

# ENTWURF

## PACHTVERTRAG SPORTHALLE FRANKENMARKT MIT SAUNABAD

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 OÖ Kommunal-Immobilienleasing GmbH ist Alleineigentümerin des auf dem Grundstück 11315/1 Grundbuch 50008 Frankenmarkt errichteten Superädifikates bestehend aus der Sporthalle Frankenmarkt mit Saunabad.

Die Marktgemeinde Frankenmarkt ist Leasingnehmer des oben bezeichneten Objektes und gemäß Punkt VI Abs. 7 des Leasingvertrages vom 01. August 1996 bzw. 04. Februar 1997 hat die Marktgemeinde Frankenmarkt das Recht der Unterverpachtung und Untervermietung des Leasingobjektes. Dieser Vertrag wird voraussichtlich mit 31. Dezember 2023 enden und danach das Objekt in das Alleineigentum der Marktgemeinde Frankenmarkt übergehen.

Festgestellt wird, dass der Superädifikat bei der Liegenschaft EZ 304 Grundbuch 50008 Frankenmarkt in A2-Laufnummer 10a) ersichtlich gemacht ist und dass die Anteilsverwaltungssparkasse Frankenmarkt Alleineigentümer der Liegenschaft ist. Weiters wird festgestellt, dass bei der oben näher bezeichneten Liegenschaft in C-Laufnummer 3a) das Bestandsrecht und in C-Laufnummer 4a) das Vorkaufsrecht jeweils bis zum 30. September 2093 für die OÖ Kommunal-Immobilienleasing Gesellschaft mbH einverleibt ist.

**Zweitens:** Die Marktgemeinde Frankenmarkt verpachtet hiermit an **xxxx** und Letzterer pachtet vom Erstgenannten die „Sporthalle Frankenmarkt mit Saunabad“ wie sie im Punkt „Erstens“ dieses Vertrages näher beschrieben ist, samt allen darauf errichteten Baulichkeiten, Anlagen und Errichtungen inklusive des Buffets laut dem diesen Vertrag beigelegten Lageplan.

Hinsichtlich des Inventars vereinbaren die Vertragsparteien eine Inventarliste zu erstellen, welche ebenfalls diesem Vertrag beigeheftet wird.

**Drittens:** Der Pächter ist berechtigt und verpflichtet den Pachtgegenstand bestimmungsgemäß zu verwenden, insbesondere während des gesamten Jahres einheimischen und auswärtigen Besuchern, besonders den örtlichen Schulen, Vereinen und Gästen für sportliche und schulische Zwecke sowie den Saunabetrieb zur Verfügung zu stellen. Der Pächter ist jedoch berechtigt die Anlage im Sommer für maximal vier Wochen zu schließen. Eine andere Nutzung oder Unterbrechung ist nur mit Zustimmung der Verpächterin möglich.

**Viertens:** Die Verpächterin ist berechtigt sämtliche Eintritts- und Benützungsentgelte für alle Gästezielgruppen, für die Inanspruchnahme der Sauna und der Sporthalle, zu kalkulieren und festzusetzen; Der Pächter ist verpflichtet, diese Tarife anzuwenden. Die Festsetzung dieser Tarife erfolgt jeweils zum September eines jeden Jahres und gilt für ein Jahr. Sollte die Verpächterin bis längstens 31. Juli keine neuen Tarife bekannt geben, bleiben diese unverändert. Zuständiges Organ ist der Gemeinderat bzw. als vorberatendes Gremium der zuständige Ausschuss.

Der Pächter ist berechtigt von der Verpächterin zu verlangen, dass die oben näher bezeichneten Tarife erhöht werden und kann dies auch während einer Saison erfolgen. Die Tarife werden dem Pächter schriftlich in Form eines Tarifblattes bekanntgegeben und ist dieser verpflichtet dies ordnungsgemäß im Eingangsbereich aufzuhängen.

**Fünftens:** Hinsichtlich der Hallen und Saunabenützung wird von der Verpächterin, um einen geordneten Betriebsablauf und die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zu gewährleisten, eine Regelung erstellt. Diese Benützungsordnungen werden dem Pächter in schriftlicher Form zur Verfügung gestellt und sind ebenfalls in geeigneter Form im Eingangsbereich anzubringen.

Der Pächter ist weiters verpflichtet, die Einhaltung der Benützungsordnung zu überwachen und Zuwiderhandlungen im Rahmen des ihm zustehenden Hausrechtes abzustellen bzw. geeignete Hilfe heran zu ziehen. Dafür steht dem Pächter die Wahrung der Aufsichtspflicht hinsichtlich des gesamten Vertragsobjektes zu.

**Sechstens:** 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 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.

Der Pächter ist weiters verpflichtet, für die Pflege der Außenanlagen, die Entsorgung der Gartenabfälle und des anfallenden Mülls zu sorgen. Ausgenommen sind die Sportrasenflächen hinsichtlich der Mäharbeiten. Ebenfalls ist der Pächter verpflichtet die Wege rund um das Gebäude ordnungsgemäß vom Schnee zu räumen und zu streuen. Für den Parkplatz und die Zufahrtsstraße übernimmt die Verpächterin den Winterdienst.

**Siebtens:** Der Pächter ist verpflichtet nachfolgende Aufwendungen auf eigene Kosten zu tragen:

**a.) Saunabereich:**

- aa) Wasserhygieneaufwand für den Saunabereich
- ab) Reinigung (nur Personalkosten)
- ac) Werbe- und sonstiger Vertriebsaufwand
- ad) die gesamten Betriebskosten für die Sauna und das Buffet

**b.) Sporthallenbereich:**

- ba) Reinigung (nur Personalkosten)
- bb) Werbe- und sonstiger Vertriebsaufwand

Die Verpächterin übernimmt andererseits sämtliche nachstehenden Aufwendungen:

- a) Ausstattungsgegenstände, die für den ordnungsgemäßen Betrieb und Führung der Anlage notwendig sind

- b) Reparaturaufwand (Aufträge zur Reparaturarbeiten können ausschließlich nur vom Verpächter erteilt werden, wobei bei Gefahr in Verzug eine andere Regelung zu gelten hat. Von einem Schadensfall der eine sofortige Beauftragung zur Behebung erfordert ist die Verpächterin seitens des Pächters unverzüglich zur verständigen.)
- c) Energieaufwand ausgenommen Sauna (Strom und Nahwärme)
- d) Wasserver- und Abwasserentsorgung inklusive der Sauna
- e) Müllentsorgungskosten
- f) Leasingaufwand inklusive Zinsendienst für das errichtete Pachtobjekt.

**Achtens:** Festgestellt wird, dass der Pächter für die Ausübung seiner Tätigkeit eine Gewerbeberechtigung zu erwirken hat und seine Tätigkeit gewerblich auszuüben hat.

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.

Der Pächter hat auch weiters dafür zu sorgen, dass er sämtliche Bewilligungen und Berechtigungen zur ordnungsgemäßen und rechtlich einwandfreien Führung des Vertragsobjektes erlangt. Dies gilt auch für den Betrieb des Buffets.

**Neuntens:** Der Pächter ist verpflichtet, den gesamten Pachtgegenstand einschließlich des übergebenen Inventars pfleglich zu behandeln, wobei der Pächter auch verpflichtet ist, eine Schadensverursachung am Bestandsobjekt oder am übergebenen Inventar seitens Dritter so weit als möglich zu verhindern.

Das Pachtobjekt ist entsprechend zu säubern und zu reinigen bzw. zu pflegen, wobei auch der unmittelbare Zugangsbereich von dieser Verpflichtung umfasst wird. Die Reinigung der für den Schulbereich erforderlichen Flächen muss bis längstens 8:30 Uhr jeden Tages erfolgen. Die Sammlung des anfallenden Mülls übernimmt ebenfalls der Pächter.

Hinsichtlich der diesem Vertrag beiliegenden Bedienungsanforderungen für die Heizungs- und Sanitäreinrichtungen, Lüftungsanlagen und Elektroinstallationen und die Reinigungsrichtlinien müssen kontrollierbare Aufzeichnungen geführt werden.

Soweit der Pächter ohne besondere Fachkenntnisse in der Lage ist, Reparaturen am Bestandsobjekt selbst durchzuführen, ist er dazu berechtigt bzw. verpflichtet. Beschädigungen, die der Pächter nicht selbst beheben kann, sind der Verpächterin unverzüglich zu melden und werden diese Reparaturen über Auftrag der Verpächterin vorgenommen (mit Ausnahme von Gefahr in Verzug).

**Zehntens:** Umbauten oder bauliche Veränderungen am Bestandsobjekt sind ohne Zustimmung der Verpächterin, die schriftlich zu erfolgen haben, nicht gestattet. Nach Beendigung des Pachtverhältnisses hat der Pächter den Pachtgegenstand in ordnungsgemäßen Zustand zurückzustellen und auch das Inventar vollständig zu übergeben.

**Elftens:** Die Öffnungszeiten und Belegzeiten sind zwischen den Vertragsparteien einvernehmlich festzulegen. Dem Pächter steht es jedoch grundsätzlich frei, die Öffnungszeiten selbstständig zu regeln, wobei die Verpächterin ein Weisungsrecht hat. Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass das Vertragsobjekt mindestens eine halbe Stunde vor Beginn der Benützung aufgesperrt ist und am Abend unmittelbar danach versperrt wird. Die Sperrstunde des Pachtobjektes ist 22:00 Uhr, soweit nicht darüberhinausgehende Bewilligungen erteilt worden sind.

Sollte der Pächter abwesend sein, hat er dennoch für die Öffnung des Vertragsobjektes zu sorgen und auch für die Überwachung bzw. Verhinderung von Schäden Sorge zu tragen.

**Zwölfte:** Der Pächter ist berechtigt, im Rahmen des Saunabetriebes einen Buffetbetrieb zu betreiben. Das vorhandene Inventar wird ihm von der Verpächterin zur Verfügung gestellt.

Das Buffet im Foyer der Sporthalle ist nicht für den laufenden Betrieb vorgesehen und hat während der Unterrichtszeit geschlossen zu sein. Für die übrige Zeit steht dem Pächter jedoch die Benützung zu. Die Verpächterin behält sich jedoch für sechs Tage eines jeden Kalenderjahres die Vergabe des Buffetbetriebes an andere Personen bzw. Vereine vor. Es steht jedoch dem Pächter frei im Rahmen von größeren Veranstaltungen nach vorheriger Zustimmung der Verpächterin auch dieses Buffet zu betreiben.

Festgestellt wird, dass im gesamten Hallen- und Saunabereich bzw. den Buffetbereichen ein Rauchverbot besteht und dieses Rauchverbot kundzumachen und vom Pächter zu überwachen ist.

**Dreizehtens:** Sämtliche anfallenden und zur Vorschreibung gelangenden Steuern und Abgaben hat der Pächter selbst zu tragen und Verpächterin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

**Vierzehntens:** Eine Unterverpachtung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Verpächterin möglich.

**Fünftehtens:** Der Pachtzins beträgt 10% der Nettoeinnahmen des Pächters aus den Eintrittsgebühren für die Sauna und den Benützungsgebühren für die Sporthalle samt den dazugehörigen Anlagen.

Der Pachtzins ist monatlich bis zum 15. des darauffolgenden Monats im Nachhinein auf folgendes Konto bar- und abzugsfrei zu überweisen: SPARKASSE FRANKENMARKT AG; IBAN: AT46 2030 6000 0000 0398. Die monatlichen Abrechnungen sind beizulegen.

Festgestellt wird, dass der Pächter berechtigt ist, sämtliche Erlöse aus den Eintrittsgebühren und dem Betrieb der Sauna mit Buffet und den Benützungsgebühren für die Sporthalle samt allen Anlagen und den Betrieb des angeschlossenen Buffest entsprechend der Tarif- und Benützungsordnungen einzuheben.

**Sechzehntens:** Das Pachtverhältnis beginnt mit 1. Juli 2023 (bzw. nach Vereinbarung) und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Pachtverhältnis ist beiderseits unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum 31. August eines jeden Jahres ohne Angabe von Gründen aufkündbar.

**Siebzehntens:** Änderungen dieses Vertrages bedürfen grundsätzlich der Schriftlichkeit. Soweit in diesem Pachtvertrag nicht anders bestimmt ist, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

**Achtzehntens:** Alle mit der Errichtung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben trägt die Verpächterin. Die Gebühren des Finanzamtes für Gebühren und Verkehrssteuern in Linz trägt der Pächter.

**Neunzehntens:** Der vorliegende Vertrag wurde in der Sitzung des Gemeinderates der Marktgemeinde Frankenmarkt am ..... beschlossen. Festgestellt wird, dass dieser Vertrag keiner aufsichtsbehördlichen Genehmigung bedarf.

Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung erstellt, wobei jede Vertragspartei ein Exemplar erhält.

Frankenmarkt, am .....

Der Pächter

Die Verpächterin

.....

.....

Peter Zieher  
Bürgermeister