

Pachtvertrag

Zwischen der

Gemeinde Rövershagen
Über Amt Rostocker Heide
Eichenallee 20
18182 Gelbensande
Vertreten durch die Bürgermeisterin Frau Dr. Verena Schöne
- als Verpächter -

und der

Evangelischen Stiftung Michaelshof
Michaelwerk
Fährstraße 25
18147 Rostock
Vertreten durch den Geschäftsbereichsleiter Arbeit
Herrn Christoph Bohmann
- als Pächter -

wird folgender Pachtvertrag geschlossen:

§ 1

Gegenstand des Pachtvertrages

Der Pächter übernimmt die Zubereitung und Ausgabe von Mittagessen in der Grundschule Rövershagen, in der vom Verpächter eingerichteten Küche auf eigene Rechnung.

§ 2

Überlassung von Räumen und Inventar

2.1 Der Verpächter stellt dem Pächter zur Verfügung

2.1.1 An Räumen:

- Küche; Kühl- und Lagerräume
- Büro
- Sanitärbereiche mit eigener Toilette, Dusche und Umkleideraum.

2.1.2 An Inventar:

Die in den Räumen befindlichen ortsfesten Einrichtungen einschließlich dem Inventar gemäß einem zu erstellenden Inventarverzeichnis welches Bestandteil des Vertrages ist.

2.2 Die Überlassung der Räume an Dritte ist dem Pächter grundsätzlich nicht gestattet.

Die Räume unterliegen nicht dem Mieterschutz. Der Verpächter hat das Recht, den Speisesaal jederzeit nach vorheriger Mitteilung an den Pächter für Zwecke der Schule zu nutzen.

Der Verpächter hat dabei auf den reibungslosen Ablauf des Wirtschaftsbetriebes Rücksicht zu nehmen.

2.3 Die Räume sind durch den Pächter sachgerecht entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu nutzen.

§3 Reinigung

- 3.1 Dem Pächter obliegt die Reinigung, Lüftung und Sauberhaltung der Küche, der Lagerräume und der ihm zur Verfügung gestellten Gerätschaften.
Die Reinigung der Mensas und der Fenster obliegt dem Verpächter.
- 3.2 Der Pächter hat die ihm überlassenen Räume und Gerätschaften von Ungeziefer freizuhalten. Bei Schädlingsbefall ist ein Fachbetrieb durch den Pächter zu beauftragen.

§4 Instandsetzung der Räume

- 4.1 Der Pächter hat die ihm überlassenen Räume pfleglich und schonend zu behandeln. Er hat auftretende Schäden unverzüglich dem Verpächter (Hausmeister) mitzuteilen. Der Pächter haftet für alle Schäden, die durch ihn, seine Beauftragten oder Lieferanten schuldhaft verursacht werden oder aus einer vertragswidrigen Verwendung der Räumlichkeiten entstehen.
- 4.2 Soweit eine Instandsetzung der Räume infolge gewöhnlicher Abnutzung erforderlich wird, erfolgt diese auf Kosten des Verpächters.
Bauliche Veränderungen dürfen vom Pächter nach Rücksprache mit dem Verpächter und schriftlicher Genehmigung durch diesen vorgenommen werden. Im Falle einer Einschränkung des Wirtschaftsbetriebes durch Baumaßnahmen haftet der Verpächter für den Verdienstausschlag des Pächters. Aus anderen Gründen, die zur Einschränkung des Wirtschaftsbetriebes führen können, die aber der Verpächter nicht zu vertreten hat, entfällt die Haftung.

§5 Wartung, Pflege, Instandsetzung und Versicherung des Inventars

- 5.1 Der Pächter erkennt bei Übernahme des Betriebes an, dass die im Inventarverzeichnis aufgeführten Geräte und Ausstattung (Anlage 1) leihweise zur Verfügung gestellt werden sowie vollzählig und gebrauchsfähig übergeben worden sind. Er verpflichtet sich, die Geräte und Ausstattung ordnungsgemäß zu erhalten und pfleglich zu behandeln.
Erhebliche Mängel und Beschädigungen des Inventars hat der Pächter dem Verpächter unverzüglich anzuzeigen. Verspätete Anzeigen gehen zu Lasten des Pächters.
Der Ersatz einzelner Gegenstände mit einem Anschaffungswert bis zu 150,00 € ohne Umsatzsteuer für das einzelne Teil obliegt dem Pächter.
Der Austausch defekter Leuchtmittel muss durch den Pächter aus Sicherheitsgründen unverzüglich erfolgen.
Bei Beendigung des Pachtverhältnisses werden vom Pächter zusätzlich eingebrachte Gegenstände vom Verpächter entsprechend der Abnutzung nach Zahlung einer Abfindung übernommen. Lehnt der Verpächter die Übernahme ab, ist der Pächter berechtigt, die Gegenstände, die er während der Laufzeit des Pachtvertrages selbst eingebracht hat, auf seine Kosten zu entfernen.
- 5.2 Die Kosten des Ersatzes von Geräten und Ausstattung werden von dem Verpächter entsprechend des Inventarverzeichnisses und nach Prüfung der Notwendigkeit getragen.
Sofern der Pächter Ersatz zu leisten verpflichtet ist, hat er dem Verpächter das Eigentum an den von ihm zu beschaffenden Ersatzstücken zu übertragen.
Als Ersatz dürfen nur gleichwertige, fabrikneue Gegenstände im Einvernehmen mit dem Verpächter beschafft werden.
Für die Instandsetzung der Geräte und Ausstattung vorn Pächter dürfen im Einvernehmen mit dem Verpächter nur einschlägige Fachunternehmen herangezogen werden. Die anfallenden Reparaturkosten trägt der Pächter.

Sollten die gesamten Reparatur- bzw. Instandsetzungskosten der Geräte und Ausstattung den Wert in Höhe von 1.500,00 € netto jährlich überschreiten, übernimmt der Verpächter die verbleibenden Kosten.

- 5.3 Der Pächter hat für die ihm übergebenen Küchengeräte Wartungs- und Pflegeverträge auf seine Kosten nach Vorgabe der Hersteller abzuschließen, eine Kopie erhält der Verpächter.

Über die Wartungszyklen hat der Kantinenbetreiber einen Nachweis zu führen, der dem Verpächter 1 x jährlich bis zum 30.09. des laufenden Jahres vorzulegen ist.

Die Wartung und Entsorgung des Fettabscheiders ist durch den Pächter nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften zu beauftragen. Für Folgeschäden bei Nichtbeachtung haftet der Pächter. Auch hierfür trägt der Pächter die Kosten.

- 5.4 Für die von dem Pächter oder von seinem Beauftragten in die überlassenen Räume gebrachten Gegenstände wird seitens des Verpächters keine Haftung übernommen.

- 5.5 Der Verpächter hat das Recht, die Vollständigkeit des Inventars zu überprüfen.

§6

Pacht, Betriebskosten, Einsichtnahme in Bücher

- 6.1 Die Pacht für die Überlassung der Räume beträgt 5 % vom Nettoumsatz und wird am 30.06. und 15.12. des Jahres fällig.

- 6.2 Sämtliche Rechnungsunterlagen sind entsprechend den Bestimmungen der Steuergesetze geordnet aufzubewahren.

Der Pächter verpflichtet sich, dem Verpächter spätestens 6 Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres eine Aufstellung über den Gesamtnettoumsatz vorzulegen.

- 6.3 Die Kosten für den Strom- und Wasserverbrauch trägt der Pächter.

Der Verpächter trägt die Kosten für die Heizung.

Dies soll, genau wie die in Pkt. 6.1 vereinbarte Höhe der Pacht zur Vermeidung von Preissteigerungen beitragen.

- 6.4 Der Pächter verpflichtet sich, für den anfallenden hausähnlichen Gewerbemüll einen Müllgroßbehälter auf eigene Kosten anzumieten und zu entsorgen.

§ 7

Anzahl und Zusammensetzung der Essen, Speiseplan,

Warenverkauf, anderweitige Nutzung und Bewirtung

- 7.1 Als Gemeinschaftsverpflegung werden mindestens zwei Hauptmahlzeiten bereit gestellt. Bei der Zubereitung und Zusammenstellung der einzelnen Gerichte sollen die Empfehlungen der Deutschen Gesellschaft für Ernährung berücksichtigt werden. Schülerwünsche sind bei der Speiseplangestaltung zu berücksichtigen. Die angebotene Verpflegung ist abwechslungsreich und den jahreszeitlichen Gegebenheiten angepasst zu gestalten.

- 7.2 Der Pächter ist berechtigt, neben den Vollgerichten Getränke, Nahrungs- und Genussmittel zum alsbaldigen Verzehr und Verbrauch für die Kunden zu führen. Alkoholische Getränke dürfen nicht ausgeschenkt werden. Ausnahmen werden abgestimmt.

- 7.3 Die Preise der zum Verkauf gestellten Waren sollen angemessen sein. Die Preisgestaltung obliegt dem Pächter.

- 7.4 Das Aufstellen von Spielautomaten aller Art, Musikboxen sowie das Unterhalten einer Wett-, Lotto- oder Toto-Aannahmestelle ist nicht gestattet. Werbeveranstaltungen sind ebenfalls nicht zulässig.

- 7.5 Der Pächter verpflichtet sich, die Bewirtung von Teilnehmern an Veranstaltungen der Schule zu gewährleisten.

§8

Behandlung von Lebensmitteln

- 8.1 Die Lebensmittel müssen so zubereitet, verarbeitet und aufbewahrt, befördert oder abgegeben werden, dass sie bei Beachtung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt weder unmittelbar noch mittelbar einer gesundheitsnachteiligen oder ekelerregenden Beeinflussung, insbesondere durch Krankheitserreger, Schimmelpilze, tierische Schädlinge, Schmutz, Gerüche oder schädigende Witterungseinflüsse ausgesetzt sind.
Lebensmittel und Waren, die sich gegenseitig nachteilig beeinflussen, dürfen in demselben Raum nur behandelt werden, wenn die genannte Beeinflussung vermieden werden kann.
Genuss untaugliche oder gesundheitsschädliche Lebensmittel sind aus Räumen, in denen Lebensmittel behandelt werden, unverzüglich zu entfernen. Es ist sicher zu stellen, dass ihre Verwendung als Lebensmittel ausgeschlossen ist.
- 8.2 Alle zum Behandeln von Lebensmitteln benutzten Maschinen und Arbeitsgeräte sind bei Bedarf, mindestens aber einmal täglich nach Betriebsschluss, Fleischwölfe jedoch mindestens mittags und abends zu reinigen.
- 8.3 Von Essenteilnehmer zurück genommene Lebensmittel dürfen nicht erneut in den Verkehr gebracht werden. Das gleiche gilt für Zurück gelassene Lebensmittel oder Reste von Lebensmitteln, die zum unmittelbaren Verzehr abgegeben worden sind.
- 8.4 Abfall und Drank sind unverzüglich auf dem dafür vorgesehenen Weg auf Kosten des Pächters aus den Kantinenräumen zu entfernen.
Im Übrigen gelten für diesen Vertrag die jeweils gültigen gesetzlichen Hygienevorschriften.

§ 9

Hausrecht, Öffnungszeiten

- 9.1 Die für den Betrieb vorgesehenen Räume sind Räume, die dem Hausrecht des Verpächters unterliegen.
- 9.2 Der konkrete Beginn und das konkrete Ende der Essenausgabe sind in Abhängigkeit vom tatsächlichen Umfang der jeweiligen Essenteilnehmer und der Schulleitung gesondert abzustimmen. Die Essenausgabe umfasst derzeit den Zeitraum von 11:15 Uhr bis 13:30 Uhr. Die Essenausgabe muss in Abstimmung mit dem Pausenplan der Grundschule und ohne Beeinträchtigung des laufenden Schulbetriebes durch den Pächter eigenverantwortlich abgesprochen werden und erfolgen. Er gewährleistet die pünktliche Ausgabe des Mittagessens zu den mit der Schule vereinbarten Zeiten. Während der Ferienzeiten ist eine Versorgung mit geringerer Anzahl von Essenteilnehmern (nur Hortkinder) vorgesehen.
- 9.3 Dem Pächter steht frei, auch außerhalb dieser Öffnungszeiten den Kantinenbetrieb für Veranstaltungen aufrecht zu erhalten.
- 9.4 Zweitschlüssel für die Kantine befinden sich bei der Hausverwaltung. Diese ist in Notfällen und zur Abwendung einer unmittelbaren Gefahr sowie zur Durchführung notwendiger Reparaturen berechtigt, die überlassenen Räume zu betreten. In solchem Fall ist der Pächter anschließend zu verständigen.

§ 10

Personal

- 10.1 Der Pächter hat die Einrichtung selbst zu führen und das erforderliche Personal in ausreichender Zahl auf eigene Kosten und Verantwortung einzustellen.
- 10.2 Der Pächter ist verpflichtet, nur solche Personen für den Betrieb einzusetzen, die eine Unterweisung des Gesundheitsamtes gem. § 43 Infektionsschutzgesetz nachweisen können. Dieser Nachweis ist vor Aufnahme der Beschäftigung zu erbringen.
Der Pächter hat den Nachweis in Verwahrung zu nehmen und ihn außer den zuständigen Behörden auch dem Verpächter auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen.

§ 11

Beachtung von Vorschriften, Verschiedenes

- 11.1 Der Pächter hat alle einschlägigen Bestimmungen der Gewerbeordnung, des HGB, des Gaststättengesetzes, insbesondere die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutze der Jugend in der Öffentlichkeit sowie die Gesetze, Verordnungen und Bestimmungen mit Lebensmitteln, die einschlägigen Bestimmungen des Infektionsschutzgesetzes und der Hygieneverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern sowie die Steuergesetze einschließlich der Buchführungsfrist zu beachten.
Alle durch den Verkauf von Speisen, Waren und Getränken im Kantinenbetrieb erzielten Umsätze sind auf der Registrierkasse zu buchen.
- 11.2 Der Pächter hat die gesetzlich vorgeschriebenen Anmeldungen und die erforderlichen behördlichen Genehmigungen auf eigene Kosten einzuholen. Sie sind dem Verpächter auf Verlangen zur Einsicht vorzulegen. Bei behördlichen Kontrollen ist der Verpächter hinzuzuziehen.
- 11.3 Der Pächter ist verpflichtet, auf Ersuchen des Verpächters eine Lebensmittelkontrolle durchführen zu lassen, ggf. unter Vornahme einer Analyse. Die Kosten hierfür trägt der Auftraggeber.
- 11.4 Der Pächter ist in den von ihm angemieteten Räumlichkeiten für die Durchsetzung des Rauchverbotes verantwortlich.

§ 12

Vertragsdauer, Kündigung

- 12.1 Der Vertrag tritt zum 01.12.2018 in Kraft und wird zunächst für die Dauer von fünf Jahren geschlossen.
Der Vertrag kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist gekündigt werden, ansonsten verlängert er sich automatisch um ein weiteres Jahr.
Die Kündigung muss durch einen eingeschriebenen Brief oder gegen Empfangsschein erfolgen.
- 12.2 Abweichend hiervon kann das Vertragsverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes von beiden Teilen unter Einhaltung einer Frist von vier Wochen zum Monatsende gekündigt werden.
Wichtige Gründe sind insbesondere:
- Wiederholte Verstöße gegen die Vertragspflichten,
 - Zahlungsunfähigkeit,
 - Säumigkeit in der Bezahlung von Schulden gegenüber dem Verpächter,
 - Vorsätzliche unrichtige Buchführung, unrichtige irreführende Angaben über den Geschäftsbetrieb und Umsatz,
 - Gesundheitliche Gefährdung der Besucher. Die Entscheidung über die gesundheitliche Gefährdung trifft der zuständige Amtsarzt.

§ 13

Beendigung des Vertragsverhältnisses

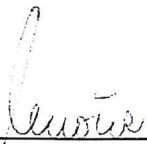
- 13.1 Nach Beendigung des Vertragsverhältnisses hat der Pächter die ihm überlassenen Räume auf seine Kosten zu räumen und dem Verpächter besenrein zurück zu geben. Die überlassenen Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände sowie die in das Eigentum des Verpächters übergegangenen Ersatzstücke sind vollständig und in gebrauchsfähigem Zustand dem Verpächter zu übergeben. Ebenso sind die überlassenen Schlüssel abzuliefern.
- 13.2 Für fehlende Gegenstände haftet der Pächter in Höhe des Restbuchwertes.

§ 14

Änderung, Gerichtsstand

- 14.1 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
- 14.2 Bei Streitigkeiten aus dem Vertrag soll der Pächter die dem Verpächter unmittelbar vorgesetzte Behörde anrufen.
- 14.3 Erfüllungsort für die Leistungen des Pächters aus diesem Vertrag ist Rövershagen.
- 14.4 Als ausschließlicher Gerichtsstand wird, soweit rechtlich zulässig, für alle Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit der Konzession das Landgericht Rostock bzw. das Amtsgericht Rostock vereinbart.

Velbause, den 22.03.2018
Ort Datum

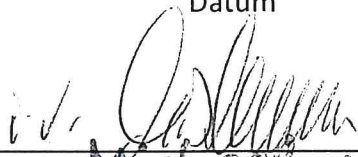


Verpächter: Gemeinde Rövershagen
Dr. Verena Schöne
Bürgermeisterin der Gemeinde Rövershagen



Verpächter: Gemeinde Rövershagen
Helmut Jonas
1. Stellvertreter der Gemeinde Rövershagen

Rössel, den 07.05.18
Ort Datum

Pächter: Michaelwerk
Christoph Bohmann
Evangelische Stiftung Michaelshof
Fährstraße 25 + 14147 Rostock
Geschäftsbereichsleiter Arbeit 03 81 645 - 333
wlbm@michaelshof.de

Grundschule Rövershagen Trakt 3

Raum-Nr.	Bezeichnung	m²	Küchenbereich
0.18	Küche	71,77	
0.19	Spülküche	20,94	
0.20	Kühlung/Anlieferung	71,19	
0.21	Trockenlager		
0.22	Müll		
0.23	Büro	7,55	
0.24	Vorraum WC Damen	4,29	
0.25	WC Damen	1,37	
0.26	Dusche	1,75	
0.27	WC Herren	1,38	
0.28	Vorraum WC Herren	4,29	
	Gesamt	184,53	

