

Pensionsvertrag

zwischen dem

Seniorencentrum Jurablick, Wenger Betriebs AG, 3324 Hindelbank

und

Herr/Frau xxxxxx, xxxxxx, xxxxx

wird folgender Pensionsvertrag abgeschlossen:

1. Objekt

Wohnung: Haus C – xx-Wohnung xxxxx
Kirchweg xxxxxxxx

Nebenträume: Kellerraum im Untergeschoss
Waschküche / Trockenraum im Untergeschoss
Einstellhallenplatz Nr. xxx
Veloabstellplatz
Bastelraum Nr. xxxx im Untergeschoss

Das Seniorencentrum bietet in der Überbauung umfassende Dienstleistungen für Alterswohnungen an (Wohnen, Pflege durch externe Spitex, Betreuung, Verpflegung sowie übrige Dienstleistungen), welche ein möglichst langes Verbleiben auch bei zunehmendem Pflegebedarf ermöglichen.

2. Pensionsbeginn / -dauer und Kündigungsfrist

Die Pension / Nutzung der Wohnung beginnt am xxxxxxxxx.

Der Vertrag ist nicht befristet. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate, jeweils auf das Ende eines Monats. Die Kündigung ist gültig, wenn sie spätestens am letzten Tag vor Beginn der Kündigungsfrist bei der Gegenpartei eintrifft oder bei der Post abholbereit vorliegt.

Bei einem internen Umzug in ein Pflegezimmer beträgt die Kündigungsfrist 1 Monat, ebenfalls auf das Ende eines Monats.

Kann bei einem internen Umzug oder nach einer Kündigung die Wohnung durch das Seniorencentrum vorzeitig wieder besetzt werden, so wird dem vormaligen Pensionär ab diesem Zeitpunkt nichts mehr verrechnet.

Während der Kündigungsfrist wird der Preis für die Wohnung inklusive Nebenkosten und Grundsicherheit verrechnet.

Das Seniorenzentrum kann den Vertrag nur aus wichtigen Gründen mit einer Frist von 3 Monaten auflösen. Wichtige Gründe sind zum Beispiel: Wiederholte Verstösse gegen die Hausordnung, Nichtbezahlen des Pensionspreises, Belästigung und/oder Gefährdung anderer Bewohner usw.

Das Seniorenzentrum ist zudem berechtigt, diesen Vertrag mit einer Frist von 1 Monat vorzeitig zu beenden, wenn der Hausarzt des Pensionärs – in Absprache mit dem Heimarzt und der Leitung des Pflegedienstes – bestätigt, dass der Pensionär in seiner Wohnung nicht mehr angemessen betreut werden kann. Eine zwingende Aufnahme in die Pflegewohngruppe kann nicht garantiert werden, es besteht jedoch eine prioritäre Berücksichtigung bei freien Plätzen.

3. Pensionspreis

Der Pensionspreis für die oben genannte Wohnung beträgt pro Monat:

Fr.	xxx	Nettopreis
Fr.	200.00	Grundsicherheit
Fr.	xxx	Nebenkosten pauschal
Fr.	xxx	Einstellhallenplatz
Fr.	xxx	Bastelraum/Nebenraum
<u>Fr.</u>	<u>xxx</u>	Total pro Monat

Der Betrag ist im Voraus geschuldet.

Die Abrechnung für Leistungen aus dem erweiterten Leistungsangebot gemäss Preisliste erfolgt monatlich nachschüssig und wird separat in Rechnung gestellt. Das Seniorenzentrum ist berechtigt, den Pensionspreis den veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen. Preisänderungen sind mit einer Frist von 3 Monaten schriftlich im Voraus mitzuteilen.

Der Pensionspreis umfasst folgende Leistungen:

- Nutzung der oben bezeichneten Wohnung und Nebenräume
- Alarmierungs-Infrastruktur in der Wohnung (= interner „Schwesternruf“)
- 24-Stunden Alarmierungspikett an 365 Tage im Jahr
- Punktuelle Unterstützung durch das Betreuungspersonal oder den technischen Dienst des Seniorenzentrums
- Benützung Anlaufstelle an der Rezeption des Seniorenzentrums
- Teilnahme an internen Anlässen des Heimes
- Teilnahme an Ausflügen des Heimes (zum Selbstkostenpreis)
- Mitbenützung der Grundinfrastruktur des Seniorenzentrums
- Wohnungsheizung (pauschal)
- Wasser- und Abwasserkosten und -gebühren (pauschal)
- Kehrrichtabfuhrgebühr, Grünabfuhr, Entsorgung von Altglas, -papier und -karton
- Strom für allgemeine Räume
- Hauswartung, Umgebungs- und Gartenunterhalt
- Service für Lift, allg. Waschmaschine und Tumbler
- Verwaltungskosten

Im Pensionspreis nicht inbegriffen sind:

- Kabelfernseh-/Radio-/Internet-/Telefonanschluss und -gebühren
- Strom für persönliche Wohnung und Steckdose Keller sowie Waschmaschine-/Tümlernutzung

Weitere Dienstleistungen:

Gegen Verrechnung (siehe Preisliste) können u.a. folgende Dienstleistungen bezogen werden (Aufzählung nicht abschliessend):

- Mahlzeiten (Morgen-, Mittag- oder Abendessen)
- Wäscheservice (Waschen, Bügeln und flicken/nähen der persönlichen Wäsche)
- Wohnungsreinigungs-Service
- Transporte
- Alarmuhr

4. Depot

Das Depot beträgt Fr. 1'500.00, zahlbar auf das Konto des Seniorenzentrums. Das Depot ist unverzinslich und ist vor Bezug der Wohnung zu überweisen.

Macht das Seniorenzentrum nach Beendigung des Vertragsverhältnisses keine berechtigten Abzüge geltend, so hat sie den Depotbetrag innert längstens drei Monaten an den Pensionär oder dessen Erben zurückzuzahlen.

5. Schlüssel

Das Seniorenzentrum übergibt beim Einzug gegen Quittung 3 Schlüssel.

6. Zusätzliche Bestimmungen

6.1 Übergabe der Wohnung

Das Seniorenzentrum übergibt dem Pensionär die Wohnung in gebrauchsfähigem und gereinigtem Zustand zum vereinbarten Zeitpunkt. Soweit Mängel nicht in einem separaten Verzeichnis aufgeführt oder dem Seniorenzentrum innert 14 Tagen nach Einzug mit einem eingeschriebenen Brief oder gegen Quittung mitgeteilt werden, gilt das Objekt als mängelfrei.

6.2 Unterhalt der Wohnung

Der Pensionär verpflichtet sich, die Wohnung sorgfältig zu behandeln und vor Schäden zu schützen, gleichgültig ob die Wohnung benützt wird oder nicht. Er ist für alle Schäden verantwortlich, die nicht Folge ordentlicher Benutzung oder höherer Gewalt sind. Änderungen und Erneuerungen an der Wohnung dürfen nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Seniorenzentrums vorgenommen werden. Bei der Benützung der Wohnung ist auf die übrigen Pensionäre gebührend Rücksicht zu nehmen. Unangemessenes Verhalten, welches die übrigen Hausbenützer erheblich stört, insbesondere die Verursachung von

übermäßigem Lärm, Erschütterungen, Geruch usw. sind nicht gestattet. Im Übrigen gilt die Hausordnung Alterswohnungen.

Der Pensionär ist verpflichtet, dem Seniorencentrum alle Schäden in der Wohnung zu melden, unabhängig davon, wer für deren Behebung aufzukommen hat. Der Pensionär ist nicht befugt, auf Kosten des Seniorencentrums eigenmächtig Mängel oder Schäden beheben zu lassen. Das Seniorencentrum bestimmt und beauftragt in jedem Fall die Handwerker, denen die Reparaturarbeiten anvertraut werden. Reparatur- und Instandhaltungskosten bis zu einem Betrag von Fr. 200.00 im Einzelfall gehen zu Lasten des Pensionärs.

6.3 Zutrittsrecht des Seniorencentrums

Für den Fall, dass der Pensionär in der eigenen Wohnung Unfälle erleidet, erkrankt oder angenommen werden muss, dass er Hilfe benötigt, ist sichergestellt, dass sich Mitarbeitende des Seniorencentrums Zugang zu der Wohnung verschaffen können. Dies gilt auch für technische Notfälle. Deshalb dürfen keine Türschlösser getauscht oder zusätzliche Schliessvorrichtungen angebracht werden. Die Öffnung einer Wohnung durch Mitarbeitende des Seniorencentrums darf nur aus den oben genannten Gründen vorgenommen werden.

Das Seniorencentrum oder deren Vertreter ist ferner berechtigt:

- die zur Wahrung des Eigentumsrechtes oder für die Ausführung von Reparaturen / Renovationen notwendigen Besichtigungen der Wohnung durchzuführen.
- nach Kündigung des Pensionsvertrages die Wohnung für Verhandlungen mit Interessenten in der Zeit von Montag bis Freitag zwischen 14.00 Uhr und 17.00 Uhr und Samstag zwischen 10.00 Uhr und 12.00 Uhr zu besichtigen.

Sie hat dem Pensionär die Besichtigung rechtzeitig vor Durchführung anzukündigen. Das Seniorencentrum hat in jedem Fall auf die Interessen des Pensionärs gebührend Rücksicht zu nehmen und sich bei der Ausübung ihres Zutrittsrechts auf das Minimum zu beschränken. Im Falle seiner Abwesenheit darf sich das Seniorencentrum bei möglichen Elementarschäden Zugang zur Wohnung verschaffen.

6.4 Versicherungen

Der Pensionär ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Die Haftpflichtversicherung, mit einer Mindestdeckung von Fr. 2'000'000.00 pro Ereignis für Personen- und Sachschäden, muss insbesondere das Bruchrisiko sämtlicher Scheiben und Vorrichtungen aus Glas sowie Lavabo, WC und Glaskeramikherd abdecken. Allenfalls ist ein Zusatz für Haustiere in die Versicherung aufzunehmen. Zudem empfiehlt das Seniorencentrum dringend, auch eine Hausratsversicherung abzuschliessen.

Kopien dieser Versicherungspolizen sind dem Seniorencentrum beim Einzug vorzulegen. Das Seniorencentrum lehnt jede Haftung für eingebrachte Sachen des Pensionärs ab.

6.5 Orientierungspflicht und Aufnahme zusätzlicher Personen

Der Pensionär orientiert das Seniorenzentrum sofort schriftlich über Änderungen seines Personenstandes soweit diese Nutzungsänderungen bewirken. Nutzungsänderungen, insbesondere die dauernde Aufnahme zusätzlicher Personen, bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Seniorenzentrums. Handelt es sich um Personen, die zur Familien- oder Lebensgemeinschaft des Pensionärs gehören, kann das Seniorenzentrum die Zustimmung nur aus wichtigen Gründen verweigern. Das Überlassen der Wohnung an einen Dritten ist nicht erlaubt.

6.6 Rückgabe der Wohnung

Die Wohnung ist dem Seniorenzentrum in gutem Zustand und vollständig geräumt und gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.

Das Seniorenzentrum fertigt ein Protokoll über die Wohnungsabgabe aus, welches den Zustand der Wohnung und insbesondere allfällige Mängel und Schäden festhält. Das Protokoll ist vom Seniorenzentrum und vom Pensionär zu unterzeichnen. Der Pensionär hat für allfällige Renovationsarbeiten dem Seniorenzentrum vor Ablauf der Vertragsdauer Zugang zur Wohnung zu gewähren.

Weist die Wohnung nach Beendigung des Vertrages dank den vom Pensionär veranlassten Erneuerungen oder Änderungen einen Mehrwert auf, ist das Seniorenzentrum berechtigt, diese entschädigungslos zu übernehmen.

6.7 Mehrere Vertragspartner

Wird die Wohnung durch zwei Pensionäre bewohnt, haben beide diesen Pensionsvertrag zu unterschreiben. Ist der vorliegende Vertrag mit mehreren Pensionären abgeschlossen worden, haften diese nicht nur anteilmässig, sondern solidarisch für sämtliche aus diesem Vertrag entstehenden Verbindlichkeiten. Erklärungen, welche durch einen Pensionär gegenüber dem Seniorenzentrum schriftlich abgegeben werden, gelten als rechtsgültig im Namen beider Pensionäre.

6.8 Hausordnung Alterswohnungen, Preisliste

Die Hausordnung Alterswohnungen im Anhang sowie die jeweils gültige Preisliste bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Das Seniorenzentrum ist berechtigt, die Preisliste zu erweitern und den betriebswirtschaftlichen Verhältnissen anzupassen.

6.9 Diverses

Die Kellerräume sind unbeheizt. Es kann zu Temperaturschwankungen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar. Das Seniorenzentrum übernimmt keine Haftung für allfällige Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzbildung an eingelagertem, feuchtigkeitsempfindlichen Gut.

7. Pflichten / Regelungen / Wissenswertes

Mit der Unterzeichnung dieses Pensionsvertrages erklärt sich der Pensionär mit den nachfolgenden Pflichten und Regelungen einverstanden.

- Das Seniorenzentrum ist die Verwaltung und damit auch erste Ansprechpartnerin – insbesondere für / bei:
 - o Anliegen zur Wohnqualität
 - o Reparaturen in den Wohnungen (insbesondere auch Küchengeräte) und in den öffentlichen Räumen
 - o Fragen rund um den Zugang zum Gebäude (Schlüssel, Zutritt für Besucher etc.)
 - o Verfügt der Pensionär über eine Patientenverfügung oder ist Mitglied einer Sterbehilfeorganisation, ist dem Seniorenzentrum eine Kopie auszuhandigen, damit in einer entsprechenden Situation im Sinne der betroffenen Person gehandelt werden kann.
 - o Wurde ein Vorsorgeauftrag errichtet, ist dem Seniorenzentrum eine Kopie der Urkunde der Erwachsenenschutzbehörde auszuhändigen, aus der die zur Vertretung legitimierte Person ersichtlich wird.
 - o Eine epidemische Ausbreitung von Krankheiten ist zu verhindern. Der Pensionär hat ansteckende Krankheiten umgehend zu melden. Eine Zutrittseinschränkung kann als Vorbeugemassnahme vom Seniorenzentrum zusammen mit dem Hausarzt angeordnet werden.
 - o Das Seniorenzentrum ist nach Möglichkeit zu informieren, bevor der Pensionär Notarzt oder Ambulanz bestellt. Das Pflegepersonal und der Piktettdienst können den Pensionär bei akuten Situationen fachlich unterstützen, erste Hilfe leisten oder die richtigen Schritte einleiten resp. helfen, die Ambulanz / den Notarzt an den richtigen Ort einzuweisen.
 - o Das Seniorenzentrum unterstützt den Pensionär – allenfalls zusammen mit der Spitex – gerne auch in Situationen, welche vorübergehend oder dauerhaft Pflegeleistungen bedingen. Es kann aber der Moment kommen, an welchem ein Umzug in die Pflegeabteilung unabdingbar wird. In diesem Fall geniessen die Wohnungs-Bewohner Priorität auf der entsprechenden Warteliste. Das Seniorenzentrum setzt alles daran, einen Umzug in ein anderes Heim zu vermeiden (ausser auf Wunsch des Betroffenen). Bei Umzug innerhalb des Seniorenzentrums wird ein neuer Vertrag ausgestellt.

8. Vertragsänderungen

Das Seniorenzentrum behält sich die jederzeitige Änderung dieses Vertrages vor. Vertragsänderungen werden dem Pensionär auf dem Zirkularweg oder auf andere geeignete Weise bekannt gegeben und gelten ohne schriftlichen Widerspruch innert Monatsfrist als genehmigt. Sie treten nach Ablauf von drei Monaten seit Bekanntgabe in Kraft.

9. Gerichtsstand

Für sämtliche Streitigkeiten, über die sich die Parteien nicht gütlich einigen können, gilt der Gerichtsstand Bern.

Integrierende Vertragsbestandteile:

- Hausordnung Alterswohnungen
- Preisliste

Ort und Datum

Ort und Datum

**Seniorencentrum Jurablick
Wenger Betriebs AG**

Der Pensionär

Susanna Grossen
Geschäftsführerin

Dieser Vertrag wird zweifach ausgestellt, je 1 Exemplar für den Pensionär und für das Seniorencentrum.