

KAPITEL 1: GEGENSTAND UND GELTUNGSBEREICH Art. 1 Das vorliegende Mietreglement regelt die Mietbedingungen der Wohnungen und Zimmer der Stiftung für studentisches Wohnen Apartis. Art. 2 Unter Vorbehalt von Ausnahmen gilt dieses Reglement für Mieter, welche einen zeitlich unbefristeten Mietvertrag für ein unmöbliertes Zimmer abschliessen. Für Austauschstudierende mit zeitlich befristetem Mietvertrag in möblierten Zimmern gilt ein gesondertes Reglement. KAPITEL 2: ZULASSUNG I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN Art. 3 Wohnberechtigung Die Wohnungen und Zimmer von Apartis können, unter Vorbehalt der nachfolgenden Einschränkungen, ausschliesslich Personen zur Verfügung gestellt werden, welche an einer vom Stiftungsrat anerkannten, öffentlichen Ausbildungsstätte studieren, oder Familien bei denen mindestens ein Elternteil an einer solchen Ausbildungsstätte studiert. Die Beschränkungen des vorliegenden Reglements ausgenommen, stehen die Wohnungen und Zimmer von Apartis allen Personen, unabhängig von ihrer Nationalitäts-, Religions- oder Geschlechtszugehörigkeit, offen. Art. 4 Zulassungskompetenz Die Kompetenz über die Zulassung oder Abweisung von Wohnungsbewerbern obliegt ausschliesslich Apartis. II. ZULASSUNGSBEDINGUNGEN Art. 5 Immatrikulation Wer sich für ein Zimmer von Apartis bewerben will, muss als Student immatrikuliert sein und eine gültige Studienbestätigung der Universität, der Ausbildungsstätte oder der Schule vorweisen, an welcher er studiert. Ist das Immatrikulationsverfahren noch im Gange, hat der Wohnungsbewerber ein Bestätigungsschreiben der Ausbildungsstätte vorzuweisen, an welche er sein Zulassungsbegehren gestellt hat. Art. 6 Zulassungsprioritäten Im Rahmen der Erstvermietung von neuen Liegenschaften wird den Bewerbungen von Neumieter*innen der Vorzug eingeräumt.	III. ZUTEILUNGSVERFAHREN Art. 7 Einschreibung Die Bewerbung für ein Zimmer hat auf dem dafür bereitgestellten Anmeldeformular von Apartis zu erfolgen, welches vollständig und wahrheitsgetreu auszufüllen ist. Apartis kann vom Wohnungsbewerber im Hinblick auf die Ausstellung des Mietvertrags zusätzliche personenbezogene Daten verlangen. Art. 8 Zimmerzuteilung Nach Überprüfung der Wohnberechtigung unterbreitet Apartis den eingeschriebenen Wohnungsbewerbern Angebote für ihre freien Zimmer. Bei der Zimmerzuteilung berücksichtigt sie soweit wie möglich die chronologische Rangfolge der Einschreibungen. Nur bei nicht fristgerechten Kündigungen und im Rahmen des Möglichen bevorzugt Apartis den Vorschlag eines Nachmieters durch die in der Wohnung verbleibenden Mieter, sofern der vorgeschlagene Nachmieter die oben genannten Zulassungskriterien erfüllt. Bei fristgerechten Kündigungen ist es nicht möglich, einen Nachmieter vorzuschlagen. Art. 9 Soziale Gründe Aus sozialen Gründen und nach Rücksprache mit dem Sozialdienst der Universität Freiburg kann Apartis von den oben genannten Zuteilungsgrundsätzen abweichen, sofern der Wohnungsbewerber die Zulassungsbedingungen erfüllt. KAPITEL 3: MIETBEDINGUNGEN I. ALLGEMEINES Art. 10 Wohnungsbelegung Die Belegung einer Wohneinheit darf die im Mietvertrag festgelegte Anzahl Personen nicht überschreiten. In der Regel ist die Belegung einer Wohneinheit auf eine Person beschränkt, mit Ausnahme von Familien mit Kindern. II. MIETBEDINGUNGEN Art. 11 Vertragsgebühr Bei Vertragsabschluss oder einer Vertragsänderung wird ein Unkostenbeitrag von CHF 50.- erhoben. Bei einem Zimmerwechsel innerhalb der Liegenschaften von Apartis wird für die Ausstellung des neuen Mietvertrags ein Unkostenbeitrag von CHF 150.- erhoben. Art. 12 Leistung der Miete und der Nebenkosten Die Miete und die Nebenkosten sind monatlich jeweils im Voraus zu bezahlen. Bei Verzug wird eine Gebühr von CHF 10.- pro Mahnung erhoben.	Art. 13 Nebenkostenabrechnung Über die im Mietvertrag aufgeführten Nebenkosten wird einmal jährlich eine Abrechnung auf Grundlage der effektiven Kosten erstellt. Nach Berücksichtigung der geleisteten Anzahlungen wird dem Mieter ein Saldo zu seinen Gunsten innert 30 Tagen überwiesen; Ein Saldo zu Gunsten von Apartis wird innert 30 Tagen fällig. Saldobeträge unter CHF 5.- werden von Apartis weder zurückerstattet noch eingefordert. Art. 14 Mietzinsvergünstigung Apartis kann im Rahmen der Verfügbarkeiten ihres Solidaritätsfonds Mietzinsvergünstigungen an Mieter gewähren, deren finanzielle Mittel besonders eingeschränkt sind. Das Verfahren sowie die Voraussetzungen für den Erhalt von Mietzinsvergünstigungen werden im Ausführungsreglement über den Solidaritätsfond vom 14. Oktober 2005 geregelt. Art. 15 Versicherungen Eine Kopie der Schweizer Haftpflichtversicherung muss Apartis ausgehändigt werden. Art. 16 Mieterpflichten Der Mieter hat zum guten Funktionieren der Wohngemeinschaft beizutragen, im Besonderen indem er: - einen angemessenen Anteil an den Hausarbeiten übernimmt, namentlich die Reinigung der gemeinschaftlichen Räume und die Abfallbeseitigung; - Sorge zu den gemeinschaftlichen Einrichtungen trägt (Küchengeräte und -möbel, Badezimmer, WC, Eingangshalle, Balkon, Keller) ; - eine angemessene Ordnung in den gemeinschaftlichen Räumen hält ; - sich anteilmässig an den gemeinschaftlichen Kosten beteiligt (Strom, diverse Abonnemente, gemeinsamer Materialaufwand usw.) Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Mitbewohner, auf die Hausbewohner sowie auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen, insbesondere die Einhaltung der Ruhezeiten und der Hausordnung. Der Mieter hat die Pflicht, Apartis rechtzeitig im Voraus über den Abschluss seiner Ausbildung zu informieren ebenso wie über jede Änderung, welche seinen Ausbildungsstatuts oder seine Ausbildungsstätte betreffen.
---	---	--

Art. 17 Voraussetzungen für die schriftliche Zustimmung von Apartis Folgende Nutzungen der Mietsache setzen eine vorgängige, schriftliche Zustimmung von Apartis voraus : • die Haustierhaltung (nur Studios) • die langfristige Beherbergung von Gästen (über eine Woche hinaus oder wiederholte längere Aufenthalte). KAPITEL 4: UNTERHALT DER MIETSACHE I. UNTERHALT DURCH DEN MIETER Art. 18 Während des Mietverhältnisses hat der Mieter auf eigene Kosten zum gewöhnlichen Unterhalt seines Zimmers und der gemeinschaftlichen Räume beizutragen. Dazu gehören vor allem: • das Ausbessern von Löchern in Türen/Decken/Wänden; • die Beseitigung von Ungeziefer (Käfer, Nagetiere usw.). • Entkalkung der Wasserhähne (Waschbecken, Abwaschbecken, Dusche), des WC-Spülkastens und der WC-Schüssel. Art. 19 Andere Arbeiten, die vom Mieter zu tragen sind Kleinere, auf Anfrage des Mieters vom Hauswart ausgeführte Arbeiten, die normalerweise dem Mieter obliegen. Diese werden dem Mieter gemäss den im Gebäude veröffentlichten Tarifen berechnet. Art. 20 Sicherheit der Balkone, Terrassen, Fenstersimse Das Lagern von leicht wegfliegendem Material, welches eine Gefahr auf den Balkonen, Terrassen und Fenstersimsen darstellen kann, ist verboten. II. UNTERHALT DURCH APARTIS Art. 21 Regelmässige Kontrollen Um einen angemessenen Unterhalt ihrer Wohngebäude sicherzustellen, führt Apartis, nach vorgängiger Information der Mieter, periodische Inspektionen in den Wohnungen durch. Art. 22 Mangelnder Unterhalt des Mieters Stellt Apartis während der Mietdauer eine grobe Missachtung der Unterhaltungspflicht des Mieters fest, stellt sie ihm eine angemessene Frist zur Behebung der Unterhaltsmängel. KAPITEL 5: KÜNDIGUNG I. DURCH DEN MIETER Art. 23 Ordentliche Kündigung Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und vom Mieter eigenhändig unterzeichnet werden. Das Kündigungsschreiben muss spätestens am letzten Tag vor Ablauf der Kündigungsfrist bei Apartis eingegangen sein.	II. DURCH APARTIS Art. 24 Kündigungsgründe Nach schriftlicher Mahnung kann Apartis im Falle einer wiederholten Pflichtverletzung durch den Mieter den Mietvertrag innert 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen, vor allem in folgenden Fällen: a) Zahlungsrückstand gemäss Art. 257d OR; b) Verletzung der Rücksichtsnamepflicht auf die Mitbewohner, die Hausbewohner oder die Nachbarn ; c) Unzumutbares Verhalten, welches ein normales Zusammenleben der Wohnungsmieter oder die Wiedervermietung eines Zimmers verunmöglicht; d) Verletzung der Informationspflicht über eine Änderung des Ausbildungsstatuts, welche einen Entzug der Wohnberechtigung zur Folge hätte. KAPITEL 6: RÜCKGABE DER MIETSACHE I. ZUSTANDSAUFNAHME Art. 25 Zeitpunkt der Zustandsaufnahme Aus organisatorischen Gründen legt Apartis das Datum und den Zeitpunkt der Zustandsaufnahme fest und lädt die Parteien mindestens zehn Tage im Voraus dazu ein. Die Aufnahme des Zustandsprotokolls findet am letzten Tag des Mietverhältnisses statt. Fällt dieser Tag auf einen Feiertag oder ein Wochenende, wird die Zustandsaufnahme auf den nächstfolgenden Werktag vorgetragen. Art. 26 Anwesenheit und Vertretungsrecht Der ausziehende und der einziehende Mieter sind angehalten, an der Zustandsaufnahme teilzunehmen. Sie können sich dabei durch eine Drittperson mittels einer Vollmacht (z.B. Mitbewohner, Eltern, Freunde) vertreten lassen. Unabhängig von der Anwesenheit der Mieter oder ihrer Vertreter erstellt Apartis ein Zustandsprotokoll und stellt den abwesenden Personen eine Kopie davon zu. Art. 27 Meldefrist für auftretende Mängel Der einziehende Mieter kann während zehn Tagen nach Aufnahme des Zustandsprotokolls weitere, allfällige Mängel oder Schäden in seinem Zimmer oder der Wohnung schriftlich Apartis melden II. ZIMMERRÜCKGABE Art. 28 Reinigung und Rückgabe des Zimmers Nach Vertragsende hat der Mieter das Zimmer in gründlich gereinigtem und leerem Zustand zurückzugeben. Er berücksichtigt dabei die Liste der auszuführenden Reinigungsarbeiten und kleinen Ausbesserungen, welche er zusammen mit der Einladung zur Zustandsaufnahme erhalten hat. Im Zimmer zurückgelassene Möbel oder persönliche Effekten werden auf Kosten des ausziehenden Mieters entsorgt, sofern der Nachmieter nicht schriftlich deren Übernahme erklärt.	Art. 29 Reinigung der Gemeinschaftsräume Die gemeinschaftlichen Räume der Wohnung (Küche, Eingangshalle, WC, Badezimmer, Balkon usw.) sind bei der Zimmerrückgabe ebenfalls in einem ordentlichen und sauberen Zustand zu übergeben. Der Mieter hat beim Auszug alle ihm gehörenden Gegenstände aus dem Kellerabteil oder der Abstellkammer zu entfernen. III. HAFTUNG Art. 30 Verursachte Schäden Der Mieter haftet für Schäden in seinem Zimmer, welche über das übliche Mass eines vertragsgemässen Gebrauchs hinausgehen. Art. 31 Mangelnde Reinigung Für Schäden, mangelnde Reinigung und Ausbesserungen in den gemeinschaftlichen Räumen der Wohnung haften die Wohnungsmieter solidarisch. Art. 32 Forderungen gegenüber Mitbewohner Apartis haftet nicht für Forderungen von Mietern gegenüber ihren Mitbewohnern. KAPITEL 7: SCHLUSSBESTIMMUNGEN Art. 33 Gerichtsstand Als Gerichtsstand wählen die Parteien die Stadt Freiburg. Art. 34 Subventionierte Wohnräume Die Bestimmungen über die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse gelten nicht für Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurden und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden (Art. 253b OR). So beschlossen vom Stiftungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 2. November 2023.
--	---	--