



MIETER SEIN

Die Unterkunft wurde übergeben, der Platz im Arbeiterwohnheim ist gesichert. Ein Augenblick großer Freude und Gelassenheit. Und nun?

Welche Dienste garantiert das WOBI? Welche Verpflichtungen hat der Mieter dem WOBI gegenüber?

Solche Fragen beantwortet die Dienstleistungscharta, die von der Homepage des WOBI heruntergeladen werden kann (http://www.wobi.bz.it/download/WOBI-Dienstcharta_2.pdf). Darin erhält der Interessierte alle wichtigen Informationen zu Mieten und Spesen in den Sozialwohnungen und Arbeiterwohnheimen und alle Adressen, an die er sich wenden kann. Ein weiterer, wichtiger Aspekt ist die Tatsache, dass sich das WOBI zu bestimmten Qualitätsstandards verpflichtet und versucht damit, die Rechte der Mieter zu wahren. Aber auch die Pflichten des Mieters werden aufgezählt, welche dieser hat und welche einzuhalten sind und die Folgen bei deren Missachtung.

Generelle, vom WOBI vorgesehene Richtlinien.

Wie wird die Miete berechnet?

Die Miete wird aufgrund des Gesamtfamilieneinkommens berechnet und wird so festgestellt, dass sie 10 bis 25% der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Familie beträgt.

Der Mieter des Arbeiterwohnheimes bezahlt eine Tagesquote, welche die Miete aufgrund des Landesmietzinses, sowie die Nebenspesen beinhaltet. Die zu bezahlende Tagesquote wird jährlich vom Wohnbauinstitut festgelegt.

Rechte und Pflichten des Mieters

Arbeiterwohnheime: Sollte sich der Mieter nicht an die gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen halten, ist ein Widerruf der Zuweisung des Bettenplatzes oder der Kleinwohnung die Folge.

Im Falle eines Widerrufs ist eine weitere Zuweisung in den nächsten fünf Jahren ausgeschlossen.

Hat der Mieter den Bettenplatz oder die Kleinwohnung durch Abgabe falscher Erklärungen erlangt, widerruft das Wohnbauinstitut die Zuweisung und informiert die Justizbehörde.

Vor der Aufnahme in der Wohnung einer zusätzlichen Person, die nicht im Gesuch angegeben wurde, ist es immer erforderlich, die schriftliche Genehmigung abzuwarten, andernfalls riskiert der Mieter den Widerruf der Wohnungszuweisung.

Bei einer Abwesenheit von mehr als drei hintereinander folgenden Monaten ist eine Genehmigung des Wohnbauinstitutes einzuholen und für eventuelle Noteinsätze eine Person anzugeben, bei der die Wohnungsschlüssel erhältlich sind.

Wie kann ein momentaner wirtschaftlicher Engpass überwunden werden?

Der Vereinbarungsinhaber/die Vereinbarungsinhaberin kann ein Gesuch um Mietreduzierung einreichen, welches der zuständigen Kommission unterbreitet wird, sofern eine Verminderung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in der Höhe von mindestens 35 % im Verhältnis zum Bezugsjahr vorhanden ist.



Zwangsräumungen

Für das Wohnbauinstitut ist die Wichtigkeit ein Dach über dem Kopf zu haben klar. Aus diesem Grund arbeitet das Institut darauf hin, Zwangsräumungen zu vermeiden, die traumatisch sein können. Es geht um Familien die in Südtirol leben und um die vielen, zum großen Teil aus Italien stammende Arbeiter, die aus Arbeitsgründen hier zeitweilig untergebracht sind.

Gründe, die dazu führen, dass die Mieterservicestellen des WOBI eng mit den Sozialdiensten zusammenarbeiten um Lösungen zu finden. Ein machbarer Weg, der sich bewährt hat, ist nur die Hälfte der zu zahlenden Beträge zu verlangen und die andere Hälfte in angepassten Raten aufzuteilen. Nur in den wenigsten Fällen kommt es zur Zwangsräumung.

Auch bei den Arbeiterwohnheimen werden die gleichen Maßnahmen angewandt.

In den vergangenen Jahren wurde diese Art der Unterbringung von Arbeitern immer mehr geschätzt. Sollte der Mieter den fälligen Betrag nicht bezahlen, sorgt das Wohnbauinstitut innerhalb des auf die Einzahlungsfrist folgenden Monats für die Zusendung einer Zahlungsaufforderung. Im Falle eines Zahlungsverzuges von zwei Monaten wird mit Dekret des Präsidenten das Verfahren für die Zwangsräumung des Bettenplatzes oder der Kleinwohnung im Arbeiterwohnheim eingeleitet, man versucht aber nach Möglichkeit diese Maßnahme zu vermeiden.

Abänderung der Familienzusammensetzung

Der Vereinbarungsinhaber/die Vereinbarungsinhaberin muss ein Formular hinsichtlich der Abänderung der Familienzusammensetzung ausfüllen und bei dem zuständigen Zonenverwalter/der zuständigen Zonenverwalterin abgeben. Daraufhin wird die Miete am darauffolgendem Tag ab Mitteilung abgeändert, sofern der Wohnsitz verlegt wurde.

Im Todesfalle des Vereinbarungsinhabers muss das WOBI informiert werden, damit die Nachfolge in der Vereinbarung aufgenommen werden kann, mit entsprechender Änderung des Mietzinses. Der Antrag auf Nachfolge ist innerhalb eines Jahres ab dem Ableben einzureichen. Nach Ablauf dieses Zeitraums gilt die Besetzung der Wohnung als rechtswidrig. Die Dienstleistungscharta weist darauf hin, wer berechtigt ist, die Vereinbarung zu übernehmen.

Wohnungstausch

Sollte die Wohnung im Laufe der Jahre für die Familie nicht mehr geeignet sein, weil sich die Zusammensetzung der Familie in der Zwischenzeit geändert hat, kann der Vereinbarungsinhaber ein Gesuch für eine andere Wohnung einreichen.

Das Wohnbauinstitut bietet außerdem auch Mietern mit schwerwiegenden, durch entsprechende Dokumentation (Invaliditätszeugnis, ärztliche Zeugnisse, usw.) belegten Gesundheitsproblemen, die Möglichkeit eines Wohnungstausches an.

Widerruf

Wenn sich der Mieter nicht an die vom Gesetz und in der Mietvereinbarung festgelegten Vorschriften hält, widerruft der Präsident des Wohnbauinstitutes, nach Anhören der Zuweisungskommission, die Wohnungszuweisung: www.wobi.bz.it/de/dienste/widerruf-wohnungszuweisung.asp



Institut für den sozialen Wohnbau
Istituto per l'edilizia sociale
Istitut por le frabichè sozial