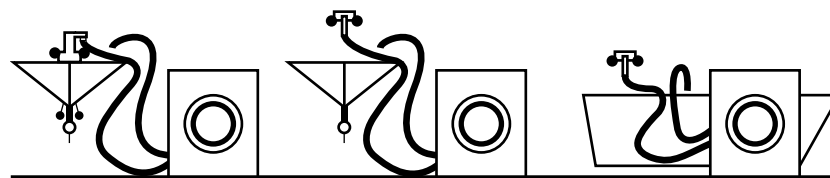
Llamamos su atención sobre el hecho de que una conexión no conforme puede causar disfuncionamientos en la distribución de agua caliente del edificio.



Cada instalación debe ser hecha por un instalador certificado y declarado a la GIM.

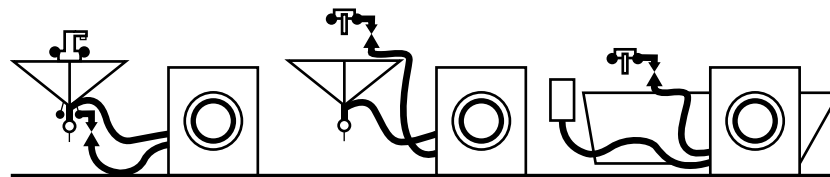
EJEMPLOS DE CONEXIONES

Conexiones prohibidas



Queda prohibido conectar una lavadora en la salida de agua de las griferías y dejar el tubo de desagüe suelto.

Conexiones conformes



Las lavadoras están conectadas a un grifo específico instalado por un instalador certificado, y el tubo de desagüe debe estar conectado fijamente.

Los accidentes domésticos

Cada año en Suiza, 1500 personas tienen accidentes fatales en sus hogares: principalmente niños pequeños y personas mayores.

Tomar medidas de seguridad en su vivienda es importante. A continuación, algunos recordatorios:

- Alfombras grandes protegen de las caídas.
- Una alfombrilla antideslizante en la bañera protege de los eventuales resbalones.
- Los protectores de enchufes son una seguridad para los niños de entre 0 y 5 años.
- Los medicamentos se encuentran en un lugar seguro, bajo llave.
- Protecciones contra los riesgos de la cocina (placa eléctrica, líquidos calientes, etc.) no son caras y son útiles.



LIMPIEZA

Los espacios compartidos (entrada, local de la basura, lavadero, etc.)

Cada inquilino debe cuidar los espacios compartidos, no ensuciarlos ni amontonar basura. Los conserjes están encargados de la limpieza de los suelos y de sacar el contenedor de basura.

Las palomas

Queda prohibido bajo pena de multa dar de comer a las palomas. Una gran concentración de palomas provoca de hecho:

- suciedades
- polvo de deyección que puede provocar alergias
- daños a los vegetales
- una domesticación de las palomas que pone la especie en peligro

Los chinches de cama

Los chinches de cama son insectos nocturnos, parásitos del hombre, que se alimentan con sangre humana. Su presencia no está vinculada con la higiene. Provocan una verdadera molestia y es importante deshacerse de ellos.

¿Cómo detectar la presencia de chinches de cama?

Picores y presencia de picaduras sobre la piel, manchas negras en las costuras del colchón y de sangre en las sábanas y en las almohadas pueden ser indicios de la presencia de chinches de cama. Las picaduras de chinches son parecidas a las de los mosquitos. Causan picores. Se encuentran generalmente tres o cuatro picaduras en línea recta o agrupadas en el mismo lugar sobre la piel.

Si observa la presencia de chinches en su casa, es imperativo llamar a la GIM, que contratará una empresa de desinfección.

La basura

Separar la basura para que sea reciclada es una manera de participar en la preservación de nuestro planeta.

¡Separar la basura es muy fácil!



Residuos domésticos



¿Qué?

Toda la basura que proviene de los hogares y que no puede ser reciclada.

¿Cómo?

En las bolsas negras de plástico de la norma OKS, luego colocadas en los contenedores de basura del edificio.

Residuos orgánicos



¿Qué?

Las sobras de comida, plantas, flores, productos podridos, cáscaras, ramas, césped, hojas secas, etc.

¿Cómo?

En bolsas biodegradables específicas, luego colocadas en los contenedores de basura del edificio. Las bolsas verdes de plástico ya no son aceptadas.

Papel - cartón



¿Qué?

Papeles, cartones plegados, sobres de papel, revistas, periódicos, etc.

¿Cómo?

En los contenedores de basura del edificio.

Residuos voluminosos

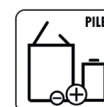
¿Qué?

Máximo 7 objetos de la casa de tamaño medio (por ejemplo: mesa, sillas, colchón, etc.)

¿Cómo?

Tome cita con el servicio de mantenimiento vial (*la voirie*) al 0800 22 42 22 (llamada y servicio gratis).

Se excluye: vaciado completo de apartamentos, sótanos, attillos, los aparatos eléctricos, electrónicos y electrodomésticos, lámparas, residuos especiales (pinturas, solventes, neumáticos, baterías de los coches, etc.)



Pilas
Vidrio
PET
Aluminio y hojalata

¿Cómo?

En el punto de reciclaje o *écopoint* más cercano: ver recycling-map.ch

Para cualquier pregunta acerca de los demás residuos, consultar www.ville-geneve.ch/proprete-recyclage

IMPRESSUM

Realización

Ville de Genève, Département des finances et du logement
con la colaboración de le Département de la cohésion
sociale et de la solidarité

Agradecimientos

Association de promotion des droits humains
Entraide Protestante suisse
Université populaire albanaise

Créditos de las fotos

Ville de Genève (Alain Grandchamp: couverture, p.19 ;
Didier Jordan : p.3 ; Claudio Merlini : p.16)

Grafismo

LUNIC

Impresión

Centrale municipale d'achat et d'impression
Junio 2016



NÚMEROS DE EMERGENCIA

CALEFACCIÓN

Ciudad de Ginebra - Service de l'énergie:

+41 22 418 58 50

ELECTRICIDAD – AGUA – GAS

SIG (Services Industriels de Genève):

Servicio de urgencia 24h/24h:

+41 22 420 88 11

Servicio al cliente:

0844 80 08 08

FUGA EN BAJANTE DE AGUAS RESIDUALES – INUNDACIONES

Empresa Canalisations Services SA:

+41 22 700 93 30

Empresa NL Ferblanterie Sanitaire Sàrl:

+41 22 885 03 83

FUEGO: 118

POLICÍA: 117

AMBULANCIA: 144

Gérance immobilière municipale
5 rue de l'Hôtel-de-Ville
Case postale 3983
1211 Genève 3

Tel: 022 418 34 05 (de 08h00 a 12h00)
Email: infogim@ville-ge.ch
www.ville-geneve.ch/gim
www.ville-geneve.ch/logement-social