

Mietvertrag für Geschäftsräume

Jahr 2011

1. VERTRAGSPARTEIEN

Eigentümer/Vermieter	Staat Solothurn, Kantonales Hochbauamt, Werkhofstrasse 65, 4500 Solothurn
Vertreten durch	Guido Keune, Leiter Immobilien
Mieterin	Solodaris Stiftung Wohnheim und Wärbstätt Wyssestei, Solothurn Zuchwilerstrasse 54, 4500 Solothurn
Vertreten durch	Daniel Bielinski, Stiftungspräsident Daniel Wermelinger, Geschäftsführer

2. MIETSACHE

Liegenschaften	Immobilien für das Wohnheim und Wärbstätt Wyssestei gemäss Punkt 5 und den integrierenden Vertragsbestandteilen 2.1.3
Beschreibung	Heimbauten und Nebengebäude
Benützungsart	Öffentliche Heime sowie ergänzende Nutzungen

2.1 Integrierende Vertragsbestandteile	2.1.1 Situationspläne mit allen Mieteinheiten vom 6.11.2008 2.1.2 Geschosspläne aller Mieteinheiten, Stand 6.11.2008 (siehe Pos. 5.1) 2.1.3 Immobilien / Mobilien: gemäss Abgrenzung Hochbauamt / Spital AG, Stand 24.3.2005
---	--

3. MIETBEGINN, MIETENDE

Mietbeginn	1. Januar 2011
Mietdauer	Fest bis 31. Dezember 2016

4. KÜNDIGUNG

Der Mietvertrag ist auf 6 Jahre (gemäss Pos. 3) fest abgeschlossen und endet somit ohne Kündigung am 31. Dezember 2016. Jährliche Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis bleiben vorbehalten.

5. MIETZINS, NEBENKOSTEN U. ZAHLUNGSTERMINE

Wirt- schaft- seinheit WE	Bezeichnung	Ort	Fläche (m ² HNF)	Zahlungs- modus pro Quartal	Indexierung 1)			Index in Fr.	Kosten Fr.
					Basis	Neu	Indexie- rung		
2102-01	Wohnheim, Weissensteinstr. 102	Solothurn	3'200	60'825	0	0	80%	0.00	243'301
2102-05	Beschäftigungsstätte, Weissensteinstr. 104	Solothurn	1'239	21'359	0	0	80%	0.00	85'438
2102-09	Altes Gewächshaus, Weissensteinstr. 112	Solothurn	54	1'961	0	0	80%	0.00	7'843
2102-11	Hexenburg, Weissensteinstr. 114	Solothurn	244	14'310	0	0	80%	0.00	57'240
2102-50	Kellergebäude, Weissensteinstr.	Solothurn	28	542	0	0	80%	0.00	2'167
2102-51	Gärtnerei, Weissensteinstr. 98	Solothurn	137	8'016	0	0	80%	0.00	32'062

2102-53	Kegelbahn, Weissensteinstr. 102b	Solothurn	74	3'564	0	0	80%	0.00	14'254
2102-56	Neues Gewächshaus, Weissensteinstr. 98a	Solothurn	429	4'016	0	0	80%	0.00	16'062
2102-57	Pferdestall, Weissensteinstr	Solothurn	126	1'178	0	0	80%	0.00	4'710
5.1 Total Nettomietzins			5'531	115'769			80%	0.00	463'076

5.1.1 Total Indexierung 0.00 **0**

Die Nebenkosten enthalten die Wartungs- und Service Verträge zu allen Mieteinheiten sowie technisches Verbrauchsmaterial und Armaturen. Alle weiteren Leistungen die zu Nebenkosten führen könnten, wie insbesondere Energieträger und weiteren Medien sowie Hauswartung und Reinigung, werden direkt von der Mieterin beschafft und bezahlt.

16'592 66'366

5.2 Total Nebenkosten (Akonto) **66'366**

Die Parkplätze sind integraler Bestandteil der Mietsache und somit im Nettomietzins gemäss Punkt 5.1 enthalten 0

5.3 Total Parkplätze **0**

5.4 Gesamttotal brutto (inkl. Nebenkosten) 132'361 **529'442**

1) Gemäss Landesindex der Konsumentenpreise: Stand November 2010 (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte)

6. VERWENDUNGSZWECK

6.1 Die Räumlichkeiten sind für nachfolgende Nutzung vorgesehen:

Wohnheim und Wärcchstatt Wyssstei und ergänzende Nutzungen.

6.2 Nutzung durch Dritte

Die teilweise Untervermietung der Mietsache ist ohne Zustimmung des Vermieters gestattet, diesem jedoch schriftlich anzuzeigen.

Die Übertragung der Miete mit sämtlichen Rechten und Pflichten auf Dritte (Art. 263 OR) ist nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet.

7. MIETBEGINN, MIETDAUER, OPTIONSRECHT, VERLÄNGERUNG UND KÜNDIGUNG

7.1 Mietbeginn

Die Übernahme der Mietsache erfolgt spätestens bei Mietbeginn. Der Übernahmetermin wird zwischen den Parteien rechtzeitig festgesetzt.

Der Mieterin wird die Mietsache wie gesehen übergeben. Da die Mieterin bereits bisher für den Betrieb der Mietsache verantwortlich ist, wird auf eine formelle Übergabe sowie die Reinigung durch den Vermieter und die Einrede der Mieterin wegen allfälliger Mängel verzichtet.

7.2 Mietdauer

Der Mietvertrag ist auf 6 Jahre (gemäss Pos. 3) fest abgeschlossen und endet ohne Kündigung somit am 31. Dezember 2016. Jährliche Anpassungen im gegenseitigen Einverständnis bleiben vorbehalten.

7.3 Verlängerung

Spätestens ein Jahr vor Ablauf der festen 6-jährigen Vertragsdauer einigen sich die Vertragsparteien auf eine allfällige Verlängerung des Mietverhältnisses für eine weitere 6-jährige Periode. Dieses Verlängerungsrecht kann für alle, jedoch auch nur für einzelne Mieteinheiten ausgeübt werden. In diesem Fall einigen sich die Vertragsparteien auch auf eine allenfalls notwendige Anpassung der Berechnungsgrundlagen und des Basis-Mietzinses an die Marktlage.

8. AUSBAU DER MIETSACHE, MIETZINS UND NEBENVERPFLICHTUNGEN

8.1 Ausbau der Mietsache und Mietzinsanpassungen

Wird der Mietvertrag um zusätzliche Mieteinheiten (i.d.R. Neubauten) erweitert so werden deren Basis-Mietzinsen jeweils entsprechend den dem bestehenden Mietvertrag zugrundeliegenden "Grundsätzen der Mietzinsberechnung" (Vertragsbestandteil 2.1.2) festgelegt.

Bei Umbauten oder Sanierungen einzelner Mieteinheiten werden deren Basis-Mietzinsen jeweils entsprechend den dem bestehenden Mietvertrag zugrundeliegenden "Grundsätzen der Mietzinsberechnung" (Vertragsbestandteil 2.1.2) neu angepasst.

Weitere Wertsteigerungen und nutzungsbedingte bauliche Anpassungen (ausserhalb von Neubauten, Umbauten und Sanierungen), die durch den Kanton (das Hochbauamt) finanziert werden, bewirken einen zusätzlichen Mietzins von 7,0 % der jeweiligen Baukosten, auf Beginn des der jeweiligen Fertigstellung nachfolgenden Jahres.

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen, die durch das Wohnheim Wyssstei finanziert werden, lösen keine Mietzinsanpassung aus. Sie brauchen die vorgängige Zustimmung des Hochbauamtes und gehen in das Eigentum des Kantons über, der dafür die Verpflichtung zum Werterhalt übernimmt.

Alle Massnahmen der Werterhaltung (baulicher Unterhalt) - das heisst die ganze Instandhaltung (Sofortmassnahmen) sowie Massnahmen der Instandsetzung (Planbarer Unterhalt), soweit sie nicht überwiegend der Wertsteigerung dienen - sind im Mietpreis eingeschlossen.

Erstmals auf 1. Januar 2012 wird der gesamte Nettomietzins jährlich zu 80 % an die Teuerung angepasst. Diese Indexanpassung ist jeweils einen Monat im Voraus schriftlich anzukündigen und wird - unter Bezugnahme auf den Landesindex der Konsumentenpreise - gemäss folgender Formel berechnet:

$$\text{Mietzinserhöhung in \% gegenüber Anfangsmietzins} = \frac{(\text{Neuer Index} - \text{Index bei Vertragsabschluss})}{\text{Index bei Vertragsabschluss}} \times 100 \times 0.8$$

Für die Mitteilung von Mietzinserhöhungen oder Mietzinsenkungen an die Mieterin ist das vom Kanton Solothurn genehmigte Formular zu verwenden.

8.2 Nebenkosten

Die gemieteten Immobilien werden integral durch die Solodaris Stiftung betrieben. Zusätzlich übernimmt die Mieterin die Wartung aller verbleibenden Immobilien-Teile gemäss Spitalkostenplan (SKP) Pos. 7 "Medizinische Apparate und Anlagen" sowie Pos. 8 "Medizinische Einrichtungen und Ausstattungen" (siehe Vertragsbestandteil 2.1.6 "Immobilien / Mobilien: Abgrenzung Hochbauamt / Spital AG").

Für die Wartung (Wartungs- und Serviceverträge sowie technisches Verbrauchsmaterial und Armaturen) aller anderen Immobilien-Teile ist das Hochbauamt zuständig. Sie wird der Mieterin in Form von Nebenkosten weiter verrechnet.

Jeweils per Ende eines Kalenderjahres erstellt der Vermieter eine Abrechnung über die effektiven Nebenkosten, deren Saldo gegenüber den Akontozahlungen innert 45 Tagen nach vorgelegter Abrechnung auszugleichen ist. Der

Vermieter behält sich vor, die Akontozahlungen aufgrund der Abrechnung jährlich neu festzulegen und mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Formular anzukündigen.

Die Mieterin ist berechtigt, die Gesamtabrechnung sowie die Rechnungsbelege während 30 Tagen seit Rechnungsstellung beim Vermieter einzusehen. Erhebt sie während dieser Frist nicht schriftlich Einspruch, so gilt die Gesamtabrechnung als anerkannt.

9. GEBRAUCH DER MIETSACHE

9.1 Bewilligungen

Alle gegebenenfalls für die Benützung der Mietsache sowie den Betrieb erforderlichen Bewilligungen sind von der Mieterin, in Absprache mit dem Vermieter, direkt und auf eigene Kosten einzuholen.

9.2 Gebrauch der Mietsache

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

9.3 Schliess-Systeme

Die Verwaltung der Schliess-Systeme für die gemieteten Räume erfolgt durch die Mieterin.

Am Tage der Rückgabe der Mietsache oder einzelner Mieteinheiten hat die Mieterin dem Vermieter alle zugehörigen Schlüssel oder weiteren Zutrittsmittel abzugeben.

9.5 Versicherungen / Überwachung

Der Vermieter schliesst die üblichen Werkeigentümer-Versicherungen, soweit er das entsprechende Schadensrisiko nicht selbst tragen will, auf seine Kosten ab.

Die für den Betrieb der Immobilien und Mobilien erforderlichen Versicherungen sind durch die Mieterin auf ihre Kosten abzuschliessen.

Für die betriebliche Sicherheit und die Überwachung der Immobilien und Mobilien ist die Mieterin allein zuständig.

9.6 Beschriftung

Sämtliche Beschriftungen (die Signaletik) sind "Mobilien" und daher im Eigentum und Verantwortungsbereich der Mieterin (siehe Vertragsbestandteil 2.1.6 "Immobilien / Mobilien: Abgrenzung Hochbauamt / Spital AG").

Durch den Vermieter werden die Bedürfnisse der Mieterin bezüglich Beschriftung soweit ermöglicht, als dies in seinem direkten Einflussbereich liegt und mit dem durch die Vertragsparteien gemeinsam festzulegenden Beschriftungskonzept des jeweiligen Standortes vereinbar ist. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Wegweiser (Anfahrtswege sowie entsprechende Beschriftungen im Areal und in Gebäuden).

9.7 Technischer Dienst, Betriebsdienst, Hauswartung und Reinigung

Technischer Dienst, Betriebsdienst, Hauswartung und Reinigung sowie allfällige weitere, Institutions-Spezifischen Dienste sind Sache der Mieterin.

9.8 Meldepflicht

Die Mieterin hat dem Vermieter Schäden an den gemieteten Immobilien sofort zu melden. Im übrigen gilt Art. 257 g OR.

10. RÜCKGABE DER MIETSACHE

10.1 Übergabe bei Beendigung des Mietvertrages

Die Mietsache ist dem Vermieter am Tage der Beendigung des Mietvertrages in einwandfrei gereinigtem und gutem Zustand zu übergeben (Art. 267 OR). Dies gilt auch für die allfällige Rückgabe einzelner Mieteinheiten.

Nutzungsbedingte bauliche Anpassungen und allfällige weitere bauliche Massnahmen, welche durch die Mieterin mit Zustimmung des Vermieters getätigt wurden, sind nicht entschädigungspflichtig. Der Vermieter behält sich das Recht vor, bei baulichen Massnahmen denen er nicht zugestimmt hat, zu Lasten der Mieterin die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu verlangen.

11. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

11.1 Vertragsänderungen

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

11.2 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 legen die Parteien den Gerichtsstand Solothurn fest. Vorbehalten bleiben die zwingenden Bestimmungen des Gerichtsstandsgesetzes.

11.5 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in **4** gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet, wobei dem Vermieter **2** und der Vermieterin **2** Exemplare ausgehändigt werden.

Ort, Datum: Solothurn, 12. Mai 2009

Staat Solothurn als Vermieter:

Sig. Keune Guido

Guido Keune, Leiter Immobilien

Solodaris Stiftung als Mieterin:

Sig. Daniel Bielinski

Daniel Bielinski, Stiftungspräsident

Sig. Daniel Wermelinger

Daniel Wermelinger, Geschäftsführer

Beilagen: Integrierende Vertragsbestandteile gemäss Punkt 2.1