

Vertrag WohnenPLUS

Allgemeiner Hinweis: Mit Kunde ist immer auch Kundin gemeint. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Artikeln nur die männliche Form verwendet.

Zwischen **aarvital ag, Lyssstrasse 2, 3270 Aarberg**
(nachstehend aarvital genannt)

und **Hans Muster, Musterstrasse 5, 5555 Musterhauser**
(nachstehend Kunde genannt)

wird folgender Vertrag abgeschlossen:

1. Objekt

Wohnung: 3.5-Zimmer-Wohnung Nr. 18 (84.5 m² Nettowohnfläche) im
2. Obergeschoss der Liegenschaft Bahnhofstr. 13B, 3270 Aarberg

Nebenträume: Kellerabteil (UG), Waschküche (1. OG), Trockenraum (2. OG)
Einstellhallenplatz, falls gemietet (UG)

2. Vertragsbeginn

Die Nutzung der Wohnung und der Bezug der Dienstleistungen des Basispakets sowie allfällige regelmässige vereinbarter Optionen beginnt am Tag/Monat/Jahr.

Vereinbarte optionale Dienstleistungen sind: aktuell keine

3. Zahlungsmodus

Der Anteil für Wohnung inkl. akonto Nebenkosten, Verwaltungsaufwand und Einstellhallenplatz sowie die Pauschale für das Basispaket sind bis spätestens am 5. des laufenden Monats zu bezahlen. Die Optionen werden im Folgemonat mit 30 Tagen Zahlungsfrist in Rechnung gestellt.

Wohnungsmiete total	Fr.
Einstellhalle	Fr.
Basispaket	Fr.
Optionen	<u>Fr.</u>
Total pro Monat	Fr.

4. Kündigungsfrist

Der Vertrag ist nicht befristet. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate, jeweils auf das Ende eines Monats (ausser auf den 31.12.). Aarvital beabsichtigt nicht, von sich aus WohnenPLUS-Verträge zu kündigen, sofern sie nicht aus wichtigen Gründen dazu gezwungen ist. Dazu zählen unter anderem wiederholte Verstösse gegen die Hausordnung, Nichtbezahlen der Monatspauschale, Belästigung anderer Hausbewohner etc.

Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und bedarf von Seiten des Kunden keiner Begründung. Sie ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

5. Pauschale Wohnen und Basispaket

In der Pauschale sind alle auf dem Infoblatt WohnenPLUS aufgeführten Leistungen (Wohnung und Basispaket) enthalten. Nicht bezogene, zum Basispaket gehörende Dienstleistungen können nicht zurückerstattet werden. Die Kosten für das Basispaket entfallen pro rata nur im Falle einer, mit Arztzeugnis belegten, Abwesenheit ab dem 5. Tag, eines Übertritts ins Pflegezentrum oder im Todesfall.

5.1. Nebenkosten

Nebenkosten sind akonto pro Monat im Voraus zu bezahlen. Stichtag für die Nebenkostenabrechnung ist der 30.06. Nach Zustellung der Nebenkostenabrechnung hat der Kunde max. 15 Tage Zeit schriftliche Einsprache zu erheben.

6. Optionale Dienstleistungen

Zusätzliche Dienstleistungen sind gemäss Infoblatt „Optionen“ frei wählbar und kostenpflichtig. Sie können einmalig oder regelmässig bezogen werden. Regelmässig bezogenen Optionen sind bis am 15. auf Ende des laufenden Monats schriftlich kündbar. Ohne Kündigung gilt die Option als verlängert, sofern sie mehr als einen Monat bezogen wurde.

7. Preisliste

Die Preisliste gibt Auskunft über die momentan gültigen Preise. Allfällige Preisänderungen werden mindestens 3 Monate im Voraus angekündigt.

Die Kosten für die Wohnungsbenützung sind zu 100% indexiert, d.h. abhängig von Veränderungen des schweizerischen Landesindexes der Konsumentenpreise. Allfällige Anpassungen wären erstmals per 1. Januar 2018 möglich.

8. Finanzierung

Die Finanzierung für WohnenPLUS ist von Kunden oder deren Angehörigen vorgängig abgeklärt und sichergestellt (vgl. Merkblatt zur Finanzierung).

9. Nutzungsbestimmungen

9.1. Wohnungsübergabe

Die Wohnung wird in einem guten und sauberen Zustand übergeben. Allfällige Mängel werden in einem Protokoll schriftlich festgehalten.

Das Startpaket (Hauswartleistungen bei Wohnungsbezug, vgl. Infoblatt Basispaket) beinhaltet unter anderem auch die Anfertigung einheitlicher Namensschilder an der Sonnerie, Briefkasten, Lift und Wohnungstür. Die Kosten für die Dossiereröffnung fallen zusammen mit dem Startpaket mit der ersten Rechnung an.

9.2. Benützung der Wohnung

Änderungen an der Wohnung bedürfen einer vorgängigen Zustimmung der Betriebsleitung aarvital. Der Kunde ist gehalten die Wohnung mit Sorgfalt zu gebrauchen und vor Schaden zu bewahren, regelmässig reinigen zu lassen (Reinigungspaket 1) und zu lüften. Auftretende Mängel, sind umgehend an die Verwaltung von aarvital zu melden. Im Unterlassungsfall haftet der Kunde für Folgeschäden.

9.3. Kellerräume

Die Kellerräume sind unbeheizt. Es kann zu Temperaturschwankungen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar. aarvital kann keine Haftung für allfällige Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung an eingelagertem, feuchtigkeitsempfindlichem Gut übernehmen.

9.4. Unterhalt

Die Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand zu halten ist grundsätzlich Pflicht des Vertragspartners der aarvital ag. Bedarf an kleine Unterhaltsarbeiten und Reparaturen sind der Verwaltung der aarvital zu melden. Diese werden bis zu Fr. 150.-- zu Lasten des Kunden durch den Technischen Dienst der aarvital ag oder durch ihn beauftragte Unternehmer fachmännisch ausgeführt.

9.5. Schlüssel

Bei der Wohnungsübergabe werden dem Kunden zwei Wohnungsschlüssel übergeben. Sie passen zu Haus-, Wohnungstür und Kellerabteil. Verluste sind sofort zu melden, damit verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Kunden. aarvital verfügt über einen Zentralschlüssel, der zu allen Wohnungen passt, jedoch ausdrücklich nur im Notfall zur Anwendung kommen darf.

9.6. Installationen

Die Wohnung ist für die Gewährleistung der Sicherheit mit einer Brandmeldeanlage (Vollschutz) und einer Notrufanlage ausgerüstet. Der Anteil für diese Investitionen ist im Basispaket enthalten.

Es stehen 2 UKV-Netzwerkanschlüsse zur Verfügung, die für ein Festnetztelefon, Internet und Kabelfernsehen genutzt werden können. Diese Gebühren sind nicht in der Pauschale WohnenPLUS inbegriffen und gehen zu Lasten des Kunden.

9.7. Versicherung/Wertgegenstände

Die Versicherung des mitgebrachten Mobiliars ist Sache des Kunden. Er verpflichtet sich, eine Privathaftpflichtversicherung abzuschliessen bzw. weiter zu führen. Das Bruchrisiko für Spiegel, Scheiben, Vorrichtungen aus Glas/Keramik wie Kochflächen, Lavabos, WC-Schüsseln zum Neuwert ist einzuschliessen. Eine Kopie der Haftpflichtversicherung ist beim Einzug ins WohnenPLUS an die Verwaltung von aarvital abzugeben.

Wir empfehlen, keine grösseren Geldbeträge, Wertschriften und Wertgegenstände in der Wohnung auf zu bewahren. Jede Haftung für Verlust oder Diebstahl wird von aarvital abgelehnt.

9.8. Benützung durch Dritte

Der Vertrag für WohnenPLUS ist persönlich und schliesst es aus, dass einzelne Räume der Wohnung oder die gesamte Wohnung durch Dritte dauerhaft benutzt werden können.

9.9. Mehrere Vertragspartner

Wird die Wohnung durch zwei Personen (Ehe-, Lebenspartner oder zwei Personen in Wohngemeinschaft) bewohnt, haben beide den Vertrag WohnenPLUS zu unterzeichnen. Beide Personen haften nicht nur anteilmässig, sondern solidarisch für sämtliche aus dem Vertrag mit seinen integrierenden Beilagen und Verbindlichkeiten.

9.10. Übertritt ins Pflegezentrum

Das aarvital Pflegezentrum kann für Pflegeleistungen beauftragt werden bis und mit Pflegestufe 3 (nach BESA-Leistungsabrechnung Pflege). In der Regel ist ab Pflegestufe 4 (nach BESA-Leistungsabrechnung Pflege) eine Übertritt in eine Pflegeinstitution in Erwägung zu ziehen. Kunden von WohnenPLUS werden bei uns im Pflegezentrum prioritär behandelt und die Kündigungsfrist reduziert sich in diesem Fall auf einen Monat.

Ist eine Besetzung der frei gewordenen Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist möglich, sind individuelle Vereinbarungen im gegenseitigen Einvernehmen denkbar.

Bei Verträgen, die sich auf zwei Personen beziehen, gilt folgende Regelung: Tritt einer der Kunden ins Pflegezentrum über, so ist der Vertrag für den Verbleibenden mit Wirkung per Austritt des Anderen anzupassen. Dabei bleibt die Überprüfung der Finanzierung des Verbleibenden durch aarvital vorbehalten.

9.11. Todesfall

Der Vertrag für WohnenPLUS endet bei Todesfall auf Ende des Monats nach 3 Monaten. Ist eine Besetzung der frei gewordenen Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist möglich, sind individuelle Vereinbarungen im gegenseitigen Einvernehmen denkbar.

Bei Verträgen, die sich auf zwei Personen beziehen, gilt folgende Regelung: Verstirbt einer der Kunden so ist der Vertrag für den Zurückgebliebenen mit Wirkung per Anfang des Folgemonats anzupassen. Dabei bleibt die Überprüfung der Finanzierung des Verbleibenden durch aarvital vorbehalten.

9.12. Wohnungsabgabe

Bei einer Kündigung, einem Übertritt ins Pflegezentrum oder nach einem Todesfall ist die Wohnung vollständig vom persönlichen Eigentum geräumt abzugeben. Die Reinigung und Instandstellung der Wohnung nach Auszug erfolgt durch den Hausdienst bzw. den Technischen Dienst von aarvital und wird in jedem Fall in Rechnung gestellt. Allfällige Sonderaufwände für Reinigung und Instandstellung werden zusätzlich verrechnet.

9.13. Brandverhütung

Rauchen ist nur auf den Balkonen gestattet. Wir empfehlen auf echte Kerzen zu verzichten.

Im Brandfall oder bei ungewöhnlicher Rauchentwicklung geht der Alarm von der Brandmeldeanlage während 24 Stunden direkt zur Regio Feuerwehr Aarberg. Durch den Kunden verursachte Fehlalarme gehen zu seinen Lasten. aarvital verrechnet dem Kunden die effektiven Einsatzkosten der Regio Feuerwehr Aarberg weiter.

9.14. Abwesenheitsmeldung

Der Kunde wird gebeten, Abwesenheiten von mehr als 5 Tagen zu melden. Ohne Abmeldung sind die Mitarbeitenden von aarvital verpflichtet, den Kunden zu kontaktieren beziehungsweise aufzusuchen.

9.15. Haustiere

Das Halten von Haustieren ist grundsätzlich möglich. Vorbehalten bleiben Reklamationen und Beschwerden aus der Nachbarschaft. Eine artgerechte Haltung und Pflege des Haustiers/der Haustiere ist Voraussetzung. Für allfällige Schäden durch Haustiere haftet der Kunde.

9.16. Benützung Waschküche

Für die Benützung der Waschküche können sich Kunden in der aufliegenden Liste (pro Waschküche) einschreiben. Durch die Identifikation mit einem Stecker wird der Stromverbrauch direkt dem Stromzähler der jeweiligen Wohnung belastet.

9.17. Temperaturen

In der Wohnung wird eine Raumtemperatur von min. 20 – 22 Grad in den Zimmern und 20 – 24 Grad in den Nassräumen zugesichert.

10. Zahlungsmodalitäten/Rechnungstellung

10.1. Sicherheitskaution

Als Sicherheitsleistung ist eine Pauschale von Fr. 3'500.-- für die 2.5-Zimmer Wohnungen und Fr. 4'500.-- für die 3.5-Zimmer Wohnungen auf ein von aarvital vorgegebenes, auf den Namen des Kunden laufendes Konto einzuzahlen. Die Kautions muss vor Antritt der Wohnung einbezahlt sein.

10.2. Vorauszahlung der WohnenPLUS-Pauschale

Die monatliche WohnenPLUS-Pauschale (Wohnung und Basispaket) sowie die Einstellhallenplatzmiete sind im Voraus, bis spätestens am 5. des laufenden Monats zu überweisen.

10.3. Optionen

Sämtlichen optionalen Dienstleistungen, ob regelmässig oder einmalig bezogen, werden gemäss Preisliste im Folgemonat in Rechnung gestellt. Der Kunde erhält eine detaillierte Abrechnung. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.

10.4. Pflegeleistungen

Geplanten Pflegeleistungen sowie Pflegeintervention auf Grund eines Notrufs werden nach Preisliste, bzw. den gültigen Spitextarifen erhoben und im Folgemonat verrechnet. Die Leistungen sind auf der Rechnung detailliert aufgeführt. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage.

10.5. Rückerstattung bei krankheitsbedingter Abwesenheit

Bei Abwesenheit infolge Spital- oder Kuraufenthalt (s. Art. 5) wird ab dem 5. Tag die Pauschale für das Basispaket pro rata in Abzug gebracht. Der Anteil für den Wohnungsanteil ist durchgehend zu bezahlen.

10.6. Zahlungsverzug

Gerät der Kunde mit der Zahlung in Verzug, so hat er einen Verzugszins von 5 % pro Jahr zu leisten. Nach der 3. Mahnung, frühestens jedoch nach 90 Tagen, ist die Institution berechtigt, den Vertrag sofort und ohne Einhaltung der einmonatigen Frist zu kündigen.

10.7. Rechnungstellung bei Kündigung

Der Wohnungsanteil ist bis Vertragsende, das Basispaket bis zum Monatsende des effektiven Austritts geschuldet, sofern keine Neubesetzung der Wohnung erfolgen kann.

10.8. Rechnungstellung bei Übertritt ins Pflegezentrum

Der Wohnungsanteil ist max. einen Monate geschuldet oder falls ein neuer Kunde vor Ablauf der Kündigungsfrist die Wohnung übernimmt, bis zu diesem Zeitpunkt. Die Pauschale für das Basispaket ist pro rata bis zum Übertrittstag zu bezahlen, ebenfalls gebuchte Optionen. Zur Begleichung der weiterführenden Rechnung für WohnenPLUS bei gleichzeitiger Rechnungstellung durch das Pflegezentrum, kann im gegenseitigen Einverständnis die Sicherheitskaution verwendet werden.

10.9. Rechnungstellung im Todesfall

Der Wohnungsanteil ist bis Vertragsende, längstens 3 Monate, zu bezahlen oder falls im gegenseitigen Einverständnis ein neuer Kunde vor Ablauf der Kündigungsfrist die

Wohnung übernimmt, bis zu diesem Zeitpunkt. Die Pauschale für das Basispaket wird pro rata bis zum Todestag verrechnet, ebenfalls gebuchte Optionen.

11. Datenschutz / Patientenverfügung

11.1. Datenerfassung zur Pflegeplanung

Im Falle des Bezugs von Pflegeleistungen werden WohnenPLUS-Kunden in der elektronischen Pflegedokumentation erfasst.

Der Kunde nimmt zur Kenntnis und ist damit einverstanden, dass persönliche Daten über den Gesundheitszustand im Rahmen der Bedarfsklärung erhoben und gemäss den gesetzlichen Bestimmungen aufbewahrt werden. aarvital verpflichtet sich, persönliche Daten gemäss Datenschutzgesetz zu behandeln. Zudem nimmt der Kunde davon Kenntnis, dass dem Krankenversicherer auf dessen Verlangen Unterlagen zur Überprüfung seiner Leistungspflicht zugestellt werden. Darin sind Daten über den Gesundheitszustand ersichtlich, zu deren Herausgabe die Institution gemäss Krankenversicherungsgesetz verpflichtet ist. Der Kunde kann verlangen, dass diese Unterlagen nur dem Vertrauensarzt oder der Vertrauensärztin des Krankenversicherers zugestellt werden.

11.2. Patientenverfügung

Verfügt der Kunde über eine Patientenverfügung oder ist Mitglied einer Sterbehilfeorganisation, wünscht die aarvital eine Kopie, damit in einer entsprechenden Situation im Sinne der betroffenen Person gehandelt werden kann.

11.3. Arztwahl

Die freie Arztwahl bleibt bei Eintritt in WohnenPLUS bestehen. In Absprache mit dem Kunden stellt aarvital einen Kontakt zum behandelnden Arzt her, damit in Notfallsituationen oder für die Gesundheitsberatung Pflege wichtige medizinische Informationen zur Verfügung stehen.

12. Bestandteile des Vertrages

12.1 Mitgeltende Dokumente zum Vertrag

Zusammen mit dem Vertrag für WohnenPLUS werden dem Kunden folgende Unterlagen abgegeben:

- Preisliste WohnenPLUS
- Infoblatt WohnenPLUS
- Infoblatt Optionen
- Hausordnung Wincasa

Änderungen der aufgeführten Vertragsbeilagen bleiben vorbehalten. Geänderte Unterlagen werden dem Kunden mindestens 3 Monate vor Inkrafttreten mitgeteilt.

12.2. Hausordnung

Die Hausordnung von Wincasa, der Liegenschaftsverwaltung der gesamten Überbauung aarberg center, gilt auch für WohnenPLUS-Kunden.

12.3. Gesetzliche Grundlage

Der Vertrag WohnenPLUS stellt keinen Mietvertrag im Sinne von Art. 253ff. des Obligationenrechts dar. Die monatliche Pauschale ist nicht ausschliesslich Mietzins und die Kündigungsschutzbestimmungen bei Wohnräumen sowie die Bestimmungen über die Erstreckung von Mietverhältnissen sind nicht anwendbar.

12.4. Gerichtsstand

Gerichtsstand ist Aarberg.

Fragen, die in dieser Vereinbarung nicht geregelt sind, werden nach den Bestimmungen des Auftragsrechts gemäss Art. 394ff des Obligationenrechts beurteilt.

Aarberg, 9. März 2017

Aarberg,

aarvital ag

Kunde/Kundin

aarvital ag

Kunde/Kundin

Dieser Vertrag ist zweifach ausgestellt, je ein Exemplar ist für den/die Kunden bzw. die Kundin und für die aarvital ag.

Bei Ehepaaren oder Wohngemeinschaften ist der Vertrag von beiden Personen zu unterzeichnen.