

Zwischen

der Stadt Stolberg (Rhld.)
Postfach 18 20
52220 Stolberg
vertreten durch den Bürgermeister

- Eigentümerin

und

der Trägerverein „Alte Schule e.V.“
Träger der offenen und verbandlichen
Jugendarbeit in der ehemaligen Schule Venwegen,
vertreten durch den Vorstand gemäß § 6,
Ziff. 3 der Vereinssatzung

- Nutzungsberechtigter

wird folgender

Nutzungsvertrag

geschlossen:

§ 1 Vertragsobjekt

Die Eigentümerin überlässt dem Nutzungsberechtigten das Gebäude „Alte Schule Venwegen“ Mulartshütter Straße 10, Gemarkung Breinig, Flur 29, Flurstück. 472, groß 1.340 m², einschließlich Pavillon zur Durchführung der offenen und verbandlichen Kinder- und Jugendarbeit

Das Vertragsobjekt ergibt sich aus beigefügtem Lageplan.

§ 2 Zweckbindung und Zielsetzungen

- (1) Die „Alte Schule Venwegen“ soll als Ort für Angebotsformen der offenen und verbandlichen Kinder- und Jugendarbeit dienen.

Die Ziele der offenen und verbandlichen Kinder- und Jugendarbeit orientieren sich an dem Maßstab, der für die gesamte Kinder- und Jugendhilfe gilt.

Sie soll die individuelle und soziale Entwicklung junger Menschen fördern und dazu beitragen, Benachteiligungen zu vermeiden oder abzubauen sowie positive Lebensbedingungen für junge Menschen erhalten oder schaffen.

Das Konzept „Alte Schule Venwegen“ verfolgt ebenso Bildungsziele. Bildung ist der umfassende Prozess der Entwicklung und Entfaltung derjenigen Fähigkeiten, die Menschen in der Lage versetzen zu lernen, Leistungspotentiale zu entwickeln, zu handeln, Probleme zu lösen und Beziehungen zu gestalten. Bildung ist demnach mehr als schulische Bildung.

Bildungsziele der Kinder- und Jugendarbeit sind vor allem die Entwicklung von

- Persönlichen Kompetenzen wie Selbstbewusstsein, Fähigkeit zum Umgang mit Gefühlen, Umgang mit Wissen, Neugier kritischer Auseinandersetzung, Urteils-vermögen
- Soziale Kompetenzen wie Ausdrucksfähigkeit, Teamfähigkeit, Verantwortungsbereitschaft und Solidarität
- Kulturelle Kompetenzen wie interkulturelles Wissen, Toleranz, Medienkompetenz
- Politische Kompetenzen der Mitgestaltung, Mitbestimmung und Mitverantwortung (Partizipation)

Die entwickelten Angebotsformen sind grundsätzlich an diesen Rahmenzielen ausgerichtet.

- (2) Der Nutzungsberechtigte kann die Räumlichkeiten auch an andere Personen oder Gruppen im Rahmen der beschriebenen Zweckbindung weitergeben. Alle hierfür erforderlichen Genehmigungen und Kontrakte müssen schriftlich gefertigt werden.

§ 3 Vertragsdauer

Das Nutzungsverhältnis beginnt am 01. August 2006 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Vertrag verlängert sich stillschweigend jeweils um ein Jahr, wenn nicht von einer der Vertragsparteien spätestens am dritten Werktag des halben Jahres vor Ablauf der Nutzungszeit das Vertragsverhältnis schriftlich durch Einschreibebrief gekündigt wird.

Maßgebend für den Nutzungszeitraum ist ein Kalenderjahr.

§ 4 Rückgabe

Nach Beendigung der Vertragszeit hat der Nutzungsberechtigte das Vertragsobjekt in einem ordnungsgemäßen Zustand an die Stadt Stolberg zurück zu geben.

§ 5 Vorzeitige Beendigung

Die Vertragsparteien können jederzeit ohne Einhaltung einer Frist den Vertrag aus einem wichtigen Grund kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn bei Würdigung aller für das Vertragsverhältnis erheblichen Gesichtspunkte den Vertragsparteien oder einer der Vertragsparteien ein Festhalten an dem Vertrag nicht zumutbar ist und auch durch die Anpassung der vertraglichen Bestimmungen an die veränderten Verhältnisse nicht zumutbarer gemacht werden kann.

Wichtige Gründe sind u.a. insbesondere:

- erhebliche und nachhaltige Verstöße gegen die Pflichten aus diesem Vertrag;
- erhebliche Veränderungen in finanzieller, wirtschaftlicher, rechtlicher oder sonstiger Hinsicht bei einem der Vertragspartner;
- grobe Verstöße gegen die Zweckbestimmung des Vertragsobjektes.

Für den Fall der vorzeitigen Beendigung des Vertrages stehen dem Nutzungsberechtigten keine Aufwendungsersatzansprüche oder Erstattungsansprüche zu, es sei denn, die Stadt Stolberg hat die Gründe für die vorzeitige Beendigung des Vertrages schuldhaft herbeigeführt.

§ 6 Allgemeine Pflichten bei der Nutzung

Der Nutzungsberechtigte verpflichtet sich, das Objekt schonend und pfleglich zu behandeln.

Hinsichtlich der Nutzung von Energie (Heizung, Beleuchtung, Wasser u.a.) Ist der Nutzungsberechtigte verpflichtet alle Möglichkeiten einer Energieeinsparung zu beachten.

Dem Nutzungsberechtigten obliegt die Reinigungs- und Verkehrssicherungspflicht für das gesamte Objekt inklusive der Außenfläche und Zugänge einschließlich der Wegereinigungs- und Streupflicht.

§ 7 Miete und Betriebskosten

Für die Nutzungsüberlassung des Vertragsobjektes einschließlich Einrichtungsgegenstände an den Nutzungsberechtigten und die Betriebsführung durch den Nutzungsberechtigten ist unter Zugrundelegung des Objektwertes von 330.000,00 € und einer 5 %igen Verzinsung eine jährliche Kaltmiete von 16.500,00 € zu zahlen.

Auf die Erhebung der Miete wird für den Vertragszeitraum verzichtet.

Die Stadt trägt z.Zt. bis auf weiteres, jedoch stets widerruflich, die laufenden Betriebskosten im Sinne des § 27 der II. Berechnungsverordnung.

Zu diesen Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten für Strom, Heizung einschl. Schornsteinreinigung, Wasser, Gebäudeversicherung, Instandhaltung, Wartung und die auf das Objekt jetzt und evtl. in Zukunft anfallenden öffentlichen Abgaben gemäß Abgabenbescheid.

Zur Deckung dieser Ausgaben hat der Kämmerer die Haushaltsansätze bei den HHSt. 1.4600.50050.4 - Unterhaltung Gebäude u. Nebenanlagen - und 1.4600.54000.0 - Bewirtschaftungskosten Grundbesitz - entsprechend erhöht.

Die Kosten für Schönheitsreparaturen, Reinigung, Überwachung und Verwaltung des Objektes gehen zu Lasten des Nutzers.

§ 8 Betretungsrecht

Die Stadt Stolberg ist berechtigt, den überlassenen Nutzungsgegenstand zu besichtigen oder besichtigen zu lassen.

Bei Gefahr drohender Schäden braucht eine Voranmeldung nicht zu erfolgen.

Die zur Betretung erforderlichen Schlüssel sind bei der Stadt Stolberg zu deponieren.

§ 9 Unterhaltsverpflichtung, Haftung, Verkehrssicherungspflicht

Die Instandhaltung des Objektes und der Freiflächen obliegt dem Nutzungsberechtigten. Schönheitsreparaturen sind von ihm vorzunehmen, wenn sie nach dem Grad der Abnutzung fällig werden.

Ebenfalls zu Lasten der Nutzungsberechtigten gehen Kosten, die zur Behebung von Beschädigungen an den Gebäuden und der Außenanlagen/Freiflächen auf Grund vertraglicher Nutzung entstehen.

Der Nutzer übernimmt die ordnungsbehördlich vorgeschriebenen Reinigungs- und Streupflichten auf den an das Grundstück Mulartshütter Straße 10 angrenzenden Verkehrsflächen entsprechend der jeweils geltenden Ortssatzung.

Der Nutzer versichert das Nutzungsobjekt zu den üblichen Bedingungen. Für Schäden, die durch die betreuten Jugendlichen, deren Eltern, Gäste oder durch vom Nutzungsberechtigten beauftragten Personen während des Betriebes entsprechend dem Nutzungszweck verursacht werden, haftet der Nutzungsberechtigte.

Der Nutzungsberechtigte haftet darüber hinaus für Schäden, die durch schuldhaft

Verletzung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten entstehen, insbesondere, wenn technische Anlagen oder andere Einrichtungen oder die überlassenen Räume oder Flächen nicht vertragsgemäß behandelt werden.

Der Nutzungsberechtigte haftet für Schäden, die seit Beginn des Vertragsverhältnisses durch ihn, Besucher, beauftragte Handwerker, Lieferanten und dergleichen verursacht werden. Insbesondere haftet der Nutzungsberechtigte für Schäden, die durch fahrlässigen Umgang mit Wasser, Feuer, elektrischen Leitungen, mit der Abort- und Heizungsanlage oder durch Offenlassen von Türen und Fenster oder durch Versäumen einer vom Nutzungsberechtigten übernommenen sonstigen Pflicht (Beleuchtung usw.) entstehen. Der Nutzungsberechtigte hat ggfls. zu beweisen, dass ein schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat.

Dem Nutzungsberechtigten ist bekannt, dass die Stadt Stolberg keine Haftung für Einrichtungsgegenstände übernimmt.

Im übrigen stellt der Nutzungsberechtigte die Stadt Stolberg von jeglicher Haftung frei, die sich aus der Nutzung ergeben könnte.

Die Schäden sind innerhalb einer angemessenen Frist zu beseitigen. Die Dauer der Frist bestimmt sich je nach der Schwere des Schadens. Eine Ersatzvornahme auf Kosten des Nutzungsberechtigten seitens der Stadt ist ausgeschlossen.

Alle Schäden, die die Bausubstanz des Hauses betreffen, sind der Stadt Stolberg unverzüglich zu melden.

Der Nutzungsberechtigte hat alles zu unternehmen, um einen Schadenseintritt zu verhindern und einen eingetretenen Schaden zu mindern.

Für alle Teile, die durch den Nutzungsberechtigten eingebaut wurden und einer Wartung bedürfen, sind vom Nutzungsberechtigten mit geeigneten Firmen Wartungsverträge zu schließen. Die Kosten hierfür trägt der Nutzungsberechtigte.

§ 10 Bauliche Veränderungen

Bauliche Veränderungen darf der Nutzungsberechtigte nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Stolberg vornehmen.

Der Nutzungsberechtigte hat bauliche Maßnahmen der Stadt Stolberg am Vertragsobjekt zu dulden. Die Stadt Stolberg wird vor baulichen Veränderungen rechtzeitig die Stellungnahme des Nutzungs-berechtigten einholen.

Das Einbringen zusätzlicher Einrichtungen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Stolberg.

Bauliche Änderungen oder das Einbringen zusätzlicher Einrichtungen ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt Stolberg, sind, wenn es die Stadt Stolberg verlangt,

vom Nutzungsberechtigten auf eigene Kosten unter Wiederherstellung des früheren Zustandes unverzüglich zu beseitigen. Falls dies auf Anforderung der Stadt Stolberg nicht geschieht, ist diese berechtigt, diese Beseitigung selbst oder durch Dritte auf Kosten des Nutzungsberechtigten vornehmen zu lassen.

Das Vertragsobjekt ist zur Durchführung von Instandsetzungs- und Bauarbeiten für die Stadt Stolberg bzw. deren Beauftragte zugänglich zu halten.

§ 11 Versicherungen

Der Nutzungsberechtigte schließt folgende Versicherungen ab und wird hierüber der Stadt Stolberg Deckungsbestätigungen vorlegen:

- a) Vereinshaftpflicht
- b) Betriebshaftpflicht unter Einschluss der Benutzung des Vertragsobjektes durch Dritte und etwaiger Unterbrechungsrisiken
- c) Veranstalterhaftpflichtversicherung, soweit nicht in b) enthalten unter Einschluss der Benutzung des Vertragsobjektes durch Dritte.

Die Eigentümerhaftpflichtversicherung und Gebäudeversicherung bleiben bei der Stadt Stolberg bestehen.

Der Nutzungsberechtigte wird jeden Schadenfall der Stadt Stolberg umgehend melden.

§ 13 Reklameschilder, Lichtreklame, Schaukästen und Automaten

Die Anbringung von Reklameschildern, Lichtreklame, Schaukästen, Warenautomaten und ähnlichen Einrichtungen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Stolberg.

Soweit behördliche Genehmigungen erforderlich sind, sind diese vom Nutzungsberechtigten einzuholen.

Die Aufstellung und Anbringung von Spielautomaten ist untersagt.

Die angebrachten Einrichtungen müssen sich dem Charakter des Objektes anpassen.

Der Nutzungsberechtigte haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit Anlagen dieser Art entstehen.

§ 14 Wirksamkeit der Vertragsbestimmungen

Durch die etwaige Ungültigkeit einer oder mehrerer Bestimmungen des vorstehenden Vertrages wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

§ 15 Änderungen des Vertrages

Alle Änderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Mündliche Nebenabreden sind innerhalb eines Monats schriftlich zu bestätigen.

§ 16 Schlussbestimmungen

Unabhängig von den Verpflichtungen gegenüber der Meldebehörde, sind Änderungen der Anschrift des Nutzers - Vertretungsberechtigten - der Stadt Stolberg unverzüglich und unaufgefordert mitzuteilen. Kosten und Aufwendungen für nachträgliche Ermittlungen der Eigentümerin (Personalkosten, Porto, Schreibgebühren) sind nach Rechnungsstellung in voller Höhe vom Nutzer zu tragen.

Soweit in diesem Vertrag keine besonderen Vereinbarungen getroffen werden, gelten ergänzend die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Dieser Vertrag wird zweifach ausgefertigt, Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages.

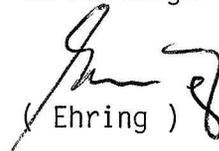
Erfüllungsort für alle aus dem vorstehenden Vertrag sich ergebenden Leistungen ist Stolberg.

Gerichtsstand ist Eschweiler.

Stolberg (Rhld), den *13. 09. 2006*

Für die Stadt Stolberg (Rhld.)
Der Bürgermeister

Im Auftrage:


(Ehring)

Rf 13/09

Für den Nutzungsberechtigten
Trägerverein „Alte Schule e.V.“
Der Vorstand


.....
O. Sawetz
.....