



## Reglement über die Vermietung von Wohnungen mit Dienstleistungen im Alterszentrum Gibeleich

23. November 2021  
(Stand: 1. Januar 2022)



**ALTERSZENTRUM GIBELEICH** Talackerstrasse 70, 8152 Glattbrugg  
Tel. 044 829 85 85, [alterszentrum@opfikon.ch](mailto:alterszentrum@opfikon.ch), [www.opfikon.ch](http://www.opfikon.ch)

# Reglement für die Vermietung von Wohnungen mit Dienstleistungen im Alterszentrum Gibeleich

## Präambel

In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen für beide Geschlechter, ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform.

Die Mietwohnungen im Alterszentrum Gibeleich werden an pensionierte Personen, die ihren Haushalt allein oder mit temporärer externer Unterstützung führen können, vermietet. Dieses Reglement enthält die Grundsätze für die Vermietung.

## Art. 1

Voraussetzungen

- 1 Bei Abschluss eines Mietvertrags müssen die folgenden Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein:
  - a Pensionsalter,
  - b Zivilrechtlicher Wohnsitz in der Stadt Opfikon seit mindestens fünf Jahren,
  - c Fähigkeit, den Haushalt selbständig oder mit temporärer externer Unterstützung (Spitex oder Privatpersonen) zu führen.
- 2 Bei einem Zweipersonenhaushalt muss mindestens eine Person diese Voraussetzungen erfüllen.
- 3 Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Mietwohnung im Alterszentrum Gibeleich.

## Art. 2

Interessenliste

- 1 Es wird eine Interessentenliste geführt.
- 2 Es werden nur Personen auf die Interessentenliste gesetzt, die zum Zeitpunkt der Anmeldung die Voraussetzungen gemäss Artikel 1 erfüllen.
- 3 Falls eine auf der Interessentenliste stehende Person eine Mietwohnung zum angebotenen Zeitpunkt nicht mieten möchte, bleibt sie weiterhin auf der gleichen Wartelisteposition und wird beim nächsten Mal wieder angefragt.
- 4 Die Anmeldung für die Interessentenliste erfolgt schriftlich mittels Anmeldeformular.

## Art. 3

Vergabe von Wohnungen

- 1 Bei mehreren Interessenten werden Personen, die wirtschaftliche Sozialhilfe oder Zusatzleistungen zur AHV/IV beziehen gegenüber anderen Interessenten bevorzugt. Bei vergleichbaren wirtschaftlichen Verhältnissen entscheidet das Eingangsdatum der Anmeldung.
- 2 Im Rahmen dieses Reglements entscheidet die Leitung Alterszentrum über die Vergabe der Wohnungen.
- 3 In Ausnahmefällen kann die Leitung Alterszentrum Gibeleich Vermietungen an Personen bewilligen, die auf der Aufnahmestation abgeklärt wurden oder sich in einer begründeten Notlage befinden.

**Art. 4**

- 1 Die Vermietung und die Kündigung der Mietwohnungen im Alterszentrum Gibeleich richten sich nach dem Mietrecht (kantonale Mietbestimmungen).
- 2 Das Mietobjekt wird im Mietvertrag definiert.
- 3 Um die Wohnfähigkeit von potentiellen Mietern zu beurteilen, können befristete Mietverträge ausgestellt werden.
- 4 Wird eine Wohnung nicht innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der Ausschreibung an einen Interessenten vermietet, kann die Wohnung anderweitig vermietet werden.
- 5 Erfolgt die Übernahme einer Wohnung mehr als sieben Tage vor dem 1. des Monats, wird der Mietbeginn auf dieses Datum festgelegt und der Mietzins pro rata erhoben.
- 6 Im Übrigen regelt der Mietvertrag die detaillierten Bedingungen des Mietverhältnisses sowie die detaillierten Mietzinsen, Nebenkosten und Kosten für Dritteleistungen.

Mietvertrag

**Art. 5**

- 1 Die Wohnungen werden im Verhältnis Anzahl Zimmer gleich Anzahl Personen vermietet. Bei 2-Zimmerwohnungen, die weniger als 50 m<sup>2</sup> sind, kann von dieser Regelung abgewichen werden.
- 2 Beziehen zwei Personen gemeinsam eine Wohnung, gilt beim Übertritt in den stationären Pflegebereich oder im Todesfall einer Person der Lebensgemeinschaft für die in der Wohnung verbleibende Person eine Übergangsfrist von 12 Monaten in der bisherigen Wohnung.
- 3 Wird die Mindestbelegung bis zum Ablauf der Übergangsfrist nicht wieder erreicht, ist ein Wohnungswechsel in eine kleinere Wohnung innerhalb zusätzlicher 6 Monate erforderlich.
- 4 Wird die Mindestbelegung während der Übergangsfrist wieder erreicht und in den folgenden drei Jahren nicht mehr unterschritten, beginnt im Fall einer weiteren Unterschreitung eine neue Übergangsfrist.
- 5 Das Alterszentrum Gibeleich macht den Mietern ein Angebot zur Behebung der Unterbelegung. Das Ersatzangebot beschränkt sich auf die Wohnungen mit Dienstleistung des Alterszentrum Gibeleich.
- 6 Lehnen die Mieter zumutbare Ersatzangebote ab, erfolgt die Kündigung unter Wahrung der vertraglich festgelegten Kündigungsfrist.
- 7 Ist das Alterszentrum innerhalb der Übergangsfrist nicht in der Lage, aus Ihrem Bestand zumutbare Ersatzobjekte zu unterbreiten, verlängert sich die Übergangsfrist um jeweils weitere 6 Monate.

Mindestbelegung

Reglement für die Vermietung von Wohnungen mit Dienstleistungen  
im Alterszentrum Gibeleich

**Art. 6**

Zusatzleistungen

- <sup>1</sup> Es können zusätzliche Dienstleistungen bezogen werden, die eine selbständige Lebensführung unterstützen, zum Beispiel: Einnahme der Mahlzeiten im Restaurant Gibeleich, Reinigung der Wohnung durch Mitarbeitende der Hauswirtschaft oder Wäschebesorgung durch die Lingerie. Diese Leistungen werden zu den gültigen Tarifen in Rechnung gestellt.
- <sup>2</sup> Sind im Krankheitsfall pflegerische Leistungen notwendig, erbringt der Bereich Pflege und Betreuung, auf Verordnung des Arztes, HEIMEX-Leistungen. Diese Leistungen werden gemäss den gültigen Spitex-Tarifen verrechnet.
- <sup>3</sup> Steigt der Pflegeaufwand der Mieter aufgrund einer markanten Verschlechterung des Gesundheitszustandes an (z.B. bei Demenzerkrankung), ist das Alterszentrum Gibeleich berechtigt den Mietvertrag aufzulösen und prioritär einen Pflegeplatz im Alterszentrum oder in einer anderen geeigneten Institution anzubieten.
- <sup>4</sup> In gegenseitigem Einvernehmen kann die Kündigungsfrist sowie der Kündigungszeitpunkt verändert werden.

**Art. 7**

Haustierhaltung

Das Halten von Haustieren in der Alterswohnung bedarf einer schriftlichen Zusatzvereinbarung.

**Art. 8**

In Kraft treten

- <sup>1</sup> Der Stadtrat erlässt das Reglement für die Vermietung von Wohnungen mit Dienstleistungen im Alterszentrum Gibeleich gemäss Stadtratsbeschluss vom 23. November 2021.
- <sup>2</sup> Das Reglement tritt durch Beschluss durch den Stadtrat vom 23. November 2021 per 1. Januar 2022 in Kraft.
- <sup>3</sup> Es ersetzt das bisherige Reglement vom 1. Januar 2018.

**STADTRAT OPFIKON**

Präsident:

Stadtschreiber:



Paul Remund



Willi Bleiker

Opfikon, November 2021

Erläss und Inkraftsetzung durch Stadtratsbeschluss vom: 23. November 2021 per 1. Januar 2022