

GZ.: A 21/HV-EA-021408/2005
A 21/HV-EA-021418/2005
A 21/HV-EA-027714/2006
A 21/HV-EA-027708/2006
A 21/HV-EA-028601/2005
A 21/HV-EA-002474/2006

Graz, am

Städtische Liegenschaften

Wohnungsausschuss:

a) Gst.Nr. 1794/69, 1794/70, 1794/71,
1794/2, je KG Gries

Mauergasse 15, 17, Reihestadlg. 2,
Hermann Lönsgasse 1,

Berichterstatter:

b) Gst.860, KG Wetzelsdorf

Wachtelgasse 28,

c) Gst. Nr. 1259, KG St. Leonhard

Rechbauerstr. 48,

Abänderung des Übereinkommens zur
Durchführung der umfassenden Sanierung
hinsichtlich der Dauer, der Kostentragung
und der Mietzinsbildung nach Auslaufen der
Förderung

Antrag auf Zustimmung.

Bericht
an den
Gemeinderat

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.11.2006 wurde mit der GBG – Grazer Bau- und GrünlandsicherungsgesmbH, Brückenkopfgasse 1/IV jeweils ein Übereinkommen zur Durchführung der umfassenden Sanierung einschließlich der Darlehensaufnahme für die vom Land Steiermark zugesicherten Darlehen abgeschlossen. Da aufgrund einer Novellierung (LGBl. 62/2007) der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. die Laufzeit der Landesdarlehen von 22 auf 25 Jahre verlängert wurde, soll die Wirksamkeit dieser Übereinkommen von 25 Jahren auf 30 Jahre ab Beschlussfassung durch den Gemeinderat verlängert werden. Die Dauer der Baurechte wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 3.7.2008 ebenfalls auf 30 Jahre verlängert. Außerdem soll auf Wunsch der GBG das Kostenrisiko auf die Stadt übertragen werden, sodass diese nunmehr sämtliche Mietzinseinkünfte erhält und davon sowohl die

Darlehenstilgungen als auch sämtliche Instandhaltungskosten – sofern diese nicht von den Mietern refinanziert werden – übernimmt. Die GBG erhält weder die Erträge noch wird sie aus welchem Anlass immer mit dem Kostenersatz belastet. Weiters wurde die Mietzinsbildung nach Auslaufen der Förderung neu festgelegt.

Gemäß § 45 Abs 2 Z 6 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBL.130/67 i.d.g.F. stellt der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

Der Gemeinderatsbeschluss vom 14.11.2006 wird hinsichtlich des Verlängerungszeitraumes, der Kostentragung und der Mietzinsbildung nach dem Auslaufen der Förderung im Sinne der beiliegenden Nachträge zu den Übereinkommen abgeändert.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand :

(Dr. Schnepf)

(Dr. Wisiak)

Die Stadtsenatsreferentin :

(Elke Kahr)

Gesehen!

Der Finanzreferent:

Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am _____ den vorstehenden Antrag beraten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu/nicht zu.

Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

GZ: A 21/HV-EA-021408/2005
A 21/HV-EA-021418/2005
A 21/HV-EA-027714/2006
A 21/HV-EA-027708/2006

als Werkvertrag
gebührenfrei!

P R Ä A M B E L

Zwischen der Stadt Graz, im folgenden kurz „Stadt“ genannt einerseits und der GBG, Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH, 8020 Graz, Brückenkopfgasse 1/V, im folgenden kurz „GBG“, genannt, andererseits wurde auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses der Landeshauptstadt Graz vom 16.11.2006, GZ.: A 21/HV-EA-021408/2005, A 21/HV-EA-021418/2005; A 21/HV-EA-027714/2006 und A 21/HV-EA-027708/2006 ein Übereinkommen für die Objekte Mauergasse 15, 17, Reiherstadlgasse 2 und Hermann Löns-Gasse 1 abgeschlossen.

Beide Parteien kommen überein, dass nachstehender

1. N a c h t r a g

zum diesem Übereinkommen – angemeldet beim Finanzamt Graz-Umgebung am 23.5.2007, Erf. Nr. 302687/07-11 – in Abänderung der Präambel und der §§ 1 und 4 abgeschlossen wird:

1.

Präambel, letzter Absatz: Die Wirksamkeit dieses Übereinkommens wird von 25 Jahren auf 30 Jahre ab Beschlussfassung durch den Gemeinderat verlängert.

2.

§ 1, 3. Absatz lautet nunmehr wie folgt: Die „Stadt“ erhält sämtliche Mietzinseinkünfte und nimmt die Darlehenstilgung gemäß dem Tilgungsplan des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung termingerecht vor. Sämtliche Instandhaltungskosten werden – sofern diese nicht von den Mietern refinanziert werden – von der „Stadt“ übernommen. Die „GBG“ erhält weder die Erträge noch wird sie aus welchem Anlass immer mit dem Kostenersatz belastet.

§ 1, 4. Absatz: entfällt.

3.

§ 4, 3. Absatz lautet nunmehr wie folgt: Bis zum Auslaufen der Förderung erfolgt die Mietzinsbildung gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 und den dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung. Nach Auslaufen der Förderung, wird der Mietzins neu festgelegt.

Der nach Auslaufen der Förderung geltende Hauptmietzins setzt sich zusammen aus:

- a) einem Hauptmietzins zur Zeit des Vertragsabschlusses, der mit € 7,00/m² bewertet wird, und

b) der Erhöhung oder Senkung dieses Mietzinses, die sich aus der Wertsicherung ergibt. Diese wird nach dem Verhältnis der für den letzten Monat vor Auslaufen der Förderung verlautbarten Indexzahl des VPI 2005 zur Indexzahl des 01.12.2008 errechnet.

Darüber hinaus wird dieser gemäß a) und b) neu festzusetzende Mietzins weiterhin wertgesichert und zwar nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria zuletzt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) oder dessen Nachfolgeindex. Ausgangsbasis für künftige Mietzinsberechnungen ist die Indexzahl des Monats, ab dem die Mietzinsberechnung nach Punkt a) und b) zur Anwendung gelangt ist.

Im selben Ausmaß wie sich dieser Index verändert, verändert sich auch der vom Mieter zu bezahlende Mietzins, wobei Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt bleiben. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Ein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung bedarf der Vereinbarung.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Wertsicherung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HISP - Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen.

§ 4, 4. Absatz: entfällt.

Sämtliche übrigen Bestimmungen des Übereinkommens bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Dieser 1. Nachtrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der „Stadt“. Die „GBG“ erhält amtlich beglaubigte Abschriften dieses Übereinkommens.

Urkund dessen die Fertigungen:
Graz, am

Für die Stadt Graz:

Der Bürgermeister:

Gemeinderat:

Gemeinderat:

Für die „GBG“

P R Ä A M B E L

Zwischen der Stadt Graz, im folgenden kurz „Stadt“ genannt einerseits und der GBG, Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH, 8020 Graz, Brückenkopfgasse 1/V, im folgenden kurz „GBG“, genannt, andererseits wurde auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses der Landeshauptstadt Graz vom 16.11.2006, GZ.: A 21/HV-EA-028601/2005 ein Übereinkommen betreffend die EZ 636 KG St. Leonhard, Rechbauerstr. 48, abgeschlossen.

Beide Parteien kommen überein, dass nachstehender

1. N a c h t r a g

zum diesem Übereinkommen – angemeldet beim Finanzamt Graz-Umgebung am 23.5.2007, Erf. Nr. 302685/07-11 – in Abänderung der Präambel und der §§ 1 und 4 abgeschlossen wird:

1.

Präambel, letzter Absatz: Die Wirksamkeit dieses Übereinkommens wird von 25 Jahren auf 30 Jahre ab Beschlussfassung durch den Gemeinderat verlängert.

2.

§ 1, 3. Absatz lautet nunmehr wie folgt: Die „Stadt“ erhält sämtliche Mietzinseinkünfte und nimmt die Darlehenstilgung gemäß dem Tilgungsplan des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung termingerecht vor. Sämtliche Instandhaltungskosten werden – sofern diese nicht von den Mietern refinanziert werden – von der „Stadt“ übernommen. Die „GBG“ erhält weder die Erträge noch wird sie, aus welchem Anlass immer, mit dem Kostenersatz belastet.

§ 1, 4. Absatz: entfällt.

3.

§ 4, 3. Absatz lautet nunmehr wie folgt: Bis zum Auslaufen der Förderung erfolgt die Mietzinsbildung gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 und den dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung. Nach Auslaufen der Förderung, wird der Mietzins neu festgelegt.

Der nach Auslaufen der Förderung geltende Hauptmietzins setzt sich zusammen aus:

- a) einem Hauptmietzins zur Zeit des Vertragsabschlusses, der mit € 7,00/m² bewertet wird, und

- b) der Erhöhung oder Senkung dieses Mietzinses, die sich aus der Wertsicherung ergibt. Diese wird nach dem Verhältnis der für den letzten Monat vor Auslaufen der Förderung verlautbarten Indexzahl des VPI 2005 zur Indexzahl des 01.12.2008 errechnet.

Darüber hinaus wird dieser gemäß a) und b) neu festzusetzende Mietzins weiterhin wertgesichert und zwar nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria zuletzt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) oder dessen Nachfolgeindex. Ausgangsbasis für künftige Mietzinsberechnungen ist die Indexzahl des Monats, ab dem die Mietzinsberechnung nach Punkt a) und b) zur Anwendung gelangt ist.

Im selben Ausmaß wie sich dieser Index verändert, verändert sich auch der vom Mieter zu bezahlende Mietzins, wobei Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt bleiben. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Ein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung bedarf der Vereinbarung.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Wertsicherung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HISP - Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen.

§ 4, 4. Absatz: entfällt.

Sämtliche übrigen Bestimmungen des Übereinkommens bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Dieser 1. Nachtrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der „Stadt“. Die „GBG“ erhält amtlich beglaubigte Abschriften dieses Übereinkommens.

Urkund dessen die Fertigungen:
Graz, am

Für die Stadt Graz:

Der Bürgermeister:

Gemeinderat:

Gemeinderat:

Für die „GBG“

P R Ä A M B E L

Zwischen der Stadt Graz, im folgenden kurz „Stadt“ genannt einerseits und der GBG, Grazer Bau- und Grünlandsicherungs GmbH, 8020 Graz, Brückenkopfgasse 1/V, im folgenden kurz „GBG“, genannt, andererseits wurde auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses der Landeshauptstadt Graz vom 16.11.2006, GZ.: A 21/HV-EA-002474/2006 ein Übereinkommen betreffend die EZ 2453 KG Wetzelsdorf, Wachtelgasse 28, abgeschlossen.

Beide Parteien kommen überein, dass nachstehender

1. N a c h t r a g

zum diesem Übereinkommen – angemeldet beim Finanzamt Graz-Umgebung am 23.5.2007, Erf. Nr. 302686/07-11 – in Abänderung der Präambel und der §§ 1 und 4 abgeschlossen wird:

1.

Präambel, letzter Absatz: Die Wirksamkeit dieses Übereinkommens wird von 25 Jahren auf 30 Jahre ab Beschlussfassung durch den Gemeinderat verlängert.

2.

§ 1, 3. Absatz lautet nunmehr wie folgt: Die „Stadt“ erhält sämtliche Mietzinseinkünfte und nimmt die Darlehenstilgung gemäß dem Tilgungsplan des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung termingerecht vor. Sämtliche Instandhaltungskosten werden – sofern diese nicht von den Mietern refinanziert werden – von der „Stadt“ übernommen. Die „GBG“ erhält weder die Erträge noch wird sie, aus welchem Anlass immer, mit dem Kostenersatz belastet.

§ 1, 4. Absatz: entfällt.

3.

§ 4, 3. Absatz lautet nunmehr wie folgt: Bis zum Auslaufen der Förderung erfolgt die Mietzinsbildung gemäß den Bestimmungen des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 und den dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien in der jeweils geltenden Fassung. Nach Auslaufen der Förderung, wird der Mietzins neu festgelegt.

Der nach Auslaufen der Förderung geltende Hauptmietzins setzt sich zusammen aus:

- a) einem Hauptmietzins zur Zeit des Vertragsabschlusses, der mit € 7,00/m² bewertet wird, und

b) der Erhöhung oder Senkung dieses Mietzinses, die sich aus der Wertsicherung ergibt. Diese wird nach dem Verhältnis der für den letzten Monat vor Auslaufen der Förderung verlautbarten Indexzahl des VPI 2005 zur Indexzahl des 01.12.2008 errechnet.

Darüber hinaus wird dieser gemäß a) und b) neu festzusetzende Mietzins weiterhin wertgesichert und zwar nach dem von der Bundesanstalt Statistik Austria zuletzt verlautbarten Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) oder dessen Nachfolgeindex. Ausgangsbasis für künftige Mietzinsberechnungen ist die Indexzahl des Monats, ab dem die Mietzinsberechnung nach Punkt a) und b) zur Anwendung gelangt ist.

Im selben Ausmaß wie sich dieser Index verändert, verändert sich auch der vom Mieter zu bezahlende Mietzins, wobei Indexschwankungen bis einschließlich 5 % unberücksichtigt bleiben. Dieser Spielraum ist bei jedem Überschreiten nach oben oder unten auf eine Dezimalstelle neu zu berechnen, wobei stets die erste außerhalb des jeweiligen Spielraums gelegene Indexzahl die Grundlage sowohl für die Neuberechnung des Hauptmietzinses als auch des neuen Spielraumes zu bilden hat.

Ein Verzicht auf die Geltendmachung der Wertsicherung bedarf der Vereinbarung.

Die Vermieterin ist berechtigt, die Wertsicherung durch einen entsprechenden Nachfolgeindex (etwa durch den HISP - Harmonized Index of Consumer Prices) zu ersetzen.

§ 4, 4. Absatz: entfällt.

Sämtliche übrigen Bestimmungen des Übereinkommens bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Dieser 1. Nachtrag wird in einer Ausfertigung errichtet und verbleibt im Eigentum der „Stadt“. Die „GBG“ erhält amtlich beglaubigte Abschriften dieses Übereinkommens.

Urkund dessen die Fertigungen:
Graz, am

Für die Stadt Graz:

Der Bürgermeister:

Gemeinderat:

Gemeinderat:

Für die „GBG“