



GEMEINDE GALLIZIEN

Gallizien 27, A-9132 Gallizien, Bezirk Völkermarkt, Kärnten
www.gallizien.gv.at / gallizien@ktn.gde.at

NIEDERSCHRIFT

über die

Sitzung des Gemeinderates

vom 31. August 2023, im Gemeindeamt Gallizien

Beginn: 19.00 Uhr

Ende 20.00 Uhr

Von den gewählten Gemeinderäten sind anwesend:

Vorsitzender

Mak

Hannes

Mitglieder des Gemeinderates:

Oschwaut

Josef, BEd

Klarn

Michael

Piroutz

Raimund

Reinwald

Robert

Ussar

Harald

Ing. Novak

David

Kopanz

Anton

Mochorko

Werner

Blazej

Milan

Hribar

Kornelia

Kastner

Gottfried

Entschuldigt

Gamper

Marcel

Oitz

Katharina

Rodler-Leitner

Bettina

Ersatzmitglied:

Juch

Bernhard

Merlitsch

Markus

Tanzer-Strauß

Marianne

Schriftführerin:

Mag.^a Silke Setz

Die Sitzung ist beschlussfähig.

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Bestellung von zwei Mitgliedern des Gemeinderates zur Unterfertigung der Niederschrift über die heutige Sitzung und allfällige Richtigstellung der Niederschrift über die Sitzungen des Gemeinderates vom 13.07.2023
3. Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Finanzierungsplan
4. Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Vereinbarung MID Bau GmbH
5. Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Vereinbarung Diözese
6. Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Mietvertrag Robert Wolte & Partner GmbH
7. Kündigung Mietvertrag Frisörgeschäft

TOP 01:
Eröffnung und Begrüßung

Entschuldigt

Gamper Marcel
Oitz Katharina
Rodler-Leitner Bettina

Ersatzmitglied:

Beruflich Juch Bernhard
Beruflich Merlitsch Markus
Urlaub Tanzer-Strauß Marianne

TOP: 02

Bestellung von zwei Mitgliedern des Gemeinderates zur Unterfertigung der Niederschrift über die heutige Sitzung und allfällige Richtigstellung der Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderates vom 13.07.2023

Als Protokollzeichner werden bestellt:

GRin Marianne Tanzer-Strauß und GR Bernhard Juch

Antrag:

Einstimmig wird der vorliegende Antrag beschlossen.

TOP: 03**Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Finanzierungsplan**Amtsvortrag

Der vorliegende Finanzierungsplan beinhaltet die Kosten laut Baukostenkalkulation zuzüglich des Höchstpreises für die Adaptierung des Pfarrstadts und einen Anteil für die Möblierung.

Noch nicht berücksichtigt ist die notwendige Errichtung einer Brandschutzwand, wobei die Kosten im Bereich Spar-Markt die Projektgesellschaft MEA Delta, die Kosten im Bereich des Gemeindeamtes die Gemeinde übernimmt. Die Höhe der Kosten wurde noch nicht ermittelt, da wesentliche Teile des erforderlichen Aufbaues noch projiziert werden müssen.

Investitions- und Finanzierungsplan

A) Mittelverwendungen*

| Namentliche Bezeichnung | Gesamtbetrag | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|--------------|---------|-----------|------|------|------|------|
| Baukosten brutto | 2.827.000 | 283.000 | 2.544.000 | | | | |
| Amts-/Betriebs-/Geschäftsausstattung | 80.000 | | 80.000 | | | | |
| Außenanlagen, Allgemeinflächen (50 %) | 429.000 | 43.000 | 386.000 | | | | |
| Grundbuchsgebühr, RA, STB | - | | | | | | |
| Miete | - | | | | | | |
| Leistungen WVA Personal (aktivierte Eigenleistungen) | - | | | | | | |
| Leistungen WVA KFZ/Gerätschaften (aktivierte Eigenleistungen) | - | | | | | | |
| Fahrzeug | - | | | | | | |
| ... | - | | | | | | |
| ... | - | | | | | | |
| Summe: | 3.336.000 | 326.000 | 3.010.000 | - | - | - | - |

B) Mittelaufbringungen*

| Namentliche Bezeichnung | Gesamtbetrag | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--|--------------|---------|-----------|------|------|-----------|------|
| Haushaltsrücklage (ohne Zahlungsmittel hinterlegt)** | 340.000 | 86.000 | 254.000 | | | | |
| KIG-Mittel 2023 | 92.000 | 92.000 | | | | | |
| Abstimmungsspende | 38.000 | 38.000 | | | | | |
| Bedarfszuweisungsmittel iR 2023 | 150.000 | | 150.000 | | | | |
| Bedarfszuweisungsmittel iR 2024 | 100.000 | | 100.000 | | | | |
| Bedarfszuweisungsmittel iR 2025 | 100.000 | | 100.000 | | | | |
| BZ-Zweckänderung investive Maßnahmen | 60.000 | 60.000 | | | | | |
| Erlös Grundstück | 50.000 | 50.000 | | | | | |
| Bedarfszuweisungsmittel aR | 800.000 | | 800.000 | | | | |
| innerer Darlehen | 406.000 | | 406.000 | | | | |
| ÜK | 1.200.000 | | | | | 1.200.000 | |
| Summe: | 3.336.000 | 326.000 | 1.810.000 | - | - | 1.200.000 | - |

Antrag:

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat den Antrag, den vorliegenden Finanzierungsplan zu beschließen.

Einstimmig wird der vorliegende Antrag beschlossen.

TOP: 04**Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Vereinbarung MID Bau GmbH**Amtsvortrag:

Am 29.8.2023 wurde von der anwaltschaftlichen Vertretung der MID Bau GmbH eine Punktation übermittelt, welche von Rechtsanwältin Mag. Astrid Wutte-Lang überprüft wurde. Ihre vorgeschlagenen Anmerkungen werden in den noch zu errichtenden Verträgen eingearbeitet:

Als weitere Vorgehensweise werden folgende Schritte veranlasst:

1. Errichtung des Kaufvertrages zwischen Gemeinde und Diözese Gurk
2. Teilung des Grundstückes und Bildung einer eigenen EZ
3. Errichtung des Kaufvertrages zwischen Gemeinde und MEA Delta Projektentwicklungsgesellschaft mbH zum Pauschalpreis von € 50.000,--
4. Errichtung des Wohnungseigentumsvertrages lt. Nutzwertgutachten
5. Beauftragung Sanierung Pfarrstadl

In den Verträgen werden die nachfolgenden wesentlichen Punkte der Punktation sinngemäß eingearbeitet.

1. PRÄAMBEL**1.1**

Die Gemeinde Gallizien ist Eigentümerin der Liegenschaft KG 76208 Gallizien EZ 158, zu welcher unter anderem die Grundstücke .117 im Ausmaß von 98 m² und 673/2 im Ausmaß von 1.289 m² gehören.

Auf den Grundstücken 673/2 und .117 befindet sich das alte Gemeindehaus der Gemeinde Gallizien.

1.2

Die Gemeinde Gallizien beabsichtigt, auf den in 1.1 angeführten Grundstücken, die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums mit Verbindungsbrücke zum benachbarten „Pfarrstadl“, welcher zur Nutzung für Veranstaltungen ebenfalls renoviert bzw. adaptiert werden soll.

Im Erdgeschoß des Gemeindezentrums soll durch die MEA Delta Projektentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden kurz „MEA Delta“ genannt), ein Lebensmittelmarkt (Spar) untergebracht werden.

1.3

Die Gemeinde Gallizien und die MEA Delta beabsichtigen die gemeinsame Verwirklichung des in 1.2 beschriebenen Projektes der Errichtung des Gemeindezentrums/ Lebensmittelmarktes.

Mit der gegenständlichen Punktation wird der rechtliche Rahmen für dieses Projekt geregelt.

1.4

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass die Adaptierung bzw. Renovierung des angrenzenden „Pfarrstadls“ von der gegenständlichen Punktation nicht umfasst ist, und durch die Gemeinde Gallizien gesondert beauftragt wird.

2. PROJEKTbeschreibung

2.1

Auf der aus den Grundstücken .117 und 673/2 je KG 76208 Gallizien – unter Berücksichtigung der in Punkt 3. dieser Punktation dargestellten Grundstückszuschreibungen – neu zu bildenden Liegenschaft wird das Gemeindezentrum Gallizien mit Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß samt Außenanlagen sowie PKW Abstellplätze errichtet.

2.2

Der Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß weist eine Fläche von rund 761 m² auf.

Das Gemeindezentrum besteht aus einem Bürgerservice im Erdgeschoß im Ausmaß von rund 71 m², den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung im 1. Obergeschoß im Ausmaß von rund 418 m² und einem Dachgarten im Ausmaß von rund 360 m².

Zur Barrierefreiheit wird zur Erreichung des 1. Obergeschoßes und des Dachgartens ein behindertengerechter Lift hergestellt.

Die Außenanlage wird mit Asphaltierung, Pflasterung, Bepflanzung und Beleuchtung entsprechend gestaltet und werden 26 PKW Abstellplätze errichtet. (Anmerkung: 42 PKW Abstellplätze)

2.3

Das Projekt Gemeindezentrum/Lebensmittelmarkt Gallizien ist aus den beiliegenden Entwurfsplänen (Beilage ./1), welche einen integrierenden Bestandteil dieser Punktation bilden, ersichtlich.

3. GRUNDSTÜCK

3.1

Die Gemeinde Gallizien ist bereits Eigentümerin der für die Projektverwirklichung erforderlichen Grundstücke .117 und 673/2 KG 76208 Gallizien.

Für das gegenständliche Projekt wird grundbücherlich eine neue EZ in der KG 76208 Gallizien anzulegen sein. Die Grundstücke .117 und 673/2 KG 76208 Gallizien werden von der Liegenschaft KG 76208 Gallizien EZ 158 abgeschrieben und der neu zu errichtenden EZ zugeschrieben.

Die Abschreibung wird unter Mitübertragung der grundbücherlich sichergestellten Dienstbarkeiten C-LNR 2 und 3 erfolgen. Das Wiederkaufsrecht C-LNR 1 betrifft die vertragsgegenständlichen Grundstücke nicht.

3.2

Für die Verwirklichung des gegenständlichen Projektes ist die Zuschreibung einer Grundstücksfläche vom an das Grundstück 673/2 angrenzenden Grundstück 672 der im Eigentum der Römisch-katholischen Pfarrpründe Gallizien stehenden Liegenschaft EZ 27 KG 76208 Gallizien erforderlich.

Bezüglich des Erwerbs dieser Grundstücksfläche von den Römisch-katholischen Pfarrpründen Gallizien wurden durch die Gemeinde Gallizien bereits verbindliche Gespräche geführt und soll die vertragliche Abwicklung kurzfristig erfolgen

3.3

Der sich aus der beiliegenden zeichnerischen Darstellung der Angst Geo Vermessungs ZT GmbH (Beilage ./3), welche einen integrierenden Bestandteil dieser Punktation bildet, gelb ersichtliche Grundstücksteil, wurde bereits dem öffentlichen Gut zugeschrieben. Zur Errichtung von Parkplätzen für das gegenständliche Projekt ist dieser Grundstücksteil erforderlich, daher vom öffentlichen Gut abzuschreiben und der für das Projekt anzulegenden neuen EZ in der KG 76208 Gallizien zuzuschreiben.

3.4

Die neugebildete EZ in der KG 76208 Gallizien bestehend aus den Grundstücken .117 und 673/2 samt den einbezogenen Grundstücksflächen im Sinne 3.2 und 3.3 bildet die Projektliegenschaft.

3.5

Die erforderlichen Schritte für die Bildung der Projektliegenschaft (Neuanlage einer EZ aus den Grundstücken 673/2 und .117 samt Zuschreibung im Sinne 3.2 und 3.4) erfolgt durch die Gemeinde Gallizien auf ihre Kosten.

4. KAUF- UND WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

4.1

Nach Herstellung der Projektliegenschaft (3.4) wird durch die Vertragsteile ein gerichtlich beeideter und zertifizierter Sachverständiger mit der Erstellung eines für die Wohnungseigentumsbegründung erforderlichen Nutzwertgutachtens beauftragt.

Im Rahmen dieses Nutzwertgutachtens wird für den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß einerseits und das Gemeindezentrum, bestehend aus Bürgerservice im Erdgeschoß, Gemeindeverwaltung im 1. Obergeschoß, Dachgarten und behindertengerechtem Lift, andererseits jeweils eine eigene Wohnungseigentumsseinheit gebildet.

Die Außenanlagen samt Parkplätzen werden Allgemeinflächen darstellen.

4.2

4.2.1

Auf Grundlage des Nutzwertgutachtens im Sinne 4.1 wird ein Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag erstellt werden, mit welchem die sich aus den Nutzwertgutachten ergebenden Eigentumsanteile, welche auf den Lebensmittelmarkt entfallen, durch die Gemeinde Gallizien an die MEA Delta veräußert werden und gleichzeitig Wohnungseigentum begründet wird.

4.2.2(Anmerkung: Die Projektliegenschaft wird für den Kaufpreis von € 50.000,-- an die MEA Delta verkauft.)

Der Kaufpreis für die in 4.2.1 beschriebenen Liegenschaftsanteile wird mit pauschal € 50.000,00 vereinbart und ist im Rahmen der treuhändigen Abwicklung binnen 4 Wochen nach beiderseitiger Unterfertigung des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages von der MEA Delta auf das Treuhandkonto zur Einzahlung zu bringen. Die Kaufpreisauszahlung an die Gemeinde Gallizien (abzüglich allfälliger Immobilienertragssteuer) erfolgt nach grundbücherlicher Durchführung.

4.2.3

Der Besitzübergang wird im Kaufvertrag mit Einlangen des Kaufpreises am Treuhandkonto festgelegt werden (Verrechnungstichtag darauffolgender Monatserste).

4.2.4

Der Verkauf der Liegenschaftsanteile erfolgt, wie besichtigt und ohne Gewährleistung für Beschaffenheit, Verwendbarkeit oder ein bestimmtes Erträgnis.

Die Verkäuferin haftet ausschließlich dafür, dass die Projektliegenschaft mit Ausnahme der grundbücherlich sichergestellten Dienstbarkeiten frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten frei von Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten Dritter sowie frei von wesentlichen Altlasten und Kontaminierungen ist.

Die Gemeinde Gallizien erklärt darüber hinaus, dass die projektgegenständliche Liegenschaft hinsichtlich Wasser-/Abwasserversorgung, Strom, Telekommunikation und Zufahrt aufgeschlossen ist, keine zivil- und verwaltungsrechtlichen Verfahren hinsichtlich der Liegenschaft anhängig sind sowie keine Zahlungspflichten oder sonstigen Leistungsverpflichtungen gegenüber Grundnachbarn, Versorgungsunternehmen oder sonstigen Dritten bestehen.

4.2.5

Im Rahmen des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages werden die Vertragsteile Wohnungseigentum an der Projektliegenschaft begründen, wobei für die durch die MEA Delta erworbenen Liegenschaftsanteile Wohnungseigentum am Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß und für die im Eigentum der Gemeinde Gallizien verbleibenden Liegenschaftsanteile Wohnungseigentum am Gemeindezentrum Gallizien (bestehend aus Bürgerservice im Erdgeschoß, Gemeindeverwaltung im 1. Obergeschoß und Dachgarten sowie Lift) begründet werden wird.

4.2.6

Im Rahmen der Wohnungseigentumsbegründung wird festgehalten werden, dass, soweit es im Zuge der Projektverwirklichung zur erforderlichen Flächenverschiebungen kommt, welche eine ergänzende (geänderte) Parifizierung (Nutzwertgutachten) erfordert, beide Eigentümer die hierfür erforderlichen Erklärungen und Zustimmungen abgeben werden.

Bei der Baukostenkalkulation wurde vom derzeit gegebenen Projektstand und der vereinbarten Ausstattung (Beilage ./5) ausgegangen. Soweit sich im Rahmen der weiteren Planung oder der Behördenverfahren eine minimale Änderung der Flächen von +/- 2% ergibt, bleibt der Gesamtfixpreis unverändert. Soweit sich im Rahmen der weiteren Planung der behördlichen Abwicklung oder Errichtung darüber hinausgehende Flächenveränderungen ergeben, wird der Gesamtfixkaufpreis unter Zugrundelegung der Baukostenkalkulation Beilage ./4 entsprechend angepasst.

Ausgehend von der Baukostenkalkulation Beilage ./4 wird ein Kaufpreis von € 2.223.297,80 netto für das Gemeindeamt und die anteiligen Allgemeinflächen vereinbart.

Soweit es im Rahmen der voranstehenden Regelung zu einer Änderung des Gesamtfixpreises kommt, trägt jeder Vertragsteil den diesbezüglich ihn betreffenden Teil und sind auf die Allgemeynkosten entfallende Beträge nach dem Verhältnis 46% Gemeinde Gallizien und 54% MEA Delta zu teilen.

Die Zahlung richtet sich wie folgt:

- 1. 10% bei Baubeginn aufgrund rechtskräftiger Baubewilligung*
- 2. 30% nach Fertigstellung des Rohbaus samt Dach*
- 3. 20% nach Fertigstellung der Rohinstallationen*
- 4. 12% nach Fertigstellung der Fassade und der Fenster einschließlich Verglasung*
- 5. 17% nach Bezugsfertigstellung und Übergabe*
- 6. 9% nach Fertigstellung der Gesamtanlage (einschließlich Außenanlagen)*
- 7. 2% werden als Haftrücklass für den Zeitraum von 3 Jahren ab Übergabe einbehalten.*

Der MID Bau GmbH steht es frei, diesen Haftrücklass durch eine Bankgarantie abzulösen.

Die Fälligkeit der Teilrechnungen tritt jeweils mit Fertigstellung des vereinbarten Bauabschnittes und Legung einer umsatzsteuergerechten Rechnung mit einer Zahlungsfrist von 2 Wochen ein.

Die vorzeitige Fälligkeit des Restkaufpreises von 2% - vor Ablauf der Haftfrist von 3 Jahren - bedarf darüber hinaus der Vorlage der Haftrücklassgarantie (abstrakte Bankgarantie).

Antrag:

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat den Antrag, die genannten Konditionen, insbesondere den Kaufpreis von € 2.223.297,80 netto, anzunehmen und die unterbreitete Vorgehensweise zu beschließen.

Einstimmig wird der vorliegende Antrag beschlossen.

TOP: 05**Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Vereinbarung Diözese**

Vizebgm. Mochorko erklärt sich befangen.

Amtsvortrag

Das Bischöfliche Gurker Ordinariat hat die Verpachtung und den Verkauf von Teilflächen der pfarrlichen Grundstücke 587/2, 589/1, 672 und .46 je KG 76208 Gallizien für die Schaffung eines Gemeindezentrums zu folgenden Bedingungen genehmigt.

- a) Verkauf einer Fläche von bis zu 200 m² zum Preis von € 40,-/m²,
- b) Verpachtung einer Fläche von ca. 900 m² zum Preis von € 0,80,-/m² jährlich wertgesichert auf die Dauer von 60 Jahren,
- c) unentgeltliche Überlassung des Obergeschosses des Wirtschaftsgebäudes an die Gemeinde, wobei die Pfarre jährlich 20 Veranstaltungen im dort von der Gemeinde errichteten Veranstaltungsraum abhalten kann und die Gemeinde zusätzlich zur Instandhaltung des Obergeschosses im Innenbereich auch die Instandhaltung von Dach und Außenhaut des gesamten Wirtschaftsgebäudes übernimmt, dies ebenfalls auf die Dauer von 60 Jahren.

Ein vorläufiger Entwurf wurde am 30.08.2023 übermittelt und der anwaltschaftlichen Durchsicht übermittelt. Es werden im Einvernehmen mit der anwaltschaftlichen Vertretung der Diözese noch juristische Ergänzungen vorgenommen werden. Außerdem werden auch noch die Fragen über ein Vorkaufsrecht und über den genauen Ablauf bei (auch einer vorzeitigen) Beendigung der Pacht juristisch abgeklärt.

Die wesentlichen Inhaltspunkte werden auszugsweise aus dem Bestandsvertrag genannt:

PRÄAMBEL

Das bestehende Amtsgebäude der Gemeinde Gallizien wird abgerissen und neu errichtet. Über eine Verbindungsbrücke im Obergeschoss wird das neu errichtete Gemeindezentrum an den bestehenden Pfarrstadel, der im Obergeschoss künftig als Sitzungs- und Veranstaltungsraum der Gemeinde genutzt wird, angeschlossen.

Weiters werden für die Außenraumgestaltung, Errichtung von PKW-Abstellplätzen und der Zufahrt pfarrliche Flächen in Anspruch genommen.

Aus diesem Grund wird folgender Bestandsvertrag abgeschlossen:

BESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen der RÖMISCH-KATHOLISCHEN PFARRPFÜNDE GALLIZIEN, Gallizien 10, 9132 Gallizien, vertreten durch den hochwürdigen Herrn Provisor Louis Ifeanyichukwu Agim, sowie ein zeichnungsberechtigtes Mitglied des Ausschusses für Verwaltung und Finanzen, als BESTANDGEBERIN einerseits und der GEMEINDE GALLIZIEN, Gallizien 27, 9132 Gallizien, vertreten durch den Bürgermeister Herrn Hannes MAK, als BESTANDNEHMERIN andererseits wie folgt:

I. BESTANDGEGENSTAND:

1. *Die Römisch-katholische Pfarrpfünde Gallizien ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 27 GB 76208 Gallizien, zu der unter anderem die Grundstücke .46 Baufläche (Gebäude), auf dem sich der Pfarrstadel befindet, sowie die Grundstücke 587/2, 672 und 589/1 je KG 76208 Gallizien gehören.*

2. *Gegenstand des Bestandsvertrages ist das Obergeschoss des Pfarrstadels im Ausmaß von ca. 167,7 m², sowie die im beiliegenden Lageplan dargestellten Teilflächen der Grundstücke 589/1, 587/2, 672 und .46, welche als Weg und Parkflächen in Bestand genommen werden.*

3. Festgehalten wird, dass die Zufahrt wie beiliegenden Lageplan, welcher einen integrierenden Vertragsbestandteil bildet, dargestellt, im Norden über die Grundstücke 672 und .46 erfolgt.

II. VERTRAGSDAUER:

Das Bestandverhältnis beginnt am 01.01.2024 und wird auf die Dauer von 60 Jahren abgeschlossen. Es endet daher am 31.12.2083, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

III. BESTANDZINS:

1. Der frei vereinbarte Bestandzins beträgt für die Weg- und Parkflächen im Ausmaß von 817,30 m² € 0,80 / m² (in Worten: Euro-Cent achtzig pro Quadratmeter), sohin gesamt € 653,84 (in Worten: Euro sechshundertdreiundfünfzig Euro-Cent vierundachtzig) jährlich zuzüglich einer allenfalls in Rechnung gestellten Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe.

2. Er ist bis zum 30.06. eines jeden Jahres an die Bestandgeberin zu Zahlung fällig.

3. Es wird vereinbart, diesen Bestandzins wertzusichern. Er vermindert oder erhöht sich in dem Maße, wie sich der Verbraucherpreisindex 2020 gegenüber der für Oktober 2023 geltenden Indexzahl (Ausgangsbasis) verändert. Für die Berechnung der Wertsicherung wird zum Zeitpunkt der Vorschreibung bzw. der Einzahlung der Ausgangsbasis die zuletzt veröffentlichte Indexzahl gegenübergestellt. Sollte das Österreichische Statistische Zentralamt den Verbraucherpreisindex 2020 nicht mehr verlautbaren, gilt der an seine Stelle tretende Index.

4. Zusätzlich zu den im Absatz 1. Angeführten Bestandzins hat die Bestandnehmerin sämtliche den Bestandgegenstand betreffende Betriebskosten und öffentliche Abgaben, die insbesondere für Wasser, Müllabfuhr, Kanal und Rauchfangkehrer anfallen, sowie die Kosten für elektrische Energie und Heizung zu tragen.

5. Die Überlassung des Obergeschosses des Pfarrstadels erfolgt unentgeltlich.

IV. INVESTITIONEN / INSTANDHALTUNG DES PFARRSTADELS:

1. Der Pfarrstadel ist der Bestandnehmerin durch Besichtigung in der Natur genau bekannt und sie bestätigt den ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand.

2. Die Bestandnehmerin treffen insbesondere folgende Pflichten:

a) Das Bestandobjekt ist ständig sorgsam und pfleglich zu behandeln, sowie in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten und bei Beendigung des Bestandverhältnisses in ordnungsgemäßen Zustand zu übergeben. Die Bestandnehmerin hat in Abänderung des § 1096 ABGB alle beim Bestandgegenstand anfallenden Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten auf eigene Kosten unverzüglich durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Ausdrücklich wird vereinbart, dass die Bestandnehmerin auch die Instandhaltung von Dach und Außenhaut des gesamten Pfarrstadels übernimmt.

b) Der Bestandgegenstand darf ausschließlich als Sitzungs- und Veranstaltungsraum genutzt werden.

c) Bauliche Veränderungen dürfen nur nach schriftlicher Zustimmung der Bestandgeberin durchgeführt werden.

d) Investitionen der Bestandnehmerin verbleiben bei Beendigung des Bestandverhältnisses entschädigungslos im Eigentum der Bestandgeberin. In keinem Fall der Beendigung besteht ein Anspruch der Bestandnehmerin auf Ablöse von Investitionen.

3. Die Bestandnehmerin haftet für sämtliche Schäden am Bestandgegenstand, die durch sie, ihre Erfüllungsgehilfen, Besorgungsgehilfen, Besuchern oder Hausgenossen entstehen, und zwar ohne Rücksicht auf ein Verschulden.

V. HAFTUNG:

1. Die Durchführung bzw. Abhaltung sämtlicher Veranstaltungen im Pfarrstadel erfolgt auf eigene Gefahr der Bestandnehmerin, diese ist verpflichtet, für die Erfüllung sämtlicher Verkehrssicherungspflichten Sorge zu tragen und erklärt, die Bestandgeberin in jede Hinsicht vollkommen schad- und klaglos zu halten.

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, sämtliche erforderlichen behördlichen Bewilligungen, behördliche Vorschriften und insbesondere sämtliche gesetzliche Bestimmungen einzuhalten und erforderlichenfalls entsprechende Versicherungen abzuschließen.

2. Die Bestandnehmerin übernimmt weiters hinsichtlich der Benützung der Wege- und Parkflächen die Haltereigenschaft im Sinne der Bestimmungen des § 1319 a ABGB und verpflichtet sich, die Außenanlage entsprechend zu betreuen, instand zu setzen und instand zu halten und die Bestandgeberin gegen alle Ansprüche Dritter im Zusammenhang mit der Benützung in jeder Hinsicht schad- und klaglos zu halten. Sie übernimmt alle die Grundeigentümerin gesetzlich treffenden Sorgfalts- und Verkehrssicherungspflichten, sowie die sich daraus ergebenden Haftungen.

VI. SONSTIGES:

Die Bestandnehmerin ist weiters verpflichtet, den Veranstaltungsraum im 1. Obergeschoss der Pfarre für bis zu 20 Veranstaltungen jährlich unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Weiters ist die Pfarre berechtigt, die Park- und Außenflächen der in Bestand genommenen Grundstücksflächen uneingeschränkt mitzubnutzen.

VII. GEWÄHRLEISTUNG:

Lage, Ausmaß und Beschaffenheit des Bestandgegenstandes sind der Bestandnehmerin aus eigener Wahrnehmung bekannt. Die Bestandgeberin übernimmt keine wie immer geartete Gewährleistung für Zustand und Verwendbarkeit, insbesondere für den gedachten Zweck.

VIII. TENDENZSCHUTZ:

Die Bestandnehmerin ist sich der Tatsache bewusst, dass das Bestandsobjekt einem Institut der römisch-katholischen Kirche gehört. Dieser Tatsache ist im Ganzen Rechnung zu tragen.

IX. UNTERMIE- UND WEITERGABEVERBOT:

1. Das Abtreten von Rechten aus dem Mietverhältnis (Weitervermietung, Untervermietung) sowie die gänzliche oder teilweise Gebrauchsüberlassung bedürfen der vorhergehenden Zustimmung der Bestandgeberin und des Bischöflichen Gurker Ordinariates. Festgehalten wird, dass die Zustimmung zur Überlassung des Bestandsobjektes zur Durchführung von kulturellen und gesellschaftlichen Veranstaltungen an Gemeindeglieder:innen und örtlichen Vereinen hiermit vorab erteilt wird.

2. Zuwiderhandlungen gegen dieses Abtretungsverbot sowie jede Verletzung einer vertraglichen Pflicht berechtigen die Bestandgeberin zur sofortigen Auflösung des Mietverhältnisses.

X. KOMPENSATIONSVERBOT:

Forderungen aus diesem Vertrag können weder gegeneinander noch mit Gegenforderungen aus anderen Titeln kompensiert werden.

Antrag:

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat den Antrag, die genannten Bedingungen für den Bestandsvertrag und für den Kaufvertrag zu beschließen.

Einstimmig mit 14 Stimmen wird der vorliegende Antrag beschlossen.

TOP: 06**Investition Nummer 1000004 „Gemeindezentrum Gallizien“ - Mietvertrag Robert Wolte & Partner GmbH**Amtsvortrag:

In der Sitzung vom 27.04.2023 wurde da Mietanbot der Robert Wolte & Partner GmbH angenommen. Zwischenzeitlich wurde der Mietvertrag errichtet und liegt zu Beschlussfassung vor.

Antrag:

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat den Antrag, die den Mietvertrag mit der Robert Wolte & Partner GmbH zu beschließen.

Einstimmig wird der vorliegende Antrag beschlossen.

TOP: 07**Kündigung Mietvertrag Frisörgeschäft**Amtsvortrag

Unsere Mietvereinbarung vom 21.12.2016 wird unter Einhaltung der Kündigungsfrist per 31.10.2023 aufgelöst. Das Gebäude wird noch heuer geschliffen, um dort bereits die Vorbereitungen für die Errichtung des geplanten Gemeindezentrums treffen zu können.

Antrag:

Der Gemeindevorstand stellt an den Gemeinderat den Antrag, die Kündigung des Mietvertrages zu beschließen.

Einstimmig wird der vorliegende Antrag beschlossen.

Anfrage gem. § 43 K-AGO von GR Gottfried Kastner:

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

ist die Plattform im derzeitigen Zustand fertig gestellt und wurde diese bereits durch einen Sachverständigen abgenommen? Wurde bei der Übernahme etwas bemängelt - wenn ja, wann werden die Mängel durch die beauftragten Firmen beseitigt?

Bereits wenige Wochen nach der Eröffnung liegen Schrauben auf der Plattform und in etlichen vorgebohrten Löchern befinden sich gar keine Schrauben. Ist dadurch die nötige Sicherheit der Besucher überhaupt gewährleistet? Bei der Schautafel ist das Holz bereits an mehreren Stellen gebrochen.

Wie sieht es generell mit der Mängelbeseitigung aus bzw. wie lange besteht für die Gemeinde eine Garantie bzw. Gewährleistung? Die Plattform war als Gesamtprojekt - trotz der vielen Förderungen - sehr kostspielig und soll der Allgemeinheit sicherlich noch einige Zeit erhalten bleiben.

GR Kastner Gottfried

Bürgermeister Mak beantwortete die Anfragen mündlich:

Ad 1):

Die Endabnahme ist noch nicht erfolgt, es müssen auch noch Arbeiten erledigt und Zertifikate nachgereicht werden. Bemängelt wurde u.a. das Geländer: Es ist etwas zu hoch, doch dies wird in den nächsten Wochen in Ordnung gebracht.

Ad 2):

Auch das wird im Zuge der Endabnahme nochmals überprüft.

Ad 3):

Bei den Schrauben wird eine Garantieverlängerung von 5 auf 10 Jahre gewährt. Das Projekt ist noch nicht abgeschlossen und abgenommen.

Die Niederschrift dieser Sitzung umfasst 14 Seiten.

Gelesen

genehmigt

unterfertigt

Der Bürgermeister

Die Schriftführerin

Die Protokollfertiger:

GRⁱⁿ Marianne Tanzer-Strauß

GR Bernhard Juch