|  |  |
| --- | --- |
| **Regolamento interno degli alloggi per anziani****Art. 1**L'attuale regolamento interno regola la convivenza delle persone e l'uso degli appartamenti per anziani del Consorzio Azenda Naturno-Senales-Plaus (di seguito denominata CANSP). Gli utenti devono sempre comportarsi in modo da garantire una convivenza amichevole e pacifica con tutti i vicini.**Art. 2**Gli appartamenti saranno occupati a scopo di locazione dopo la conclusione di un contratto di concessione e di un accordo di accompagnamento con il CANSP. Il CANSP gestisce gli appartamenti sotto forma di comunità condominiale, divide le relative spese sulla base della tabella millesimale applicabile e delle persone presenti.Le spese sono addebitate per: **riscaldamento e acqua calda, acqua, fognature, raccolta rifiuti, elettricità, ascensore, pulizia delle aree comuni, spese amministrative, manutenzione ordinaria e piccole riparazioni fino ad un importo massimo di 200,00 euro.**Il canone di locazione fissato in conformità con le normative vigenti deve essere pagato anticipatamente tramite la Tesoreria CANSP entro il 5 di ogni mese. L'affitto deve essere pagato anche in assenza del rispettivo utente.**Art. 3**L’utente è libero di arredare l'appartamento assegnatogli. L'impianto esistente è di proprietà del comune di Naturno, o Senales. I mobili corrispondenti, così come tutti i beni mobili dell'edificio di proprietà dei comuni, sono inclusi in un inventario, che viene firmato dall'utente al momento della consegna dell'appartamento. L'utente è direttamente responsabile di eventuali danni da lui arrecati ai beni mobili di proprietà comunale nonché agli arredi.**Art. 4**Gli utenti sono obbligati a:1. utilizzare l'abitazione 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'appartamento assegnato. Deve osservare scrupolosamente le regole generali della casa e deve lasciare l'appartamento dopo la risoluzione del contratto 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 21:00 alle 6:00. Se lo apri durante questo periodo, devi richiuderlo 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'appartamento o nelle stanze adiacenti;
5. senza la preventiva autorizzazione del comune di Naturno/Senales, gli utenti non sono autorizzati ad apportare modifiche all'appartamento. Gli utenti che tuttavia eseguono tali lavori in modo illegale devono, su richiesta dei comuni, ripristinare a proprie spese lo stato dell'appartamento al momento della consegna, sebbene siano comunque responsabili per altre questioni. In caso di risoluzione o fine della convenzione di locazione, il locatario non può in nessun caso richiedere il rimborso dei costi al CANSP;
6. Non è consentito tenere animali in casa senza il permesso dell'amministrazione;
7. Particolare attenzione deve essere esercitata durante le ore di silenzio dalle 22:00 alle 8:00 e dalle 12:30 alle 15:00.;
8. separare i rifiuti prodotti; utilizzare il bidone della spazzatura fornito dal CANSP per i rifiuti residui e gettare gli altri rifiuti (vetro, carta e cartone, lattine, ecc.) nei contenitori forniti dall'amministrazione.
9. Gli ingressi delle case, le scale e i corridoi assolvono al loro scopo di vie di fuga solo se vengono mantenuti liberi. Non devono quindi essere bloccati.
10. E' vietato depositare oggetti di qualsiasi genere sui balconi.
11. Non è consentito grigliare con combustibili solidi o liquidi sui balconi e nelle aree direttamente adiacenti all'edificio.
12. È vietato fumare in tutto il condominio, ad eccezione dei balconi.
13. Le finestre della cantina e della tromba delle scale 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. Per motivi di sicurezza di tutti i coutenti, questi devono essere tenuti chiusi a chiave tra le 22:00 e le 6:00.
14. Lo smarrimento di una chiave deve essere immediatamente denunciato al Consorzio. È vietata la produzione di chiavi duplicate. L'accesso ai locali tecnici non è consentito ai non residenti.

In caso di necessità, il CANSP si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi al fine di verificare lo stato dell'appartamento 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**Raccomandazioni generali per gli utenti:1. Le radio e i televisori non devono essere regolati a volume troppo alto per non disturbare i vicini con rumori inutili;
2. Assicurarsi che le strutture dell'appartamento 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 e antenne di alcun tipo davanti alle porte finestre o sulla facciata.

**Art. 6**In caso di assenza prolungata, gli utenti sono obbligati a informare l'amministrazione o l'assistente e a consegnare le chiavi dell'appartamento all'assistente.**Art. 7**In caso di danni alle parti comuni all'interno dell'edificio, la cui causa non può essere identificata, i costi che il KBNSP 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, il CANSP si riserva il diritto di addebitare tutto o parte dell'onere al riguardo agli utenti.**Art. 8**In caso di ripetute violazioni di queste regole della casa, il KBNSP chiederà all'inquilino tramite lettera raccomandata di garantire che la causa del reclamo sia eliminata entro un periodo di tempo ragionevole.In caso di inosservanza della richiesta, l'amministrazione della casa di riposo può, con provvedimento motivato, irrogare una sanzione pecuniaria fino a 300,00 euro. L'importo viene addebitato al momento della compensazione delle spese accessorie. Il mancato rispetto della richiesta può, a discrezione del CANSP, costituire motivo di risoluzione e risoluzione del contratto di locazione.Art. 9La sosta dei veicoli è consentita nei parcheggi/garage previa consultazione con il consorzio. I veicoli parcheggiati illegalmente possono essere trainati via a pagamento. Art. 10Poiché il presente Regolamento della Casa 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 | **Hausordnung Seniorenwohnungen****Art. 1**Die gegenständliche Hausordnung regelt das Zusammenleben der Personen und die Benützung der Seniorenwohnungen des Konsortium-Betriebes Naturns-Schnals-Plaus (in der Folge KBNSP). Die Nutzer sollen jederzeit eine Verhaltensweise an den Tag legen, die dazu geeignet ist, ein freundliches und friedliches Zusammenleben mit allen Nachbarn zu gewährleisten.**Art. 2**Die Wohnungen werden nach Abschluss eines Konzessionsabkommens zu Mietzwecken sowie einen Begleitvertrag mit dem KBNSP bezogen. Der KBNSP führt die Wohnungen in Form einer Kondominiumsgemeinschaft, teilt die diesbezüglichen Spesen aufgrund der geltenden Tausendsteltabelle und der anwesenden Personen auf.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 von 200,00Euro**.Die im Sinne der geltenden Bestimmungen festgesetzte Miete muss innerhalb 05. jeden Monats im Vorhinein über das Schatzamt des KBNSP eingezahlt werden. Die Miete ist auch bei Abwesenheit des jeweiligen Nutzers zu bezahlen.**Art. 3**Der Nutzer kann die ihm zugewiesene Wohnung frei einrichten. Die vorhandene Einrichtung ist Eigentum der Gemeinde Naturns, bzw. Schnals. Die entsprechenden Möbelstücke sowie sämtliche, sich im Eigentum der Gemeinden befindlichen beweglichen Güter des Gebäudes werden in ein Inventar aufgenommen, welches zum Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung vom Nutzer unterfertigt wird. Der Nutzer ist direkt verantwortlich für die von ihm verursachten Schäden an gemeindeeigenen beweglichen Gütern sowie an Einrichtungen und Räumen der Seniorenwohnungen.**Art. 4**Die Nutzer sind verpflichtet:1. die Wohnung 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 Wohnung. Er hat die allgemeine Hausordnung genauestens zu beachten und hat nach Auflösung der Nutzervereinbarung die Wohnung 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 vom 21:00 bis 6:00 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 Wohnung oder in den Nebenräumen;
5. ohne vorherige Genehmigung der Gemeinde Naturns/Schnals dürfen die Nutzer keinerlei Änderungen in der Wohnung durchführen. Jene Nutzer, die trotzdem solche Arbeiten widerrechtlich durchführen, müssen auf Verlangen der Gemeinden den Zustand der Wohnung 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 KBNSP keinesfalls den Kostenersatz fordern;
6. ohne Genehmigung der Verwaltung ist es nicht gestattet, Tiere im Haus zu halten;
7. in den Ruhezeiten von 22.00 Uhr bis 8.00 Uhr sowie von 12.30 Uhr bis 15.00 Uhr besondere Rücksicht zu nehmen;
8. den anfallenden Müll zu trennen; für den Restmüll den vom KBNSP bereitgestellten Müllkübel zu verwenden und den anderen Müll (Glas, Papier und Kartone, Dosen usw.) in die von der Verwaltung bereit gestellten Container zu werfen.
9. Hauseingang, Treppen und Flure erfüllen ihren Zweck als Fluchtweg nur, wenn sie freigehalten werden. Sie dürfen daher nicht versperrt werden.
10. Das Lagern von Gegenständen jeglicher Art auf den Balkonen ist untersagt.
11. Das Grillen mit festen oder flüssigen Brennstoffen ist auf den Balkonen und auf den unmittelbar am Gebäude liegenden Flächen nicht gestattet.
12. Das Rauchen ist im gesamten Wohnhaus, mit Ausnahme der Balkone verboten.
13. Keller- und Treppenhausfenster 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. Weiterhin sind diese aus Gründen der Sicherheit aller Mitbewohner/innen in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr verschlossen zu halten.
14. Der Verlust eines Schlüssels ist unverzüglich dem Konsortium mitzuteilen. Die Anfertigung von Nachschlüsseln ist untersagt. Die Technikräume dürfen von Unbefugten nicht betreten werden.

Der KBNSP behält sich im Falle der Notwendigkeit vor, zur Überprüfung des Zustandes der Wohnung 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.**Art. 5**Allgemeine Empfehlungen für die Nutzer:1. Radio- und Fernsehgeräte dürfen nicht zu laut eingestellt werden, um nicht die Nachbarn durch unnötigen Lärm zu stören;
2. Darauf achten, dass die Strukturen der Wohnung 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**Die Nutzer sind im Falle längerer Abwesenheit verpflichtet diese der Verwaltung bzw. der Bezugsperson mitzuteilen, sowie der Bezugsperson einen Schlüssel für die Wohnung auszuhändigen.**Art. 7**Sollten Schäden an den Gemeinschaftsteilen im Inneren des Gebäudes entstehen, deren Verursacher nicht ausfindig gemacht werden kann, werden die Kosten, welche der KBNSP 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 KBNSP vor, die diesbezügliche Belastung zur Gänze oder zum Teil den Nutzern anzulasten.**Art. 8**Bei wiederholten Übertretungen dieser Hausordnung wird der KBNSP den Nutzer mittels Einschreibebrief auffordern, innerhalb einer angemessenen Frist für die Beseitigung der Beschwerdeursache Sorge zu tragen.Bei Nichtbefolgung der Aufforderung kann die Altersheimverwaltung, mit begründeter Maßnahme, eine Geldstrafe bis zu 300,00 Euro auferlegen. Der Betrag wird mittels Belastung bei der Verrechnung der Nebenspesen eingehoben. Die nicht beachtete Aufforderung kann, nach Ermessen des KBNSP, als Kündigungs- und Auflösungsgrund das Konzessionsabkommen zu Mietzwecken gelten.Art. 9Das Abstellen von Fahrzeugen ist nach Absprache mit dem Konsortium auf den Parkplätzten/Garagen erlaubt. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge können kostenpflichtig abgeschleppt werden. Art. 10Da 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. |