

RESIDENZVERTRAG

SENIOREN RESIDENZ AM KURPARK OBERLAA

Stand: Jänner 2010

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Vertragspartner.....	2
§ 2	Vertreter	3
§ 3	Vertragsdauer	4
§ 4	Leistungsumfang.....	4
§ 5	Entgelt	7
§ 6	Verpflegung / Zusatzleistungen.....	7
§ 7	Kontinuierliche Pflege und Betreuung.....	9
§ 8	Entgeltanpassungen.....	9
§ 9	Entgeltminderung	10
§ 10	Kaution bzw. Sicherheitsleistung	11
§ 11	Vertragsauflösung	12
§ 12	Regelungen für den Todesfall	13
§ 13	Rückgabe bei Vertragsende	13
§ 14	Rechte des Bewohners.....	14
§ 15	Haftung	15
§ 16	Instandhaltung	15
§ 17	Gäste im Apartment	16
§ 18	Untervermietung und Weitergabe.....	17
§ 19	Personenmehrheit als Vertragspartner	17
§ 20	Hausordnung.....	17
§ 21	Verschwiegenheitspflicht.....	17
§ 22	Allgemeine Bestimmungen	18

HUMANOCARE gemeinnützige Betriebsgesellschaft
für Betreuungseinrichtungen GmbH
Fontanastraße 10, A-1100 Wien

Offenlegung nach § 14 HGB:
FN 148127i
DVR 0870331

Bankverbindung
ERSTE BANK (BLZ 20111)
Kto.Nr. 283 534 890/00



Erstellt/Aktualisiert
H.Röck
am: 26.02.2008
RESIDENZVERTRAG_SRO_01_01_10

geprüft:
Dr. Girardi, G. Schimper

Freigegeben:
P.Gohm
am: 27.02.2008



§ 1 Vertragspartner

1. **Name:**

Vorname:

Adresse:

Geboren:

Telefon:

2. **Name:**

Vorname:

Adresse:

Geboren:

Telefon:

im Folgenden kurz "**Bewohner**" genannt,
(Soweit in diesem Vertrag der Begriff „Bewohner“ verwendet wird, kommt ihm keine geschlechtsspezifische Bedeutung zu. Der Begriff ist bei der Anwendung von bestimmten Personen in der jeweils geschlechtsspezifischen Form zu verwenden)

und

Humanocare gemeinnützige Betriebsgesellschaft für

Betreuungseinrichtungen GmbH

Fontanastrasse 10, 1100 Wien,

Betriebsstätte: **Senioren Residenz Am Kurpark Oberlaa, Wien**

im Folgenden kurz "**Senioren Residenz** " genannt.

§ 2 Vertreter

- Der/die BewohnerIn übernimmt seine Rechtsgeschäfte in vollem Umfang selbst, wenn folgend kein Vertreter benannt ist.

Der 1. **Bewohner** wird vertreten durch:

- SachwalterIn, ausgewiesen durch Urkunde oder Beschluss.
 einstweilige SachwalterIn, ausgewiesen durch Urkunde oder Beschluss.
 schriftlich Bevollmächtigte/n, ausgewiesen durch Urkunde oder Beschluss mit notarieller Beglaubigung.

Vorname:

Familienname:

Ort:

PLZ:

Strasse:

Telefon:

Fax:

Email:

Der 2. **Bewohner** wird vertreten durch:

- SachwalterIn, ausgewiesen durch Urkunde oder Beschluss.
 einstweilige SachwalterIn, ausgewiesen durch Urkunde oder Beschluss.
 schriftlich Bevollmächtigte/r, ausgewiesen durch Urkunde oder Beschluss mit notarieller Beglaubigung.

Vorname:

Familienname:

Ort:

PLZ:

Strasse:

Telefon:

Fax:

Email:

§ 3 Vertragsdauer

Die **Senioren Residenz** überlässt dem (den) **Bewohner(n)** das Wohnapartment **Nr. , Typ** in der Senioren Residenz am Kurpark Oberlaa.

Das Vertragsverhältnis beginnt mit dem Tag der Bereitstellung des Apartments, das ist der **.2010** und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Vertragsverhältnis ist befristet und beginnt am _____ und endet am _____, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

§ 4 Leistungsumfang

1. Das in § 3 genannte Wohnapartment besteht aus **1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, Vorraum und Sanitärbereich** im Gesamtausmaß von **,00 m²**.

Die Ausstattung des Apartments umfasst:

- Küchenzeile mit Küchenschrank, Kühlschrank, Spüle, 2 Elektrokochplatten,
- Bad mit Schrankkästchen, Waschbecken, Dusche und WC,
- Loggia oder Terrasse
- Parkettboden bzw. Fliesenboden im Sanitärbereich
- zweiläufige Gardinenschienen
- Kabelanschluss für TV
- Telefonanlage mit Telefonapparat und Notruftaste

Im Übrigen können die Wohnapartments vom Bewohner nach dessen eigenen Wünschen eingerichtet werden.

2. Das Monatsentgelt umfasst folgende Leistungen, Leistungsänderungen durch die Senioren Residenz sind soweit zulässig, als sie dem **Bewohner** zumutbar sind, besonders weil sie geringfügig und sachlich gerechtfertigt sind:

Neben der Apartmentbenützung gehören folgende Leistungen zum Paket der Unterkunft:

a) UNTERKUNFT

Betriebs- u. Bewirtschaftungskosten

- Strom, Wasser (warm und kalt), Heizung
- Müllentsorgung
- Gebäudeverwaltung
- Miete Allgemeinflächen
- Grundgebühr für Telefon, Kabel-TV, ORF

Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen, derzeit

- Restaurant, Café, Restaurant- und Cafétterasse,
- Benützung der Freizeiteinrichtungen
- Benützung Hallenbad und Sauna
- Benützung Fitness- und Gymnastikraum
- Clubraum und Bibliothek
- Kapelle
- Parkanlagen

Privates Kellerabteil

Zentrale Briefkastenanlage

Sicherheitsanlagen

- Brandmeldeanlage
- Notrufanlage

b) VERPFLEGUNG

- **3-gängiges Mittagessen mit Wahlmenüs**

c) GRUNDBETREUUNG

Serviceleistungen (Rezeption und Verwaltung)

- Telefonvermittlung; kostenlose Telefonate im Haus
- Post- und Apothekendienst
- Veranstaltungsservice
- Hilfestellung bei Behördenverkehr
- Hilfestellung bei Pflegegeldanträgen u. ä.

Reinigung und Wäscheservice

- Wöchentliche Reinigung des Apartments (Bodenreinigung, Staubwischen und sanitären Anlagen)
- Reinigung der Fenster, bis zu 4 x im Jahr
- Benutzung der sich im Haus befindlichen Wäschetrockner und Waschmaschinen
- Zusätzliche Hauswirtschaftliche Leistungen im Ausmaß von 1 Stunde pro Monat zur individuellen Verwendung

Betreuungsleistungen

- Individuelle Gesundheits- und Pflegeberatung
- Betreuung im Apartment bei einer **leichten vorübergehenden Erkrankung** bis zu 4 Wochen (28 Pflage Tage) pro Kalenderjahr.)
 - Als Pflage Tag gelten alle an einem Kalendertag konsumierten Pflageleistungen, unabhängig von Art, Anzahl und Intensität der erbrachten Pflageleistungen.
 - Unter den Begriff leichte vorübergehende Erkrankung sind zum Beispiel zu verstehen: Erkältungskrankheiten, grippale Infekte, Darminfektion, allgemeines Unwohlsein und dgl..
 - Grundsätzlich nicht unter den Begriff „leichte vorübergehende Erkrankung“ fallen zum Beispiel: postoperative Pflageleistungen, sowie auf Grund von Stürzen notwendig gewordene Pflageleistungen und Übergangspflage nach Krankenhausaufenthalt.
- Allgemeine Betreuung durch Haus- und Pflagepersonal zur Unterstützung bei der Vereinbarung notwendigen Arzttermine und Untersuchungen
- 24 Std. Anwesenheit einer qualifizierten Pflageperson im Haus
- Der Bewohner hat das Recht auf freie Arztwahl, die Senioren Residenz unterstützt jedoch bei der Koordination ärztlicher Hilfe.

3. Dem **Bewohner** werden 2 Schlüssel für das Wohnapartment und die Haustüre übergeben. Der Verlust von Schlüsseln ist unverzüglich der **Senioren Residenz** zu melden. Die Anfertigung von Ersatzschlüsseln oder weiterer Schlüssel darf ausschließlich durch die **Senioren Residenz** veranlasst werden und erfolgt auf Kosten des **Bewohners**. Alle Schlüssel bleiben im Eigentum der **Senioren Residenz**.

§ 5 Entgelt

Für die im § 4 angeführten Leistungen beträgt das Monatsentgelt

	€	00,00	für den ersten Bewohner
und einen Zuschlag von	€	<u>00,00</u>	<u>für eine weitere Person</u>

daher insgesamt €

Das Monatsentgelt wird aufgegliedert in folgende Komponenten:

- Unterkunft in der Höhe von €
- Verpflegung in der Höhe von €
- Grundbetreuung in der Höhe von €

Das Monatsentgelt ist jeweils im Vorhinein bis zum 5. des Monats zu erbringen. Der **Bewohner** ist einverstanden, dass das der **Senioren Residenz** zustehende monatliche Entgelt im Lastezugsverfahren von einem inländischen Bankkonto bis auf Widerruf eingezogen wird. Eine Änderung der Bankverbindung oder Kontonummer ist unverzüglich bekannt zu geben.

§ 6 Verpflegung / Zusatzleistungen

Die Verpflegung und andere Zusatzleistungen, die über die in § 4 erwähnten Leistungen hinausgehen, können nach Maßgabe der vorhandenen Kapazitäten in Anspruch genommen werden. Nachfolgend die Auflistung mit den Preisen für diese Leistungen. Die nachfolgend angeführten Leistungen werden individuell angeboten und dem **Bewohner** monatlich nach Inanspruchnahme verrechnet:

1. Verpflegung

Es werden Frühstück, Mittagessen und Abendessen angeboten und auf Wunsch Schonkost oder Diätkost nach ärztlicher Verordnung.

Als Mittagessen werden täglich 3 warme Speisen zur Auswahl angeboten. Als Abendessen werden an 5 Tagen warme Speisen serviert, auch an 7 Tagen möglich.

Frühstücksbuffet	monatlich	€ 105,06	täglich	€ 4,84
Mittagessen	monatlich	€ 277,84	täglich	€ 12,79
Abendessen	monatlich	€ 156,41	täglich	€ 7,20
Vollpension	monatlich	€ 539,31	täglich	€ 24,82
Zimmerservice	je Mahlzeit	€ 2,33		

2. Reinigungsdienste

Zusätzliche Reinigung des Apartment / pro Stunde € 28,75

3. Service für Ihre Kleidung und Wäsche

An der Rezeption befindet sich eine Textilreinigungs-Annahmestelle. Dort können Sie Ihre Textilien zur kostenpflichtigen Wäscherei bzw. Reinigung abgeben.

Einzelne Pflegeleistungen (welche über die, im Falle leichter vorübergehender Erkrankung angebotene kostenlose Betreuungs- und Pflegeleistung von 28 Tage/Jahr hinausgehen).

Auflistung der einzelnen Pflegeleistungen und die dafür zur Verrechnung gelangenden Preise sind im Vertragsanhang ersichtlich.

4. Sonstiges

Tiefgaragenstellplatz/Monat (soweit verfügbar)	€ 56,88
Reparaturen des Haustechnikers pro Stunde	€ 32,31
Hauswirtschaftliche Leistungen pro Stunde	€ 28,75
Pflegeleistungen pro Stunde	€ 46,68
(kleinste Verrechnungseinheit der Stundensätze sind 10 Minuten)	
Telefongebühr je Einheit	€ 0,09
Monatspaket für werktägliche Reinigung und Versorgung mit Bett- und Badewäsche	€ 280,00
Veranstaltungen	nach Kulturkalender
Festlichkeiten	nach Vereinbarung

§ 7 Kontinuierliche Pflege und Betreuung

1. Bei dauerhafter, täglicher pflegerischer Tätigkeit wird dieser Aufwand gemäß der schriftlichen Zusatzvertrag Pflege im Apartment, in der jeweiligen Pflegestufe verrechnet.
2. Die Pflege und Betreuung kann nicht mehr im Wohnapartment erbracht werden, wenn durch ein medizinisches Gutachten eines von der **Senioren Residenz** beauftragten Arztes festgestellt wird, dass die physische oder psychische Erkrankung im Gesundheits- und Betreuungsbereich Andante bzw. Bella Vita oder in einem Krankenhaus behandelt werden muss.
3. Wenn sich der **Bewohner** für den Wechsel in den Gesundheits- und Betreuungsbereich entscheidet, wird ein Pflegevertrag abgeschlossen, der Residenzvertrag einvernehmlich beendet und das Wohnapartment zurückgegeben.

§ 8 Entgeltanpassungen

1. Die Preise verstehen sich ohne Umsatzsteuer. Da die **Senioren Residenz** gemeinnützig ist, wird auch keine Umsatzsteuer in Rechnung gestellt. Sollte sich dies ändern, wird die Umsatzsteuer im gesetzlichen Ausmaß in Rechnung gestellt.

1. Entgeltänderung im Zuge von Kostenänderungen:

2 a Jeweils zum ersten Januar eines Jahres erfolgt eine Anpassung der Preise.

2 b Der Anteil des Entgeltes für die Unterkunft und die Grundbetreuung gemäß § 4 und die Verpflegung und Zusatzleistungen gem. § 6 wird angepasst unter Bezugnahme auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten monatlichen Index der Verbraucherpreise 2000 (VPI 2000). Als Bezugsgröße dienen jeweils die für den Monat Oktober eines jeden Jahres verlautbarten Indexzahlen. Die Anpassung erfolgt jeweils im Ausmaß der (in Prozent ausgedrückten) Schwankung der Indexzahl zwischen dem Oktober eines Jahres und dem Oktober des Vorjahres und wird ab dem darauf folgenden Januar wirksam (Beispiel: VPI Oktober 2002=102,2; VPI Oktober 2003=102,7; die Erhöhung der Indexzahl beträgt 0,5%-Punkte, die Preiserhöhung ab Januar 2004 somit 0,489 %). Sollten diese Indexzahlen nicht mehr veröffentlicht werden, gilt ein an seine Stelle tretender Ersatzindex.

- 2 c Die Entgeltanpassung für besondere Pflegeleistungen erfolgt unter Bezugnahme auf die jährlichen Tarifänderungen des jeweils für die PflegemitarbeiterInnen gültigen Kollektivvertrages.
- 2 d. Die Senioren Residenz ist berechtigt und verpflichtet, das Entgelt ohne Zustimmung des Heimbewohners zu erhöhen oder zu senken, wenn sich die bisherige Berechnungs- bzw. Kalkulationsgrundlage des Entgelts durch Umstände, die unabhängig vom Willen des Heimträgers sind, maßgeblich verändert haben.

Hierbei handelt es sich um

- Änderungen der vereinbarten Löhne und Gehälter im Zuge von Änderungen der Kollektivverträge oder Vertragsbedienstetengesetze,
- Änderungen der öffentlichen Abgaben,
- Änderungen der Energie- und Versorgungspreise
- Änderungen der gesetzlichen Grundlagen betreffend die gesetzliche Arbeitszeit und die Urlaubsansprüche sowie den Personalschlüssel oder Ausbildungsstand des Personals,
- gesetzlich oder durch die Heimaufsichtsbehörde bescheidmäßig vorgeschriebene Änderungen der Standards der Wohnungen, der Hygiene- und Küchenstandards sowie der Sicherheits- und Umweltstandards,
- Änderungen betreffend den Leistungsumfang von Sozialversicherungsträgern, soweit der Heimträger in Folge dessen seinen Leistungsumfang ausweitet bzw. reduziert.

Eine durch den Heimträger einseitig vorgenommene Erhöhung muss jedenfalls angemessen sein. Entgeltserhöhungen sind unverzüglich, spätestens jedoch 4 Wochen vor der tatsächlichen Erhöhung dem Bewohner bekanntzugeben.

Entgeltsenkungen sind dem Bewohner unverzüglich bekanntzugeben und gut zuschreiben bzw. bei der nächstfolgenden Vorschreibung zu berücksichtigen.

§ 9 Entgeltminderung

1. Nimmt ein **Bewohner** Leistungen nicht in Anspruch, ist er grundsätzlich nicht zur Rückforderung des Entgeltes oder eines Teiles davon berechtigt. Davon ausgenommen sind Abwesenheiten des Bewohners von mehr als drei Tagen, soweit damit Ersparnisse der **Senioren Residenz** auf Grund der Ortsabwesenheit des Bewohners verbunden sind.

Bei Nichtinanspruchnahme von im Monatsentgelt inkludierten Mahlzeiten wird dem **Bewohner** ab dem 1.Tag der Abwesenheit der Rohverpflegungssatz erstattet, soweit der **Bewohner** seine Abwesenheit mindestens einen Tag vorher dem Empfang gemeldet hat.

Der Rohverpflegungssatz beträgt derzeit für:

Frühstück	€ 1,62
Mittagessen	€ 4,29
Jause	€ 1,11
Abendessen klein	€ 1,81

Bei Abwesenheit ohne vorherige Abmeldung erfolgt die Rückerstattung erst ab dem 2. Tag der Abwesenheit.

Bei zumindest zwei Wochen im Vorhinein gemeldeter Abwesenheit wird dem **Bewohner** der Grundkostenbetrag pro nicht in Anspruch genommener Apartmentreinigung erstattet. Der Grundkostenbetrag der wöchentlichen Apartmentreinigung beträgt derzeit **€ 7,42**.

Allfällige Rückerstattungen erfolgen mit der Abrechnung des Folgemonats.

§ 10 Kautio**n** bzw. Sicherheitsleistung

- Der/die BewohnerIn erlegt eine Kautio**n** bzw. Sicherheitsleistung in Höhe von € , entsprechend dem Entgelt für einen Monat zuzüglich € 40,-- für Kontoeröffnungsgebühr..

Die Kautio**n** bzw. Sicherheitsleistung darf ausschließlich zur Abdeckung von offenen Forderungen gegen den/die Bewohner/in wegen Entgeltsrückständen, wegen der Behebung von Schäden oder wegen Bereicherung (z.B. wegen Zahlungen, die die Senioren Residenz für den/die Bewohner/in schon ausgelegt hat), verwendet werden.

Wenn die Senioren Residenz die Kautionsleistung in Anspruch nehmen will, muss sie den Bewohner, dessen Vertreter und die Vertrauensperson davon schriftlich unter Angabe von Gründen verständigen. Die Kautionsleistung bzw. Sicherheitsleistung ist auf ein von der Senioren Residenz gesondert anzulegendes Konto einzuzahlen und bei Vertragsende – soweit sie nicht in Anspruch zu nehmen war – zuzüglich der für Sichteinlagen geltenden Bankzinsen an den/die Bewohner/in bzw. seine/ihre Rechtsnachfolger zurückzuerstatten. Dabei kann die Senioren Residenz die von ihr geleisteten oder ihr angelasteten Abgaben und Kontengebühren abziehen.

Im Falle einer vorzunehmenden Pflegeeinstufung, einer Veränderung der Pflegeeinstufung, oder eines Apartmenttausches ist auch die Kautionsleistung bzw. Sicherheitsleistung entsprechend anzupassen.

§ 11 Vertragsauflösung

1. Der **Bewohner** kann den Residenzvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat jeweils schriftlich zum Monatsende kündigen. Daneben ist der **Bewohner** auch berechtigt das Vertragsverhältnis jederzeit aus einem wichtigen Grund vorzeitig aufzulösen.
2. Die **Senioren Residenz** kann den Residenzvertrag nur aus wichtigen Gründen schriftlich unter Angabe der Gründe und unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, im Falle der lit a) aber einer Frist von drei Monaten, zum jeweiligen Monatsende auflösen, insbesondere wenn
 - a) der Betrieb der **Senioren Residenz** eingestellt oder wesentlich eingeschränkt wird
 - b) durch ein medizinisches Gutachten festgestellt wird, dass sich der physische oder psychische Gesundheitszustand des **Bewohners** auf Dauer so verschlechtert hat, dass eine sachgerechte und medizinisch gebotene Betreuung oder Pflege in der **Senioren Residenz** nicht mehr möglich ist oder vom **Bewohner** verweigert wird oder dass der **Bewohner** auf Grund dieses Zustandes zur Gefahr für sich oder für seine Mitbewohner werden könnte.
 - c) der **Bewohner**, die für ein Gutachten im Sinne von lit. b) erforderlichen medizinischen Untersuchungen verweigert.

- d) der **Bewohner** den Betrieb der **Senioren Residenz** trotz einer qualifizierten Ermahnung im Sinne der Bestimmung des §27e Abs. 2 Heimvertragsgesetzes und trotz der von dieser dagegen ergriffenen zumutbaren Maßnahmen zur Abhilfe fortgesetzt derart schwer stört, dass der **Senioren Residenz** oder anderen Bewohnern ein weiterer Aufenthalt nicht mehr zugemutet werden kann.
 - e) Der **Bewohner** trotz einer nach Eintritt der Fälligkeit erfolgten schriftlichen Mahnung mit der Bezahlung des Entgeltes mindestens 2 Monate in Verzug ist.
3. Die Kündigungs- oder Auflösungserklärung bedarf der Schriftform. Für den Fristenlauf ist der Tag des Einganges der Kündigungs- oder Auflösungserklärung maßgeblich.

§ 12 Regelungen für den Todesfall

1. Der Residenzvertrag wird durch den Tod des **Bewohners** aufgehoben. Ein bereits im Voraus durch den Bewohner gezahltes Entgelt wird von der Senioren Residenz an die Rechtsnachfolger des Bewohners, gegen einen Nachweis der erbrechtlichen Berechtigung, anteilig rückerstattet.
2. Sollte bei Residenzverträgen, die mit zwei Bewohnern abgeschlossen werden, einer der **Bewohner** versterben, bleibt dieser Residenzvertrag mit dem anderen **Bewohner** aufrecht. Der Zuschlag für eine weitere Person ist in diesem Fall nicht mehr zu bezahlen.
3. Die **Senioren Residenz** darf die nachgelassenen Vermögenswerte des **Bewohners** nur gegen einen Nachweis der erbrechtlichen Berechtigung aushändigen.
4. Eine letztwillige Verfügung des **Bewohners** über diese Gegenstände oder die gesetzliche Erbfolge bleiben durch die hier erteilten Anweisungen unberührt.

§ 13 Rückgabe bei Vertragsende

1. Bei Vertragsende durch Kündigung oder Todesfall ist das Wohnapartment geräumt einschließlich zugehörigen Kellerabteils und mit sämtlichen Schlüsseln an die **Senioren Residenz** zu übergeben.

2. Im Fall einer verspäteten Räumung schuldet der **Bewohner** bzw. im Fall des Todes des Bewohners die Verlassenschaft der **Senioren Residenz** ein Benützungsentgelt in der Höhe des vom Monatsentgelt auf die Unterkunft entfallenden Ausmaßes bis zu dem der tatsächlichen Räumung folgenden Monatsletzten.
3. Wenn das Apartment bis zum Ende des Vertragsverhältnisses nicht vollständig geräumt übergeben wird, so ist die **Senioren Residenz** berechtigt, die Räumung und Einlagerung der eingebrachten Gegenstände auf Kosten und Gefahr der Verlassenschaft bzw. der Erben selbst vorzunehmen oder zu veranlassen.
4. Die erforderlichen Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, lässt die **Senioren Residenz** selbst durchführen. Die entsprechenden Kosten gehen zu Lasten des **Bewohners** oder dessen Erben.

§ 14 Rechte des Bewohners

Die **Senioren Residenz** hat in ihrem Wirkungsbereich für die Wahrung folgender Rechte des Bewohners zu sorgen. Dazu zählen gemäß dem § 27 d Abs.3 des Heimvertragsgesetzes insbesondere

1. Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit, auf anständige Begegnung, auf Selbstbestimmung sowie auf Achtung der Privat- und Intimsphäre
2. Recht auf Wahrung des Brief-, Post und Fernmeldegeheimnisses
3. Recht auf politische und religiöse Selbstbestimmung, auf freie Meinungsäußerung, auf Versammlung und auf die Bildung von Vereinigungen, insbesondere zur Durchsetzung der Interessen der Heimbewohner,
4. Recht auf Verkehr mit der Außenwelt, auf Besuch durch Angehörige und Bekannte und auf Benützung von Fernsprechern,
5. Recht auf Gleichbehandlung ungeachtet des Geschlechts, der Abstammung und Herkunft, der Rasse der Sprache, der politischen Überzeugung und des religiösen Bekenntnisses,
6. Recht auf zeitgemäße medizinische Versorgung, auf freie Arzt- und Therapiewahl und auf eine adäquate Schmerzbehandlung sowie
7. Recht auf persönliche Kleidung und auf eigene Einrichtungsgegenstände

§ 15 Haftung

1. Die **Senioren Residenz** haftet gegenüber dem **Bewohner** im Rahmen der gesetzlichen Haftpflicht, insbesondere für einwandfreie und verkehrssichere Beschaffenheit aller Einrichtungen der **Senioren Residenz**, aber nicht für Fälle von Zufall oder höherer Gewalt.
2. Die **Senioren Residenz** haftet nicht für das Abhandenkommen von Wertsachen oder Geld des **Bewohners**, es sei denn, der **Bewohner** hat mit der **Senioren Residenz** die Verwahrung dieser Gegenstände schriftlich vereinbart. Die **Senioren Residenz** kann die Verwahrung derartiger Wertsachen jedoch ablehnen, wenn dies nach ihrem Umfang oder nach der Höhe des Haftungsrisikos das übliche Maß überschreitet.
3. Der **Bewohner** haftet für alle von ihm schuldhaft bzw. grob fahrlässig verursachten Sach- und Personenschäden. Der Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung wird empfohlen.
4. Die vom **Bewohner** eingebrachten Gegenstände bleiben sein Eigentum; ihre Versicherung gegen Schäden aller Art (z. B. Einbruchsdiebstahl, Feuer, Leitungswasser) steht ihm frei und wird angeraten.

§ 16 Instandhaltung

1. Die **Senioren Residenz** ist zur Instandhaltung des Wohnapartments verpflichtet. Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten an den technischen Einrichtungen der Wohnapartments werden ausschließlich von der Senioren Residenz durchgeführt bzw. veranlasst. Reparaturen bzw. Instandhaltungen, die über die gewöhnliche Abnutzung hinausgehen, gehen zu Lasten des **Bewohners**.
2. Der **Bewohner** hat das Wohnapartment sowie die Gemeinschaftseinrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.
3. Bei schuldhafter bzw. grob fahrlässiger Beschädigung durch den **Bewohner** hat dieser der **Senioren Residenz** die Reparaturkosten zu ersetzen.

4. Schäden in dem ihm überlassenen Wohnapartment hat der **Bewohner** unverzüglich der **Senioren Residenz** mitzuteilen. Der **Bewohner** haftet für Schäden, die durch schuldhafte bzw. grob fahrlässige Verletzung dieser Anzeigepflicht entstehen.
5. Ebenso hat der **Bewohner** die Durchführung von notwendigen Reparaturarbeiten in seinem Wohnapartment, als auch Nutzungseinschränkungen in Gemeinschaftseinrichtungen wegen notwendiger Sanierungsarbeiten zu dulden.
6. Bei Gefahr im Verzug ist die **Senioren Residenz** berechtigt, ohne vorherige Anmeldung die Räume mittels Generalschlüssel zu öffnen und zu betreten.
7. Jegliche Änderungen im Wohnapartment, insbesondere an baulichen oder technischen Einrichtungen wie Strom, Heizung, Wasserleitung, Telefon, Klingel, Gemeinschaftsantenne usw., dürfen durch den **Bewohner** nur mit ausdrücklicher Zustimmung der **Senioren Residenz** vorgenommen werden. Das Anbringen von privaten Schließeinrichtungen (Schlösser, Sicherheitsketten und -riegeln) ist aus Sicherheitsgründen (Notwendigkeit des freien Zutritts bei Notfallsituationen) ausdrücklich untersagt.

§ 17 Gäste im Apartment

1. Der **Bewohner** kann gelegentlich Gäste in seinem Wohnapartment übernachten lassen. Die **Senioren Residenz** ist davon vorher in Kenntnis zu setzen.
2. Die **Senioren Residenz** kann die Übernachtung von Gästen untersagen, wenn dadurch eine Störung des Betriebes und der Einrichtung erwartet werden muss.
3. Die Aufnahme von Gästen für einen längeren Zeitraum als eine Woche und jede Art der Überlassung des Wohnapartments an andere Personen während der Abwesenheit des **Bewohners** sind nur im Einvernehmen mit der **Senioren Residenz** zulässig.
4. Der **Bewohner** hat dafür Sorge zu tragen, dass sich seine Gäste entsprechend denen der **Senioren Residenz** gebräuchlichen Regeln verhalten und somit keine Störung für andere Bewohner darstellen. Der **Bewohner** haftet für das Verhalten seiner Gäste und für allfällige der **Senioren Residenz** oder den Bewohnern daraus entstehende Schäden, sofern auch ihm dieses Verhalten vorwerfbar ist. Die jeweils gültige Hausordnung gilt als vereinbart.

5. Jedwede gewerbliche oder sonstige Nutzung des Wohnapartments, welche mit Parteien-, Publikums- oder Kundenverkehr verbunden ist, ist ausdrücklich untersagt.

§ 18 Untervermietung und Weitergabe

Die Untervermietung und jede sonstige Weitergabe des Wohnapartments ist nicht gestattet.

§ 19 Personenmehrheit als Vertragspartner

1. Sind mehrere Personen Vertragspartner, so haften sie für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag als Gesamtschuldner.
2. Erklärungen eines **Bewohners** an die **Senioren Residenz** gelten jeweils für beide **Bewohner**. Erklärungen der **Senioren Residenz** an einen **Bewohner** gelten auch für den anderen **Bewohner**.
3. Beim Tod eines von mehreren Vertragspartnern läuft das Vertragsverhältnis mit den überlebenden Vertragspartnern weiter. Nach Maßgabe der freien Apartments besteht für den verbleibenden Vertragspartner die Möglichkeit zum Umzug in ein kleines Apartment.

§ 20 Hausordnung

Die Hausordnung laut Anlage ist Bestandteil des Residenzvertrages und für die **Bewohner** verbindlich. Der Bewohner erklärt mit seiner Unterschrift, die Hausordnung zustimmend zur Kenntnis genommen zu haben und eine Ausfertigung erhalten zu haben.

§ 21 Verschwiegenheitspflicht

Die in der Senioren Residenz tätigen Personen sind zur Verschwiegenheit über alle ihnen ausschließlich aus dieser Tätigkeit bekannt gewordenen Umstände verpflichtet, insbesondere über den Gesundheitszustand, persönlicher, wirtschaftlicher und sonstiger Verhältnisse der Bewohner und diese Verschwiegenheitspflicht ist auch durch entsprechende Verpflichtungserklärungen in den Dienstverträgen der Dienstnehmer sichergestellt.

§ 22 Allgemeine Bestimmungen

1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Bestimmungen bedürfen der Schriftform, doch sind formlose Erklärungen der **Senioren Residenz** gültig, wenn sie dem Vorteil des Bewohners dienen.
2. Der **Bewohner** ist nicht berechtigt, mit allfälligen Gegenforderungen gegen die **Senioren Residenz** aufzurechnen. Dies gilt nicht für den Fall der Zahlungsunfähigkeit der **Senioren Residenz** oder für Gegenforderungen, die in einem rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des **Bewohners** stehen oder gerichtlich festgestellt oder von der **Senioren Residenz** anerkannt sind.
3. Es wird die Anwendbarkeit österreichischen Rechts vereinbart. Für Klagen der **Senioren Residenz** gegen den **Bewohner** aus diesem Vertrag ist nur das Gericht örtlich zuständig, in dessen Sprengel sein Wohnsitz sein gewöhnlicher Aufenthalt oder der Ort seiner Beschäftigung liegt. Für Klagen des **Bewohners** gegen die **Senioren Residenz** ist auch jenes Gericht zuständig, in dessen Sprengel die **Senioren Residenz** liegt.
4. Mit der Unterfertigung dieses Vertrages erteilt der **Bewohner** ausdrücklich seine Zustimmung zur Verarbeitung seiner persönlichen Daten in einer Datenanwendung zur administrativen Unterstützung im Verwaltungsbereich, sowie zur Unterstützung einer optimalen Gesundheitsversorgung im Rahmen der Pflegeplanung und Pflegedokumentation.
5. Der Bewohner /dessen Vertreter bestätigen mit Unterfertigung der Urkunde eine Abschrift der Vertragsurkunden erhalten zu haben.
6. Der Bewohner bestätigt, vor Vertragsabschluss über die angebotenen Leistungen und ihre Entgelte, die Rechte und Pflichten des Bewohners und des Leistungserbringers sowie über die Ausstattung und über die Hausordnung ausreichend informiert worden zu sein.

7. Zusatzvereinbarungen (zu einzelnen Vertragspunkten)

.....X X X X X.....

8. Dem Bewohner wurde über das Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz informiert und bestätigt den Erhalt nachstehender Unterlagen :

1 Informationsbroschüre über die gemäß Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz (WWPG) aushangpflichtigen Gesetzesstellen mit Hausordnung, Badeordnung und Garagenordnung

1 Preisliste für Pflegeeinzelleistungen (Stand Jänner 2010)

Wien, am

Vertragspartner

HUMANOCARE
gemeinnützige Betriebsgesellschaft für
Betreuungseinrichtungen GmbH

.....

.....

Vertragspartner

.....

Seine Vertretung

.....