



## Biuletyn informacyjny nr 38

# Zakres zastosowania ustawy o umowach w sprawie mieszkania i opieki (WBVG)

---

Ustawa o umowach w sprawie mieszkania i opieki (WBVG) jest ustawą chroniącą konsumentów i regulującą sprawy umów między przedsiębiorcami a pełnoletnimi konsumentami, u których wynajem pomieszczenia mieszkalnego jest powiązany z wykonywaniem lub prowadzeniem świadczeń dotyczących opieki i pielęgnacji. Dotyczy ona osób, które ze względu na swój wiek, potrzebę opieki lub niepełnosprawność, są zdane na pomoc innych.

Zastosowanie ustawy o umowach w sprawie mieszkania i opieki wynika z porozumień umownych między przedsiębiorcą a konsumentem i nie zależy od definicji formy mieszkalnictwa i organizacyjnej w ustawie o samostanowieniu i partycypacji w ramach wspólnotowych serwisowanych form mieszkalnictwa. Nie zależy to od określenia organizacyjnego. Dla konsumentów ma znaczenie, które prawo obowiązuje dla ich umów. Na przykład okres wypowiedzenia w ustawie o umowach w sprawie mieszkania i opieki jest znacznie krótszy niż na podstawie przepisów prawa o najmie. Może to być ważne również dla krewnych: Kiedy konsument wymagający opieki umrze, umowy na podstawie ustawy o umowach w sprawie mieszkania i opieki przestają obowiązywać natychmiast, natomiast według przepisów prawa o najmie stosunek najmu przechodzi na osoby dziedziczące i można go wypowiedzieć w określonym terminie. Zastosowanie ustawy o umowach w sprawie mieszkania i opieki powoduje również np. skutki finansowe dla konsumentów.

### **Jakie prawo obowiązuje dla umów w domu opieki?**

W domu opieki przedsiębiorca zapewnia pomieszczenie mieszkalne i opiekę z jednej ręki. Z reguły konsument otrzymuje umowę, w której opisane są świadczenia. Wnosi on opłaty za pomieszczenie mieszkalne oraz świadczenia pielęgnacji lub opieki na rzecz przedsiębiorcy. W takim przypadku zawsze obowiązuje ustawa o umowach w sprawie mieszkania i opieki.

### **Jakie prawo obowiązuje we wspólnocie mieszkaniowej z opieką**

Po wprowadzeniu się do wspólnoty mieszkaniowej z opieką konsumenci podpisują zawsze co najmniej dwie umowy. Zawarta zostaje jedna umowa z wynajmującym w sprawie pomieszczenia mieszkalnego oraz jedna umowa z placówką opieki w sprawie wykonywania świadczeń pielęgnacji i opieki. Zasadniczo ustawa o umowach w sprawie mieszkania i opieki obowiązuje tylko dla stosunków umownych, w których obydwa świadczenia połączono w jednej umowie.

Aby nie dopuścić do obchodzenia ustawy, ustawa o umowach w sprawie mieszkania i opieki obowiązuje również wtedy, gdy świadczenia leżące po stronie przedsiębiorcy są przedmiotem różnych umów i istnieje powiązanie między umową o przekazaniu pomieszczenia mieszkalnego a umową o wykonywaniu świadczeń pielęgnacji i opieki. Dzieje się tak w wielu wspólnotach mieszkaniowych z opieką. Zawarcie umowy w

sprawie pomieszczenia mieszkalnego zostaje najczęściej uzależnione od tego, czy zawarta zostaje również umowa o opiece pielęgnacyjnej.

Ustawę o umowach w sprawie mieszkania i opieki stosuje się dlatego często również we wspólnotach mieszkaniowych z opieką, jeśli wynajmujący i placówka opieki jest ta sama lub są powiązani ekonomicznie. Oczywiście należy pamiętać, że zastosowanie ustawy o umowach w sprawie mieszkania i opieki w umowach ze wspólnotami mieszkaniowymi z opieką należy sprawdzać w każdym pojedynczym przypadku. Nie można podać jednej obowiązującej ogólnie interpretacji. We wspólnotach mieszkaniowych organizowanych samodzielnie nie stosuje się ustawy o umowach w sprawie mieszkania i opieki, tutaj połączenie umów wynika z umowy w sprawie wspólnoty mieszkaniowej.

Jeśli konsumenci we wspólnocie mieszkaniowej chcieliby się powołać na ustawę o umowach w sprawie mieszkania i opieki, muszą w razie wątpliwości udokumentować, że umowy są rzeczywiście powiązane, że mogli zawrzeć umowę najmu tylko jednocześnie z określoną umową w sprawie opieki lub nie mogli zmienić placówki opieki.

### **Jakie prawo obowiązuje w formach organizacyjnych takich jak „mieszkanie z opieką” lub „mieszkanie z obsługą”**

Nie ma definicji prawnej mieszkania z opieką lub mieszkania z obsługą. Zasadniczo ta forma mieszkalnictwa składa się z połączenia zamieszkania w mieszkaniu wynajmowanym lub własnościowym z ofertą obsługi. Do uzgodnionych świadczeń obsługi zaliczają się często telefon alarmowy, usługi dozorczy lub świadczenie usług opieki. Dla tych świadczeń obsługi ustalono „ryczałt obsługi podstawowej”. Świadczeń obsługi nie można wypowiedzieć oddzielnie od umowy najmu, nawet jeśli nie są one wykorzystywane. Za te świadczenia konsumenci muszą więc płacić niezależnie, bez względu na to, czy z nich skorzystali, czy nie. Prowadzone świadczenia obsługi to ogólne świadczenia wsparcia, takie jak pomoc w miejscu zamieszkania oraz usługi przewozu i towarzyszenia.

Dlatego umowy te nie podlegają ustawie o umowach w sprawie mieszkania i opieki. Mimo określenia „mieszkanie z opieką” nie są to świadczenia opieki, lecz wsparcia. Jeśli prowadzone są inne świadczenia niż wymienione powyżej, należy w poszczególnych przypadkach sprawdzać, czy ustawa o umowach w sprawie mieszkania i opieki ma zastosowanie.

### **Informacji chętnie udzielą pracownicy poradni opieki**

**[www.pflegestuetzpunkteberlin.de](http://www.pflegestuetzpunkteberlin.de)**

Poradnie opieki są finansowane przez kraj związkowy Berlin oraz berlińskie kasy opiekuńcze i kasy chorych