

Entwurf

Nutzungsvereinbarung

zwischen

der Stadt Ratzeburg – vertreten durch den Bürgermeister-
Unter den Linden 1, 23909 Ratzeburg

-nachfolgend „Stadt“ genannt -

und

dem Schulverband Ratzeburg , vertreten durch den
Schulverbandsvorsteher

- nachfolgend „Nutzer“ genannt

Nutzungsgegenstand

1. Die Stadt ist Eigentümerin des nachfolgend bezeichneten Grundstücks, Riemannstraße 3 in Ratzeburg, eingetragen im Grundbuch von Ratzeburg Blatt 2499.
2. Die Stadt überlässt dem Schulverband die in Anlage 1 eingezeichneten Räumlichkeiten in einer Größe von 352,53 m² zur Durchführung einer Betreuung von Schülerinnen und Schülern im Rahmen der offenen Ganztagschule.

Nutzungsdauer

1. Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01. Juni 2015 und wird auf die Dauer von 6 Jahren geschlossen. Nach Ablauf ist der Nutzer berechtigt, zu gleichen Konditionen eine Verlängerung dieses Vertrages um weitere drei Jahre zu verlangen. Das Optionsrecht gilt als ausgeübt, wenn der Schulverband der Stadt spätestens 6 Monate vor Ablauf des Vertrages die Verlängerung mitteilt. Anschließend verlängert sich die Nutzungsvereinbarung auf unbestimmte Zeit, und kann dann mit einer Frist von 6 Monaten zum Quartalsende von beiden Seiten gekündigt werden.

Nutzungsentgelt

1. Das Nutzungsentgelt beträgt monatlich

$$352,53 \text{ m}^2 \times 3,00 \text{ Euro}$$

$$= \mathbf{1.057,60 \text{ Euro}}$$

(in Worten: Eintausendsiebenundfünfzig 60/100 Euro)

2. Das Nutzungsentgelt ist monatlich im Voraus, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats, auf ein von der Stadt zu benennendes Konto zu überweisen.
3. Sollte sich der vom statistischen Bundesamt bekannt gegebene Lebenshaltungskostenindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt auf der Basis 2010 – 100 gegenüber dem bei Beginn dieser Vereinbarung maßgebenden Index um mehr als 5 % verändern, so haben beide Vertragsparteien das Recht, eine Neufestsetzung des Nutzungsentgeltes zu verlangen.

Sofern eine Änderung des Nutzungsentgeltes vorgenommen worden ist, wird die Anpassungsklausel erneut anwendbar, sobald sich der für die Neufestsetzung maßgebende Lebenshaltungskostenindex gegenüber seinem Stand im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der vorangegangenen Anpassung erneut um mehr als 5 % verändert hat.

Nutzungszweck

1. Das Nutzungsobjekt darf nur für den eingangs bezeichneten Zweck genutzt werden. Jede andere Nutzung ist nicht gestattet.

Haftung

1. Der Nutzer haftet der Stadt für alle Schäden oder Unfälle, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Vertragsobjektes stehen.

Betriebskosten

1. Der Nutzer trägt die nachstehend aufgeführten anteiligen Betriebskosten:

- Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks
- Die Kosten der Entwässerung inkl. Regenwassergebühren
- Die Kosten des Betriebs von Heizungs- und Warmwasseranlagen
- Die Kosten der Wasserversorgung
- Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Die Kosten der Schornsteinreinigung
- Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Die Reinigungskosten

1.a) Die Kosten für Gehweg-,Gartenpflege und Winterdienst gem. Vertrag mit den Wirtschaftsbetrieben Ratzeburg monatliche Pauschale

131,60 €

(in Worten Einhunderteinunddreißig 60/100 Euro)

2. Die Betriebskosten werden im Verhältnis der Nutzungsfläche zur Gesamtfläche auf den Nutzer umgelegt. Die Kosten der Beheizung der Räume werden auf die m² der zu beheizenden Fläche abgerechnet (Kalorimeter).

3. Die Kosten für die Stromversorgung zahlt der Nutzer direkt an ein Versorgungsunternehmen. Der Nutzer ist berechtigt diesen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen selbst abzuschließen.

4. Auf die entstehenden Betriebskosten hat der Nutzer eine monatliche Vorauszahlung zu leisten, die derzeit mit $1,45 \text{ €/m}^2 \times 352,53 \text{ m}^2 =$

511,17 €

(in Worten: Fünfhundertelf 17/100 Euro)

festgelegt, und zusammen mit dem Nutzungsentgelt bezahlt wird. Tritt eine durch Änderung in der Höhe der Betriebskosten eine Mehr- oder Minderbelastung für den Nutzer ein, wird die Höhe der monatlichen Vorauszahlungen im Einvernehmen zwischen Stadt und Nutzer auf der Basis der Betriebskostenabrechnung (1/12) monatlich neu festgesetzt. Eines Nachtragsvertrages bedarf es dazu nicht.

5. Die von dem Nutzer verursachten Betriebskosten sind von der Stadt anhand von Fotokopien spezifiziert nachzuweisen. Die erforderlichen Unterlagen werden dem Nutzer mit der Abrechnung kostenlos zur Verfügung gestellt. Der Nutzer ist darüber hinaus berechtigt, die Originale der Berechnungsunterlagen und Verträge zu den Betriebskosten einzusehen.

Eine etwaige Differenz zwischen der von dem Nutzer geleisteten Vorauszahlung und den tatsächlich prüfbar umlagefähigen Kosten ist innerhalb einer Frist von 3 Monaten nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.

6. Im Falle einer Beendigung des Nutzungsvertrages während der Abrechnungsperiode erfolgt die Verteilung bei der nächstfälligen Abrechnung im Verhältnis der Nutzungszeit zur Abrechnungsperiode. Kosten einer erforderlichen Zwischenablesung trägt die Partei, die den Nutzungsvertrag kündigt.

Instandhaltung

1. Die Stadt trägt alle Kosten für Instandhaltung und –setzung der Gebäude, Außenanlagen inkl. der technischen Anlagen.
2. Die Reinigung der genutzten Räume einschließlich der allein genutzten Zugänge und der allein genutzten Flächen ist Sache des Nutzers.
3. Schäden an den Räumlichkeiten haben der Nutzer, sobald er sie bemerkt, der Stadt anzuzeigen. Der Nutzer haftet der Stadt für Schäden, die nach dem Einzug durch ihn oder seine Erfüllungsgehilfen, sowie von ihnen beauftragte Handwerker, Lieferanten, Schülerinnen und Schüler und/oder Besucher verursacht werden.
4. Die Stadt trägt die Kosten für alle übrigen Schäden die am Gebäude entstehen (z. B. durch Einbruch, Vandalismus usw.) und hat diese zu reparieren oder zu beseitigen.

Einbauten und bauliche Veränderungen durch den Nutzer

1. Bauliche Veränderung innerhalb des Nutzungsgegenstandes darf der Nutzer auch ohne Zustimmung der Stadt auf eigene Kosten durchführen lassen, soweit nur Wände ohne statische Bedeutung betroffen sind.
2. Eine Rückbauverpflichtung seitens des Nutzers bei Beendigung des Vertrages besteht nicht.
3. Der Nutzer ist berechtigt, neben eigenen Einrichtungen, u.a. Anlagen und Geräte der Informationstechnik (IT) einschließlich Kommunikationstechnik, auf eigene Kosten einrichten zu lassen.

Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch die Stadt

1. Die Stadt darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung oder Unterhaltung des Gebäudes dringend geboten sind, auch ohne Zustimmung des Nutzers vornehmen.
2. Maßnahmen der o.g. Art, die nur zweckmäßig sind, bedürfen zu ihrer Durchführung der Zustimmung des Nutzers.

Betreten der Räumlichkeiten

1. Die Stadt oder eine von ihr beauftragte Person darf die Räumlichkeiten zur Überprüfung ihres Zustandes nach rechtzeitiger Ankündigung in Begleitung eines Vertreters des Nutzers betreten.

Beendigung der Nutzungsvereinbarung

1. Die zur Nutzung überlassenen Räumlichkeiten sind bei Beendigung des Vertrages besenrein und mit sämtlichen ausgehändigten und selbst beschafften Schlüsseln zurückzugeben. Weitere Maßnahmen sind durch den Nutzer nicht durchzuführen.

Schlussbestimmungen

1. Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.
2. Soweit eine der Bestimmungen dieses Nutzungsvertrages, gleich aus welchem Grund rechtsunwirksam sein sollte, gelten alle übrigen Bestimmungen unverändert fort. Die Vertragsparteien vereinbaren bereits jetzt, eine unwirksame Bestimmung durch eine gültige Bestimmung zu ersetzen, die dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt.

Anlagen

1. Als Anlage ist der Nutzungsvereinbarung ein Grundriss der zu nutzenden Flächen beigelegt.

Ratzeburg,

Stadt Ratzeburg
der Bürgermeister

Voß
Bürgermeister

Ratzeburg,

Schulverband Ratzeburg
Der Schulverbandsvorsteher

Salzsäuler
1. stv. Schulverbandsvorsteher