

HEIMVERTRAG

Zwischen Herrn und Frau XYZ, wohnhaft in ABC, beide handeln und verpflichten sich gemeinsam und solidarisch, hierunter "Nehmer" genannt,
und den "Centres pour Personnes Âgées", ein Hospiz zivilen Rechts der Gemeinde Bartringen, hier vertreten durch die amtierende Verwaltungskommission, handelnd durch ihre Präsidentin, bzw. das von ihr delegierte Kommissionsmitglied, hierunter "Résidences" genannt,

wurde heute folgendes vereinbart:

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Bartringen hat in Bartringen, Residenzen mit Wohn- und Gemeinschaftsräumen für ältere Personen errichtet. Diese werden aufgenommen gemäss den in den Satzungen der "Centres pour Personnes Âgées" vorgesehenen Kriterien.

Zweck der Résidences ist es diesen Mitbürgern auf teils individueller, teils gemeinschaftlicher Basis, ihrem Alter angepasste Wohn- und Lebensmöglichkeiten zu bieten und dies zu finanziellen Bedingungen die kosten- jedoch nicht investitionsdeckend sind. Es ist daher anerkannt, dass die in diesem Vertrag gewährten Rechte keinen Anspruch auf herkömmliche Mieterrechte geben.

ARTIKEL 1

Résidences gewährt Nehmer ein rein ausschliesslich persönliches Heimrecht mit Zuweisung des Appartements oder Studios n°xx, des Kellers n° xx und des Garagenstellplatzes n°xx in obengenannter Wohnanlage.

Weder dieser Vertrag, noch die daraus erwachsenen Rechte können an Dritte abgetreten oder übertragen werden, Nehmer kann keine Drittperson sich in irgendeiner Form an seinem Heimrecht beteiligen lassen.

ARTIKEL 2

Der Nehmer verpflichtet sich an Résidences eine monatliche Entschädigung zu zahlen, welche im gegenseitigen Einvernehmen auf xx € (NI 921,40 zum 04/2023) für die Wohnung und auf xx € (NI 921,40 zum 04/2023) für den Garagenstellplatz festgesetzt ist. Zusätzlich ist ein monatlicher Vorschuss von xx € als Nebenkostenbeitrag zu leisten.

ARTIKEL 3

Die Entschädigung und der Garagenstellplatz sind Indexgebunden, basierend wie von der Statec publiziert, und variiert mit den Fluktuationen des Indexes (NI 921,40 zum 04/2023) ab dem 04/2023. Die Adaptation wird automatisch und ohne Inverzugsetzung bei jeder Tranche von 2,5 Indexpunkten fällig.

Zu der Entschädigung, hat der Nehmer einen monatlichen Nebenkostenvorschuss zu leisten, welche den Verbrauch des Nehmers wie Elektrizität-, Heiz-, Warm- und Kaltwasser-, Abwasserkosten sowie Abfallgebühren gemäss den gesetzlichen und ordnungsmässigen Bestimmungen beinhalten.

Der tatsächliche Nebenkostenbeitrag wird jeweils zum 31. Dezember des betreffenden Jahres abgerechnet; die Abrechnung basiert auf der Wohnfläche und/oder der Anzahl der Personen der betreffenden Wohnung und wird im ersten Semester des darauffolgenden Jahres ausgehändigt. Der Abrechnungsbeitrag ist innerhalb eines Monats nach Ausstellung zu bezahlen.

Der Nehmer trägt persönlich die Telefon- und Fernsehkosten.

Den Résidences steht das Recht zu, die Entschädigung und den Nebenkostenbeitrag der wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen. Ein solches Recht besteht auch bei einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität durch zusätzliche neue Investitionen oder Mehrausgaben.

Nicht beschränkt, sind mit der Wohnentschädigung u.a. auch folgende Nebenleistungen der Résidences abgegolten:

- Park- und Gartenpflege;
- Gestaltung und Unterhalt der Gemeinschaftsräume;
- Strom- und Wärmeversorgung in Gemeinschaftsteilen;
- Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten, bedingt durch normale Abnutzung, in der Wohnung;
- Privathaftpflichtversicherung;
- Freizeitgestaltung;
- Zugang zu Wasch- und Trockenraum (Münzautomaten).

ARTIKEL 4

Die Entschädigung und Nebenkostenbeitrag sind monatlich im voraus, mittels Dauerauftrag, auf das Konto LU87 0019 1001 0303 8000 der Résidences bei der Staatsbank und Sparkasse Luxemburg (BCEELULL) zu überweisen. Die Gelder müssen spätestens am 5. Tag des Monats für den die Zahlung gilt, eingegangen sein.

ARTIKEL 5

Die erste Entschädigung ist am xx.xx.xxxx fällig.

ARTIKEL 6

Nehmer hinterlegt vor Genussantritt eine Bürgschaft in Höhe einer doppelten Monatsentschädigung um seine Zahlungsverpflichtungen gegenüber Résidences abzusichern und um eventuell durch ihn verursachte Schäden, welche nicht durch die Versicherung abgedeckt sind, zu ersetzen. Nehmer entscheidet im Einvernehmen mit Résidences über die Art einer solchen Bürgschaft.

Diese Bürgschaft wird nach Verlassen von Résidences frei verfügbar, sobald sämtliche finanzielle Verpflichtungen des Nehmers gegenüber Résidences erfüllt sind.

Um die Kosten zu decken welche durch den Wohnungswechsel entstehen, wird ein Teil der Bürgschaft zurückbehalten und zwar in Bezug auf die Mietdauer.

Nach 1 Jahr werden 80% der Bürgschaft zurückbehalten, nach 2 Jahren 60%, nach 3 Jahren 40%, nach 4 Jahren 20 % und nach 5 Jahren wird kein Prozentsatz mehr zurückbehalten.

ARTIKEL 7

Die Leitung von Résidences ist bestrebt den Bewohnern den Aufenthalt so angenehm wie möglich zu gestalten und im Interesse ihrer Gesundheit, Betreuung und Freizeitgestaltung nach Möglichkeit entsprechende Dienstleistungen und Einrichtungen vorzusehen. Weder den Résidences noch der Gemeinde können in irgendeiner Weise Verantwortlichkeiten und Haftungen entstehen bei Nichtschaffung solcher Einrichtungen und Dienstleistungen, oder Nichtfunktionieren derselben.

Ein etwaiges Nichtfunktionieren bestehender Einrichtungen berechtigt Nehmer nicht, die monatliche Zahlung der Entschädigung einzustellen.

ARTIKEL 8

Das Heimrecht wird auf unbestimmte Zeit gewährt. Es kann jedoch vom Nehmer jederzeit unter Beachtung einer Kündigungsfrist von mindestens einem Monat per Einschreibebrief an Résidences gekündigt werden.

Nehmer verpflichtet sich, innerhalb einer Frist von einem Monat ab Unterzeichnung dieses Vertrags in die ihm angebotene Wohnung einzuziehen und dieselbe während mindestens 11 Monaten pro Kalenderjahr zu bewohnen, ausgenommen im Krankheitsfall, wie hierunter vorgesehen.

ARTIKEL 9

Nehmer verliert die ihm gewährten Rechte, falls er seinen finanziellen Verpflichtungen trotz schriftlicher Mahnung während zwei aufeinanderfolgenden Monaten nicht nachkommt, falls er die Hausordnung in wichtigen Punkten nicht beachtet oder sich sonstwie vertragsverletzend benimmt.

ARTIKEL 10

Im Falle eines längeren Krankenhaus- oder Kuraufenthalts, vorausgesetzt die den Résidences gegenüber eingegangenen finanziellen Verpflichtungen werden regelmässig erfüllt, behält Nehmer die ihm gewährten Rechte, es sei denn dieser Aufenthalt übersteige die Dauer von 6 Monaten und es bestehe laut ärztlichem Attest keine Aussicht, dass in absehbarer Zeit eine wesentliche Besserung seines Befindens zu erwarten sei. In diesen Fällen kann Résidences das Heimverhältnis mit 30 Tagen Frist aufkündigen.

Sollte der Gesundheitszustand von Nehmer sich derart entwickeln, dass Résidences nicht mehr für die erforderliche Pflege sorgen kann, darf ebenfalls aufgekündigt werden; ebenso gilt dies wenn der Gesundheitszustand wöchentlich mehr als 12 Stunden Pflege eines ambulanten Pflegedienstes in Anspruch nimmt.

Die Aufkündigung des Rechts geschieht mittels Einschreibebrief.

ARTIKEL 11

Ein Zweipersonenappartement kann ausnahmsweise auch nach dem Wegzug eines Partners unter denselben Bedingungen weiter gehalten werden.

ARTIKEL 12

Résidences werden einmal im Jahr, nach vorheriger Ankündigung von mindestens 10 Werktagen, zusammen mit Nehmer eine Besichtigung der Wohnung vornehmen, um mit ihm gemeinsam den Umfang und den Zeitpunkt der gegebenenfalls erforderlichen Unterhaltsarbeiten festzulegen.

ARTIKEL 13

Nehmer verpflichtet sich :

- kein Elektro-oder Hybridfahrzeug auf dem Garagenstellplatz ab zu stellen, sowie nichts auf dem Garagenstellplatz zu deponieren;
- die ihm anvertraute Wohnung gemäss den üblichen Normen zu benutzen und zu pflegen;
- die Hausordnung in ihrer jetzigen Fassung, sowie alle zukünftigen Anpassungen, sorgfältig zu beachten;
- die Anordnungen von Hauswart und Verwalter, soweit sie das Leben in der Gemeinschaft betreffen, anzuerkennen und auszuführen;
- die Hausordnung als ein Bestandteil dieses Vertrags anzunehmen und zu befolgen.

ARTIKEL 14

Nehmer erklärt hiermit erhalten zu haben:

- ein Exemplar der sich jetzt in Kraft befindlichen Hausordnung;

ARTIKEL 15

Vorstehender Vertrag wurde in doppelter Ausführung erstellt wovon an beide Parteien ein von ihnen unterschriebenes Exemplar ausgehändigt wurde.

Bartringen, den

Der Nehmer,

Die Résidences,