

## OBJEKTSERVICE - VERTRAG

Abgeschlossen zwischen dem Auftraggeber sowie der ASSA Objektservice GMBH, 1090 Wien, Sechsschimmelgasse 9, im nachfolgenden Auftragnehmer genannt.

### 1. Vertragsdauer und -beginn:

Daueraufträge werden auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und beginnen mit der schriftlichen Beauftragung. Sollte diese nicht erfolgen, so beginnt der Vertrag spätestens mit dem ersten Arbeitstag zu wirken. Ab diesem Zeitpunkt beauftragt der Auftraggeber den Auftragnehmer mit der Durchführung der im entsprechenden Angebot beschriebenen Leistungen.

Einzelaufträge enden nach ordnungsgemäßer Erledigung und Bezahlung.

### 2. Angebot und Vertragsleistungen:

Einzelheiten der Leistungserbringung, die Art und der Umfang der Arbeiten, Preise etc. ergeben sich aus dem Offert des Auftragnehmers bzw. aus gesonderten Auftragsschreiben oder entsprechenden Vereinbarungen.

Bei unvorhersehbarem bzw. kurzfristigem Personalausfall kann die im Angebot angeführte Stundenzahl vorübergehend reduziert werden, da sich die eingesetzten Reinigungskräfte gegenseitig vertreten. Für diesen Fall garantiert der Auftragnehmer gleichbleibende Qualität. Der Auftragnehmer ist berechtigt vereinbarte Leistungen abzuändern, sollte der Einsatz neuer Reinigungs- und Pflegemittel, Arbeitsmittel und Geräte oder Arbeitsweisen dies zulassen, sofern die Qualitätsstandards dadurch gleichbleiben oder verbessert werden.

Sofern nichts anderes angeführt ist, beinhalten die in diesem Angebot genannten Preise sämtliche Lohn-, Lohnneben-, Material-, Geräte-, Transport- und Wegzeitkosten, weiters sämtliche Zulagen, Prämien, etc., sowie die Kosten für erforderlich werdende Vertretungen in Urlaubs- und Krankheitsfällen.

Soweit nichts anderes angeführt wurde, sind die Kosten für die zur Arbeitsdurchführung erforderliche Menge von Strom, Wasser (kalt und warm) und Licht sowie die notwendigen versperrbaren Räume zum Umkleiden und Verwahren der Materialien und Geräte nicht in den genannten Preisen enthalten. Diese Leistungen sind vom Auftraggeber ohne gesonderte Verrechnung zur Verfügung zu stellen, der Auftragnehmer verpflichtet sich die zur Verfügung gestellte Energie und die Verbrauchsmittel sparsam einzusetzen und die zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten ordnungsgemäß zu gebrauchen. Ebenso ist die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer nicht in diesem Preis enthalten.

Der Auftraggeber verpflichtet sich die zur Erbringung der Vertragsleistungen erforderlichen Unterlagen oder Pläne dem Auftragnehmer unentgeltlich zur Verfügung zu stellen, sowie notwendigen Informationen mitzuteilen.

Sämtliche zur Reinigung nicht erforderlichen Verbrauchsmittel stellt der Auftraggeber, wenn nicht anders vereinbart, unentgeltlich zur Verfügung.

Werden für die Durchführungen der Reinigungsleistungen Schlüssel, Zutrittskarten oder andere Zutrittsmedien benötigt, so sind diese vom Auftraggeber dem Auftragnehmer unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und der Erhalt muss vom Auftragnehmer schriftlich bestätigt werden. Beschädigte oder unbrauchbar gewordene Zutrittsmedien sind auf Kosten des Auftraggebers zu ersetzen.

Die im Vertrag vereinbarten Reinigungs- und Pflegeleistungen beziehen sich auf eine übliche Nutzung des Objekts im Rahmen der vorgesehenen Bestimmung, verbunden mit einer entsprechenden normalen Verschmutzung. Die Reinigungsleistungen zur Entfernung von darüber hinausgehenden oder untypischen Verschmutzungen (z. B. aufgrund von Veranstaltungen, Bau-, Reparatur- oder Renovierungsarbeiten etc.) gelten als Mehrleistungen und sind gesondert zu separat vereinbarten Stundensätzen oder Pauschalangeboten zu vergüten.

Grundreinigungen bedürfen, soweit sie nicht explizit im Angebot enthalten sind, einer gesonderten schriftlichen Beauftragung durch den Auftraggeber.

Für die Durchführung der regelmäßigen Arbeiten erhält der Auftragnehmer die im Angebot genannte (Monats)pauschale. Diese ist - sofern nichts anderes vereinbart wurde - ohne jeglichen Abzug prompt nach Erhalt der Rechnung fällig und auf das vom Auftragnehmer mitgeteilte Bankkonto zu überweisen.

Bei Daueraufträgen verstehen sich die Preise als Festpreise und werden mindestens im Ausmaß entsprechend den Ergebnissen der unabhängigen Schiedskommission beim Bundesministerium für wirtschaftliche Angelegenheiten verändert. Sollte es diese Kommission nicht mehr geben bzw. keine entsprechenden Veränderungen verlautbart werden, so erhöhen sich 98 % des offerierten Pauschalpreises um jenen Prozentsatz, um den sich die Kollektivvertragslöhne des beim Auftraggeber eingesetzten Personals verändert haben. Diese Veränderung wird mit jenem Datum wirksam, an dem sich auch die Kollektivvertragslöhne verändert haben.

Alle Rechte und Pflichten aus diesem Objektservice-Vertrag gehen jedenfalls bei aufrechter Geschäftsbeziehung beiderseits auf etwaige Rechtsnachfolger über.

Diese sind zu verpflichten, diese Rechte und Pflichten auf allfällige weitere Rechtsnachfolger zu überbinden. Jeder Vertragspartner hat seiner Verpflichtung aus dieser Geschäftsbeziehung solange zu erfüllen, bis der Rechtsnachfolger nachweislich darin eingetreten ist.

### 3. Zahlungsbedingungen

a) Daueraufträge mit Leistungsausführung im Intervall von mind. 1-mal wöchentlich:

Die Leistungen werden jeweils im letzten Drittel der Leistungsperiode (ab 20. d. lfd. Monats) fakturiert und sind am Monatsletzten netto Kassa zur Zahlung fällig. Spätestens durch die Einzahlung des ersten Geldbetrages auf eines unserer Konten werden die Bestimmungen des Angebotes und die Punkte des Objektservicevertrages, der im Falle einer Auftragserteilung als vereinbart gilt, vollinhaltlich anerkannt. Abweichungen davon können nur einvernehmlich und schriftlich getroffen werden.

b) Alle anderen Daueraufträge werden nach dem Monatsletzten fakturiert und sind nach Rechnungserhalt sofort netto Kassa zur Zahlung fällig.

c) Die Beträge für erbrachte Leistungen sind mit Monatsletzten der Leistungsperiode zur Zahlung ohne jegliche Abzüge fällig. Sollte das Geld nicht bis spätestens 10. des Folgemonats am Konto des Auftragnehmers eingelangt sein, so ist dieser jederzeit berechtigt ohne weitere Ankündigung die Arbeiten einzustellen.

Erfolgt bis 15. des Folgemonats kein Zahlungseingang, so gilt der Vertrag am 15. des Folgemonats, mit Wirkung zum Monatsletzten unter Einhaltung der Kündigungsfrist, als gekündigt.

d) Einzelaufträge werden, sofern nichts anderes vereinbart wurde, ebenfalls nach Fertigstellung fakturiert und sind sofort nach Rechnungserhalt netto Kassa zur Zahlung fällig.

e) Werden Zahlungen nicht fristgerecht geleistet, so werden unabhängig von sonstigen Schadenersatzansprüchen ab dem Fälligkeitsdatum 1,5 % Zinsen pro Monat für den offenen Betrag samt Zinsen und Zinseszinsen verrechnet.

Beim Auftragnehmer eingehende Zahlungen werden zunächst den Zinseszinsen und Zinsen der jeweils ältesten Schuld, dann Kosten und zuletzt der Kapitalforderung gutgeschrieben.

### 4. Mehrleistungen:

Durch Umbau-, Reparatur- oder Erneuerungsarbeiten beziehungsweise Umzüge etc. entstehende Mehrarbeiten werden entsprechend den Regiestundensätzen verrechnet. Ebenso werden andere, über das Angebot hinausgehende Leistungen nach Regiestunden bzw. auf Grund eigener Angebote verrechnet.

Bei Verrechnung von Regiestunden werden Materialkosten in der Höhe von 10 % zu den entstandenen Kosten aufgeschlagen.

### 5. Arbeitszeiten:

Die Arbeitszeiten sind so zu vereinbaren, dass weder der Betrieb des Auftraggebers unnötig gestört, noch die Arbeiten des Auftragnehmers erschwert werden. Grundsätzlich sind Ausführungszeiten in einem Block zwischen 06:00 Uhr und 20:00 Uhr zu wählen, da andernfalls Mehrkosten durch Überstundenzuschläge beziehungsweise Fahrtkosten auf Grund des Arbeitszeitgesetzes beziehungsweise des Kollektivvertrages entstehen würden.

## 6. Streik und Leistungsverhinderungen:

Wird der Betrieb des Auftraggebers bestreikt, bleiben die gegenseitigen Verpflichtungen dieses Vertrages aufrecht. Es bleibt den Vertragsparteien jedoch unbenommen, ein Ruhen des Objektservice-Vertrages für die Dauer des Streiks zu vereinbaren.

Wird der Betrieb des Auftragnehmers bestreikt, so ruhen für diesen Zeitraum sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrages.

Sollte der Auftragnehmer aufgrund von Höherer Gewalt wie Elementarereignissen, öffentlichen Unruhen, Aussperrungen, Ausnahmeständen, Terrorakten, epidemischen Krankheiten oder anderen unabwendbaren Ereignissen, die nicht in der Einfluss-Sphäre des Auftragnehmers liegen, die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können, bzw. diese entsprechend einschränken, so ist der Auftraggeber nicht berechtigt, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. In derartigen Fällen ist der Auftragnehmer berechtigt die vertraglich bedungenen Leistungen einzuschränken, umzuorganisieren oder zu unterbrechen. Im Fall einer gänzlichen Einstellung der Leistungen ist der Auftraggeber für diesen Zeitraum von seiner Entgeltleistung befreit. Bei Leistungseinschränkungen gilt ein entsprechend vermindertes Entgelt als vereinbart. Liegt eine Verhinderung der Erbringung der vertraglichen Leistungen im der Sphäre des Auftraggebers, entbindet dies den Auftraggeber nicht von seiner vertraglichen Zahlungsverpflichtung.

## 7. Gewährleistungen:

Der Auftragnehmer leistet Gewähr dafür, dass die vereinbarten Leistungen sorgfältig, gewissenhaft und sachgerecht erbracht werden.

Auftretende Mängel sind vom Auftraggeber unverzüglich schriftlich dem Auftragnehmer unter Nennung der Art und einer Ortsangabe mitzuteilen. Bei Daueraufträgen ist der Auftragnehmer verpflichtet, gemeldete Mängel umgehend (spätestens am nächsten Werktag) zu beheben. Bei Einzelaufträgen ist der Auftragnehmer verpflichtet, Nachbesserungsarbeiten innerhalb von 3 Werktagen durchzuführen.

Nicht unverzüglich gerügte Leistungen gelten daher als vertragsgerecht erbracht.

Änderungen der Leistungserbringungen sind dem Auftragnehmer gestattet, soweit sie durch technische Neuerungen die vereinbarten Leistungen ohne jegliche Beeinträchtigung des Auftraggebers ermöglichen.

## 8. Haftung:

Die Haftung des Auftragnehmers richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des in Österreich geltenden Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches und umfasst mindestens jene Summen, mit der sich der Auftragnehmer bei einer österreichischen Versicherungsanstalt abgesichert hat. Eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit vor allem im Rahmen von im Haushalt üblichen Tätigkeiten (z.B. Beschädigungen beim Entleeren von Geschirrspülern) sowie für entgangenen Gewinn werden ausgeschlossen. Für Schäden, die durch grobfahrlässiges Verhalten oder das der Erfüllungsgehilfen bei Ausführung des Auftrages verursacht werden, wird in dem Ausmaß die Haftung übernommen, welche durch die Haftpflichtversicherung nach den Allgemeinen Bedingungen der Haftpflichtversicherungen (AHVB) gedeckt werden kann. Eine Haftung kann nur für nachweisliches Verschulden des Auftragnehmers übernommen werden.

Konkret sind das:

- a) eine Betriebshaftpflichtversicherung in der Höhe von € 10.000.000,-- für Personen-und/oder Sachschäden (Zeitwert zum Zeitpunkt des Schadensereignisses) pro Ereignis,
- b) eine Versicherung für direkte Bearbeitungsschäden bis zu € 125.000,-- pro Ereignis an beweglichen und unbeweglichen Sachen,
- c) eine Versicherung für den Verlust von übernommenen Schlüsseln oder anderen Zutrittsmedien (z.B. Zutrittskarten) einschließlich des Tausches von Schlössern bis maximal € 265.952,-- pro Jahr. Diese Haftung kann jedoch nur dann übernommen werden, wenn die Übernahme der Schlüssel vom Geschäftsführer des Auftragnehmers schriftlich bestätigt wurde.
- d) eine Versicherung für nachgewiesene Diebstähle durch Personal des Auftragnehmers bis maximal € 8.870,-- pro Jahr.

Auf Verlangen legt der Auftragnehmer die entsprechenden Versicherungspolizzen zur Einsicht vor. Ein Haftungsanspruch erlischt, wenn das Schadensereignis nicht unverzüglich ab Kenntnis dem Auftragnehmer schriftlich bekannt gegeben wird und nachvollziehbare Schadensersatzforderungen

bekannt gegeben werden. Für den Fall, dass Teile des vertragsgegenständlichen Objektes oder darin befindliche Gegenstände im Rahmen der Reinigung einer speziellen Behandlung bedürfen oder besondere Risiken für die Arbeitsdurchführung bestehen (z. B. Nichtbetretbarkeit von Gebäudeteilen, Gefahr durch elektrische Spannung etc.), verpflichtet sich der Auftraggeber den Auftragnehmer speziell darauf hinzuweisen. Kommt der Auftraggeber dieser Hinweispflicht nicht nach, ist eine Haftung und Gewährleistung des Auftragnehmers ausgeschlossen.

#### 9. Umweltschutz:

Der Auftragnehmer verpflichtet sich, alle Arbeiten unter größtmöglicher Bedachtnahme auf den Umweltschutz auszuführen. Alle Reinigungsmittel, Chemikalien und Wirkstoffe sind so gering wie möglich und nur so viel wie unbedingt notwendig einzusetzen.

Auf jeden Fall hat der Auftragnehmer mit unverwertbaren Abfällen, Schmutzwässern, etc., entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, so schonend wie möglich umzugehen.

Weiters hat die maschinelle Ausrüstung des Auftragnehmers ständig gepflegt und gewartet zu werden, so dass keine unnötigen Energiekosten, Lärmbelästigungen und Rückstände entstehen. Der Auftraggeber stimmt ausdrücklich zu, dass das Reinigungspersonal des Auftragnehmers Kleinabfälle (gebrauchte Tücher, etc.) in den Hausmüll des Objektes einbringen darf.

#### 10. Personal:

Der Auftragnehmer verpflichtet sich weiters:

- a) Seine Mitarbeiter so auszuwählen, dass sie einen ordentlichen und gepflegten Eindruck vermitteln und sich in Deutsch verständlich machen können.
- b) Seine Mitarbeiter dazu anzuhalten, Gegenstände, die im Objekt des Auftraggebers gefunden werden, unverzüglich an einen namhaft gemachten Mitarbeiter des Auftraggebers zu übergeben.
- c) Seine Mitarbeiter zu veranlassen, festgestellte Mängel im Objekt des Auftraggebers ebenfalls dieser Person mitzuteilen.
- d) Seinen Mitarbeitern die Unfallverhütungsvorschriften mitzuteilen und auf deren Einhaltung durch das Aufsichtspersonal zu drängen.
- e) Seine Mitarbeiter bezüglich des Datenschutzgeheimnisses zu belehren. Ausdrücklich ist es ihnen untersagt, Einsicht in Schriftstücke und Akten des Auftraggebers zu nehmen sowie Schränke, Schreibtische oder andere verschlossene Behältnisse zu öffnen.
- f) Seine Mitarbeiter entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen beziehungsweise des Kollektivvertrages zu entlohnen, sowie bei den zuständigen Gebietskrankenkassen zu melden und zu versichern. Sowie sämtliche weiteren gesetzliche Bestimmungen bzgl. der Anmeldung seines Personals einzuhalten.
- g) Seine Mitarbeiter mit einer einheitlichen Arbeitskleidung auszustatten und dazu anzuhalten, diese zu pflegen und zu tragen.
- h) Seinen Mitarbeitern zu untersagen, Fremde (d.h. beim Auftragnehmer nicht beschäftigte Personen - Kinder, Ehepartner, etc.) ebenso wie Tiere in das Objekt des Auftraggebers mitzunehmen.
- i) Einen Wechsel des Personals nur bei unbedingter Notwendigkeit durchzuführen.
- j) Seine Mitarbeiter durch geschulte und ausgebildete Objektleiter laufend zu betreuen (d.h. schulen, kontrollieren, informieren, etc.).
- k) Auf besonderen Wunsch des Auftraggebers tauscht der Auftragnehmer sein Personal auch ohne Angabe von Gründen aus.

#### 11. Ausrüstung:

Alle vom Auftragnehmer eingesetzten Maschinen und Geräte haben optisch und technisch in einem einwandfreien und zeitgemäßen Zustand zu sein und sind regelmäßig zu warten.

#### 12. Beschäftigungsverbot:

Der Auftraggeber erklärt sich bereit, Personen, die vom Auftragnehmer in seinem Objekt zur Auftragsausführung eingesetzt werden, für die Dauer bis ein Jahr nach Vertragsende weder direkt noch indirekt (z.B. durch Personalleasing- oder andere Reinigungsunternehmen etc.) in seinem Unternehmen einzustellen oder zu beschäftigen. Dabei ist es unerheblich ob das Dienstverhältnis dieser Person(en) beim Auftragnehmer noch aufrecht ist (sind) oder mittlerweile gekündigt wurde(n). Für die Nichteinhaltung dieses Punktes wird ein Pönale in der Höhe von € 5.000,00 vereinbart, die nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt.

#### 13. Ende des Vertrages:

Der Auftraggeber kann den Vertrag unter Einhaltung einer 14tägigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten schriftlich kündigen. Der Auftragnehmer kann den Vertrag unter Einhaltung einer 2monatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten schriftlich kündigen.

Wenn über das Vermögen des Auftraggebers der Konkurs oder Ausgleich eröffnet wird oder die Einleitung des Konkursverfahrens mangels kostendeckenden Vermögens abgewiesen wird, ist der Auftragnehmer sofort, nach schriftlicher Mitteilung ohne weitere Frist berechtigt vom Vertrag zurückzutreten.

#### 14. Unwirksamkeit:

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages oder künftige Ergänzungen ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt werden. Das Gleiche gilt, sollte sich herausstellen, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Regelungslücke soll eine angemessene Regelung gelten, die – soweit rechtlich möglich – dem am nächsten kommt, was die Parteien ursprünglich gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt hätten, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme der Bestimmungen den Punkt bedacht hätten.

#### 15. Sonstiges:

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und Ergänzungen zu diesem Vertrag bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Zusagen von Mitarbeitern des Auftragnehmers bedürfen zu Ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Bestätigung des Auftragnehmers.

#### 16. Gerichtsstand:

Als Gerichtsstand für alle aus diesem Vertrag entstehenden Streitigkeiten wird einvernehmlich der Gerichtsort Wien festgelegt.