

MIETVERTRAG

zwischen

Einwohnergemeinde Olten

vertreten durch Direktion Bau Olten, Liegenschaftenverwaltung, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten

nachfolgend Vermieterin genannt

und

Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte

Postfach 4603 Olten

nachfolgend Mieterin genannt

Präambel

Die Liegenschaft am Schützenmattweg 15 dient auf der Basis des Parlamentsbeschlusses vom 5. September 1996 kulturellen Zwecken. Der Abschluss des Mietvertrages dient der Regelung von Rechten und Pflichten, welche aus der Nutzung der Liegenschaft entstehen. Dieser Vertrag ist in direkter Abhängigkeit zur Leistungsvereinbarung „Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte“; im folgenden Text ist dieser jeweils als „Leistungsvereinbarung“ bezeichnet.

1. Mietobjekt

1.1 Die Vermieterin überlässt der Mieterin zum Gebrauch (in Miete) die Liegenschaft Schützenmattweg 15, 4600 Olten (alte Turnhalle inkl. Galerie mit 626 m2 Nutzfläche).

2. Mietdauer und Kündigungsfrist

2.1 Das Mietverhältnis beginnt am

1. Januar 2019

Der Mietvertrag ist unbefristet.

2.2 Das Mietverhältnis kann mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten im Voraus jeweils auf Ende Dezember gekündigt werden. Eine Kündigung ist nur in Kombination mit Ablauf, Aufhebung oder einer entsprechenden Anpassung der Leistungsvereinbarung möglich. Mit Aufhebung bzw. mit Ablauf der Leistungsvereinbarung erlischt die Gültigkeit dieses Mietvertrages unmittelbar.

3. Mietzins

3.1	Nettomiete Fr. 150.00 / m2 (626 m2)	Fr.	93'900.00
	Akonto Heiz-/Betriebskosten	Fr.	32'000.00
	Total Mietzins	Fr.	125'900.00

Bemerkung: Auf die Erhebung des Mietzinses und der Heiz- und Betriebskosten wird auf der Basis der Leistungsvereinbarung verzichtet.

4. Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten

4.1 Im Mietzins nicht inbegriffen sind sämtliche Betriebs-, Heiz- und Nebenkosten, die in Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes sowie dessen Umgebung stehen.

4.2 Unter die Heiz-/Betriebskosten fallen: Energieverbrauch, Wasser, Abwasser, Boilerentkalkung, Feuerungskontrolle, Kaminfeger, Feuerlöscher, Lüftungsservice.

Die dafür notwendigen Mittel sind im aktuellen Budget der Einwohnergemeinde mit Fr. 32'000.- enthalten.

5. Kautio

5.1 Auf eine Kautio wird bei Vertragsabschluss seitens der Vermieterin verzichtet.

6. Zustand des Mietobjektes

6.1 Die Mieterin anerkennt mit Vertragsunterzeichnung, dass sich die gemieteten Objekte für die vorgesehene Nutzung eignen.

6.2 Die Mieterin ist verpflichtet, nach Beendigung des Mietverhältnisses das Mietobjekt spätestens am ersten Werktag nach Ablauf der Miete, mittags 12.00 Uhr, im gleichen Zustand, wie es bei Mietbeginn übernommen wurde – gewöhnliche Gebrauchsabnutzung oder bauliche Änderungen am Mietobjekt – in sauberem Zustand wieder abzugeben.

7. Bauliche Veränderungen

7.1 Für Investitionen besteht seitens der Mieterin kein Entschädigungsanspruch gegenüber der Vermieterin. Bei Vertragsauflösung behält sich die Vermieterin vor, die Rückführung der Mietobjekte zu Lasten der Mieterin in den ursprünglichen Zustand zu verlangen.

7.2 Investitionen, welche die Mieterin oder die Vermieterin auf Weisung der Behörde (u.a. Arbeitsinspektorat, Veterinäramt, Lebensmittelkontrolle) auszuführen hat, werden ausschliesslich durch die Mieterin ausgeführt und bezahlt.

7.3 Investitionen und bauliche Veränderungen am Mietobjekt bedürfen in jedem Fall ausdrücklich der schriftlichen Zustimmung der Vermieterin.

7.4 Die objekt- resp. mieterspezifische Infrastruktur für die Versorgung, Entsorgung und Kommunikation erfolgt zu Lasten der Mieterin.

8. Gebrauch und Unterhalt des Mietobjektes

8.1 Die Mieterin ist angehalten, die gemieteten Räumlichkeiten im Sinne von Art. 257 f OR in gutem und sauberem Zustand zu halten. Er ist für Beschädigungen, die nicht Folge von ordnungsgemässer Benützung oder höherer Gewalt sind, schadenersatzpflichtig.

9. Unterhalt und Reparaturen

9.1 Zu Lasten der Vermieterin fallen:

Das Erhalten eines tauglichen Zustandes der Gebäudehülle und der festen Installationen in den Bereichen Heizung, Lüftung, sanitäre Einrichtungen und Elektrogrundversorgung.

Nötige Reparaturen an der Gebäudehülle hat sich die Mieterin ohne Anspruch auf Entschädigung für allfällige Beschränkungen in der Geschäftsausübung gefallen zu lassen. Solche Arbeiten sind mit der Mieterin abzusprechen.

Die Vermieterin unterhält die Gebäudehülle der Liegenschaft in einem tauglichen Zustand.

Ordentliche Steuern und Abgaben für die Liegenschaft

Dagegen sind Gebühren und Abgaben, die ausschliesslich den Geschäftsbetrieb der Mieterin betreffen, von diesem zu bezahlen.

9.2 Zu Lasten der Mieterin fallen insbesondere:

Ersatz, Reparatur und Unterhalt aller der Mieterin gehörenden Ausbauten, Installationen, Apparate und Einrichtungen

Sämtliche Reinigungen

Kosten des Kleinunterhalts

Instandhaltung und Ersetzen der elektrischen Anlagen (z.B. Schalter, Steckdosen, Leuchtröhren, Lampen, Glühbirnen, Sicherungen, etc.)

Instandhaltung und Ersetzen aller sanitären Anlagen (z.B. Ersatz von Klosettdeckeln, Seifenschalen, Seifenspender, Spiegel, Haken etc.)

Ersatz und Instandhaltung der Wasseraufbereitungsanlage

Ersatz bei Türen: Türschlösser, Türschliesser

Ersatz bei Fenstern: Verschlüsse und Scheiben

Ersatz, Instandhalten, Reinigen und Schmieren sämtlicher Apparate und Maschinen, die zum Mietobjekt gehören

Alle Schädlingsbekämpfungsmassnahmen

Für die unter Ziffer 9.2 genannten Aufwendungen erfolgt ein Beitrag gemäss Leistungsvereinbarung (Fr. 15'000.-, sofern mit Budget vom Parlament bewilligt). Eine Auftragserteilung an Dritte zu Lasten des Gemeindebudgets erfolgt nach Rücksprache mit der Direktion Bau.

10. Serviceabonnements

10.1 Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsache mit aller Sorgfalt zu behandeln und vor jedem Schaden zu schützen. Die Kosten für Pflege, Unterhalt und Ersatz der der Mieterin gehörenden Einrichtungen gehen zu Lasten der Mieterin. Überdies verpflichtet sich die Mieterin, auf eigene Kosten die zum Mietobjekt gehörenden Installationen zu warten und zu unterhalten.

10.2 Die Vermieterin ist ausserdem berechtigt, der Mieterin die Jahresgebühren der durch den Eigentümer abgeschlossenen Serviceabonnements für alle zum Mietobjekt gehörenden Anlagen, Apparate und Einrichtungen wie Service für Heizung, Feuerlöscheinrichtungen, Liftanlage, etc., zu verrechnen.

11. Versicherungen

11.1 Die Vermieterin hat die Versicherung für Feuerschaden am Gebäude und die Gebäudehaftpflicht-Versicherung abgeschlossen und ihre Einrichtungen gegen Feuer- und Wasserschaden versichert.

11.2 Die Mieterin ist verpflichtet, ihre eigenen Einrichtungen, ihr Mobiliar, ihr Inventar und ihre Warenvorräte gegen Sachschaden (Feuer und Wasser) auf eigene Kosten zu versichern.

11.3 Ausserdem ist die Mieterin verpflichtet, auf ihre Kosten eine Einbruch-/ Diebstahlversicherung abzuschliessen.

11.4 Es ist Sache der Mieterin, auf ihre eigenen Kosten eine Glasschadenversicherung abzuschliessen. Die Mieterin haftet in jedem Fall für solche Schäden.

11.5 Auch sämtliche in einem Geschäft üblichen Versicherungen sind von der Mieterin auf eigene Kosten abzuschliessen. Es sind dies z.B. Betriebshaftpflicht, Besucherunfall, Kollektivunfall, Krankenversicherung etc.

12. Betriebsführung

12.1 Das Mietobjekt ist zu keinen anderen als den vertraglichen Zwecken und mit grösster Sorgfalt zu gebrauchen.

12.2 Die Mieterin ist zur korrekten Führung des Betriebes unter Beachtung aller Vorschriften und den in Zusammenhang mit dem Betrieb von den zuständigen Behörden getroffenen oder zu treffenden Anordnungen verantwortlich.

12.3 Bei Einschränkungen des Betriebes durch polizeiliche oder richterliche Verfügung wird die Vermieterin berechtigt, die sofortige Betriebsauflösung nebst Schadenersatz zu verlangen, sofern ein Verschulden der Mieterin vorliegt.

13. Sorgfaltspflicht

13.1 Die Mieterin hat sich strikte an die von den Behörden erlassenen Gesetze, Reglemente und Verordnungen zu halten, wobei sie für allfällige Übertretungen einzig verantwortlich und haftbar ist.

13.2 Die Mieterin verpflichtet sich, die Mietsache vor jedem Schaden zu schützen, gleichgültig ob sie benützt wird oder nicht. Für Verschlechterungen am Mietobjekt, die bei fachgerechtem Gebrauch hätten vermieden werden können, muss die Mieterin Ersatz leisten.

13.3 Allfällig feststellbare Schäden muss die Mieterin der Vermieterin sofort zu Kenntnis bringen, ansonsten haftet sie für alle Schadenfolgen (OR Art. 257 g).

14. Besichtigungsrecht

14.1 Die Vermieterin hat das Recht, den Betrieb jederzeit auf Voranmeldung hin zu besichtigen.

15. Untermiete / Übertragung der Miete

15.1 Untermiete und Übertragung des Mietvertrages auf Dritte ist im Rahmen der Leistungsvereinbarung gestattet.

16. Goodwill-Ausschluss

16.1 Jeglicher Goodwill-Anspruch der Mieterin wird wegbedungen.

17. Werbung, Firmen- und Reklameschilder, Plakate

17.1 Reklameschilder etc. dürfen nur mit schriftlicher Genehmigung der Vermieterin am Gebäude angebracht werden. Die Vorschläge sind der Vermieterin bezüglich Grösse, Farbe, Material etc. vorzulegen.

17.2 Für die erforderlichen behördlichen Bewilligungen der Reklamen hat die Mieterin selbst besorgt zu sein.

17.3 Die Kosten dieser Werbemassnahmen gehen voll zu Lasten der Mieterin, inkl. Stromkosten für die Leuchtreklamen.

18. Vertragsverletzungen

18.1 Verletzt die Mieterin trotz schriftlicher Mahnungen ihre Vertragsverpflichtungen, insbesondere die Sorgfaltspflicht oder Verpflichtungen, deren Nichteinhaltung als grobe Vertragsverletzung zu bezeichnen sind, ist die Vermieterin zur vorzeitigen Vertragsauflösung (OR Art. 257 d/f) berechtigt. Die Mieterin haftet der Vermieterin für den vollen Schadenersatz bezüglich der vorzeitigen Vertragsauflösung.

19. Mitteilungen und Anzeigen zuhanden der Mieterin

19.1 Jede Mitteilung und Anzeige der Vermieterin an die Mieterin, die mit dem vorliegenden Mietverhältnis zusammenhängen, gelten als ordnungsgemäss zugestellt, wenn sie der Mieterin an die Adresse des Mietobjektes zugestellt wurden.

20. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

20.1 Ergänzend haben die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts Art. 253 ff über den Miet- und Pachtvertrag Gültigkeit.

20.2 Für alle aus diesem Mietvertrag entstehenden Streitigkeiten unterwerfen sich die Parteien der ordentlichen Gerichtsbarkeit mit Zuständigkeit in Olten.

21. Vertragsausfertigung und -gültigkeit

21.1 Dieser Mietvertrag wird in drei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet.

21.1 Dieser Vertrag ist erst mit Unterzeichnung der Leistungsvereinbarung „Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte“ durch alle Parteien rechtsgültig.

Olten,

Die Vermieterin:

EINWOHNERGEMEINDE DER STADT OLTEN

Dr. Martin Wey Stadtpräsident

Markus Dietler, Stadtschreiber

Olten, *23.12.2018*

Die Mieterin:

Vereinigung Kulturzentrum Alte Turnhalle Schützenmatte



Walter Rickenbacher, Präsident



Thomas Knapp, Geschäftsführer