

Vertragliche Regelung im Bereich Immobilien

zwischen

der Solothurner Spitäler AG (soH), Schössliweg 2-6, 4562 Biberist,
vertreten durch Dr. Kurt Altermatt, Direktionspräsident Spital AG,

und

dem Hochbauamt (HBA), Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn,
vertreten durch Martin Kraus, Kantonsbaumeister,

als

**Ergänzung zum Mietvertrag vom 20. Dezember 2005 mit Gültigkeit ab
1. Januar 2006**

1. Kleinmaterial und Reparaturen im Einzelfall bis Fr. 1'000.--

Kleinmaterial (insbesondere Technisches Verbrauchsmaterial und Armaturen) und Reparaturen bis max. Fr. 1'000.-- pro Einzelfall sind direkt von der soH zu bestellen und zu bezahlen. Beispiele:

- Elektroarbeiten: Sicherungen, Schützen, Schalter, Relais etc.
- Heizungsanlagen: Armaturen, Pumpen, Schieber, Ventile etc.
- Lüftungsanlagen: Kleinere Filter, Keilriemen etc.
- Sanitäranlagen: Lavabo, Seifenspender, Armaturen, Sicherheitsventile
- Ausbau: Farbe, Abdeckmaterial, Bodenbeläge, Plattenarbeiten, Storen etc.
- etc.

Die Rechnung muss auf die soH (inkl. Angabe des Spital-Standortes) ausgestellt werden.

2. Wartung

Die gemieteten Immobilien werden integral durch die soH betrieben. Zusätzlich übernimmt die soH die Wartung aller verbleibenden Immobilienteile gemäss Spitalkostenplan (SKP) Pos. 7 "Medizinische Apparate und Anlagen" sowie Pos. 8 "Medizinische Einrichtungen und Ausstattungen" (Mietvertrag 8.2 Abs.1).

Für die Wartung aller anderen Immobilienteile (Wartungs- und Serviceverträge sowie technisches Verbrauchsmaterial und Armaturen, mit Ausnahme von Kleinmaterial und Reparaturen bis Fr. 1'000.--, gemäss Punkt 1 dieser Vereinbarung) ist das Hochbauamt zuständig. Die Wartung wird der soH in Form von Nebenkosten weiterverrechnet (siehe Mietvertrag 8.2 Abs. 2). Beispiele:

- Servicearbeiten an: Transport-, Lüftungs-, Klima-, Heizungs- und Brandmeldeanlagen etc.

3. Werterhalt

Die Massnahmen der Werterhaltung (baulicher Unterhalt, unter Einschluss von zeitgemässer Ausstattung der vorhandenen Bausubstanz und untergeordneten wertsteigernden Elementen) - das heisst die ganze Instandhaltung (Sofortmassnahmen, mit Ausnahme von Kleinmaterial und Reparaturen bis Fr. 1'000.-- gemäss Punkt 1 dieser Vereinbarung) sowie alle Massnahmen der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt), soweit sie nicht überwiegend der Wertsteigerung dienen - sind im Mietpreis eingeschlossen (siehe RRB Nr. 2005/2713 vom 20. Dezember 2005 Art. 4.3.5.4 und Mietvertrag 8.1 Abs. 5).

Für den Werterhalt der Immobilien ist das Hochbauamt zuständig. Gestützt auf gebäudespezifische Unterhaltskonzepte kann das Hochbauamt jedoch einen Teil der Instandhaltung (der ohne Eingriffe in Statik- oder Haustechniksysteme und ohne externe Fachleute möglich ist) an die soH delegieren, welche alle dementsprechenden Aufgaben im Namen und auf Rechnung des Hochbauamtes durchzuführen hat (siehe RRB Nr. 2005/2713 vom 20. Dezember 2005 Art. 4.3.3.3). Eine entsprechende Delegation braucht die Zustimmung des Direktionspräsidenten der soH und des Kantonsbaumeisters.

4. Wertvermehrende Investitionen

Für Wertvermehrende Investitionen in Immobilien ist das Hochbauamt zuständig. Wertvermehrende Investitionen (ausserhalb Neubauten, Umbauten und Sanierungen) brauchen die vorgängige Zustimmung des Direktionspräsidenten der soH und des Kantonsbaumeisters. Sie werden durch das Hochbauamt finanziert und bewirken einen zusätzlichen Mietzins von 7 % der jeweiligen Baukosten (inkl. Baunebenkosten) auf Beginn des der jeweiligen Fertigstellung nachfolgenden Jahres (siehe Mietvertrag 8.1 Abs. 3).

5. Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen

Für Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen in Immobilien ist die soH zuständig. Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen in Immobilien brauchen die vorgängige Zustimmung des Direktionspräsidenten der soH und des Kantonsbaumeisters. Die Bauherrenfunktion wird, unabhängig von der Finanzierung, durch das Hochbauamt (als Vermieter und Vertreter des Eigentümers) wahrgenommen.

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen, die durch das Hochbauamt finanziert werden, bewirken einen zusätzlichen Mietzins von 7 % der jeweiligen Baukosten (inkl. Baunebenkosten) auf Beginn des der jeweiligen Fertigstellung nachfolgenden Jahres (siehe Mietvertrag 8.1 Abs. 3).

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen, die durch die soH finanziert werden, lösen keine Mietzinsanpassungen aus. Sie gehen in das Eigentum des Kantons über, der dafür die Verpflichtung zum Werterhalt übernimmt (siehe Mietvertrag 8.1 Abs. 4). In Wahrnehmung seiner Bauherrenfunktion vergibt das Hochbauamt die notwendigen Dienstleistungen, Lieferungen und Bauleistungen im Namen und auf Rechnung der soH.

6. Neubauten, Umbauten und Sanierungen

Für Neubauten, Umbauten und Sanierungen ist das Hochbauamt zuständig. Anpassungen, die eine Veränderung des Mietzinses zur Folge haben, brauchen die vorgängige Zustimmung des Direktionspräsidenten der soH und des Kantonsbaumeisters.

Bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen werden die Mietverträge jeweils ab Bezug (bzw. Auszug) - gemäss den für die Erstvermietung gültigen Grundsätzen - pro Mieteinheit an die neue Ausgangslage angepasst (siehe RRB Nr. 2005/2713 vom 20. Dezember 2005 Art. 4.3.5.2):

- Wird der Mietvertrag um zusätzliche Mieteinheiten (i.d.R. Neubauten) erweitert, so werden deren Basis-Mietzinsen jeweils entsprechend den "Grundsätzen der Mietzinsberechnung" neu festgelegt (siehe Mietvertrag 2.1.2 und 8.1 Abs. 1). Als Bezugstermin gilt in diesem Fall der Termin, an dem die jeweilige Mieteinheit vollständig bezugsbereit und übergeben ist.

- Wird der Mietvertrag um bestehende Mieteinheiten reduziert, so gilt als Auszugstermin in diesem Fall der Termin, an dem die entsprechende Mieteinheit vollständig geräumt und übergeben ist.
- Werden einzelne Mieteinheiten umgebaut oder saniert, so werden deren Basismietzinsen jeweils ab Bezugsbereitschaft und Übergabe entsprechend den "Grundsätzen der Mietzinsberechnung" überprüft und angepasst (siehe Mietvertrag 2.1.2 und 8.1 Abs. 2).

Für Verpflichtungskredite, welche ab 1. Januar 2006 bewilligt werden, gilt, dass nur der Immobilienteil von Neubauten, Umbauten und Sanierungen durch das Hochbauamt finanziert wird. Die Mobilien sind durch die soH zu finanzieren (siehe Mietvertrag 2.1.6: Immobilien / Mobilien: Abgrenzung Hochbauamt / Spital AG, Stand 24. März 2005).

Bei Verpflichtungskrediten, welche vor dem 1. Januar 2006 bewilligt wurden, gilt für (die im Kredit vorgesehenen) Mobilien Folgendes:

- Der Beschaffungsantrag erfolgt durch die jeweils zuständige Baukommission, in der die soH und das Hochbauamt vertreten sind.
- Der Kanton richtet der soH, mit Zustimmung des Regierungsrates, einen entsprechenden zweckgebundenen Betriebsbeitrag aus. Der Beitrag wird gleichzeitig dem entsprechenden Verpflichtungskredit belastet.
- Die anschliessende Beschaffung sowie die Finanzierung erfolgt durch die soH, die damit das Eigentum an diesen Mobilien erwirbt.

7. Anpassungen des Mietvertrages

Der Mietvertrag ist auf 5 Jahre fest abgeschlossen. Jährliche Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis bleiben vorbehalten, müssen jedoch jeweils ganze Mieteinheiten (Gebäude oder zusammenhängende Gebäudeteile) betreffen (siehe Mietvertrag 7.2 und 2.1.2 Punkt 2 letzter Absatz).

Die in den Punkten 4. (Wertvermehrende Investitionen), 5. (Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen) und 6. (Neubauten, Umbauten und Sanierungen) vorgesehenen Mietzinsanpassungen werden - bis zur jeweils nächsten Anpassung des Mietvertrages - lediglich als Vertragszusätze behandelt. Die wegen dieser Arbeiten möglichen Nutzungseinschränkungen sowie allfällige, zur Aufrechterhaltung des Betriebes notwendige, Provisorien haben jedoch keine Anpassung des Mietzinses zur Folge.

8. Personaleinsatz

Die soH und das Hochbauamt stellen für die termingerechte Bewältigung der Aufgaben in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich (gemäss Punkt 1. bis 7. dieser Vereinbarung) auf eigene Rechnung entsprechend qualifiziertes Personal zur Verfügung (siehe RRB Nr. 2005/2713 vom 20. Dezember 2005 Art. 4.3.1.10).

Ort:

Ort:

Datum:

Datum:

Solothurner Spitäler AG
Der Direktionspräsident

Hochbauamt
Der Kantonsbaumeister

.....
Dr. Kurt Altermatt

.....
Martin Kraus