



REGLEMENT

für die

Vergabe und Nutzung der Seniorenwohnungen Chalavus

vom 19. November 2007

	Art. 1
Zweck	<p>Das Reglement ist richtungweisend für die Vergabe und Nutzung der Seniorenwohnungen Chalavus.</p> <p>Es verschafft niemandem Ansprüche, insbesondere nicht auf die Vergabe einer Wohnung.</p>
	Art. 2
Rechtsform	<p>Die Gemeinde stellt die Seniorenwohnungen den Benützern im Rahmen von Mietverträgen zur Verfügung. Hiefür gelten die einschlägigen Bestimmungen des schweizerischen Obligationenrechts.</p>
	Art. 3
Zuständige Organe auf Seiten der Gemeinde	<p>Die Anwendung dieses Reglements obliegt grundsätzlich dem Gemeindevorstand.</p>
	Art. 4
Begünstigte und Bedingungen für die Zuteilung der Wohnungen	<p>Die Auswahl der Mieter von Seniorenwohnungen hat nach den nachfolgend aufgeführten Bedingungen und Kriterien zu erfolgen:</p> <ol style="list-style-type: none">Grundsätzlich erfolgt die Vermietung der Wohnungen an interessierte Personen mit Mindestalter ab 55 Jahren, wobei AHV- und IV-Rentner vorrangig begünstigt werden.Bei Bewerbungen von Ehepaaren oder Konkubinatspartnern müssen beide Partner eine der Voraussetzungen gemäss lit. a) erfüllen.Interessierte Personen, welche im Gegenzug ihre bewohnte grosse Miet- oder Eigentumswohnung im Gemeindegebiet von St. Moritz für einheimische Familien zur Vermietung freigeben, erhalten ebenfalls Vorrang unter der Bedingung, dass sie die langfristige Weitervermietung an eine einheimische Familie mittels Vorlage der entsprechenden Dokumentation belegen. Diese muss der Gemeinde zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Bedingungen gemäss lit. a) und b) müssen in diesem Fall nicht eingehalten werden.

- d) Die nicht im Sinne von lit. a), b) und c) genutzten Wohnungen können auch an jüngere Personen und Familien vermietet werden. In diesem Falle werden vorzugsweise befristete Mietverträge abgeschlossen, welche nur im Falle von Leerständen der Wohnungen verlängert werden. In diesen Fällen erfolgt die Zuteilung der Wohnungen gemäss Eingang der Bewerbungen, wobei jene interessierte Personen Vorrang haben, welche bisher Wohnsitz in der Gemeinde hatten.
- e) Der Abschluss von Mietverträgen setzt in jedem Fall die Bereitschaft voraus, den primären steuerlichen und den zivilrechtlichen Wohnsitz in St. Moritz zu nehmen und beizubehalten.

Art. 5

Verfahren bei der Zuteilung der Wohnungen

Die Vergaben resp. Zuteilung der Wohnungen erfolgen gemäss den nachfolgend aufgeführten Kriterien:

- a) Die Reihenfolge bei der Vergabe erfolgt gemäss den Vorgaben in Art. 4 und nach der Dauer des Wohnsitzes in der Gemeinde St. Moritz.
- b) Danach erfolgt die Vergabe gemäss der Reihenfolge, in welcher die Bewerbungen eingegangen sind.
- c) Bei mehreren Bewerbern mit identischen Ausgangskriterien wird die betreffende Wohnung ausgelost.

Art. 6

Generelle Bestimmungen

- a) Die Mietzinsen für die Wohnung sowie eventuelle Mietzinszuschüsse richten sind nach einem separaten Reglement.
- b) Die Miete eines Einstellplatzes in der Garagenhalle der Liegenschaft ist für den Abschluss eines Mietvertrages Voraussetzung, wenn die Mieter Fahrzeuge halten.
- c) Bei veränderten Bedürfnissen gestattet die Gemeinde interne Wohnungswechsel und passt die bestehenden Mietverträge entsprechend an. Die Gemeinde kann bei veränderten Bedürfnissen solche Wohnungswechsel auch anordnen. Kosten, Aufwendungen und Umtriebe, welche durch den internen Wohnungswechsel verursacht werden, sind verursachergerecht zu tragen.

Art. 7

Kündigung des Mietverhältnisses

- a) Die Kündigung eines Mietverhältnisses erfolgt gemäss den einschlägigen Bestimmungen des Obligationenrechts.
- b) Die Vermieterin ist berechtigt, die Mietverhältnisse gemäss Art. 4 lit. d) ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zu kündigen, sofern ein Bedarf gemäss Art. 4 lit. a) und b) besteht. In den abzuschliessenden Mietverträgen ist unter den besonderen Bedingungen eine entsprechende Klausel zu formulieren.

- Art. 8
- Hausordnung Die Hausordnung richtet sich grundsätzlich nach den ortsüblichen Bedingungen. Besteht darüber Unklarheit, entscheidet der Gemeindevorstand abschliessend.
Das Halten von Haustieren kann gestattet werden, sofern die anderen Mieter nicht gestört werden.
- Art. 9
- Nutzung des Gemeinschaftsraumes Der Gemeinschaftsraum steht grundsätzlich allen Mietern der Gemeindewohnungen in gleichem Masse zur Verfügung.
Die Zuteilung der durch die Mieter ausgeübten besonderen Aktivitäten erfolgt nach Absprache mit dem Hauswart.
Erste Priorität bei der Nutzung des Gemeinschaftsraums haben die Aktivitäten der Mieter der Gemeindewohnungen.
Die Genehmigung der Nutzung des Gemeinschaftsraums durch aussenstehende Dritte obliegt der Gemeinde. Dabei haben einheimische Vereine Vorrang. Solche Aktivitäten haben in jedem Fall in Einklang mit dem Zusammenleben in der Wohngemeinschaft zu stehen, was insbesondere für regelmässige, wiederkehrende Nutzungen gilt.
Bei Benutzung des Gemeinschaftsraumes zu kommerziellen Zwecken setzt die Gemeinde die entsprechende Abgeltung fest.
Die Verantwortung über den Gemeinschaftsraum liegt bei den jeweiligen Benützern.
Die Reinigung erfolgt durch den Hauswart und kann bei ausserordentlicher Beanspruchung zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Die jeweilige Übergabe und Abnahme liegt im Kompetenzbereich des Hauswartes.
- Art. 10
- Unterhalt Der Unterhalt der Liegenschaft und die generellen Reinigungsarbeiten obliegen dem Hauswart. Für diese Aufgaben wird ein detailliertes Pflichtenheft ausgearbeitet.
- Art. 11
- Spitex Die Spitex mietet sich im Gebäude in den eigens hierfür eingerichteten Räumlichkeiten ein.
Das Leistungsangebot und die Verrechnung der einzelnen Leistungen an die Bewohner liegt in deren Kompetenz.
Weitere Regelungen sind im entsprechenden Mietvertrag mit der Spitex vorgesehen.
- Art. 12
- Ausnahmen Der Gemeindevorstand kann bei Härtefällen von den vorliegenden Reglementsbestimmungen abweichen.