



JASA Facility Management e.U.

2402 Haslau/Donau, Nelkengasse 33

Mobil: +43 676 49 31 858

www.jasa.at office@jasa.at

1. Allgemeines

- Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (kurz: AGB) sind ein integrierter Bestandteil des Vertrags. Sie werden ergänzt durch spezielle, auf den jeweiligen Geschäftsbereich abgestimmte, besondere Geschäftsbedingungen (kurz: BGB).
- Die Firma **JASA Facility Management** (im kurzen: **JASA FM**) wird ausschließlich auf Grundlage dieser AGB und der jeweiligen BGB tätig.
- Der Vertragsinhalt wird durch die von beiden Vertragspartnern unterfertigte Vertragsurkunde und von diesen AGB und den jeweiligen BGB bestimmt. Hierbei geht der konkrete Vertrag den AGB und den jeweiligen BGB vor; die AGB und BGB gelten lediglich sekundär für jene Bereiche, die nicht im konkreten Vertrag geregelt sind.
- Änderungen oder Ergänzungen des durch den konkreten Vertrag und diese AGB und die jeweiligen BGB festgelegten Vertragsinhalts bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform, unterfertigt durch die vertretungsbefugten Organe. Insbesondere sind mündliche Äußerungen von JASA Facility Management Mitarbeitern nicht verbindlich.
- In diesen AGB wird der Begriff „Leistung“ verwendet, der sowohl die Erbringung von Leistungen als auch die Lieferung von Waren umfasst.

2. Rechte und Pflichten des Auftraggebers

- Der Auftraggeber steht dafür ein, dass die von ihm getätigten Angaben und Informationen im Rahmen der Leistungsbeschreibung sowie sämtliche sonstige im Zusammenhang mit der Auftragserteilung erforderlichen Angaben vollständig und richtig sind.
- Der Auftraggeber hat seine Mitarbeiter vom Umfang der Tätigkeiten sowie von den Einsatzzeiten der JASA FM Mitarbeiter zu informieren und dafür Sorge zu tragen, dass die Mitarbeiter von JASA FM ungestört ihre Arbeit ausführen können.
- Der Auftraggeber verpflichtet sich für den Fall, dass Teile des vertragsgegenständlichen Objektes oder darin eingebrachte Gegenstände im Rahmen der Leistungserbringung einer speziellen Behandlung bedürfen, JASA FM darauf hinzuweisen. Kommt der Auftraggeber seiner Hinweispflicht nicht nach, ist eine Haftung und Gewährleistung von JASA FM ausgeschlossen.
- Der Auftraggeber ist verpflichtet, bei der Umsetzung der Sicherheits- und Gesundheitsschutzbestimmungen mit JASA FM zusammenzuarbeiten. Dabei sind die Tätigkeiten auf dem Gebiet der Gefahrenverhütung zu koordinieren und Informationen über potenzielle Gefahren der Arbeitsstätte einander, ihren Mitarbeitern und Belegschaftsorganen gegenüber weiterzugeben. JASA FM ist Zugang zu den Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumenten zu gewähren.
- Der Auftraggeber hat im Einvernehmen mit JASA FM die erforderlichen Schutzmaßnahmen festzulegen und für die Durchführung zu sorgen. Weiter ist der Auftraggeber verpflichtet, für eine entsprechende Unterweisung der JASA FM Mitarbeiter zu sorgen.
- Werden bei der Leistungserbringung selbstfahrende Arbeitsmittel (im Sinne der Arbeitsmittelverordnung) des Auftraggebers eingesetzt, so erteilt dieser den JASA FM Mitarbeitern eine Fahrbewilligung (Ausweis gemäß AUVA). Auf Verlangen wird dem Auftraggeber eine Kopie der Fahrbewilligung ausgehändigt.



JASA Facility Management e.U.

2402 Haslau/Donau, Nelkengasse 33

Mobil: +43 676 49 31 858

www.jasa.at office@jasa.at

- Der Auftraggeber liefert, falls für die Leistungserbringung notwendig, ohne Berechnung kaltes und heißes Wasser sowie Strom für den Betrieb der Maschinen.
- Der Auftraggeber ist verpflichtet, JASA FM die zur Vertragserfüllung notwendigen Schlüssel rechtzeitig und kostenlos zur Verfügung zu stellen.
- Werden durch elektrischen Strom einer Anlage, eines Betriebsmittels oder durch Blitzschlag Personen getötet oder gesundheitlich geschädigt, so ist dies der nächsten Polizeidienststelle unverzüglich mitzuteilen. Zur Mitteilung ist derjenige verpflichtet, der die elektrische Anlage oder das elektrische Betriebsmittel betreibt. Wenn dieser dazu nicht in der Lage ist, ist jeder, der das Ereignis wahrnimmt, zur Mitteilung verpflichtet.

3. Rechte und Pflichten von JASA FM

- JASA FM ist verpflichtet, die nach dieser Vereinbarung zu erbringenden Leistungen sachgerecht, sorgfältig und gewissenhaft mit erprobten Mitteln, Geräten, Maschinen und Methoden durchzuführen.
- JASA FM stellt die zur Vertragserfüllung erforderlichen qualifizierten Arbeitskräfte bei und verpflichtet sich, kein Personal einzusetzen, wofür JASA FM bekannt ist, dass Ehrlichkeit, Zuverlässigkeit und Gewissenhaftigkeit nicht mehr gewährleistet sind.
- JASA FM benennt vor Beginn der Leistungserbringung einen Koordinator bzw. Objektmanager, welcher dem Auftraggeber als ständiger Gesprächspartner zur Verfügung steht und für die Erbringung der Leistung oder Lieferung erforderlichen Informationen beschafft sowie die erforderlichen Entscheidungen durch JASA FM herbeiführt. Steht ein solcher nicht zur Verfügung, wird er durch die Geschäftsführung ersetzt.
- JASA FM kann bei Arbeiten, bei denen gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig sind, die Arbeit erst nach der Übermittlung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans gemäß §7 des Bauarbeiterkoordinationsgesetzes durch den Auftraggeber bzw. seinen eingesetzten Planungs Koordinator aufnehmen.
- JASA FM ist berechtigt, die vereinbarten Leistungen abzuändern, falls durch den Einsatz neuer Mittel, technisch weiter entwickelter Maschinen oder Arbeitsweisen der vereinbarte Standard eingehalten oder verbessert wird, ohne dass dies Auswirkungen auf den vereinbarten Preis hat.
- Das Personal von JASA FM ist instruiert, Anweisungen betreffend der Durchführung der Leistungen nur von den entsprechend Bevollmächtigten von JASA FM entgegenzunehmen. Werden dennoch Sonderleistungen bei den Arbeitskräften direkt beauftragt, obgleich hierüber das Einvernehmen mit dem Auftragnehmer nicht hergestellt wurde, ist dieser berechtigt, die zum Zeitpunkt der Leistungserbringung bei ihm geltenden Stundensätze bzw. Materialkosten in Rechnung zu stellen.
- Die zur Auftragserfüllung notwendigen Arbeitsmittel werden von JASA FM beigestellt; JASA FM führt bei diesen auch das notwendige Service durch bzw. veranlasst es.
- JASA FM verpflichtet sich, die gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften zu beachten und sein Personal entsprechend zu belehren.
- JASA FM ist nicht zu einer Mülltrennung, welche über die vom Auftraggeber vorgenommene Trennung hinausgeht, verpflichtet.



JASA Facility Management e.U.

2402 Haslau/Donau, Nelkengasse 33

Mobil: +43 676 49 31 858

www.jasa.at office@jasa.at

4. Subunternehmerleistungen

- JASA FM hat das Recht den gesamten Auftrag sowie Teile des Auftrages an Dritte weiterzugeben.
- JASA FM ist berechtigt für die Durchführung des Auftragsgegenstandes fremdes Personal zur Verfügung zu stellen, oder ganz oder teilweise durch Partner- oder Subunternehmen ausführen zu lassen.

5. Preise und Zahlung

- Die Preise für Leistungen basieren auf den zum Zeitpunkt der Vertragserstellung gültigen kollektiv vertraglichen Bestimmungen für die jeweiligen Berufsgruppen des ausführenden Personals und sind, falls nicht anders vereinbart, abhängig von den Einsatzzeiten mit oder ohne Zuschlag abzurechnen.

Leistung	Normalarbeitszeit ohne Zuschlag	Arbeitszeit mit 50% Zuschlag
Hausbetreuung, Sonderreinigung, Grünflächenbetreuung, Garagenreinigung	Mo. - Fr.:07:00 - 20:00	Mo.-Fr.:20:00 - 22:00 Sa.: 07:00 – 20:00
Unterhaltsreinigung	Mo. – Sa.:06:00 – 21:00	24. - u. 31.12 von 12:00 – 21:00
alle anderen Leistungen	Mo. - Fr.:07:00 - 20:00	Mo.-Fr.:20:00 - 22:00 Sa.: 07:00 – 20:00

- Tätigkeiten an gesetzlichen Feiertagen und außerhalb der angeführten Zeiten werden mit einem Zuschlag von 100% abgerechnet.
- Die Rechnung wird ab Rechnungsdatum nach 14 Tagen netto fällig. Bei Zahlungsverzug trägt der Auftraggeber alle Mahn- und Inkassospesen, insbesondere die Kosten eines vom Auftragnehmer beigezogenen Anwaltes, sowie Verzugszinsen in Höhe von 12% p.a. Für Rechtsgeschäfte im Anwendungsbereich des KSchG werden Verzugszinsen von 5% p.a. vereinbart. Etwaige offene Raten werden sofort zur Zahlung fällig.
- Für die Bestellung von Leistungen, bei welchen kein gültiges Angebot besteht, ist vor der erstmaligen Durchführung ein Preis zu verhandeln. Werden Arbeiten ohne eine solche vorangegangene Preisverhandlung beauftragt, so ist Punkt 3.f. der AGB sinngemäß anzuwenden.
- Regiestunden, Zusatzdienste und optionale Leistungen werden gesondert und nach tatsächlichem Aufwand verrechnet.



JASA Facility Management e.U.

2402 Haslau/Donau, Nelkengasse 33

Mobil: +43 676 49 31 858

www.jasa.at office@jasa.at

- Für den Fall, dass der Auftraggeber mit seiner Zahlungsverpflichtung in Verzug ist, ist JASA FM berechtigt, sämtliche vertraglich vereinbarten Leistungen ihrerseits, ohne Setzung einer Frist einzustellen und nach ihrer Wahl vom Vertrag zurückzutreten oder ihre weitere Tätigkeit von der Begleichung des aushaftenden Entgelts und der prompten Vorauszahlung des Entgelts für die nächste Leistungserbringung abhängig zu machen.
- Sämtliche Preisangaben verstehen sich als Netto-Beträge in Euro exklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer und, soweit anwendbar, exklusive der Rechtsgeschäftsgebühr oder sonstiger staatlicher Gebühren. Diese Gebühren sind vollständig gesondert auszuweisen.
- Die Änderung eines Kostenbestandteils berechtigt JASA FM zu einer entsprechenden Preiskorrektur. Im Falle von Preisveränderung, etwa für Roh- und Hilfsstoffe, oder sonstigen Kostenerhöhungen bei Löhnen, Gebühren, Frachten etc. ist JASA FM berechtigt, eine angemessene Veränderung zugunsten oder zulasten des Auftraggebers vorzunehmen. Dies gilt auch für Nachbestellungen. Angebots- und Verrechnungspreise verstehen sich ausschließlich der noch hinzuzurechnenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.
- Bei längerfristigen Verträgen erfolgt, falls nicht anders vereinbart, eine jährliche Preisanpassung, zumindest gemäß den Beschlüssen der unabhängigen Schiedskommissionen beim Bundesministerium für Wirtschaft, Familie und Jugend.
- Beeinflusst eine, vom Auftraggeber beauftragte Änderung einer Leistung die vertraglichen Vereinbarungen, so sind die daraus resultierenden Änderungen JASA FM unverzüglich, jedenfalls aber vor Erbringung der zusätzlichen Leistungen schriftlich, elektronisch oder per Fax mitzuteilen.
- Die Lieferung der Ware oder der Produkte erfolgt auf Kosten des Auftraggebers. JASA FM behält sich vor, bei Annahmeverzug den entstandenen Schaden zu berechnen. Bis zur vollständigen Bezahlung bleibt die Ware Eigentum von JASA FM.
- Gutschriften für unbenutzt zurückgegebene Ware oder Produkte sind nicht möglich.
- Zahlungsart ist Telebanking (elektronische Überweisung).

6. Informationspflicht des Auftraggebers

- Der Auftraggeber hat sich über alle Einzelheiten des Auftrages und der vorgesehenen Leistungen unter eigener Verantwortung Klarheit zu verschaffen. Er hat alle für die Ausführung erforderlichen Unterlagen und Informationen von JASA FM einzuholen.
- Fehler, die sich als Folge der Vernachlässigung dieser Pflichten darstellen, gehen zulasten des Auftraggebers.
- Soweit die Leistungen in den Räumen des Auftraggebers durchgeführt werden, trägt der Auftraggeber die Sorge, dass JASA FM über die dort geltende Sicherheits- und Unfallverhütungsvorschriften sowie Ordnungsbestimmungen informiert wird.
- Der Auftraggeber ist verpflichtet, Umstände aus denen der Auftragnehmer haftbar werden könnte und Beschädigungen, welche mit allen durch JASA FM erbrachten Leistungen im Zusammenhang stehen, JASA FM nach Bekanntwerden unverzüglich zu melden und bei der Feststellung des Sachverhaltes, JASA FM jede zumutbare Hilfe zu leisten.



7. Gewährleistung und Haftung

- Sollte JASA FM durch Vandalismus oder höhere Gewalt, wie Krieg, Elementarereignisse, Bürgerunruhen, Naturgewalten oder Feuer, Sabotage, Quarantäne, Maßnahmen der Regierung, öffentliche Unruhen, Ausnahmezustand, Streiks, Aussperrungen, Terror, epidemische Krankheiten, Unwetter, Dachlawinen und andere unabwendbare Ereignisse, die vereinbarten Leistungen nicht erbringen können bzw. diese entsprechend einschränken, so ist der Auftraggeber nicht berechtigt, Schadenersatzansprüche zu stellen.
- JASA FM ist berechtigt, in derartigen Fällen seine Leistungen zu unterbrechen, einzuschränken oder entsprechend umzustellen.
- Für den Fall einer gänzlichen Einstellung der Leistungen durch JASA FM ist der Auftraggeber von einer Entgeltleistung für diesen Zeitraum befreit. Bei Leistungseinschränkungen gilt ein entsprechend vermindertes Entgelt als vereinbart.
- Ist das Erbringen der vereinbarten Leistung aufgrund von Umständen, welche in der Sphäre des Auftraggebers liegen, nicht möglich, entbindet dies den Auftraggeber nicht von seiner vertraglichen Zahlungsverpflichtung.
- JASA FM haftet für, von Personal verursachten Sachschäden im Rahmen der vertraglich geschuldeten Leistungserbringung, nur im Falle von grober Fahrlässigkeit oder vorsätzlichem Verhalten. Für Personenschäden auch bei bloß leichter Fahrlässigkeit. Diese Haftung entfällt für Schäden, die innerhalb von 3 Tagen ab Schadenseintritt vom Auftraggeber nicht schriftlich gemeldet werden. Die Haftung von JASA FM für Sachschäden besteht nur bis zur Höhe des Zeitwerts zum Zeitpunkt des Schadensereignisses und ist der Höhe nach mit jenen Beträgen begrenzt, mit welchen die Haftpflichtversicherung im Schadensfall Deckung leistet.
- Eine Haftung für Folgeschäden, insbesondere für entgangenen Gewinn, Schäden aus Betriebsunterbrechung sowie daraus resultierende Schäden, besteht nicht.
- Die Ursachen der Haftung sind vom Auftraggeber nachzuweisen.
- Die dem Personal von JASA FM übergebenen Schlüssel werden bei Verlust nur im Wert des Einzelschlüssels ersetzt - bis maximal EUR 3.650,00.

8. Dauer des Vertrags

- Verträge werden, falls nicht anders vereinbart, auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
- Vertragsänderungen oder Ergänzungen bedürfen für ihre Wirksamkeit der Schriftform.

9. Kündigung des Vertrags

- Ordentliche Kündigung:
 - Verträge können zu jedem Monatsletzten mit dreimonatiger Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefs beendet werden.
 - Sollte keine Kündigung innerhalb dieser Frist erfolgen, verlängert sich der Vertrag automatisch.
- Außerordentliche Kündigung:



JASA Facility Management e.U.

2402 Haslau/Donau, Nelkengasse 33

Mobil: +43 676 49 31 858

www.jasa.at office@jasa.at

- Ein Vertrag kann von JASA FM ohne Einhaltung einer Frist durch schriftliche Erklärung aus Richtigem Grund in folgenden Fällen aufgelöst werden, wenn
 - der Auftraggeber in Zahlungsverzug (5. e) tritt;
 - das Unternehmen des Auftraggebers in Liquidation oder Verschmelzung tritt;
 - der Auftraggeber den Auftrag ohne Zustimmung von JASA FM an Dritte weitergibt
 - der Auftraggeber JASA FM oder Dritte in Zusammenhang mit der Auftragserteilung oder Vertragsabwicklung in Irrtum geführt hat
 - der Auftraggeber die für die Entgeltermittlung notwendigen Unterlagen trotz Aufforderung JASA FM nicht zur Verfügung stellt
 - im Falle von Vandalismus oder höherer Gewalt (7.a) sind beiden Vertragsparteien von der Einhaltung ihrer Vertragspflichten befreit, ohne Vertragsbruch zu begehen. Sollten die Umstände höherer Gewalt länger als 3 Monate anhalten, sind beide Parteien zur Auflösung des Vertrages mit sofortiger Wirkung mittels schriftlicher Mitteilung berechtigt.
- Muss aus wirtschaftlichen oder sonstigen Gründen den Dienstleistungen aufgegeben oder verändert werden, ist JASA FM zu einer vorzeitigen Lösung des Vertrags unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat berechtigt.
- Mit Ausnahme einer Rechtsnachfolge kann bei Verkauf oder sonstiger gänzlicher Aufgabe des Objektes der Auftraggeber den Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat vorzeitig lösen, es sei denn, dass es sich lediglich um eine Standortverlegung handelt, in welchem Falle die Dienstleistung und etwaige sonstige Dienstleistungen am neuen Standort fortzusetzen sind und JASA FM vom neuen Standort keinen Abstand des Vertrages nimmt. JASA FM behält sich jedoch das Recht vor bei Standortverlegungen neue Preise festzusetzen oder gänzlich vom Objekt Abstand zu nehmen mit einer Kündigungsfrist von 2 Wochen.

10. Loyalität

- Die Vertragspartner sind zur gegenseitigen Loyalität verpflichtet.
- Der Auftraggeber verpflichtet sich, keine Arbeitskraft abzuwerben oder abwerben zu lassen. Der Auftraggeber verpflichtet sich, von JASA FM zur Vertragserfüllung eingesetztes Personal während der Dauer des Vertragsverhältnisses und ein Jahr nach dessen Ende nicht zu beschäftigen.
- Bei einem Verstoß gegen diese Bestimmung verpflichtet sich der verstoßende Vertragspartner, eine Pönale von 6 Brutto Monatsentgelte der jeweiligen Arbeitskraft, jedoch mindestens 10.000,00 EUR an den Vertragspartner zu bezahlen, wobei diese Pönale nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegt.

11. Schutzrechte

- Von JASA FM gelieferte Waren oder Produkte bleiben bis zur vollständigen Bezahlung Eigentum von JASA FM; dieser Eigentumsvorbehalt erstreckt sich auch auf einen Erlös, den der Auftraggeber aus einer allfälligen Weiterveräußerung der Waren erzielt.



JASA Facility Management e.U.

2402 Haslau/Donau, Nelkengasse 33

Mobil: +43 676 49 31 858

www.jasa.at office@jasa.at

- Der Auftraggeber verpflichtet sich JASA FM umgehend über die Zugriffe dritter Personen auf die unter Eigentumsvorbehalt gelieferten Produkte zu informieren.
- Der Auftraggeber ist verpflichtet, die für die Durchführung des Auftrages zur Verfügung gestellten Unterlagen (Fotos, Logos etc.) auf eventuelle bestehende Urheber-, Kennzeichenrechte oder sonstige Rechte Dritter zu prüfen. JASA FM haftet nicht wegen einer Verletzung derartiger Rechte wird JASA FM wegen einer solchen Rechtsverletzung in Anspruch genommen, so hält der Auftraggeber JASA FM schad- und klaglos. Auftraggeber hat ihr sämtliche Nachteile zu ersetzen, die ihr durch eine Inanspruchnahme Dritter entstehen.
- Die von JASA FM zur Ausführung des Auftrags überlassenen bzw. von ihr finanzierten Zeichnungen, Skizzen, Werkzeuge, Behelfe, Muster, Modelle und dergleichen bleiben bzw. werden dessen Eigentum. Diese dürfen Dritten weder zugänglich gemacht noch für andere Zwecke eingesetzt und nicht für Werbezwecke verwendet werden. Sie sind nach Leistungserbringung bzw. bei Vertragsrücktritt oder Vertragsauflösung sofort an JASA FM zurückzustellen. Überdies sind alle vertraulichen Informationen und Kopien hiervon, die der Auftraggeber erhalten hat, nach Leistungserbringung bzw. bei Vertragsrücktritt oder Vertragsauflösung sofort an JASA FM zurückzustellen oder nachweislich zu vernichten.
- Bei Verlust oder grober Beschädigung von im Eigentum von JASA FM stehenden Waren oder Produkten, haftet der Auftraggeber mit dem Ersatz.

12. Datenschutz

- JASA FM speichert und verwendet nach ausdrücklicher Einwilligung des Auftraggebers dessen personenbezogene Daten. Vor der Verwendung von Daten wird der Auftraggeber deshalb gefragt, ob dessen personenbezogene Daten gespeichert und für die genannten Zwecke verwendet werden dürfen. Der Auftraggeber wird dabei über Art, Umfang und Zweck der Datenspeicherung, Datenverarbeitung und Datenübermittlung, aber auch über Datenarten, Empfängerkreise, Dienstleister informiert. Die Zustimmung kann der Auftraggeber jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen.
- JASA FM stellt vertraglich sicher, dass Ihre Daten von unseren Partnern/Dienstleistern nicht ohne Ihre Zustimmung an Dritte weitergegeben bzw. verkauft werden dürfen weiteres müssen Ihre Daten von unseren Partnern/Dienstleistern nach Beendigung des Vertragsverhältnisses gelöscht werden.
- Für weitere Informationen bezüglich des Datenschutzes verweisen wir auf den Datenschutzvertrag.

13. Gerichtsstand

Die Vertragsteile vereinbaren als Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis die Zuständigkeit der jeweils sachlich zuständigen Gerichte in Bruck an der Leitha und die Anwendung österreichischen Rechts.

Erfüllungsort ist Österreich.

Stand März 2017