

ENTWURF

PACHTVERTRAG ERLEBNISBAD FRANKENMARKT

abgeschlossen zwischen der Marktgemeinde Frankenmarkt, politischer Bezirk Vöcklabruck, vertreten durch Bgm. Peter Zieher zeichnungsberechtigtes Organ, als Verpächter einerseits und xxxx, als Pächter andererseits, wie folgt:

Erstens: Die Marktgemeinde Frankenmarkt ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 199 Grundbuch 50026 Stauf, bestehend aus dem Grundstück 2986 Baufläche (Gebäude)/Garten (Bad) im Ausmaß von 4.432 m². Auf diesem Grundstück auf einer südlich daran anschließenden Fläche ist das „Erlebnisbad Frankenmarkt“ errichtet. Die gesamte Anlage ist einerseits durch das Gebäude und andererseits durch Einfassungsmauern und einem Zaun begrenzt.

Zweitens: Die Marktgemeinde Frankenmarkt verpachtet hiermit an ... und Letzterer pachtet vom Erstgenannten die „Erlebnisbad Frankenmarkt“ wie sie im Punkt „Erstens“ dieses Vertrages näher beschrieben ist, samt allen darauf errichteten Baulichkeiten und Schwimmbadeinrichtungen inklusive des, im Gebäude befindlichen Buffets laut diesem Vertrag beigelegten Lageplan.

Hinsichtlich des Inventars vereinbaren die Vertragsparteien eine Inventarliste zu erstellen, welche ebenfalls diesem Vertrag beigeheftet wird. Der gesamte Vertragsgegenstand ist pfleglich zu behandeln, wobei dem Pächter im Rahmen der Aufsichtspflicht und des Hausrechts verpflichtet ist, die Verursachung von Schäden durch Badegäste am Bestandsobjekt bzw. Inventar zu verhindern.

Die Pächterin ist berechtigt und verpflichtet, das gesamte Vertragsobjekt nach den Grundsätzen eines ordentlichen Kaufmannes zu betreiben, sodass die gesamte Anlage des „Erlebnisbades Frankenmarkt“ während der vollen Badesaison einheimischen und auswärtigen Besuchern und Badegästen in bestimmungsmäßiger Verwendung zur Verfügung steht. Jede abweichende Nutzung ist ausgeschlossen.

Drittens: Es obliegt dem Verpächter, die Eintrittspreise für alle Gästezielgruppen für die Inanspruchnahme des Bades zu kalkulieren, der Pächter ist verpflichtet, diese einzuhoben. Die Festlegung der Eintrittstarife erfolgt jeweils zu Beginn der Badesaison. Aufgrund von betriebswirtschaftlichen Erfordernissen kann der Verpächter auch während der Badesaison Berichtigungen des Eintrittspreises vornehmen.

Die Eintrittspreise werden in schriftlicher Form als Tarifblatt dem Pächter zur Kenntnis gebracht, der wiederum verpflichtet ist, die jeweils gültigen Tarife in gut sichtbarer Form in der Nähe des Kassenbereichs auszuhängen. Dem Pächter steht es jedoch frei, innerhalb der Gästezielgruppe den geeigneten Eintrittspreis aus der Tarifstaffelung auszuwählen und vom Gast zu verlangen.

Viertens: Der Verpächter erstellt eine Badeordnung zur Regelung der Nutzung durch die Badegäste, um einen geordneten Betriebsablauf und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten.

Die Badeordnung wird dem Pächter vom Verpächter in schriftlicher Form zur Verfügung gestellt und ist diese dann zur Kundmachung in geeigneter Form in der Nähe des Eingangs- und Kassenbereichs anzubringen.

Der Pächter ist verpflichtet, die Einhaltung der Badeordnung zu überwachen und Zuwiderhandlungen im Rahmen des ihm zustehenden Hausrechts abzustellen bzw. geeignete Hilfe beizuziehen.

Fünftens: Der Verpächter sorgt für die Instandhaltung und Pflege des gesamten Vertragsobjektes einschließlich der technischen Anlage und Geräte, sodass jeweils eine ordnungsgemäße Nutzung seitens des Pächters bzw. der Badegäste gesichert ist.

Der Pächter ist verpflichtet für die Instandhaltung, Reinigung des gesamten Pachtobjektes einschließlich der technischen Anlagen und Geräte zu sorgen. Weiters ist der Pächter verpflichtet, für sich eine ausreichende Haftpflichtversicherung auf eigene Kosten abzuschließen.

Die Verpächterin ist verpflichtet, das Pachtobjekt gegen Schäden aller Art (z.B. Feuer, Sturm, Glasbruch, Hagel, Einbruch, Vandalismus und Leitungswasser) ordnungsgemäß versichert zu halten.

Sechstens: Zur Sicherstellung eines geordneten Betriebsablaufes übernimmt es der Eigentümer, das Vertragsobjekt mit Wasser und Energie zu versorgen sowie die Abwässer zu entsorgen. Die Rasen- und Heckenpflege übernimmt der Pächter, die Entsorgung des anfallenden Grün- und Strauchschnittes obliegt dem Verpächter.

Siebtens: Der Verpächter übernimmt es, nachfolgende Aufwendungen auf eigene Kosten zu tragen:

- a) Energieaufwand
- b) Wasser- und Abwasserentsorgung
- c.) Wasserhygieneaufwand (vor Bestellung der Ware ist das Einvernehmen über Preis und Menge mit der Eigentümerin herzustellen)
- d.) Instandhaltungsaufwand (Aufträge zur Instandhaltung können ausschließlich vom Verpächter erteilt werden, wobei Gefahr im Verzug ausgenommen ist). Von einem Schadensfall, der eine sofortige Beauftragung zur Behebung erfordert, ist der Eigentümer seitens des Pächters unverzüglich zu verständigen.
- e.) Reinigungsmaterial für die gesamte Badeanlage

Der Pächter übernimmt die Energiekosten (Strom) für den Buffetbereich, ein eigener Zähler ist dazu installiert (die Verrechnung erfolgt direkt mit dem Stromanbieter).

Achtens: Umbauten oder bauliche Veränderungen am Bestandsobjekt sind dem Pächter nicht bzw. nur nach vorheriger, schriftlicher Ermächtigung seitens des Verpächters gestattet.

Kleinere Reparaturen sind selbst und auf eigenen Kosten vorzunehmen. Beschädigungen am Vertragsobjekt, deren Behebung nicht selbst vorgenommen werden kann, sind unverzüglich

dem Verpächter zu melden. Solche Reparaturen dürfen nur über Auftrag des Verpächters vorgenommen werden, wobei Gefahr in Verzug ausgenommen ist.

Nach Beendigung der Verpachtung hat der Pächter das Vertragsobjekt in ordnungsgemäßen Zustand zurückzustellen und das Inventar lt. Inventarliste vollständig zu übergeben. Fehlende Gegenstände sind vom Pächter zu ersetzen.

Neuntens: Die täglichen Öffnungszeiten, Saisonbeginn und Saisonende sowie Offenhaltungstage sind zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festzulegen. Dem Pächter steht es jedoch frei, die täglichen Offenhaltungstage nach den aktuellen Wetterbedingungen auszurichten.

Zehntens: Der Buffetbetrieb kann durch den Pächter geführt werden, der Verpächter stellt die dazu notwendigen Ausstattungen zur Verfügung. Für alle zum Betrieb des Buffets erforderlichen gesetzlichen Voraussetzungen und Genehmigungen hat der Pächter selbst aufzukommen.

Ausdrücklich wird festgestellt, dass die gesamten Lohn- und Lohnnebenkosten, sowie Steuern und Abgaben, die der Pächter im Rahmen seiner selbstständigen Erwerbstätigkeit zu entrichten hat, nicht von der Verpächterin zur Zahlung übernommen werden.

Elftens: Der Pächter erhält aus den Eintritten eine pauschale Abgeltungssumme von € 26.000,00 zuzüglich einer jährlichen Pauschale für die Aufrechterhaltung des Betriebes während der Abwesenheit des Bademeisters (Krankheit, Unglückfall, Urlaub) in der Höhe von € 2.300,00. Mit diesem Abgeltungsbetrag muss ein ordnungsgemäßer und ununterbrochener Badebetrieb durch die Badbetreuer gewährleistet sein. Diese Beträge verstehen sich excl. MwSt. Diese Beträge sind wertgesichert. Basis ist der Verbraucherpreisindex 2020. Basis ist der der Monat April 2022 = 109,1 Punkte. Schwankungen von mehr oder weniger als 5 % bleiben unberücksichtigt. Wird jedoch die Toleranzgrenze über- bzw. unterschritten, ist die Gesamtschwankung zur Neuberechnung des Abgeltungsbetrages heranzuziehen. Bei der Wertsicherung ist jeweils auf den Monat April eines jeden Jahres abzustellen.

Zusätzlich zu dieser Abgeltungssumme erhält der Pächter 15% der Nettogesamteinnahmen aus den Eintritten des „Erlebnisbades Frankenmarkt“. Der Betrag wird dem Pächter in vier gleichen Teilbeträgen jeweils **am 01. April, 01. Mai, 01. Juni und 01. Juli** eines jeden Jahres auf ein bekannt zu gebendes Konto überwiesen.

Zwölftens: Das gegenständliche Pachtverhältnis beginnt mit 1. April 2023 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Vertragsverhältnis kann jedoch von beiden Seiten unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils zum 30. April eines jeden Jahres aufgekündigt werden.

Dreizehtens: Es gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen, soweit in diesem Vertrag nichts Anderweitiges vereinbart ist. Alle mit der Vertragserrichtung verbundenen Kosten trägt die Marktgemeinde Frankenmarkt.

Frankenmarkt, ... Dezember 2022

.....
Pächter

.....
Peter Zieher
Bürgermeister