

Nutzungsvertrag

Über das
Lagerhaus Jugendalp Eigenthal
nachfolgend kurz „Jugendalp“ genannt

zwischen der
Stiftung Jugendalp Eigenthal, Luzern
als Eigentümerin, nachfolgend kurz „Stiftung“ genannt

und dem
Verein Jugendalp Eigenthal, Luzern
Als Trägerschaft, nachfolgend kurz „Verein“ genannt.

Präambel

- A) Die Stiftung ist Eigentümerin des ehemaligen oberen Ferienheim Eigenthal (Parzellen Nr. 1319, Schwarzenberg) und bezweckt dieses Haus möglichst vielen interessierten Personen und Organisationen für die offene und verbandliche Jugendarbeit zur Verfügung zu stellen. Zur Erfüllung dieses Zwecks stehen der Stiftung gemäss Art. 3 des Stiftungsreglements unter anderem die Einnahmen aus der Vermietung zur Verfügung.
- B) Seit 2004 wurden vier Sanierungsschritte realisiert. Hierfür hat die Stiftung erhebliche Spenden und Förderbeiträge aufgewendet.
- C) Die Stiftung übergibt gemäss Art. 16 des Stiftungsreglements den Betrieb der Jugendalp dem Verein. Über Rechte und Pflichten der Trägerschaft gegenüber der Stiftung soll ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen werden. Dies ist bis heute entweder nicht geschehen oder der Vertrag ist den handelnden Organen von Verein und Stiftung unbekannt und wird falls existierend hiermit für ungültig erklärt.
- D) Der Verein wurde gleichzeitig mit der Stiftung gegründet und ist offen für alle Interessierten Personen. Bisher hat der Verein alle Mieterträge vereinnahmt und mit den Einnahmen alle laufenden Kosten bezahlt. Aus den Überschüssen hat der Verein Rückstellungen gebildet um zukünftige Sanierungen, Anschaffungen oder Reparaturen bezahlen zu können. Die Rückstellungen per 31.12.2011 betragen CHF 30'000. Die Stiftung selbst hatte bisher so gut wie keine laufenden Ausgaben.
- E) Die Organe beider Parteien sind sich einig, dass die Zusammenarbeit heute perfekt funktioniert. In Aussicht auf mögliche Veränderung in der Zusammensetzung der Organe soll die Vereinbarung über die Nutzung schriftlich festgehalten werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien folgendes:

1. Nutzung der Jugendalp

Die Stiftung überträgt dem Verein die Trägerschaft der Jugendalp. In der Funktion als Trägerschaft bietet der Verein die Jugendalp zur Vermietung an und ist für den laufenden Unterhalt besorgt.

Der Verein hat die Nutzung im Sinne des Vereinszwecks (Siehe 2.) und in Übereinstimmung mit dem Gesamtkonzept sicherzustellen.

Der Unterhalt hat so zu erfolgen, dass sich die Jugendalp jederzeit in nutzbarem Zustand befindet und keine erheblichen Gefahren für Jugendliche und sonstige Nutzer der Jugendalp bestehen.

Falls die Stiftung die Pflicht des Vereins zum Unterhalt der Jugendalp als ungenügend betrachtet, kann sie Aufträge für Unterhaltsarbeiten, nach einer Mahnfrist von 10 Tagen auf Kosten des Vereins an Dritte vergeben.

2. Vereinszweck

Die Statuten des Vereins besagen als Zweck:

Der Verein bezweckt den Betrieb und den laufenden Unterhalt der Jugendalp. Sie soll einer möglichst grossen Anzahl von Jugendlichen und Jugendorganisationen ... als Freizeit- und Kulturhaus offenstehen.

Während der Dauer dieses Vertrages soll der Verein seinen Zweck nur mit schriftlicher Einwilligung der Stiftung ändern.

3. Einnahmen

Die Einkünfte aus der Vermietung der Jugendalp werden vom Verein vereinnahmt.

Der Verein legt den Mietpreis so fest, dass die Mieterträge genügen um die laufenden Kosten und das Nutzungsentgelt bezahlen zu können. Andererseits soll der Verein einen vergleichsweise günstigen Mietpreis beibehalten.

Mietpreisänderungen werden vom Verein vorgeschlagen und von der Stiftung genehmigt.

4. Kosten

Der Verein trägt die Kosten für den Betrieb und den laufenden Unterhalt. In Anhang 1 sind die Kosten (Stand 2012) aufgeführt, welche der Verein zu bezahlen hat.

Aufwendungen zur Deckung der Ausgaben, die das Inventar in ordnungsgemäÙem Zustand erhalten sollen, seine Wesensart nicht verändern und regelmäßig wiederkehren. Hierzu gehören insbesondere die Aufwendungen für die laufende Instandhaltung und Wartung, den Ersatz und die Ergänzungen von Einrichtungsgegenständen, sind durch den Verein zu bezahlen.

Die Stiftung trägt die Kosten für Sanierungen sowie den ausserordentlichen Unterhalt. Aufträge für solche Arbeiten dürfen nur durch die Stiftung selbst oder mit deren Genehmigung erteilt werden.

Die Stiftung bezahlt auch die Kosten für die Versicherung des Hauses wie Gebäudeversicherung und Betriebsversicherung.

5. Nutzungsentgelt

Ausgehend von jährlichen Mieteinnahmen von CHF 53'000 überweist der Verein der Stiftung den Betrag von CHF 13'000 pro Jahr (Siehe Anhang 1). Dieser Betrag wird fixiert für jeweils drei Jahre und anschliessend neu berechnet. Das nächste Mal per 31.12.2015.

Die Verantwortlichen der beiden Parteien bemühen sich eine einvernehmliche Lösung über den Betrag zu finden. Falls keine Einigung erzielt werden kann wird dieser Nutzungsvertrag automatisch per Jahresende aufgelöst.

Sollten es die Parteien verpassen den Betrag rechtzeitig anzupassen, so gilt der Betrag des Vorjahres unverändert weiter bis zur nächsten Verhandlung.

Das Nutzungsentgelt ist jeweils am 31. Dezember für das abgelaufene fällig. Das erste Mal am 31.12.2013. Falls der Verein diesen Zahlungstermin aufgrund ausstehender Mietzahlungen nicht einhalten kann ist die Stiftung vorgängig zu informieren.

6. Einmaliger Betrag

Die vom Verein bis heute gebildeten Rückstellungen für Sanierungen werden aufgrund der unter Punkt 4. vereinbarten Kostenordnung nicht mehr beim Verein sondern bei der Stiftung benötigt. Aus diesem Grund überweist der Verein den Betrag von CHF 20'000 an die Stiftung. Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Vertragsabschluss zu erfolgen.

Die Stiftung hat diese Einnahmen als Rückstellungen für zwingende Sanierungen oder Notfälle zu verbuchen und darf dieses Geld nur für solche verwenden. Wenn die Rückstellung durch Zahlungen von solche Sanierungen unter den Betrag von CHF 20'000 fallen sollte, ist diese Rückstellung durch Zuweisung von Rechnungsüberschüssen so lange aufzufüllen bis der Betrag wieder CHF 20'000 beträgt.

7. Dauer / Kündigung

Dieser Vertrag ist ab dem 1. Januar 2013 gültig und kann unter einer Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf Ende eines Kalenderjahres gekündigt werden.

Die Stiftung hat das Recht den Vertrag aus wichtigen Gründen auch fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor bei einer erheblichen Verletzung des Vereinszwecks, bei Veruntreuung von Mieteinnahmen, Verwahrlosung der Jugendalp oder bei ähnlich schwerwiegendem Vergehen gegen den Sinn und Zweck der Jugendalp.

8. Frühere Abmachungen

Alle früheren Abmachungen und Vereinbarungen über den Betrieb der Jugendalp zwischen den beiden Parteien werden hiermit für ungültig erklärt.

Luzern, 16. Dezember 2012

Verein Jugendalp



Simone Steffen
Präsidentin

Stiftung Jugendalp



Roman Steffen
Stiftungsrat



Res Wyler
Stiftungsrat

Anhang 1 zum Nutzungsvertrag vom 16. Dezember 2012

Einnahmen durch Vermietung

	CHF
a) Jährlicher Ertrag aus Vermietung	53'000

Auftellung der Ausgaben (p.a.)

b) Betriebskosten vom Verein zu bezahlen	CHF
• Übergabeentschädigung	4'000
• Kurtaxen	2'000
• Pellets	4'500
• Telefon	600
• Strom	3'500
• Wasser/Ara	2'000
• Kehrriech	300
• Brandmeldeanlage	2'500
• Notlicht	600
• Wäsche	1'000
Total	21'000

c) Unterhaltskosten vom Verein zu bezahlen	CHF
• Jahresreinigung/Putztag	3'000
• Renovationsweekend	1'000
• Kaminfeger	300
• Klassenlager (Kosten für Raumgestaltung, Unterhalt etc.)	3'000
• Gartenunterhalt	1'500
• Küchengeräte	600
• Vereinshaftpflicht	600
• Dankesessen	2'000
• Werbung/Homepage	1'000
• Spesen/Diverses	1'000
Total	14'000

d) Neu- und Ersatzanschaffungen durch den Verein	CHF
• Neu- und Ersatzanschaffungen	5'000
Total	5'000

Gesamttotal Verein	40'000
---------------------------	---------------

e) Kosten durch Stiftung zu bezahlen	CHF
• Kantonale Gebäudeversicherung GVL	2'000
• Betriebs- und Gebäudeversicherung	1'000
• Sanierungen resp. Rückstellungen für solche	10'000
Gesamttotal Stiftung	13'000