



**VERPACHTUNG DER JAUSENSTATION
"IMBISS PRAGSER WILDSEE" MIT SA-
NITÄREN ANLAGEN VOM 15.04.2024-
31.03.2026 - AUFLAGENHEFT**

**CONCESSIONE IN AFFITTO DEL PUNTO
DI RISTORO "IMBISS PRAGSER WILD-
SEE" CON IMPIANTI SANITARI dal
15/04/2024- 31/03/2026 – CAPITOLATO**

Gegenstand des Pachtvertrages

Gegenstand des Pachtvertrages bildet die Führung der Jausenstation „Imbiss Pragser Wildsee“ mit öffentlichen sanitären Anlagen (Bp. 474 K.G. Prags). Die Liegenschaft ist mit einer Saisonslizenz (01.06-10.11) zur Führung einer Jausenstation im Sinne des Art. 3, Abs. 3 des L.G. vom 14.12.1988, Nr. 58 ausgestattet. Auf Anfrage des Meistbietenden kann diese in Absprache mit der Gemeinde auf den gesamten Zeitraum ausgedehnt werden.

Für die Führung des Pachtobjektes sind folgende Kriterien zu beachten:

1. Die Jausenstation samt WC – Gebäude mit den dazugehörenden Einrichtungen werden als Einheit verpachtet.
2. Der Pächter muss die vom geltenden L.G. Nr. 58/88 vorgesehenen Voraussetzungen zur Führung einer Jausenstation haben, oder vor dem 22.08.2007 im Verzeichnis der Gastgewerbetreibenden bei der Handelskammer eingetragen sein. Er bzw. die eingesetzten Mitarbeiter müssen die deutsche und italienische Sprache beherrschen.
3. Gegen den Pächter darf kein zwingender Versagungsgrund gemäß Art. 18 des L.G. 14. Dezember 1988, Nr. 58 i.g.F. vorliegen.
4. Der Pächter muss dafür sorgen, dass sowohl die Imbissstube als auch die sanitären Anlagen in hygienischer und moralischer Hinsicht einwandfrei geführt werden. Die Toiletten müssen mindestens einmal am Tag und bei Bedarf öfters gründlich gereinigt werden. Toilettenpapier und Seife müssen bereitgestellt werden. Die Gemeinde hat jederzeit Zutritt zu den Anlagen und kann notwendige Kontrollen durchführen.
5. Die sanitären Anlagen stehen der Öffentlichkeit zur Verfügung und sind somit für jedermann während der Saisonslizenz-Zeitdauer der Jausenstation ohne Entgelt benutzbar. Die öffentlichen Toiletten müssen auch am Ruhetag des Imbisses geöffnet bleiben.

**Oggetto del contratto di affitto
commerciale**

Oggetto del contratto commerciale di affitto è la gestione del punto di ristoro "Imbiss Pragser Wildsee" con impianti sanitari pubblici (p.ed. 474 C.C. Braies). L'immobile è dotato di una licenza stagionale (01/06-10/11) per la conduzione di un ristoro, ai sensi dell'art. 3, comma 3 della L.P. del 14.12.1988, n. 58. Su richiesta del miglior offerente e dopo aver concordato con il Comune, questa può essere estesa a tutto il periodo.

Per la gestione dell'oggetto di affitto dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

1. Il punto di ristoro e gli impianti sanitari con relative attrezzature vengono dati in affitto unitariamente.
2. L'affittuario deve essere in possesso dei requisiti previsti per la gestione di un ristoro, come stabiliti dalla L.P. n. 58/88, ovvero essere iscritto nel registro degli abilitati alla conduzione di pubblici esercizi presso la Camera di Commercio prima del 22/08/2007. Egli ovvero i suoi collaboratori incaricati devono conoscere sia la lingua tedesca che quella italiana.
3. L'affittuario non può trovarsi nelle condizioni previste dall'art. 18 (Motivi cogenti di diniego) della vigente L.P. 14 dicembre 1988, n. 58.
4. L'affittuario deve provvedere affinché sia il punto di ristoro che i servizi pubblici siano gestiti in maniera ineccepibile sia sotto l'aspetto morale che igienico. Gli impianti sanitari devono essere puliti almeno una volta al giorno e/o più spesso secondo le esigenze. Devono essere messe a disposizione carta igienica e sapone. Il Comune ha diritto di accesso a tutti gli impianti per la vigilanza ritenuta necessaria.
5. Gli impianti sanitari sono aperti al pubblico e quindi possono essere utilizzati gratuitamente da chiunque durante il periodo della licenza stagionale del ristoro. Gli impianti sanitari devono rimanere aperti anche nel giorno di riposo del punto di ristoro.

6. Die Zubehörsfläche zur Imbissstube muss in ordentlichem und sauberem Zustand gehalten werden.
Das Anbringen aller Einrichtungen, auch mobiler Art, im Bereich der gegenständlichen Liegenschaften, welche die Außenansicht oder Funktion in irgendeiner Weise beeinträchtigen oder stören, sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Bürgermeisters erlaubt.
7. Die Vertragsdauer wird wie folgt festgelegt: **15.04.2024–31.03.2026**. Das Vertragsverhältnis beginnt am 15.04.2024 und endet am 31.03.2026, ohne dass es eine formelle Kündigung einer der Vertragsparteien bedarf.
8. **A) Den angrenzenden öffentlichen Parkplatz auf der Gp. 2282/5 K.G. Prags führt die Gemeinde durch das Aufstellen von Parkautomaten selbst. Der Pächter verpflichtet sich jedoch die Personen auf die Pflicht zur Bezahlung des Parktickets hinzuweisen und falls notwendig die Gemeindeverwaltung oder die Polizeiorgane zu kontaktieren. Zudem verpflichtet sich der Pächter für die Gemeinde die Verwaltung der elektronischen Vorreservierung mit einer von der Gemeinde zur Verfügung gestellten Software durchzuführen, sowie die entsprechenden Parkplätze freizuhalten.**
- B) Der Pächter der Jausestation ist berechtigt nach Unterzeichnung der entsprechenden Vereinbarung am Kombi-Ticket Programm des Tourismusvereins Prags teilzunehmen.**
9. Die Öffnungszeiten müssen genau gemäß der in Art. 1 angeführten Erlaubnis eingehalten werden. Eine eventuelle vorzeitige Schließung kann nur nach Absprache mit der Gemeindeverwaltung erfolgen.
Eine Ausdehnung der Erlaubnis vom 01.04. – 31.05. und vom 11.11. – 31.03. kann bei der Gemeinde angefragt werden.
10. Nach Beendigung der Vertragsdauer, des Verfalls, des Widerrufs oder des Verzichts, der von der Gemeinde angenommen oder auch abgelehnt werden kann, hat der Pächter die gesamte Anlage auf seine Kosten bei Strafe der Durchführung von Amtswegen in ordentlichen und sauberen bzw. ursprünglichem Zustand wieder zurückzugeben.
6. L'area accessoria del punto di ristoro deve essere tenuta in condizione ordinata e pulita.
L'installazione di tutte le attrezzature, comprese quelle mobili, nell'ambito degli impianti da affittare, i quali danneggiano o disturbano in qualsiasi modo la presentazione dell'edificio e/o del parcheggio, sono consentiti solo dopo l'approvazione esplicita del Sindaco.
7. La durata del contratto viene stabilita dal **15/04/2024-31/03/2026**. Il rapporto contrattuale inizia il 15/04/2024 e termina il 31/03/2026, senza la necessità della disdetta di una delle parti.
8. **A) L'adiacente parcheggio pubblico sulla p.f. 2282/5 C.C. Braies è gestito dal comune stesso attraverso l'installazione di macchine da parcheggio. Tuttavia, il locatore si impegna a informare le persone sull'obbligo di pagare il biglietto di parcheggio e, se necessario, a contattare l'amministrazione comunale o la polizia. Inoltre, il locatario si impegna a gestire la prenotazione elettronica per conto del comune utilizzando un software fornito dal comune, e mantenere liberi i parcheggi corrispondenti.**
- B) L'affittuario del punto di ristoro ha diritto a partecipare al programma biglietto combinato dell'Associazione Turistica di Braies dopo aver firmato il relativo accordo.**
9. Gli orari di apertura devono essere rispettati come previsto dalla licenza di cui all'art. 1. Una eventuale chiusura anticipata può avvenire solamente previo accordo con l'amministrazione comunale.
Una espansione del permesso dal 01/04 – 31/05 e dal 11/11 – 31/03 può essere richiesta al Comune.
10. Dopo la scadenza del contratto o in caso di decadenza, di revoca o di rinuncia, la quale può essere accettata o respinta dal Comune, l'affittuario dovrà a proprie spese e sotto pena dell'esecuzione d'ufficio a di lui carico riconsegnare tutti gli impianti nello stato ordinato e pulito, ovverosia nello stato originale.

11. Bei begründetem öffentlichem Interesse, sowie bei grober Vertragsverletzung kann die Gemeinde jederzeit den Pachtvertrag widerrufen. Die Gemeindeverwaltung hält dem Pächter die Vertragsverletzung schriftlich, mittels zertifizierter elektronischer Mitteilung (PEC) oder Einschreibebrief mit Rückschein vor, wobei sie eine angemessene Frist für die Erfüllung setzt.
12. Nach Ablauf der Vertragsdauer gilt der Vertrag als vollständig aufgelöst, ohne dass eine eigene Kündigung oder ein in Verzugsetzen notwendig wäre. Der Pächter kann sich nicht auf die Gewohnheitsrechte berufen, um die Führung der Imbissstube weiterzubetreiben. Der Pächter hat kein Anrecht auf Entschädigung.
13. Falls die Pachtobjekte aus Gründen höherer Gewalt zerstört werden, löst sich das Pachtverhältnis von Rechts wegen auf, ohne Möglichkeit für den Pächter, eventuelle Ansprüche aus irgendeinem Grund gemäß Art. 1603 des BGB geltend zu machen.
14. Die Instandhaltungsarbeiten des Pächters umfassen folgende Tätigkeiten:
Putz- u. Aufräumarbeiten der Jausenstation und des WC-Gebäudes.
15. Sämtliche Betriebskosten für die Führung der Liegenschaft (Personal, Trinkwasser, Abwasser, Müllgebühren, Strom, Heizung, Gas, sowie Haftpflichtversicherungsprämien, Lizenzgebühren u.a.), die ordentliche Instandhaltung, sowie das Aufstellen von Sonnenschirmen oder Überdachungen gehen zu Lasten des Pächters.
Die Stromspesen für die Wasserpumpen müssen zwischen dem Pächter vom Parkplatz 1 und Herrn Ploner (Parkplatz 2) laut Wasserleistung und Stromverbrauch abgerechnet werden, wobei die Differenz von Herrn Ploner vergütet werden muss.
Außerordentliche Instandhaltungsarbeiten gehen zu Lasten der Gemeinde und dürfen nur im Einvernehmen mit der Gemeindeverwaltung durchgeführt werden. Der Pächter kann während der Öffnungszeiten der Jausenstation, das Entleeren und Nachfüllen des Wassers für Wohnmobile ermöglichen. Nach Schließung der Jausenstation am Saisonende, muss der Pächter auf eigene Kosten dafür sorgen, dass das Wasser ordnungsgemäß und fachmännisch entleert wird.
11. Il contratto può essere revocato dal Comune in qualsiasi tempo in caso di interesse pubblico motivato e in caso di grave inadempienze. L'amministrazione comunale contesta l'inadempienza per iscritto a mezzo di posta elettronica certificata (PEC) o lettera raccomandata con avviso di ricevimento, fissando un congruo termine per porre rimedio all'inadempienza come sopra contestata.
12. Trascorso il periodo contrattuale, questo si intende cessato a tutti gli effetti, senza che occorra speciale disdetta o sostituzione in mora. L'affittuario non può far valere usi o consuetudini locali per proseguire la gestione del posto di ristoro. All'affittuario non spetta alcuna indennità.
13. Nel caso in cui gli oggetti del contratto dovessero essere demoliti per causa di forza maggiore, il contratto si intende risolto ex legge e l'affittuario non ha diritto ad alcun risarcimento ai sensi dell'art. 1603 del codice civile.
14. Il lavori di manutenzione dell'affittuario comprendono le seguenti attività:
Servizi di pulizia del punto di ristoro e degli impianti sanitari.
15. Tutte le spese inerenti la gestione degli immobili (personale, acqua potabile, acque residue, contributi per i rifiuti, energia elettrica, riscaldamento, impianto gas, nonché premi di assicurazione, diritti per la licenza ecc.), la manutenzione ordinaria, nonché l'installazione di ombrelloni e/o altre tettoie, sono a carico dell'affittuario.
Le spese di corrente per le pompe dell'acqua vanno suddivise in base alla produzione d'acqua ed al consumo di corrente, tra l'affittuario del parcheggio 1 ed il signor Ploner del parcheggio 2, il quale è obbligato a conguagliare la differenza.
Le spese per la manutenzione straordinaria sono a carico del Comune e i relativi lavori possono essere eseguiti solamente in accordo con il Comune. Durante l'orario di apertura del ristoro, l'affittuario può concedere ai proprietari di camper la possibilità di scarico e rifornimento d'acqua. Dopo la chiusura del punto di ristoro, alla fine della stagione, l'affittuario deve provvedere a proprie spese a far svuotare l'acqua in modo ordinato e professionale.

16. Für eventuelle Schäden an Personen und Sachen muss der Übernehmer eine entsprechende Haftpflichtversicherung abschließen.
17. **Das Mindestangebot für den Pachtzins wird mit jährlich Euro 2.000,00 (zzgl. MwSt.) festgelegt und muss jeweils vor Beginn der Saison eingezahlt werden.**
18. Als Sicherstellung für eine ordnungsgemäße Führung und aller anderen mit dem Pachtvertrag übernommenen Verpflichtungen, einschließlich der Bezahlung der Müll-, Wasser- und Abwassergebühren, hinterlegt der Pächter vor Vertragsunterzeichnung zu Gunsten der Gemeinde Prags folgenden Betrag als Garantieleistung auf das Schatzamtskonto in Höhe von Euro 1.000,00 (tausend,00) Euro.
19. Die Konzession wird mittels Vertrag erteilt. Sämtliche Vertrags-, Stempel- und Registrierungsgebühren usw. gehen gänzlich zu Lasten des Auftragsnehmers. Dieselben belaufen sich auf ca. 500,00 Euro.
20. Das derzeitige Verkehrskonzept der Gemeinde Prags sieht eine Schließung der L.S. 47 in der Zeit vom 10.07. – 10.09. zwischen 09:30-16:00 Uhr vor. In dieser Zeit können voraussichtlich nur Fahrzeuge mit einer Erlaubnis bzw. Reservierung diese Straße passieren.
Die Gemeinde behält sich allfällige Änderungen am Verkehrskonzept vor, ohne Ansprüche auf Entschädigung von Seiten des Pächters.
21. Für alle Belange, welche in diesem Pflichtenheft nicht eigens geregelt sind, gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches hinsichtlich der Pachtverträge.
16. L'affittuario è obbligato a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile contro terzi.
17. **L'importo minimo dell'offerta di canone d'affitto viene fissato in 2.000,00 Euro (più IVA) per anno e deve essere pagato prima dell'inizio della stagione.**
18. Al fine di garantire una gestione ordinata e per garantire tutti gli adempimenti derivanti dalla stipula del contratto, compreso il pagamento dei tributi per la raccolta dei rifiuti e per le acque potabili e reflue, l'affittuario depone a favore del Comune di Braies un contributo come garanzia contrattuale sul conto di tesoreria del Comune nell'ammontare di 1.000,00 (mille,00) Euro.
19. La concessione viene affidata tramite contratto. Tutte le spese di contratto, bolli, imposta di registro ecc. sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario. Le stesse ammontano a ca. 500,00 Euro.
20. Il concetto di traffico attualmente del comune di Braies prevede una chiusura della S.P. 47 nel periodo 10/07/ – 10/09/ nell'orario 09:30-16:00. Durante questo periodo, si prevede che solo i veicoli con un permesso o una prenotazione potranno passare su questa strada.
Il Comune si riserva il diritto di apportare modifiche al concetto di traffico senza che l'affittuario possa pretendere alcun risarcimento.
21. Per quanto non regolamentato dal presente disciplinare, vengono applicate le norme del codice civile in materia dei contratti di affitto.

Prags/Braies, Datum der digitalen Unterschrift/data della firma digitale

Genehmigt mit Gemeindevorstandbeschluss Nr. 44/A/24 vom 01.03.2024
Approvato con delibera della Giunta comunale n. 44/A/24 del 01.03.2024

DER BÜRGERMEISTER
IL SINDACO

Friedrich Mittermair
(digital signiert/ fto. digitalmente)

DER STELLV.GEMEINDESEKRETÄR
IL SEGRETARIO COMUNALE SUPPLENTE

Martin Jud
(digital signiert/ fto. digitalmente)

La sottoscrizione a stampa sulla copia cartacea sostituisce ai sensi dell'art. 3 del decreto legislativo 12.02.1993, n. 39 la firma digitale apposta sul documento amministrativo informatico originale.

Il documento amministrativo informatico originale è stato prodotto e viene conservato secondo le regole tecniche previste dall'art. 71 del decreto legislativo 07.03.2005, n. 82.

Die aufgedruckte Unterschrift auf der Papierkopie ersetzt im Sinne des Art. 3 des gesetzesvertretenden Dekrets vom 12.02.1993, Nr. 39 die auf dem originalen elektronischen Verwaltungsdokument angebrachte digitale Unterschrift.

Das originale elektronische Verwaltungsdokument ist gemäß der technischen Vorschriften nach Art. 71 des gesetzesvertretenden Dekrets vom 07.03.2005, Nr. 82 erstellt worden und wird im Sinne der genannten Vorschriften aufbewahrt.

Originale firmato digitalmente da: - Original digital unterschrieben von:

MARTIN JUD

il/am/ai 22.03.2024 11:08:24

FRIEDRICH MITTERMAIR

il/am/ai 25.03.2024 08:59:01

Copia cartacea creata il - Papierkopie erstellt am

25.03.2024 09:06:55

