Mietvertrag für Geschäftsräume

Nr.

1. Vertragsparteien

Eigentümer/Vermieterin	Tivona Phi AG, Schäferweg 18, 4019 Basel
Vertreten durch	
Mieter/in	Staat Solothurn, Räumlichkeiten für die Polizei Kanton Solothurn, Polizeigebäude Olten
Vertreten durch	Kantonales Hochbaamt, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

2. Mietsache

<i>Liegenschaft</i>	USEGO-Areal Olten, Solothurnstrasse 231, Olten
<i>Beschreibung</i>	ehemaliges Fabrikations- und Dienstleistungsgebäude
Benützungsort	Büro- und Dienstleistungen

2.1 Integrierende Bestandteile

Sämtliche Pläne, Grundrisse, Schnitte mit HNF-Flächen,
BNF-Detaillierte Zusammenstellung,
Leistungsbeschriebe, etc.

Dokument Projektkonzept mit Investitionskosten- und Mietzinsberechnungen, Autor baderpartner – Stand 17. Januar 2006

3. Mietbeginn, Mietende

Mietbeginn	18 Monate nach Vorliegen der rechtsgültigen Baubewilligung
Mietdauer	25 Jahre befristet

3.1 Optionsrecht (Mieter)

Anzahl Jahre	weitere 25 Jahre befristet
Optionsankündigung	5 Jahre vor Mietende

3.2 Optionsrecht (Mieter - Zusätzlicher Mietraum 3. OG)

Anzahl Jahre	25 Jahre
Optionsankündigung	1 Jahr im Voraus während den ersten 5 Jahren; 5 Jahre im Voraus während den restlichen 20 Jahren, letztmals nach 25 Jahren, vor Ablauf der befristeten Mietdauer.

4. Kündigung

Das Mietverhältnis ist befristet und somit unkündbar. (s. Pos. 7)

5. Mietzins, Nebenkosten u. Zahlungstermine

5.1 Basis-mietzins 1)	Beschrieb	BNF-Fläche (ca. m2)	HNF-Fläche gemäss Detail- optimierung (m2)	CHF/m2-BNF/ Jahr		Zahlungs- termin	Indexier- ung 2)	CHF/Jahr
	EG (Büros)	530		120				63600
	1. OG (Büros)	501		120				60120
	2. OG (Büros)	481		120				57720
	UG (Lager, Archiv)	499		70				34930
	Total	2011					60% jährlich	216370
5.2 Ausbauten		Investition in CHF (exkl. MwSt)	Basis in Jahren	Zinssatz %	Annuität %			
	Mieterausbau 1 (finanziert durch Mieter)							0
	Mieterausbau 2 (finanziert durch Mieter)							0
	Total							0
5.3 Neben- kosten pauschal 3)								
	Total							0
5.4 Parkplätze	Lage	Beschrieb	Anzahl	CHF/PP/Monat				
	Oberirdisch	offen	2	65				1560
	Unterirdisch	Einstellhalle	für 28 PW	141.79				47640
	Total						60% jährlich	49200
Total netto Pos 5.1, 5.2, 5.4						Halb Jährlich im Voraus		265'570
Total brutto Pos. 5.1,5.2,5.3, 5.4								

1) Landesindex der Konsumentenpreise Stand August 2005

2) Landindex der Konsumentenpreise. Die Indexierung beginnt erstmals nach 9 Monaten, nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung. Die Basis ist das Jahr 2000.

3) Die Nebenkosten werden ab dem 4. Mietjahr pauschalisiert und jährlich zu 60% indexiert. Basis für die Festlegung der Nebenkostenpauschale bilden die Durchschnitte der Jahresabrechnungen vom 2. und 3. Mietjahr.

6. VERWENDUNGSZWECK

6.1 Die Räumlichkeiten sind für nachfolgende Nutzung vorgesehen:

Büroarbeitsplätze und Spezialräume für die Polizei Kanton Solothurn, Polizeigebäude Olten (gemäss Gesetz über die Kantonspolizei vom 23. September 1990)

6.2 Nutzung durch Dritte

Die ganze oder teilweise Untervermietung der Mietsache (Art. 262 OR) und die Übertragung der Miete mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf Dritte (Art. 263 OR) sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

7. MIETBEGINN, MIETDAUER, OPTIONSRECHT, VERLÄNGERUNG UND KÜNDIGUNG

7.1 Mietbeginn

Die Übergabe der Mietsache erfolgt spätestens bei Mietbeginn. Der Übergabetermin wird zwischen den Parteien rechtzeitig festgesetzt. Der Mietbeginn ist nach Fertigstellung der betriebsbereiten Räumlichkeiten und spätestens 18 Monate nach vorliegender, rechtskräftiger Baubewilligung vorgesehen. Für darüber hinausgehende Verzögerungen haftet der Vermieter.

Zum Zeitpunkt des Mietbeginns, ist das Mietobjekt vollständig gemäss Leistungsbeschreibung (Pos. 2.1) betriebsbereit. Sollte dies nicht der Fall sein, wird der Mietzins bis zur vollständigen Erfüllung des Leistungsbeschriebes entsprechend reduziert.

Dem Mieter wird die Mietsache gemäss Leistungsbeschreibung (Pos. 2.1) in gereinigtem und gebrauchsfähigem und betriebsbereitem Zustand übergeben. Allfällige Mängel werden anlässlich der Übergabe in ein Mängelprotokoll aufgenommen, welches von beiden Parteien zu unterzeichnen ist.

Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter diese innert 30 Tagen seit der Übergabe schriftlich geltend zu machen. Vorbehalten bleiben verdeckte Mängel. Diese sind unverzüglich nach deren Entdeckung schriftlich anzuzeigen, ansonsten angenommen wird, die Mietsache sei in protokollgemässen Zustand übergeben worden.

7.2 Mietdauer

Der Mietvertrag wird auf eine befristete Mietdauer von 25 Jahren (gemäss Pos. 3) abgeschlossen und ist somit unkündbar.

7.3 Optionsrechte

Auf den Ablauf der befristeten Mietdauer (gemäss Pos. 3) steht dem Mieter ein Optionsrecht gemäss Pos. 3.1 zu, welches schriftlich 3 Jahre vor Ablauf des festen Mietvertrages geltend gemacht werden muss. Mit der Ausübung des Optionsrechtes verlängert sich der Mietvertrag um weitere 25 Jahre. Sämtliche dazumalige Mietbedingungen gelten auch für die Optionsdauer.

Für die zusätzliche Miete des 3. Obergeschosses wird eine Erweiterungsoption auf die ganze Vertragsdauer gemäss Pos. 3 (25 Jahre) vereinbart. Der Mieter hat der Vermieterin die Realisierung dieser Option gemäss Pos. 3.2 während den ersten 5 Jahren 1 Jahr im voraus, während den restlichen 20 Jahren 5 Jahre im voraus bekanntzugeben. Die Option kann letztmals zusammen mit dem Optionsrecht für die zweite Mietdauer von 25 Jahren (gemäss Pos. 3.1) geltend gemacht werden.

Der dazumal gültige Basismietzins für die Grundmietfläche gilt auch für die Optionsfläche. Allfällige weitere Investitionen und Konditionen werden von der Vermieterin und Mieter neu ausgehandelt. Kommt keine Einigung zu Stande, behält sich der Mieter vor, die Investitionen selber oder mit einem Dritten Partner zu finanzieren. Die Mietdauer der Optionsfläche wird der laufenden oder der neu vereinbarten Mietdauer der Grundmietfläche angepasst.

Der geplante interne Lift im USEGO-Gebäude wird, ohne Kostenfolge für den Mieter, vom Vermieter bis ins 3. Obergeschoss realisiert.

7.4 Verlängerung

Macht der Mieter sein Optionsrecht nicht oder nicht rechtzeitig geltend, so wird der ungekündigte Mietvertrag nach Ablauf der Mietdauer gemäss Pos. 3 zu den bisherigen Bedingungen stillschweigend auf unbestimmte Dauer fortgesetzt, bis er von einer Partei frist- und formgerecht gekündigt wird.

7.5 Kündigung nach Ablauf des Mietverhältnisses gemäss Pos. 3

Wird der Mietvertrag stillschweigend auf unbestimmte Dauer fortgesetzt, so ist er mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils auf Monatsende schriftlich kündbar.

8. MIETZINS UND NEBENVERPFLICHTUNGEN

8.1 Mietzinsanpassungen

Der Basismietzins gemäss (Pos. 5.1) und der Mietzins für die Parkierung (Pos. 5.4) jährlich jeweils auf den 1. Januar gemäss folgender Formel dem Landesindex der Konsumentenpreise des Bundesamtes für Statistik angepasst: Als Vertagsindex gilt der dazumalige Index 9 Monate nach vorliegender, rechtskräftiger Baubewilligung.

Mietzinserhöhung in % gegenüber Anfangsmietzins =

$$\frac{(\text{Neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss})}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100 \times 0.6$$

Der bei Mietbeginn gültige Mindestmietzins darf nicht unterschritten werden.

Für Mitteilung an den Mieter der entsprechende Mietzinserhöhung oder Mietzinssenkung ist das vom Kanton Solothurn genehmigte Formular zu verwenden.

. Weitere Investitionen bezüglich des Mieterausbaus 1 + 2 (Pos. 5.2) dürfen nur im gegenseitigen, schriftlichen Einverständnis (Mieter/Vermieterin), vorgenommen werden. Allfällige weitere Investitionen und Konditionen werden von der Vermieterin und Mieter neu ausgehandelt. Kommt keine Einigung zu Stande, behält sich der Mieter vor, die Investitionen selber oder mit einem Dritten Partner zu finanzieren.

Mietzinserhöhungen für vom Mieter verlangte Mehrleistungen und wertvermehrende Investitionen des Vermieters können auch während der festen Vertragsdauer geltend gemacht werden. Entsprechende Mietzinsanpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer einmonatigen Voranzeigefrist auf ein Monatsende mit einem amtlich bewilligten Formular zu eröffnen

8.2 Nebenkosten

Die anrechenbaren Heizungs- und Warmwasserkosten richten sich nach den gesetzlichen Vorschriften (Art. 5 ff. VMWG).

Zu den Nebenkosten gehören entsprechend der Mietsache anteilmässig:

- Wasser-, Abwasser- und Kläranlagengebühren (inkl. Grundgebühr);
- Reinigung Abwasserleitungen;
- Enthärtungsanlagen: Salz, Filter, Wartung und Service;
- Gebühren für Kehrrichtabfuhr und Verbrennungsdienst (eine allfällige Sackgebühr geht in jedem Fall direkt zu Lasten des Mieters);

- Allgemeinstrom und allgemeine Beleuchtung;
- Hauswartung und allgemeine Reinigungsarbeiten inkl. Verbrauchsmaterial;
- Garten- und Umgebungspflege inkl. Verbrauchsmaterial;
- Schneeräumungskosten;
- Lift; Hebebühne, Krananlage, automatische Tür- und Toranlagen, usw.: Wartung und Service;
- Maschinen, Einrichtungen und Anlagen aller Art wie Wasch- und Geschirrspülmaschine, Tumbler, Alarm-, Gegensprech-, Klima- und Sprinkleranlage, usw.: Wartung und Service;
- Kabelfernsehen und -Radio sowie anderweitige gemeinschaftliche Empfangsanlagen: Benützungsgebühr, Wartung und Service;
- Sowie weitere vom Mieter schriftlich beantragte und von der Vermieterin schriftlich zugesicherte Leistungen
- Anteil SGV – Versicherungsprämie (Basis BNF Fläche gemäss Pos. 5.1)
- Brandmeldeanlagen, Feuerlöscheinrichtungen: Wartung und Service
- Allgemeine Lüftungs- und Klimaanlage: Wartung und Service

Die für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung (Heizungs-, Warmwasser-, Betriebskosten) entstehenden Verwaltungskosten sind in den Nebenkosten (Pos. 5.3) enthalten.

Der individual-Stromverbrauch im Mietobjekt ist nicht in den Nebenkosten enthalten und wird dem Mieter direkt von den Werken verrechnet.

Allfällig notwendige Wartungs- und Serviceverträge für die ausschliesslich für den Mieter realisierten speziellen Ausbauten (Mieterausbau 1 und 2) sind direkt durch den Mieter abzuschliessen.

Jeweils per Ende **Juni** eines jeden Jahres erstellt die Vermieterin eine Abrechnung über die effektiven Nebenkosten, deren Saldo nach vorgelegter Abrechnung innert 30 Tagen auszugleichen ist. Die Vermieterin behält sich vor, aufgrund der Abrechnung die Akontozahlungen, mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Formular, neu festzulegen.

Der Mieter ist berechtigt, die Gesamtabrechnung mit den Rechnungsbelegen während 30 Tagen seit Rechnungsstellung bei der Vermieterin einzusehen. Erhebt er während dieser Auflagefrist nicht schriftlich Einspruch, so gilt die Gesamtabrechnung als anerkannt.

9. AUSBAU UND GEBRAUCH DER MIETSACHE

9.1 Mieterseitiger Ausbau, Änderungen und Unterhalt

Die Räume sind in Absprache mit dem Mieter gemäss Pos. 2.1 (Dokument Projektkonzept mit Investitionskosten- und Mietzinsberechnungen, baderpartner – Stand 17. Januar 2006, jedoch mindestens Ausbaustandard gemäss Mietobjekt Schanzmühle, Solothurn) ausgebaut. Diese ist integrierender Bestandteil des Mietvertrages und sind durch den Vermieter, Mieter und Nutzer zu unterzeichnen.

9.2 Bewilligungen

Alle gegebenenfalls für die Benützung der Mietsache und einen allfälligen Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind vom Mieter direkt in Absprache mit der Vermieterin auf eigene Kosten einzuholen.

9.3 Unterhalt der Mietsache

Der Mieter verpflichtet sich, die gemieteten Räumlichkeiten gemäss Art. 257 f OR sorgfältig zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten.

Mieter und Vermieterin verpflichten sich, die Eingänge und Fluchtwege innerhalb ihrer Zuständigkeitsbereiche während den Büroöffnungszeiten in jedem Fall offen zu halten. Es gelten jedoch die besonderen Bedingungen der Kantonspolizei.

9.4 Schliesssysteme

Die Verwaltung der Schliesssysteme für die gemieteten Räume erfolgt durch den Mieter.

Am Tage der Rückgabe der Mietsache hat der Mieter allfällige Schlüssel , welche er durch die Vermieterin erhalten hat, abzugeben.

Für die Gebäudeteile welche durch die Kantonspolizei genutzt werden, gilt das Sicherheitskonzept und das Schliesssystem der Kantonspolizei (Badgezutrittskontrollsystem, spezielle Schliesssysteme, etc.)

9.5 Versicherungen / Überwachung

Die Vermieterin schliesst auf Ihre Kosten die üblichen Werkeigentümer-Versicherungen für die Liegenschaft ab.

Die für den Betrieb des Mieters erforderlichen Versicherungen bezüglich des Mieterausbaus 1 + 2 (Pos. 2.1 bzw. 5.2) sind Sache des Mieters.

Für die Sicherheit und die Überwachung der gemieteten Räume ist der Mieter allein zuständig.

9.6 Beschriftung

Durch die Vermieterin werden die Bedürfnisse der Kantonspolizei bezüglich Beschriftung soweit ermöglicht, als dies in ihrem direkten Einflussbereich liegt und mit den Beschriftungskonzept des Gesamtareals vereinbar ist. Dies gilt insbesondere hinsichtlich Wegweiser zur Kantonspolizei (Anfahrtsweg, Beschriftung der Polizei im Areal und Gebäude).

9.7 Hauswartung

Die allgemeine Hauswartung untersteht der Vermieterin. Die Verantwortung für MitarbeiterInnen und Hilfspersonal innerhalb des gemieteten Perimeters (Pos. 2.1, bzw. 5.1) bezüglich der Verwaltung und Hauswartung obliegt der Kantonspolizei (polizeilichen Vorschriften Geheimhaltungsvorschriften, Datenschutzverordnung, Clearing, Amtsgeheimnispflicht).

9.8 Meldepflicht

Der Mieter hat Schäden am Mietobjekt der Vermieterin sofort zu melden. Im übrigen gilt Art. 257 g OR.

9.9 Parkplätze

Die Vermieterin verpflichtet sich, die oberirdischen Parkplätze (Pos. 2.1 bzw. 5.4) entsprechend den Angaben des Mieters, auf seine Kosten zu markieren.

10. RÜCKGABE DER MIETSACHE

10.1 Übergabe bei Beendigung des Mietvertrages

Die Mietsache ist der Vermieterin am Tage der Beendigung des Mietvertrages in einwandfrei gereinigtem und guten Zustand zu übergeben (Art. 267 OR).

Der Mieterausbau 1 + 2 (Pos. 2.1, bzw. 5.2) geht nach Ablauf des Mietvertrages (Pos. 3, bzw. 3.1) ohne jegliche Entschädigungspflicht in den Besitz der Vermieterin über. Die Wiederherstellungspflicht des ursprünglichen Zustandes (Rohbau 2) zu Lasten des Mieters besteht somit nicht.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Grundbucheintragung

Der Mieter und die Vermieterin vereinbaren, dass der Mietvertrag im Grundbuch vorzumerken ist. Die Anmeldung dazu unterzeichnen die Parteien zusammen mit dem Mietvertrag. Das hat zur Folge, dass bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaft der neue Eigentümer den Mietvertrag übernehmen muss und nicht vorzeitig kündigen

kann. Vor Unterzeichnung des Mietvertrages muss von Seiten allfälliger Grundpfandgläubiger eine entsprechende Rangrücktrittserklärung zu Gunsten des Mieters vorliegen.

11.2 Vertragsänderungen

Änderungen und Nachträge zum vorliegenden Mietvertrag und seinen integrierenden Bestandteilen bedürfen der schriftlichen Form.

11.3 Anwendbares Recht

Anwendbar ist ausschliesslich schweizerisches Recht. Soweit dieser Vertrag keine oder keine abweichende Bestimmungen enthält, gelten die Art. 253 ff des Schweizerischen Obligationenrechtes über die Miete.

11.4 Gerichtsstand

Für allfällige aus diesem Vertrag entstehende Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien dem Gerichtsstand Olten.

11.5 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in **2** gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet, wobei dem Mieter **1** und der Vermieterin **1** Exemplar ausgehändigt werden.

11.6 Vormietrecht

Für Räume, welche vom Mieter noch nicht gemietet wurden (Option 3. OG gemäss Pos. 3.2), hat dieser ein Vormietrecht während der vereinbarten Optionsdauer. Die Vermieterin verpflichtet sich mit Dritten nur kurzfristige Mietverhältnisse mit entsprechenden Kündigungsfristen einzugehen.

Ort, Datum:

Die Vermieterin:

Der Mieter:

.....
Tivona Phi AG

.....
Staat Solothurn, v.d. Kantonales Hochbauamt

Beilagen gemäss Pos. 2.1