

Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau

Mietvertrag für Altersheim Espel

Beilage zu Bericht und Antrag an das Stadtparlament vom 2. Juli 2008

Die

Stadt Gossau (**Vermieterin**)

vertreten durch den Stadtrat und dieser vertreten durch Alex Brühwiler, Stadtpräsident, und Toni Inauen, Stadtschreiber

vermietet an die

Senevita AG, Seftigenstrasse 362 – 364, 3084 Wabern (**Mieterin**)

die Liegenschaft Altersheim Espel Gossau (auf Grundstück Nr. 2034).

I. Präambel

Die Vermieterin hat mit der Mieterin am **** die Leistungsvereinbarung „Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau“ abgeschlossen. Mit jener Leistungsvereinbarung haben sich die Vertragspartner zu einer Public Private Partnerschaft (PPP-Partner) zusammengeschlossen.

In jener Leistungsvereinbarung hat sich die Mieterin gegenüber der Stadt Gossau verpflichtet, 120 Plätze für Seniorenwohnen mit Pflege sowie 50 Plätze für Seniorenwohnen mit Betreuung und Dienstleistungen zu schaffen und beizubehalten.

Bis neue Angebote geschaffen sind, vermietet die Stadt Gossau das Altersheim Espel an die Auftragnehmerin. Ob und in welchem Umfang das Altersheim Espel nach der Schaffung von neuen Angeboten weiter genutzt werden wird, ist zur Zeit dieses Vertragsabschlusses offen. Einer weiteren Nutzung des Altersheimes Espel steht aus Sicht der Vermieterin derzeit nichts im Wege.

Dieser Mietvertrag ist Bestandteil der genannten Leistungsvereinbarung.

1. MIETOBJEKT

1.1 Mietobjekt

Die Vermieterin vermietet der Mieterin das Altersheim Espel zur Betreuung einer privatwirtschaftlichen Alterswohneinrichtung auf eigene Rechnung.

Die Mieterin mietet folgende Gebäulichkeiten auf Grundstück Nr. 2034 Espel Gossau:

- Gebäude Nr. 2456 (Altersheim)
- Gebäude Nr. 2016 (Haus 2)
- Gebäude Nr. 2072 (Nebengebäude)

mit insgesamt 48 Betten. Hinzu kommen der Umschwung gemäss Planbeilage sowie die gemeinsam mit dem Landwirtschaftsbetrieb zu nutzenden Verkehrsflächen. Der Landwirtschaftsbetrieb ist vom Mietvertrag ausgenommen.

Das Altersheim ist voll belegt. Sämtliche Betriebsbewilligungen liegen vor.

Das Mietobjekt liegt in der Landwirtschaftszone.

Das Mietobjekt wird wie gesehen angetreten.

1.2 Ausstattung

Das Mietobjekt ist vollständig ausgestattet und betriebsbereit. Die mobile Ausstattung geht mit einem separaten Kaufvertrag an die Mieterin über.

Für die Erneuerung, den Ersatz und den Unterhalt der mobilen Ausstattung inkl. mobilen Betriebseinrichtung ist die Mieterin zuständig. Die Kosten dafür gehen zu ihren Lasten. Bei Beendigung des Mietverhältnisses bleibt die mobile Ausstattung Eigentum der Mieterin.

Die Mieterin ist frei, das Angebot im Altersheim Espel nach ihren Vorstellungen, zweckbestimmt für die Betreuung und Pflege im Alter, zu gestalten.

2. MIETBEGINN / MIETDAUER / OPTIONEN

2.1 Mietbeginn

Die Miete beginnt am 1. Juli 2009.

2.2 Mietdauer

Der Mietvertrag wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Vertrag kann durch die Parteien unter Einhaltung einer Frist von 2 Jahren gekündigt werden, aber erstmals per 31.12.2013.

Bei einer Auflösung der PPP-Leistungsvereinbarung vom **** wird dieser Mietvertrag auf den Zeitpunkt der Auflösung vorzeitig beendet.

2.3 Übergabe der Mietsache

Die Mietsache wird der Mieterin am Tage des Mietbeginnes wie besehen in gereinigtem Zustand übergeben (Art. 267 OR). Die Vermieterin fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Mietsache festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Die Mieterin ist berechtigt, so festgestellte Schäden zu Lasten der Vermieterin beheben zu lassen. Zeigen sich innert 30 Tagen Mängel, die bei der Abnahme der Mietsache nicht sofort erkennbar waren, so haftet die Vermieterin auch für diese. Solche sind ihr vor Behebung schriftlich anzuzeigen.

3. MIETZINS

3.1 Höhe

Der Mietzins beträgt jährlich CHF 120'000.

3.2 Zahlungsmodus

Der Mietzins ist während der ganzen Mietdauer in quartalsweisen Raten jeweils nachschüssig am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember zu bezahlen.

4. MIETZINSANPASSUNGEN

Der Mietzins von CHF 120'000 basiert auf dem per 1.7.2009 vorhandenen Teuerungsstand gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte). Er kann auf Beginn jedes Betriebsjahres zu 80% der eingetretenen Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, erstmals per 1.1.2011. Für die Festlegung des neu geschuldeten Mietzinses ist jeweils der Teuerungsstand vom August massgebend. Die Vermieterin teilt der Mieterin die Mietzinsanpassung spätestens drei Monate im Voraus mit dem amtlichen Formular mit.

Der Mietzins wird bei wesentlichen Um- oder Anbauten sowie bei einer allfälligen Einzonung des Grundstücks neu festgesetzt.

5. NEBEN- UND BETRIEBSKOSTEN

5.1 Heizung / Warmwasser

Heizung und Warmwasser erfolgen durch eigene Anlagen. Die Kosten für den Betrieb, Unterhalt und für Reparaturen werden durch die Mieterin getragen.

Der an das Mietobjekt angrenzende Landwirtschaftsbetrieb ist an die Heizung des Altersheimes angeschlossen. Die Mieterin ist verpflichtet, diese Wärmeversorgung im Rahmen der bisherigen Konditionen beizubehalten.

5.2 Übrige Neben- und Betriebskosten

Die übrigen Neben- und Betriebskosten sind ebenfalls Sache der Mieterin. Zu den Neben- und Betriebskosten gehören alle mit dem Betrieb und dem Unterhalt der Mietsache und der gemeinschaftlichen Anlagen des Mietobjektes zusammenhängenden Kosten. Es sind dies insbesondere:

- Heiz- und Warmwasserkosten
- Stromkosten
- Wasseraufbereitung
- Wasserverbrauch, inkl. Grundgebühr und Abwassergebühren
- Kehrrechtgebühren
- Kosten für Lüftung
- Umgebungspflege, Gartenunterhalt
- Schneeräumung
- TV/Radio (Anschluss- und Benützungsgebühren)
- Versicherungen (inkl. Gebäudeversicherung)
- Service-Verträge, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Lift, Brandmeldeanlagen, Feuerlöscher und Feuermeldeeinrichtungen, Pumpen, Sicherheitsanlagen, Gebäudeleitsystem, Türen und Tore, Brenner, Boiler, etc.)
- Spülen der Kanalisationsleitungen
- Reinigung der Pumpenschächte
- Hauswartung
- Reinigung (inkl. Allgemeinräume und -flächen, Fenster aussen, Storen und Rollläden)

Die Parteien gehen davon aus, dass fast alle durch den Gebrauch der Mietsache anfallenden Kosten direkt der Mieterin in Rechnung gestellt werden, und dass daher bei der Vermieterin praktisch keine Betriebs- und Nebenkosten anfallen. Sollten dennoch mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängende Kosten der Ver-

mieterin in Rechnung gestellt werden, hat die Mieterin der Vermieterin diese Kosten innert der jeweiligen Zahlungsfrist zuschlagsfrei zu vergüten.

6. GEBRAUCH, UNTERHALT UND AUSBAU DER MIETSACHE

6.1 Gebrauch

Die Mieterin mietet das Mietobjekt zur Betreuung eines privatwirtschaftlichen Altersheimes. Eine andere Verwendung bedürfte der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Vermieterin. Für den Fall, dass dieses Geschäftsmodell nicht mehr greifen sollte, wird der Mieterin zur Schadensbegrenzung erlaubt, das Objekt teilweise und / oder vorübergehend anderweitig zu nutzen oder unterzuvermieten, wobei für die Untermiete vorgängig die schriftliche Zustimmung der Vermieterin einzuholen ist.

Die Mieterin hat die Mietsache mit aller Sorgfalt zu gebrauchen und in gutem und sauberem Zustand zu halten. Im Übrigen ist die Mietsache so zu gebrauchen, dass die Nachbarn nicht gestört sind und nicht Anstoss nehmen können. Alle für die Benützung und den Betrieb des von der Mieterin gemieteten Mietobjektes notwendigen behördlichen Bewilligungen sind Sache der Mieterin; ebenso damit zusammenhängende Kosten.

6.2 Unterhalt

Der kleine Unterhalt im Sinne von Art. 259 OR ist Sache der Mieterin.

Im Rahmen des kleinen Unterhalts gehen bis zum vorgenannten Betrag alle kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch des Mietobjekts erforderlichen Reinigungen, Ausbesserungen und Reparaturen zu Lasten der Mieterin. Die Ausbesserungspflicht besteht insbesondere auch für alle während der Miete zutage tretenden kleinen Mängel, unabhängig davon, ob sie durch die Mieterin verursacht wurden oder aus altersbedingter Abnutzung entstanden sind. Die erforderlichen Arbeiten sind fachgerecht ausführen zu lassen.

Die Mieterin schliesst auf ihre Kosten die üblichen Serviceverträge ab.

Im Übrigen ist in Beilage 1 geregelt, ob Erhalt/Unterhalt sowie Erneuerung/Ersatz zu Lasten der Mieterin oder der Vermieterin gehen.

Sind Arbeiten nötig, die der Vermieterin obliegen, so ist die Mieterin zur Vermeidung von wachsendem Schaden verpflichtet, der Vermieterin sofort Anzeige zu erstatten. Die Mieterin hat diese Arbeiten jederzeit zu dulden, unter Verzicht auf Herabsetzung des Mietzinses oder Schadenersatz.

Bei dringenden Reparaturen und Massnahmen (Notfällen) ist die Mieterin gehalten, die unbedingt notwendigen Vorkehren selber zu treffen bzw. treffen zu lassen. Im Unterlassungsfall haftet die Mieterin für Folgeschäden.

Erneuerungs- und Reparaturarbeiten, die der Vermieterin obliegen, aber nicht auf normale Abnutzung, sondern auf mangelnde Sorgfalt der Mieterin zurückzuführen sind, gehen zu Lasten der Mieterin.

Die Vermieterin verpflichtet sich ihrerseits, das Mietobjekt stets in einwandfreiem Zustand zu halten und den Ansprüchen der Bewohnenden Rechnung zu tragen.

6.3 Künftiger Mieterausbau

Alle künftigen Veränderungen am gemieteten Objekt sind von der Vermieterin vorher genehmigen zu lassen. Hierzu sind entsprechende Pläne Mst. 1:50 und Kostenvoranschläge vorzulegen. Die Mieterin trägt alle Kosten, welche durch ihre künftige Bautätigkeit verursacht werden, und zwar direkt oder via Mietzins.

Die Mieterin gewährleistet, dass bei künftigen Mieterausbauten keine Bauhandwerkerpfandrechte eingetragen werden. Geschieht dies trotzdem, hat sie dafür besorgt zu sein, dass diese Pfandrechte sofort auf ihre Kosten gelöscht werden. Im Unterlassungsfall haftet sie der Vermieterin für den entstandenen Schaden.

Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Die maximale Bodenlast ist zu berücksichtigen und muss durch einen Fachingenieur schriftlich bestätigt werden. Abweichungen von diesen beiden Punkten sind der Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens (Kosten zu Lasten der Mieterin) zur Bewilligung vorzulegen. Die Vermieterin hat das Recht, dort wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle, Planer und/oder Unternehmer sowie Produkte/Systeme Vorschriften zu machen.

Für jedes Bauvorhaben ist eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Der Mieterin obliegt die Einhaltung sämtlicher den Aus-/Umbau betreffenden gesetzlichen Vorschriften wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften etc. Im Übrigen gilt Art. 260a 1-3 OR.

6.4 Versicherung / Überwachung

Die Mieterin schliesst auf ihre Kosten die üblichen Versicherungen ab, insbesondere folgende:

- Haftpflicht als Bewirtschafter gegenüber Dritten und dem Personal
- Feuer- und Elementarschäden für Warenvorräte und das Inventar, für Gäste- und Personaleffekten, für deponierte Wertgegenstände der Pensionäre/Gäste
- Betriebliche Wasserschäden für das der Mieterin gehörende Inventar
- Betriebsunterbruchversicherung
- Mietzinsausfall bei Feuer-/Elementarschaden
- Epidemieversicherung

Die Vermieterin schliesst auf ihre Kosten die Eigentümerversicherungen ab (u.a. Gebäudeversicherung, Gebäudewasser und Grundeigentümerhaftpflicht).

6.5 Firmenschilder / Beschriftungen

Firmen- und Reklameschilder, Plakate, Schaukästen usw. dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Über die Farbe, Grösse, Material, Anordnung und Reihenfolge der Schilder und Beschriftungen entscheidet die Vermieterin, wobei jedoch den Wünschen der Mieterin soweit als möglich Rechnung getragen wird.

Allfällige behördliche Bewilligungen werden von der Mieterin eingeholt. Sämtliche Kosten, insbesondere für Bewilligung, Installation, Betrieb, Unterhalt und Ersatz, gehen zu Lasten der Mieterin. Bei Instandsetzung oder Änderung der Fassade hat die Mieterin auf eigene Kosten die Schilder und Beschriftungen zu entfernen und wieder anzubringen.

7. RÜCKGABE DER MIETSACHE

7.1 Rückgabe

Die Mietsache ist der Vermieterin am Tage der Beendigung der Mietzeit in gereinigtem und gutem Zustand leer zu übergeben (Art. 267 OR). Die Vermieterin fertigt ein Protokoll aus, das den Zustand der Mietsache festhält. Es ist von beiden Parteien zu unterzeichnen. Die Vermieterin ist berechtigt, so festgestellte Schäden zu Lasten der Mieterin beheben zu lassen. Zeigen sich innert 30 Tagen Mängel, die bei der Abnahme der Mietsache nicht sofort erkennbar waren, so haftet die Mieterin auch für diese. Solche sind ihr vor Behebung schriftlich anzuzeigen.

7.2 Rückbau

Soweit im konkreten Einzelfall nichts anderes vereinbart worden ist, hat die Mieterin in Absprache mit der Vermieterin auf den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses und auf eigene Kosten den früheren Zustand der Mietsache wieder herzustellen. Eine Rückbaupflicht besteht nur für nach dem Mietbeginn vorgenommene Mieterausbauten gemäss Ziff. 6.3. hiervor, nicht jedoch für die bereits bei Mietbeginn bestehenden Mieterausbauten.

Verursacht die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes einen unverhältnismässig grossen Aufwand, so steht der Vermieterin anstelle des Anspruchs auf Entfernung eine angemessene Entschädigung als Ausgleich für den verminderten Nutzwert zu.

Eine angemessene Mehrwertentschädigung für nach dem Mietbeginn vorgenommene Mieterausbauten gemäss Ziff. 6.3. hiervor, welche im Einverständnis der Vermieterin durch die Mieterin auf eigene Kosten erfolgt sind und die zu einem erhöhten Nutzwert führen, steht der Mieterin bei Beendigung des Mietverhältnisses nur zu, wenn dies vor der baulichen Veränderung zwischen den Parteien schriftlich vereinbart wurde. Für die bereits bei Mietbeginn bestehenden Mieterausbauten hat die Mieterin keinen Anspruch auf Entschädigung.

7.3 Instandstellung und Änderungen durch die Vermieterin

Die Vermieterin darf Instandstellungsarbeiten und Änderungen am Mietobjekt, die sie im Hinblick auf eine anderweitige Vermietung vornehmen will, erst nach Beendigung der Miete ausführen lassen.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

8.1 Anwendbares Recht

Ergänzend haben die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechtes über den Mietvertrag Gültigkeit.

8.2 Salvatorische Klausel

Wenn diese Vereinbarung eine Lücke enthält, oder eine Bestimmung ganz oder teilweise unwirksam ist oder wird, so bleibt die Vereinbarung im Übrigen wirksam. An Stelle der fehlenden oder unwirksamen Bestimmung gilt diejenige rechtmässige Bestimmung, welche der fehlenden oder der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich möglichst nahe kommen.

8.3 Mediationsklausel

Alle aus dem oder in Verbindung mit der vorliegenden Vereinbarung sich ergebenden Differenzen sind durch Mediation nach den Mediationsregeln der Schweizerischen Kammer für Wirtschaftsmediation beizulegen. Bis zur Beendigung der Mediation wird auf das Einleiten ordentlicher Klagen verzichtet.

8.4 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist Gossau.

8.5 Übertragung von Rechten und Pflichten

Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag dürfen nicht einem Dritten übertragen werden.

8.6 Vorbehalt

Der vorliegende Vertrag entfaltet seine Wirkung nur, sofern die Leistungsvereinbarung „Seniorenwohnen mit Betreuung und Pflege Region Gossau“ zustande kommt.

Die Vermieterin

Gossau,

Stadtrat Gossau

Alex Brühwiler
Stadtpräsident

Toni Inauen
Stadtschreiber

Die Mieterin

Wabern,

Senevita AG

xxx

xxx

Beilagen (integrierender Bestandteil des Mietvertrages):

Beilage 1 Schnittstellendefinition (zur Abgrenzung der Erstellungs- und Unterhaltungspflichten)

Beilage 2 Umgrenzungsplan nach Ziffer 1.1

Beilage 1 zum Mietvertrag Altersheim Espel**Schnittstellendefinition**

Die nachfolgende Schnittstellendefinition gilt als Grundlage der Abgrenzung der Leistungen zwischen Vermieterin und Mieterin.

Die Vermieterin überlässt im vorliegenden Fall der Mieterin die Mietsache zu besonders günstigen Konditionen. Deshalb übernimmt die Mieterin weitergehende Verpflichtungen als üblich für die Erneuerung und den Unterhalt.

Die Kosten für Reparatur, Ersatz und Unterhalt der Gebäudehülle trägt die Vermieterin, ausgenommen Kleinreparaturen im Sinne von Art. 6.2 des Mietvertrages.

LEGENDE

V = durch die Vermieterin zu leisten

M = durch die Mieterin zu leisten

	Erstellung	Erhalt Erneuerung Ersatz Unterhalt
Rohbau		
Gebäudehülle inkl. Dach	V	V
Äussere Malerarbeiten	V	V
Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	V	V
Elektroanlagen		
Starkstrominstallationen	V	M
Telefonanlage	V	M
Sonnerie	V	M
Brandmelder	V	M
Notruf	V	M
Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen		
Wärmeverteilung	V	M
Produktionsküche, Office	V	M
Sanitäre Anlagen		
Allgemeine Sanitärapparate		
Pflegeabteilung	V	M
Sanitärleitungen	V	M
Kücheneinrichtungen	V	M
Transportanlagen		
Aufzüge	V	M
Ausbau		
	V	M
Betriebseinrichtung		
	V	M
Umgebung		
	V	M

Beilage 2 zum Mietvertrag Altersheim Espel

Umgrenzungsplan nach Ziffer 1.1

