



MARTINSHEIM

Seniorenwohnheim | Residenza per anziani

Bahnhofstraße 10 Via Stazione | 39024 Mals / Malles Venosta

Steuernr. – Cod. fisc. 82006570210 | Partita IVA Nr. 01246360216

☎ 0473/843200 | Fax 0473/843201 | www.martinsheim.it | info@martinsheim.it | pec. martinsheim@legalmail.it

HAUSORDNUNG

„Begleitetes und betreutes Wohnen für Seniorinnen und Senioren“ im Seniorenwohnheim „Martinsheim“ Mals

Art. 1

1. Die gegenständliche Hausordnung regelt das Zusammenleben der Personen und die Benutzung der Wohneinheiten und der entsprechenden Gemeinschaftsflächen in der Wohngemeinschaft für „Begleitetes und betreutes Wohnen“ des Seniorenwohnheimes ÖBPB „Martinsheim“ Mals (in der Folge ÖBPB). Die Nutzer müssen jederzeit eine Verhaltensweise an den Tag legen, die dazu geeignet ist, ein freundliches und friedliches Zusammenleben mit allen Nachbarn zu gewährleisten.

Art. 2

1. Die Wohneinheiten werden nach Abschluss einer Vereinbarung zu Mietzwecken sowie eines Begleitungs- und Betreuungsvertrags mit dem ÖBPB bezogen.
2. Der ÖBPB führt die Wohneinheiten in Form einer Kondominiumsgemeinschaft, teilt die diesbezüglichen Spesen aufgrund der geltenden Tausendsteltabelle und der anwesenden Personen auf.
3. Verrechnet werden Ausgaben für: Heizung und Warmwasser, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Strom, Aufzug, Reinigung der Gemeinschaftsräume, Verwaltungsspesen, ordentliche Instandhaltungen und kleinere Reparaturen bis zu einem Maximalbetrag, wie er in der geltenden Tarifordnung festgelegt ist.
4. Die im Sinne der geltenden Bestimmungen festgesetzte Miete muss innerhalb 05. jeden Monats im Vorhinein über das Schatzamt des ÖBPB eingezahlt werden. Die Miete ist auch bei Abwesenheit des jeweiligen Nutzers zu bezahlen.

REGOLAMENTO INTERNO

“Accompagnamento abitativo e assistenza abitativa per persone anziane” nella Residenza per anziani “Martinsheim” Malles Venosta

Art. 1

1. Il presente Regolamento interno regola la convivenza delle persone e l'uso delle unità di alloggio e delle rispettive aree di comune utilizzazione nella comunità alloggio di “Accompagnamento abitativo e assistenza abitativa” della Residenza per anziani APSP “Martinsheim” Malles Venosta (di seguito denominata APSP). Gli utenti devono sempre comportarsi in modo da garantire una convivenza amichevole e pacifica con tutti i vicini.

Art. 2

1. Le singole unità di alloggio saranno occupate a scopo di locazione dopo la conclusione di una convenzione di affitto e di un contratto di accompagnamento abitativo e di assistenza abitativa con l'APSP.
2. L'APSP gestisce le unità di alloggio sotto forma di comunità condominiale, divide le relative spese sulla base della tabella millimetrica applicabile e delle persone presenti.
3. Le spese sono addebitate per: riscaldamento ed acqua calda, acqua, fognature, raccolta rifiuti, elettricità, ascensore, pulizia delle aree comuni, spese amministrative, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni fino ad un importo massimo, come fissato nel vigente tariffario.
4. Il canone di locazione fissato in conformità con le normative vigenti deve essere pagato anticipatamente tramite la Tesoreria della APSP entro il 05 di ogni mese. L'affitto deve essere pagato anche in assenza del rispettivo utente.

Art. 3

1. Der Nutzer kann die ihm zugewiesene Wohneinheit frei einrichten. Die vorhandene Einrichtung ist Eigentum der Gemeinde Mals bzw. des ÖBPB. Die entsprechenden Möbelstücke sowie sämtliche, sich im Gebäude befindlichen beweglichen Güter werden in ein Inventar aufgenommen, welches zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohneinheit vom Nutzer unterfertigt wird. Der Nutzer ist direkt verantwortlich für die von ihm verursachten Schäden an beweglichen Gütern im Eigentum der Gemeinde bzw. des ÖBPB sowie an Einrichtungen und Räumen der Wohneinheiten.

Art. 4

Die Nutzer sind verpflichtet:

1. die Wohneinheit und deren Ausstattung, die Gemeinschaftsräume, -flächen und -anlagen mit der Rücksicht und Sorgfalt, die der Gebrauch von öffentlichen Gütern erfordert, zu benutzen. Der Nutzer sorgt selbst für das Sauberhalten und die ordentliche Instandhaltung der zugewiesenen Wohneinheit. Er hat die allgemeine Hausordnung genauestens zu beachten und hat nach Auflösung der Mietvereinbarung die Wohneinheit in dem Zustand zu verlassen, in dem er sie zum Zeitpunkt der Zuweisung vorgefunden hat.
2. alle Schließvorrichtungen für den Zugang zu den Gebäuden und zu den Gemeinschaftsbereichen in korrekter Weise zu benutzen;
3. Zum Schutz der Hausbewohner/innen wird die Eingangstür von 19:00 Uhr bis 8:00 Uhr verschlossen. Wer diese in dieser Zeit öffnet, hat sie sofort nach Benutzung wieder zu schließen.
4. Die Benützung von Gasöfen sowie Gasherden ist im ganzen Gebäude strengstens untersagt. Ebenso verboten ist die Aufbewahrung von Gasflaschen oder leicht entzündbaren Brennstoffen in der Wohneinheit oder in den Nebenräumen.
5. Ohne vorherige Genehmigung des ÖBPB dürfen die Nutzer keinerlei Änderungen in der Wohneinheit durchführen. Jene Nutzer, die trotzdem solche Arbeiten widerrechtlich durchführen, müssen auf Verlangen des ÖBPB den Zustand der Wohneinheit zum Zeitpunkt der Übergabe auf eigene Kosten wiederherstellen, wobei sie trotzdem für weitere Belange haften. Bei Auflösung oder Beendigung der Nutzervereinbarung kann der Nutzer vom ÖBPB keinesfalls den Kostenersatz fordern.

Art. 3

1. L'utente è libero di arredare l'unità di alloggio assegnatagli. L'arredo esistente è di proprietà del Comune di Malles Venosta risp. dell'APSP. I mobili corrispondenti, così come tutti i beni mobili dell'edificio, sono inclusi in un inventario, che viene firmato dall'utente al momento della consegna dell'unità di alloggio. L'utente è direttamente responsabile di eventuali danni da lui arrecati ai beni mobili di proprietà comunale risp. dell'APSP nonché agli arredi delle unità di alloggio.

Art. 4

Gli utenti sono obbligati a:

1. utilizzare l'unità di alloggio e le sue attrezzature, le aree comuni, le aree e le strutture con la considerazione e la cura richieste dall'uso dei beni pubblici. L'utente è responsabile della pulizia e della corretta manutenzione dell'unità di alloggio assegnata. Deve osservare scrupolosamente le regole generali della casa e deve lasciare l'unità di alloggio dopo la risoluzione della convenzione di locazione nelle condizioni, in cui lo ha trovato al momento dell'assegnazione.
2. utilizzare in modo corretto tutti i dispositivi di chiusura per l'accesso agli edifici e alle aree comuni;
3. Per la protezione dei residenti, la porta d'ingresso è chiusa a chiave dalle ore 19:00 alle ore 8:00. Chiunque apra la porta in questo periodo deve chiuderla subito dopo l'uso.
4. L'uso di stufe a gas e cucine a gas è severamente vietato in tutto l'edificio. È inoltre vietato conservare bombole di gas o combustibili altamente infiammabili nell'unità di alloggio o nelle stanze adiacenti.
5. Senza la preventiva autorizzazione della APSP, gli utenti non sono autorizzati ad apportare modifiche all'unità di alloggio. Gli utenti, che tuttavia eseguono tali lavori in modo illegale devono, su richiesta della APSP, ripristinare a proprie spese lo stato dell'unità di alloggio al momento della consegna, sebbene siano comunque responsabili per altre questioni. In caso di risoluzione o fine della convenzione di locazione, l'utente non può in nessun caso richiedere il rimborso dei costi all'APSP.

- | | |
|---|---|
| <p>6. Ohne Genehmigung des ÖBPB ist es nicht gestattet, Tiere im Haus zu halten.</p> <p>7. In den Ruhezeiten von 21.00 Uhr bis 8.00 Uhr sowie von 12.30 Uhr bis 15.00 Uhr ist besondere Rücksicht zu nehmen.</p> <p>8. den anfallenden Müll zu trennen; für den Restmüll den vom ÖBPB bereitgestellten Müllkübel zu verwenden und den anderen Müll (Glas, Papier und Kartone, Dosen, usw.) in die vom ÖBPB bereitgestellten Container zu werfen;</p> <p>9. Hauseingänge, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht versperrt werden.</p> <p>10. Das Lagern von Gegenständen jeglicher Art auf den Balkonen ist untersagt.</p> <p>11. Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf den Balkonen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.</p> <p>12. Das Rauchen ist im gesamten Gebäude, mit Ausnahme der Balkone, verboten.</p> <p>13. Die Fenster sind in der kalten Jahreszeit nur kurze Zeit zum Lüften zu öffnen und ansonsten verschlossen zu halten. Ebenso ist darauf zu achten, dass diese bei Unwetter verschlossen sind.</p> <p>14. Der Verlust eines Schlüssels ist unverzüglich dem ÖBPB mitzuteilen. Die Anfertigung von Nachschlüsseln ist untersagt. Die Technikräume dürfen von Unbefugten nicht betreten werden.</p> | <p>6. Non è consentito tenere animali in casa senza il permesso dell'APSP.</p> <p>7. Particolare attenzione deve essere esercitata durante le ore di silenzio dalle ore 21:00 alle ore 8:00 e dalle ore 12:30 alle ore 15:00.</p> <p>8. separare i rifiuti prodotti; utilizzare il bidone della spazzatura fornito dall'APSP per i rifiuti residui e gettare gli altri rifiuti (vetro, carta e cartone, lattine, ecc.) nei contenitori forniti dall'APSP;</p> <p>9. Gli ingressi della casa, le scale ed i corridoi assolvono al loro scopo di vie di fuga solo, se vengono mantenuti liberi. Non devono quindi essere bloccati.</p> <p>10. È vietato depositare oggetti di qualsiasi genere sui balconi.</p> <p>11. Non è consentito grigliare con combustibili solidi o liquidi sui balconi e nelle aree direttamente adiacenti all'edificio.</p> <p>12. È vietato fumare in tutto l'edificio, ad eccezione dei balconi.</p> <p>13. Le finestre possono essere aperte solo per un breve periodo di tempo per la ventilazione durante la stagione fredda e altrimenti tenute chiuse. È anche importante assicurarsi che questi siano chiusi in caso di maltempo.</p> <p>14. Lo smarrimento di una chiave deve essere immediatamente denunciato all'APSP. È vietata la produzione di chiavi duplicate. L'accesso ai locali tecnici non è consentito ai non autorizzati.</p> |
|---|---|

Der ÖBPB behält sich im Falle der Notwendigkeit vor, zur Überprüfung des Zustandes der Wohneinheit bzw. zur Überwachung der Einhaltung der seitens der Nutzer eingegangenen Pflichten, Besichtigungen vorzunehmen. Der Nutzer kann sich solcher Besichtigungen nicht widersetzen, wobei mit Ausnahme der Fälle besonderer Dringlichkeit eine angemessene Vorankündigung für diese Besichtigung erfolgen muss.

In caso di necessità, l'APSP si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi al fine di verificare lo stato dell'unità di alloggio o di monitorare il rispetto degli obblighi assunti dagli utenti. L'utente non può opporsi a tali ispezioni, ad eccezione dei casi di particolare urgenza, deve essere dato un ragionevole preavviso per tali visite.

Art. 5

Art. 5

Allgemeine Empfehlungen für die Nutzer:

Raccomandazioni generali per gli utenti:

1. Radio- und Fernsehgeräte dürfen nicht zu laut eingestellt werden, um nicht die Nachbarn durch unnötigen Lärm zu stören.

1. Le radio ed i televisori non devono essere regolati a volume troppo alto per non disturbare i vicini con rumori inutili.

2. Es ist darauf zu achten, dass die Strukturen der Wohneinheit nicht überlastet werden, keine Gegenstände in das WC, Duschen oder Waschbecken gelangen, welche die Abflussrohre verstopfen könnten; auch dürfen keine Gegenstände aus den Fenstern oder von den Balkonen geworfen werden.
3. Um das architektonische Gefüge des Gebäudes nicht zu beeinträchtigen, ist es nicht erlaubt, Wäscheleinen und Antennen jeder Art vor den Terrassentüren oder an der Fassade anzubringen.

Art. 6

1. Die Nutzer sind im Falle längerer Abwesenheit verpflichtet, diese der verantwortlichen Bezugsperson mitzuteilen sowie dieser einen Schlüssel für die Wohneinheit auszuhändigen.

Art. 7

1. Sollten Schäden an den Gemeinschaftsteilen im Inneren des Gebäudes entstehen, deren Verursacher nicht ausfindig gemacht werden kann, werden die Kosten, welche der ÖBPB zur Beseitigung verursachter Schäden in den Gemeinschaftsteilen aufbringen muss, zu gleichen Teilen allen Nutzern angelastet. Sollten die Schäden an Gemeinschaftsflächen, welche auch Dritten zugänglich sind, verursacht werden, so behält sich der ÖBPB vor, die diesbezügliche Belastung zur Gänze oder zum Teil den Nutzern anzulasten.

Art. 8

1. Bei wiederholten Übertretungen dieser Hausordnung wird der ÖBPB den Nutzer mittels Einschreibebrief auffordern, innerhalb einer angemessenen Frist für die Beseitigung der Beschwerdeursache Sorge zu tragen.
2. Bei Nichtbefolgung der Aufforderung kann der ÖBPB - mit begründeter Maßnahme - eine Geldstrafe bis zu Euro 300,00 auferlegen. Der Betrag wird mittels Belastung bei der Verrechnung der Nebenspesen eingehoben. Die nicht beachtete Aufforderung kann, nach Ermessen des ÖBPB, als Kündigungs- und Auflösungsgrund die Vereinbarung zu Mietzwecken gelten.

Art. 9

1. Das Abstellen von Fahrzeugen ist nach Absprache mit dem ÖBPB auf den Parkplätzen /Garagen erlaubt. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge können kostenpflichtig abgeschleppt werden.

2. Assicurarsi, che le strutture dell'unità di alloggio non siano sovraccariche, che non entrino oggetti nei servizi igienici, docce o lavandini, che potrebbero intasare i tubi di scarico; né si possono gettare oggetti dalle finestre o dai balconi.
3. Al fine di non rovinare il tessuto architettonico dell'edificio, non è consentito installare stendibiancheria ed antenne di alcun tipo davanti alle porte finestre o sulla facciata.

Art. 6

1. In caso di assenza prolungata, gli utenti sono obbligati ad informare la persona di riferimento responsabile ed a consegnarla le chiavi dell'unità di alloggio.

Art. 7

1. In caso di danni alle parti comuni all'interno dell'edificio, la cui causa non può essere identificata, i costi, che l'APSP deve sostenere per riparare i danni causati nelle parti comuni, saranno addebitati in parti uguali a tutti gli utenti. Se il danno è causato alle aree comuni, che sono accessibili anche a terzi, l'APSP si riserva il diritto di addebitare tutto o parte dell'onere al riguardo agli utenti.

Art. 8

1. In caso di ripetute violazioni di questo Regolamento interno, l'APSP chiederà all'utente tramite lettera raccomandata di garantire, che la causa del reclamo sia eliminata entro un periodo di tempo ragionevole.
2. In caso di inosservanza della richiesta, la APSP può - con provvedimento motivato - irrogare una sanzione pecuniaria fino a Euro 300,00. L'importo viene addebitato al momento della compensazione delle spese accessorie. Il mancato rispetto della richiesta può, a discrezione dell'APSP, costituire motivo di disdetta e risoluzione della convenzione di locazione.

Art. 9

1. La sosta dei veicoli è consentita nei parcheggi/garage previa consultazione con l'APSP. I veicoli parcheggiati illegalmente possono essere trainati via a pagamento.

Art. 10

1. Da diese Hausordnung ein besonderes Abkommen darstellt, sind ihre Bestimmungen auch in Abweichung von den Normen des Bürgerlichen Gesetzbuches und den anderen Normen, welche diesen Sachbereich regeln, gültig.

genehmigt mit Beschluss des Verwaltungsrates
Nr. 28 vom 24.03.2025

DIE PRÄSIDENTIN - LA PRESIDENTE

Anita Tscholl

(digital unterzeichnet - firmato digitalmente)

Art. 10

1. Poiché il presente Regolamento interno costituisce un accordo speciale, le sue disposizioni sono valide anche in deroga alle disposizioni del Codice Civile e delle altre norme, che regolano questo settore.

approvato con deliberazione del Consiglio di
Amministrazione n. 28 del 24/03/2025

DIE DIREKTORIN - LA DIRETTRICE

Dr. Roswitha Rinner

(digital unterzeichnet - firmato digitalmente)