

Reglement Appartements Residenz Am Schärme

1 Zweckbestimmung

Die Nutzung der betreuten Appartements der Residenz Am Schärme ist älteren Personen vorbehalten, die noch selbstständig einen Haushalt führen können. Die Mieter sind in jeder Beziehung unabhängig und selbstständig.

Die Appartements sind exklusiv für das Wohnen im Alter bestimmt, d.h. für jene Menschen, die bereits das AHV-Alter erreicht haben.

Die Altersgrenze gilt als durchschnittlicher Zeitpunkt des Übergangs vom Erwerbsleben in den Ruhestand.

Ausnahmsweise können Menschen ab dem 50. Altersjahr in den Appartements wohnen, sofern diese nachweislich bereits im Ruhestand sind.

2 Rechte und Pflichten

Die Mieterinnen und Mieter (nachfolgend die Mieter oder der Mieter genannt) haben Anspruch auf die Nutzung der im Mietvertrag umschriebenen Wohnung. Es steht ihnen im Weiteren die Mitbenützung entsprechender Nebenräume zu.

Mit dem Einzug in ein Appartement in der Residenz Am Schärme verpflichten sich die Mieter, die Hausordnung zu befolgen.

3 Mietbeginn und Mietende

- Das Mietverhältnis beginnt am **1. Tag des vereinbarten Monats um 12.00 Uhr** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- Der Mietvertrag kann beidseitig nach vorausgegangener dreimonatiger Kündigung auf Ende jedes Monats (ausgenommen Dezember) gekündigt werden.
- Bei Vertragsauflösung infolge Übertritts in pflegerisches oder betreutes Wohnen Haus 1 oder Haus 2 der Residenz Am Schärme können die Parteien einvernehmlich eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages vereinbaren.
- Im Falle des Ablebens des Mieters sind dessen Erben zur Rückgabe des Mietobjektes innert Monatsfrist jeweils auf das nachfolgende Monatsende verpflichtet.

4 Leistungsumfang/Nebenkosten

- Das Appartement ist für maximal 2 Personen bestimmt.
- Abgabe Schlüssel: 2 Stk. Transponder/Hausschlüssel und 2 Stk. für Keller/Briefkasten.
- Zusätzliche Transponder/Schlüssel können bei der Residenz Am Schärme gegen Bezahlung bezogen werden. Bei Verlust von Transpondern/Schlüsseln ist der Vermieter berechtigt, wenn nötig die Schliessanlage und die Schlüssel auf Kosten des Mieters abzuändern oder zu ersetzen.

- Für Autohalter ist pro Fahrzeug die Miete eines festen Parkplatzes (Garage, Parkfeld) obligatorisch.

4.1 Im monatlichen Mietzins sind folgende Leistungen inbegriffen:

- Benützung aller öffentlichen Räumlichkeiten und der Parkanlage der Residenz Am Schärme.
- Teilnahme an verschiedenen Anlässen der Residenz Am Schärme (z.B. Sport-, Kulturveranstaltungen, St. Nikolaus und Weihnachtsfeier, Fasnacht, Koch- und Gedächtnistraining, Basteln, Vorträge usw.), wobei sich die Residenz je nach Anlass die Erlaubnis eines Kostenbeitrages vorbehält.
- Benützung des gemeinsamen Trockenraumes.
- Notrufanlage (24 Std.).

4.2 Im monatlichen Mietzins sind folgende Leistungen nicht inbegriffen

4.2.1 Fremdleistungen (sind vom Mieter/in direkt zu bezahlen):

- Kosten für Stromverbrauch im Appartement
- Wartungskosten folgender Geräte: Kühlschrank, Geschirrspüler, Backofen, Dunstabzug, Kochfeld/Rechaud, Tumbler, Waschautomat
- TV- und Radioanschluss (hauseigene Antenne) + Internet
- Radio- und TV-Empfangsgebühren (Billag) + Internetgebühren
- Entsorgungsgebühren (Sackgebühren, Sperrgut usw.) siehe Hausordnung Pkt. 9
- Privathaftpflichtversicherung
- Spitexleistungen der Spitexdienste
- Notfall-Begleitentschädigung
- Medizinische, therapeutische und pflegerische Leistungen (RAI)
- Mahlzeitendienste sowie Mahlzeiten und Konsumationen im Restaurant und Appartement
- Reinigungs- und Wäschedienste
- Administrative Arbeiten, Coiffeur, Pedicure/Manicure, Hausliefer- und Taxidienste
- kleinere Arbeiten durch die Haushandwerker für private Bedürfnisse ausserhalb des ordentlichen Unterhaltes
- Kleinreparaturen bis CHF 150.00 gehen zulasten des Mieters pro Reparatur/Schaden
- Dienstleistungen „à la carte“ können gegen Verrechnung gem. Preisliste bezogen werden

4.2.2 Nebenkosten gemäss effektivem Aufwand (in Verrechnung mit der monatlichen Akontozahlung)

- für Heizung, Kehricht, Wasser und Warmwasserverbrauch
- Serviceunterhalt wie Revisions- und allg. Servicearbeiten z.B. Lifte, elektrische Türen
- Anteil Stromverbrauch öffentlicher Räume und Gemeinschaftsanlagen
- diverse öffentlich-rechtliche Abgaben und Gebühren
- Kosten für Verwaltung, Administration, Hauswartung und Umgebungsunterhalt.
- Radio/TV- und Internetanschlussgebühren

5 Installationen und bauliche Veränderungen

Die Installation der Beleuchtungskörper in den gemieteten Wohnräumen - soweit nicht vorhanden - ist Sache der Mieter. Für zusätzliche Steckdosen oder neue Leitungen ist die Bewilligung der Residenz Am Schärme einzuholen. Elektrische Installationen müssen durch eine konzessionierte Firma auf Kosten der Mieter ausgeführt werden. Bauliche Veränderungen am Mietobjekt dürfen nur im Einverständnis mit der Residenz Am Schärme vorgenommen werden. Solche Veränderungen gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses kostenlos in das Eigentum des Vermieters über. Der Vermieter kann jedoch die Herstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten des Mieters verlangen.

6 Renovationen / Rückgabe

Das Appartement ist so abzugeben, wie es entgegengenommen wurde (Abnahme-Protokoll). Bei Abgabe der Wohnungen werden die Kosten für Renovationen, die das übliche Mass übersteigen, den Mietern oder deren Erben verrechnet.

7 Dienstleistungen

7.1 allgemeine Dienstleistungen

Verschiedene Anlässe werden in der Residenz Am Schärme für aktives Alter angeboten. Das gesamte Angebot wird sporadisch aktualisiert.

Im öffentlichen Schärme-Restaurant sind die Mieter der Appartements gern gesehene Gäste. Für Konsumationen werden mittels einer Gästekarte Vergünstigungen gewährt.

Für Notfälle gibt es ein 24-Stunden-Alarmsystem (Notrufanlage), das die Verbindung mit dem Pflegedienst der Residenz Am Schärme für rasche Hilfe gewährleistet.

Die Telefonanlage des Appartements ist mit der Zentrale der Residenz Am Schärme verbunden, da das Notfallsystem integrierender Bestandteil dieser Anlage ist. Die Anschluss- und Gesprächskosten sowie Gerätemiete werden aus diesem Grund durch die Residenz Am Schärme in Rechnung gestellt.

TV und Internet sind Privatsache des Mieters (Verkabelung vorhanden), können aber gegen Verrechnung (Nebenkosten) über die hauseigene TV-Anlage des Schärme genutzt werden.

Dienstleistungen im Bereich Pflege, Hauswirtschaft, Gastronomie und Technischer Dienst können gem. Preisliste gegen separate Verrechnung in Anspruch genommen werden.

7.2 Pflegeverpflichtung

Der Mieter hat im Appartement die Möglichkeit, die Spitexdienste gemäss Vertrag zwischen den Krankenkassen und dem kantonalen Spitex-Verein in Anspruch zu nehmen. Für die Rechnungsstellung gilt Ziff. 4.2.1.

Die Residenz verpflichtet sich, den Mieter bei akuter oder dauernder Pflegebedürftigkeit vorübergehend im Appartement zu pflegen und im Betreuungs- und Pflegewohnbereich aufzunehmen, sobald ein Platz frei ist. Vorbehalten bleibt der Entscheid des Vertrauensarztes der Residenz Am Schärme und/oder des Hausarztes, den Mieter aus ärztlicher Sicht in eine Klinik/Pflegeabteilung zu überweisen, welche über die notwendigen Einrichtungen und Dienstleistungen für die intensivere medizinische Behandlung und Betreuung verfügt.

Der Aufenthalt im Betreuungs- und Pflegewohnbereich wird zusätzlich und nach den jeweils gültigen Tarifen in Rechnung gestellt. Ausserdem gelten die vertraglichen Bestimmungen des Betreuungs- und Pflegewohnbereichs.

7.3 Pflegebedürftigkeit

Bei akuter oder dauernder Pflegebedürftigkeit ist die Direktion befugt, in Absprache mit den Beteiligten, einen Wechsel in den Pflegewohnbereich anzuordnen.

8 Gebrauch und Unterhalt des Appartements

8.1 Sorgfalt

Der Mieter verpflichtet sich, das Appartement mit aller Sorgfalt zu behandeln und alles Zumutbare zur Vermeidung eines Schadens vorzukehren, gleichgültig, ob das Appartement benutzt wird oder nicht.

Der Mieter trifft eine Gebrauchspflicht, wenn es die Werterhaltung der Mietsache (insb. Waschmaschine, Tumbler, Geschirrwashmaschine usw.) erfordert. Er verpflichtet sich, die Maschinen regelmässig zu nutzen und deren Service zu gewährleisten.

Bei drohender Gefahr von Schäden wie beispielsweise Wasserschäden hat der Mieter unverzüglich Mitarbeiter der Residenz Am Schärme zu alarmieren.

8.2 Haftung und Versicherung

Der Mieter haftet für alle Schäden, die durch eigenes schuldhaftes Verhalten verursacht wurden und die nicht Folge von ordentlicher Benutzung, von Drittverschulden oder von höherer Gewalt sind.

Der Mieter verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen, die insbesondere auch Schäden an und in den Räumlichkeiten des Hauses, einschliesslich Glas- und Lavaobbruch, deckt.

Die Residenz Am Schärme übernimmt keine Haftung für das Inventar und Mobiliar, das dem Mieter gehört.

8.3 Unterhalt und Reparaturen

Der Mieter hat für die Reparaturkosten von Schäden aufzukommen, die auf sein schuldhaftes Verhalten zurückzuführen sind sowie für Kleinreparaturen bis CHF 150.00 (pro Reparatur).

Der Mieter hat alle Mängel und Schäden ohne Verzug der Direktion der Residenz Am Schärme zu melden.

Der Mieter hat kein Recht, Mängel selber beheben zu lassen. Die Residenz Am Schärme bestimmt und beauftragt in jedem Fall die Handwerker, denen die Reparaturarbeiten anvertraut werden. Der Reparaturtermin wird nach Möglichkeit vorgängig abgesprochen.

8.4 Veränderungen, Umbauten, Wiederherstellung

Der Mieter ist grundsätzlich nicht berechtigt, bauliche Veränderungen am Mietobjekt vorzunehmen. Ausnahmen sind in jedem Falle mit der Residenz Am Schärme schriftlich zu vereinbaren. In diesem Fall ist auch die Wiederherstellung des vertraglichen Zustandes nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Kosten des Mieters festzulegen und die entsprechenden Kosten in geeigneter Weise sicherzustellen.

8.5 Halten von Haustieren

Das Halten von Haustieren ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Direktion der Residenz Am Schärme erlaubt, sofern und solange das Tier die übrigen Bewohner nicht belästigt und eine artgerechte Pflege erhält. Hunde sind an der Leine zu führen. Bei Widerhandlung kann die Erlaubnis zur Tierhaltung entzogen werden.

9 Aufsichtsrecht

Die Residenz Am Schärme behält sich zur Ausübung des Eigentums- oder Aufsichtsrechts den Zutritt zum Appartement nach Voranmeldung vor.

Bei drohender Gefahr von Schäden darf die Direktion oder eine von ihr bestimmte Hilfsperson auch bei Abwesenheit und ohne Vorinformation das Appartement betreten.

Nach gekündigtem Vertrag ist der Mieter verpflichtet, das Appartement nach Voranmeldung an Werktagen zwischen 10.00 – 11.30 und 13.00 – 16.00 Uhr allfälligen Interessenten in oder ohne Begleitung der Direktion bzw. Verwaltung der Residenz Am Schärme zur Besichtigung zugänglich zu machen.

10 Vorzeitiger Rücktritt vom Mietvertrag

10.1 Vorzeitiger Rücktritt mehr als 3 Monate vor Vertragsbeginn

Erklärt der zukünftige Mieter mehr als drei Monate vor dem vereinbarten Beginn des Vertragsverhältnisses vom Vertrag zurückzutreten, so verfällt die von ihm geleistete Reservationsgebühr (vgl. Ziff. 4.1) zu Gunsten der Residenz Am Schärme. Erfolgt der Rücktritt infolge Todesfall vor Bezug, wird die Reservationsgebühr (vgl. Ziff. 4.1) zurückerstattet, wobei die effektiven administrativen Auslagen verrechnet werden.

10.2 Vorzeitiger Rücktritt weniger als 3 Monate vor Vertragsbeginn

Erklärt der zukünftige Mieter innerhalb dreier Monate vor dem vereinbarten Beginn des Vertragsverhältnisses vom Vertrag zurückzutreten, so ist die Residenz Am Schärme berechtigt, gegenüber dem Mieter den ausgefallenen Mietzins, höchstens aber für die Dauer von zwei Monaten, geltend zu machen. Erfolgt der Rücktritt infolge Todesfall vor Bezug, so verfällt nur die Reservationsgebühr (vgl. Ziff. 4.1).

11 Mehrere Vertragspartner / Vertragspartnerinnen

Ist der vorliegende Vertrag mit zwei Personen als Mieter abgeschlossen worden, haften diese solidarisch für sämtliche aus diesem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten.

Durch Unterzeichnung des vorliegenden Mietvertrages bevollmächtigen ausserdem beide Mieter den jeweils anderen Mieter ausdrücklich gegenüber der Residenz Am Schärme schriftliche Erklärungen im Namen beider Mieter rechtsverbindlich abzugeben.

12 Vertragsänderungen

Änderungen des Vertrages oder spätere zusätzliche Vereinbarungen zum vorliegenden Vertrag haben nur Gültigkeit, wenn sie schriftlich erfolgen und von beiden Parteien unterschrieben sind.

13 Beschwerden

Beschwerden betreffend des Zusammenlebens der Mieter sind schriftlich bei der Direktion der Residenz Am Schärme anzubringen. Diese entscheidet nach Anhörung der Beteiligten.

14 Gerichtsstand und anwendbares Recht

Im Falle von Streitigkeiten anerkennen beide Parteien als Gerichtsstand das Domizil der Residenz Am Schärme. Im Übrigen gelten für das Mietverhältnis die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes.

15 Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt ab sofort in Kraft. Änderungen bedürfen der Schriftform.

**Die Residenz Am Schärme
Direktion**

Sarnen, im September 2016