

BESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.,

Stiftingtalstraße 4 - 6, 8010 Graz,

im Folgenden „KAGes“ genannt

und

xxx,

xxxxxxx,

xxxx xxxxx,

im Folgenden „Bestandnehmerin“ genannt,

wie folgt:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Bestandvereinbarung ist die Überlassung der im Folgenden näher beschriebenen Räumlichkeiten im Funktionstrakt des Landeskrankenhauses Feldbach-Fürstenfeld, Standort Fürstenfeld, zur Führung einer Cafeteria

1. zur Verabreichung von Speisen jeder Art und den Verkauf von warmen und angerichteten kalten Speisen,
2. zum Ausschank von Getränken und dem Verkauf dieser Getränke.
3. zum Verkauf von Produkten des täglichen Bedarfes.

Die Produkt- und Leistungspalette der Cafeteria ist im Besonderen auf die Bedarfssituation der Patienten sowie der Besucher und der Bediensteten des Landeskrankenhauses Feldbach-Fürstenfeld, Standort Fürstenfeld abzustimmen. Die Abgabe von Alkoholika an Patienten und Jugendliche ist ausdrücklich untersagt.

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, auf Grund des besonderen Bedarfs der Besucher und Patienten an Information und Medien den Vertrieb der orts- und marktüblichen Tageszeitungen und Magazine orientiert an der vorhandenen Nachfrage zu gewährleisten.

Ein geeignetes Angebot an Blumenarrangements soll bedarfsgerecht vorgehalten werden.

Die hierfür vorgesehenen Bestandflächen setzen sich wie folgt zusammen und sind im beiliegenden Plansatz (Beilage 1), der einen integrierenden Bestandteil zu diesem Bestandvertrag bildet, festgelegt:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Cafeteria einschließlich Schank- und Verkaufsbereich | ca. 82,18 m ² |
| • Abstell- bzw. Lagerraum | ca. 13,61 m ² |
| • mitnutzbarer Terrassenbereich | ca. 50,00 m ² |

Die gesamte Bestandfläche beträgt somit ca. 145,79 m².

Miteingeschlossen ist die WC-Benützung der nächstgelegenen Toilettenanlage.

Das eingeräumte Bestandverhältnis unterliegt nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes.

Hinsichtlich der Lebensmittelhygiene ist die Cafeteria konform nach den Richtlinien „HACCP-Konzeptes“ und „Allergen-Verordnung“ zu führen.

II. Inventar

Die zu Beginn des Bestandsverhältnisses von der KAGes eingebrachten Ausstattungs- und Einrichtungsgegenstände sind gleichfalls Gegenstand dieses Vertrages. Das beigeschlossene Inventarverzeichnis (siehe Beilage 2) stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

Die Ausstattungs- bzw. Einrichtungsgegenstände wurden von der Bestandnehmerin im sehr guten und gebrauchsfähigen Zustand übernommen und sind diese vollzählig im guten, gebrauchsfähigen Zustand bei Beendigung des Vertrages zurückzustellen. Gegenstände, die bei der Rückstellung nicht den oben angegebenen Bestimmungen entsprechen, sind wiederzubeschaffen oder es ist bei Zustimmung durch die KAGes Ersatz in Geld zu leisten.

Einvernehmlich wird festgehalten, dass die Bestandsnehmerin für die regelmäßige notwendige Wartung der Inventargegenstände auf eigene Kosten verantwortlich ist.

Gegenstände (insbesondere elektrische Geräte u.a.), die nicht mehr gebrauchsfähig sind, sind von der Bestandsnehmerin auf eigene Kosten auszutauschen. Beide Vertragsparteien halten fest, dass dieser Umstand bei der Festsetzung des Bestandszinses ausdrücklich berücksichtigt wurde.

Eine Kaffeemaschine ist von der Bestandnehmerin auf deren Kosten zu erwerben und zu warten. Sie verbleibt daher in ihrem Eigentum.

Beträgt der Wert des gesamten Inventars zum Zeitpunkt der Rückstellung nicht mindestens die Hälfte des Wiederbeschaffungswertes, so hat die Bestandnehmerin die Differenz auf die Hälfte des Wiederbeschaffungswertes des gesamten im Eigentum der KAGes befindlichen Inventars zu ersetzen.

Inventar, welches von der Bestandnehmerin im Laufe des Betriebes eingebracht wird, verbleibt in deren Eigentum.

III. Bestanddauer

Das gegenständliche Bestandverhältnis beginnt mit 01.01.2023 und wird für die Dauer von 3 Jahren, somit bis zum 31.12.2025, abgeschlossen.

Erfolgt keine schriftliche Kündigung zum Ende der Bestanddauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten, verlängert sich das Bestandverhältnis automatisch um weitere drei Jahre und endet jedenfalls per 31.12.2028.

Die Bestandnehmerin verpflichtet sich nach Ende des Bestandverhältnisses zur Rückstellung eines lebenden Unternehmens, somit zur Rückstellung eines Unternehmens im laufenden Betrieb und frei von Rechten Dritten oder Pflichten gegenüber Dritten, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder vereiteln. Die Bestandnehmerin haftet für die Einhaltung der vorgehenden Bestimmungen persönlich.

IV. Betriebspflichten

Die Bestandnehmerin ist zur Einhaltung der nachfolgenden Betriebspflichten verpflichtet:

- a) Die Bestandnehmerin verpflichtet sich hinsichtlich der ordnungsgemäßen Ermittlung des Umsatzes eine Registrierkasse zu installieren und diese lückenlos einzusetzen.
- b) Mit der Übernahme des Betriebes ist für die Bestandnehmerin die Betriebspflicht verbunden. Eine auch nur vorübergehende Außerbetriebsetzung oder eine wesentliche Betriebseinschränkung ist der Bestandnehmerin nicht gestattet.
- c) Der Betrieb ist so zu führen, dass den Bestimmungen des Jugendschutzes (insbesondere hinsichtlich des Ausschanks von Alkohol) immer Rechnung getragen wird.
- d) Das Gewerbe ist nach den Vorschriften der Gewerbebehörde, um die rechtzeitig vor Aufnahme des Betriebes einzukommen ist, zu führen.
- e) Für den gesamten Bereich des Geschäftslokales gilt absolutes und uneingeschränktes Rauchverbot, für dessen Einhaltung die Bestandnehmerin verantwortlich ist.

- f) Der Betrieb unterliegt der persönlichen Führung. Jede Form der Weiterverpachtung oder sonstigen Stellvertretung bedarf einer ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung durch die KAGes.
- g) Die Offenhaltezeiten sind im Einvernehmen mit der Betriebsdirektion nach Maßgabe gewerberechtllicher Bestimmungen festzulegen. Als Mindestöffnungszeit wird festgelegt:

Montag bis Sonntag

8:00 bis 19:00 Uhr

- h) Änderungen der Öffnungszeiten bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung der KAGes, Betriebsdirektion des LKH Feldbach-Fürstenfeld.

V. Vertragsauflösungsgründe

Die KAGes hat das Recht zur sofortigen Vertragsauflösung, wenn

- a) der Bestandnehmerin die Gewerbeberechtigung entzogen wird;
- b) diese den Betrieb innerhalb eines Bestandjahres länger als 14 Tage einstellt;
- c) die Bestandnehmerin den Betriebszweck ohne Genehmigung der KAGes ändert;
- d) die Bestandnehmerin mit der Bezahlung des vereinbarten Bestandzinses oder Betriebskostenersatzes trotz eingeschriebener Mahnung länger als einen Monat im Rückstand bleibt;
- e) das gegenständliche Bestandsobjekt für Erweiterungen oder für Aus- und Umbauvorhaben im LKH Feldbach-Fürstenfeld, Standort Fürstenfeld, benötigt wird;
- f) die Bestandnehmerin die zu verwendende Registrierkasse nicht lückenlos einsetzt;
- g) die Bestandnehmerin ihren sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung bei Androhung der Vertragsauflösung nicht nachkommt;
- h) die Bestandnehmerin die Steuern und sonstigen gesetzlichen Abgaben sowie Beiträge nicht termingemäß oder nicht in der rechtskräftig vorgeschriebenen Höhe bezahlt;

- i) die Bestandnehmerin den Betrieb nicht ordentlich führt und die behördlichen Vorschriften nicht einhält;
- j) durch andere Maßnahmen seitens der Bestandnehmerin die Interessen der KAGes nachhaltig beeinträchtigt werden.

VI. Bestandzins

Der Bestandzins wird als Fixzins vereinbart und beträgt € xxx (in Worten: Euro -xxx-) je Monat, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Bestandzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der Verbraucherpreisindex 2020, der von der Bundesanstalt „Statistik Österreich“ monatlich verlautbart wird, oder ein an seine Stelle tretender Index.

Die Valorisierung erfolgt jeweils zum 1. April jeden Jahres, erstmals zum 01.04.2023, nach der jährlichen durchschnittlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex 2020 im vorangegangenen Kalenderjahr.

Der monatliche Bestandzins ist längstens bis zum 5. eines jeden Monats unaufgefordert und spesenfrei auf das Konto bei der Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, IBAN: AT37 5600 0201 5301 0000, BIC: HYSTAT2G, lautend auf Stmk. Krankenanstalten-gesellschaft m.b.H, LKH Feldbach-Fürstenfeld, zu entrichten.

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, die KAGes, Betriebsdirektion des LKH Feldbach-Fürstenfeld, vom Ergebnis einer abgabenbehördlichen Prüfung umgehend zu informieren.

VII. Kautio

Die Bestandnehmerin ist verpflichtet, eine Kautio in der Höhe des 3-fachen monatlichen Bestandzinses, das sind somit von € xxx (in Worten: Euro –xxx-), zu leisten.

Der Kautionsbetrag ist jedenfalls vor Inbetriebnahme (unter Berücksichtigung des Faktums einer vorzeitigen Probetriebes) auf ein nicht vinkuliertes, und für die KAGes

jederzeit verfügbares Sparbuch zu erlegen und dieses bei der KAGes, Betriebsdirektion des LKH Feldbach-Fürstenfeld, zu hinterlegen oder ist für diesen Betrag eine unbefristete Bankgarantie eines österreichischen Bankinstitutes zu Gunsten der KAGes vorzulegen.

VIII. Betriebskosten

Sämtliche im laufenden Betrieb tatsächlich anfallenden Betriebskosten für den Bestandgegenstand sind von der Bestandnehmerin zu tragen.

Die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben bestimmen sich nach den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften (derzeit §§ 21 bis 24 MRG).

Die monatliche Vorschreibung durch die KAGes erfolgt über den Weg der Betriebsdirektion des LKH Feldbach-Fürstenfeld gegen jährliche Abrechnung. Der monatliche Akontobetrag beträgt € xxx,-- (in Worten: Euro -xxx-) zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Nach Möglichkeit sollen Kosten des Betriebes der Cafeteria (Nebenkosten) mit den öffentlichen Versorgern direkt abgerechnet werden. Zurzeit sind Strom, Wasser bzw. Abwasser und Heizkosten direkt mit der Betriebsdirektion des LKH Feldbach-Fürstenfeld abzurechnen. Die Verrechnung erfolgt monatlich anhand von dafür eingerichteten Zählern.

Entsorgungseinrichtungen des LKH Feldbach-Fürstenfeld, Standort Fürstenfeld (Müll und dergl.) können nicht mitgenutzt werden. Die Bestandnehmerin hat für eine geordnete Entsorgung Sorge zu tragen. Über Aufforderung sind darüber die entsprechenden Nachweise zu erbringen.

Die hygienisch einwandfreie Reinigung des Bestandgegenstandes erfolgt durch die Bestandnehmerin.

Der Zählerstand ist vor Beginn des Bestandverhältnisses abzulesen.

IX. Abgaben und Steuern

Sämtliche mit dem laufenden Betrieb des gegenständlichen Vertragsobjektes verbundenen Regien, Abgaben, Steuern und Lasten gehen auf Rechnung der Bestandnehmerin. Die diesbezüglichen Verbindlichkeiten sind bei den in Punkt V. angeführten Zwangsfolgen pünktlich zu erfüllen. Auf Verlangen der KAGes ist ein Nachweis der Bezahlung der Steuern und Abgaben von der Bestandnehmerin zu erbringen.

Die von der Wirtschaftskammer vorgeschriebenen Gebühren sind gleichfalls von der Bestandnehmerin zu entrichten.

X. Preisgestaltung und Konkurrenzklausel

Die Bestandnehmerin hat sich bei der Preisbildung und bei Preisänderungen an die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und an das ortsübliche Preisniveau zu halten.

Die KAGes verpflichtet sich im LKH Feldbach-Fürstenfeld, Standort Fürstenfeld, keinen gleichartigen Betrieb zu führen bzw. betreiben zu lassen, der eine Konkurrenzierung des vertragsgegenständlichen Cafeteriabetriebes darstellen könnte.

Nicht unter diese Bestimmungen fällt die Verpflegung des an der Teilnahme der Anstaltsverpflegung berechtigten Personenkreises. Weiters fällt nicht unter diese Bestimmungen das Aufstellen und das Betreiben von Getränkeautomaten für Heiß- und Kaltgetränke durch das LKH Feldbach-Fürstenfeld, Standort Fürstenfeld, oder durch von der KAGes beauftragte Dritte.

Ebenso gilt ein Konkurrenzierungsverbot nicht für den Verschleiß von Tageszeitungen.

Ein Aufstellen und Betreiben von Getränke- oder Snackautomaten durch die Bestandnehmerin ist nur im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung mit dem Bestandgeber gestattet.

Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, für Mitarbeiter des LKH Feldbach-Fürstenfeld, Standort Fürstenfeld, einen Mitarbeiterrabatt von mindestens 25 % auf Produkte aus Eigenproduktion sowie von mindestens 10 % auf die restlichen Produkte ausgenommen Tabakwaren und Zeitschriften anzubieten.

XI. Bauliche Veränderungen und Instandhaltung

Bauliche, statische und konstruktive Veränderungen am Vertragsgegenstand, auch im Falle behördlicher Verfügungen, bedürfen der schriftlichen Genehmigung der KAGes.

Die Bestandnehmerin ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des Bestandgegenstandes auf ihre Kosten verpflichtet.

Weiters hat diese auftretende Schäden der KAGes, Betriebsdirektion des LKH Feldbach-Fürstenfeld, unverzüglich anzuzeigen und im Falle von Gefahr in Verzug diese umgehend gegen nachträgliche Meldung beheben zu lassen.

Die Reinhaltung des Geschäftslokals und des Terrassenbereiches fällt der Bestandnehmerin zu.

Die Bestandnehmerin hat die Terrasse in Zeiten, in denen diese nicht für den Betrieb der Cafeteria genutzt wird, von sämtlichen Fahrnissen (Tische, Stühle und Sonnenschirme etc.) freizuhalten.

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses ist der Bestandgegenstand in gereinigtem Zustand zurückzugeben.

XII. Versicherung

Die Bestandnehmerin hat mindestens folgende Versicherungen abzuschließen:

- für die in Bestand genommenen Gebäudeteile der Bestandräumlichkeiten eine Neuwertversicherung in den Sparten Feuer, Sturm, Gas, Leitungswasser, Glasbruch
- für die in Bestand genommenen beweglichen Sachen (Betriebsseinrichtungen) eine Neuwertversicherung in den Sparten Feuer, Sturm, Leitungswasser, Glasbruch, Einbruchdiebstahl, Maschinenbruch und Elektrogeräte
- eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Pauschalversicherungssumme von zumindest € 2 Mio.

Die Bestandnehmerin hat dafür zu sorgen, dass der Versicherer aufgrund der Sperrscheinanforderung laut Anlage dem Bestandgeber binnen eines Monats nach Vertragsabschluss einen entsprechenden Sperrschein übermittelt.

XIII. Zutritt zum Geschäftslokal

Die KAGes bzw. deren Beauftragte können die in Bestand gegebenen Räumlichkeiten bei Gefahr in Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch die Bestandnehmerin in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten betreten.

XIV. Haftung

Die Bestandnehmerin haftet für alle Schäden, die Patienten, Bediensteten und sonstigen Personen als Kunden durch den Geschäftsbetrieb erwachsen.

Sollte die KAGes von diesem Personenkreis direkt in Anspruch genommen werden, verpflichtet sich die Bestandnehmerin, die KAGes in dieser Hinsicht schad- und klaglos zu halten.

XV. Abgaben der Vertragserrichtung

Sämtliche mit der Errichtung dieses Bestandvertrages anfallenden Abgaben, Steuern und Gebühren gehen zu Lasten der Bestandnehmerin.

XVI. Sonstige Bestimmungen

Der Grundsatz der persönlichen Führung des Geschäftslokales muss jederzeit aufrecht erhalten bleiben.

Die Weitergabe des Pachtgegenstandes ohne Zustimmung durch die KAGes im Sinne des Pkt IV sowie jede anderweitige entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung bzw. Übertragung an dritte Personen ist nicht zulässig und führt zu einer sofortigen Vertragsauflösung. Dies gilt auch für einen allfälligen Rechtsnachfolger.

Vor einer Änderung der Gesellschaftsform ist die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung der KAGes einzuholen.

Die ausdrückliche und schriftliche Zustimmung der KAGes ist auch für den Fall der Aufnahme eines Teilhabers einzuholen.

XVII. Gerichtsstand und Schlussbestimmungen

Als Gerichtsstand vereinbaren beide Parteien das sachlich zuständige Gericht in Graz.

Änderungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

Von diesem Vertrag werden zwei Exemplare gefertigt. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.

....., am

Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.:

.....
Dipl.KHBW Ernst Fartek, MBA
(Vorstand für Finanzen und Technik)

.....
Mag. Dr. Thomas Zacharias
(Leiter Technik- und Immobilienmanagement)

....., am

Die Bestandnehmerin:

.....
xxx xxx

Beilagen:

Bestandplan Cafeteria (Beilage 1)

Inventarverzeichnis (Beilage 2)