



BESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.,

Stiftingtalstraße 4 - 6, 8010 Graz,

im Folgenden „KAGes“ genannt

und

XXXX XXXX,

XXXX, XXXX,

im Folgenden „Bestandnehmer“ genannt,

wie folgt:

I. Gegenstand

Gegenstand dieser Bestandvereinbarung ist die Überlassung der im Folgenden näher beschriebenen Räumlichkeiten im Landeskrankenhaus Murtal, Standort Stolzalpe, Haus 1, Stolzalpe 38, 8852 Stolzalpe und Haus 2, Stolzalpe 33, 8852 Stolzalpe, zur Führung eines Cafeteriabetriebes an zwei Standorten.

Die Produkt- und Leistungspalette der Cafeteria ist im Besonderen auf die Bedarfssituation der Patienten sowie der Besucher und der Bediensteten des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, abzustimmen.

Die Abgabe bzw. der Ausschank von Alkoholika jeder Art an Patienten und an Mitarbeiter des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, im Dienst ist ausdrücklich untersagt.

Die maßvolle Abgabe bzw. der maßvolle Ausschank von Bier, Wein und Sekt an Besucher und an nicht im Dienst befindliche Mitarbeiter ist gestattet.

Bei wiederholten Verstößen gegen diese Bestimmung ist die Anstaltsleitung des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, berechtigt ein absolutes Alkoholverbot für beide Standorte des Cafeteriabetriebes auszusprechen.

Für den gesamten Bereich beider Geschäftslokale gilt ein absolutes und uneingeschränktes Rauchverbot.

Über die Versorgung mit Speisen und Getränken hinaus ist es dem Bestandnehmer gestattet, Produkte des täglichen Bedarfs wie z.B. Toilette- und Hygieneartikel, Zeitungen und Zeitschriften sowie Geschenksartikel anzubieten und zu vertreiben.

Hinsichtlich der Lebensmittelhygiene sind beide Kantinenstandorte konform nach den Richtlinien „HACCP-Konzeptes“ zu führen.

Die Bestandflächen des Cafeteriabetriebes setzen sich wie folgt zusammen und sind diese im beiliegenden Plansatz (siehe Beilage 1), der einen integrierten Bestandteil zu diesem Bestandvertrag bildet, festgelegt:

Haus 1:

- | | | |
|---------------------------|-----|----------------------|
| - Gastraum | ca. | 50,81 m ² |
| - Arbeitsbereich (Küche) | ca. | 8,07 m ² |
| - Lager- und Personalraum | ca. | 8,15 m ² |

Haus 2:

- | | | |
|--------------------------------|-----|----------------------|
| - Gastraum 1 | ca. | 29,33 m ² |
| - Gastraum 2 | ca. | 49,93 m ² |
| - Lager- und/oder Personalraum | ca. | 20,61 m ² |

Die Nutzung der jeweils nächstgelegenen WC-Anlagen durch Besucher und Mitarbeiter der Kantinen ist miteingeschlossen.

Nicht Gegenstand des Bestandverhältnisses sind gewerberechtliche und behördliche Berechtigungen bzw. Genehmigungen.

II. Inventar

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

Die im Inventarverzeichnis angeführten Ausstattungs- bzw. Einrichtungsgegenstände wurden vom Bestandnehmer in einem gebrauchsfähigen Zustand übernommen und sind diese vollzählig und gebrauchsfähig 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.

Inventar, welches vom Bestandnehmer in den Betrieb eingebracht wird und nicht im Inventarverzeichnis aufscheint, verbleibt in dessen Eigentum.

III. Bestanddauer

Das gegenständliche Bestandverhältnis beginnt mit xx.xx.2022 und wird für die Dauer von x Jahren, somit bis zum xx.xx.xxxx, 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 xx.xx.xxxx.

IV. Betriebspflichten

Der Bestandnehmer ist zur Einhaltung der nachfolgenden Betriebspflichten verpflichtet:

- a) Mit der Übernahme des Betriebes ist für den Bestandnehmer die Betriebspflicht verbunden. Eine auch nur vorübergehende Außerbetriebsetzung oder eine wesentliche Betriebseinschränkung ist dem Bestandnehmer nur mit Zustimmung der KAGes, Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, gestattet.
- b) Das Gewerbe ist nach den Vorschriften der Gewerbebehörde, um die rechtzeitig vor Aufnahme des Betriebes einzukommen ist, zu führen.
- c) Der Betrieb ist so zu führen, dass den Bestimmungen des Jugendschutzes immer Rechnung getragen wird. Darüber hinaus sind geltenden Alkoholverbote und Rachverbote uneingeschränkt umzusetzen.
- d) Der Betrieb unterliegt der persönlichen Führung. Jede Form der Weiterverpachtung oder sonstigen Stellvertretung ist untersagt.
- e) Die Offenhaltezeiten sind grundsätzlich nach Maßgabe der gewerberechtlichen Bestimmungen wie folgt festgelegt:

Haus 1:

Montag bis Freitag	08.00 bis 16.30 Uhr
Samstag, Sonntag und Feiertage	11.00 bis 16.00 Uhr

Haus 2:

Montag bis Freitag	09.00 bis 18.00 Uhr
Samstag, Sonntag und Feiertage	11.00 bis 16.00 Uhr

- f) Ausnahmen von der Betriebspflicht (Schließung der Cafeteria an Feiertagen etc.) bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der KAGes, Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe.
- g) Die Änderung der Öffnungszeiten bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der KAGes, Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe.
- h) Die Vertragsparteien erklären ausdrücklich, bei Verringerungen der Öffnungszeiten bzw. bei verringerten Betriebspflichten den unter Punkt VI vereinbarten Bestandszins weiterhin zu akzeptieren.

V. Vertragsauflösungsgründe

Die KAGes hat das Recht zur sofortigen Vertragsauflösung, wenn

- a) dem Bestandnehmer die Gewerbeberechtigung entzogen wird;
- b) dieser den Betrieb, ohne vorherige Zustimmung der KAGes, Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, innerhalb eines Bestandjahres in Summe länger als 14 Tage einstellt;
- c) der Bestandnehmer den Betriebszweck ohne Genehmigung der KAGes ändert;
- d) der Bestandnehmer mit der Bezahlung des vereinbarten Bestandzinses oder Betriebskostenersatzes trotz eingeschriebener Mahnung länger als einen Monat im Rückstand bleibt;
- e) das gegenständliche Bestandobjekt für Erweiterungen oder für Aus- und Umbauvorhaben im LKH Murtal, Standort Stolzalpe, benötigt wird - eine bloße Verlegung der Kantinenräumlichkeiten ist hiervon nicht betroffen;
- f) der Bestandnehmer seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung bei Androhung der Vertragsauflösung nicht nachkommt;
- g) der Bestandnehmer die Steuern und sonstigen gesetzlichen Abgaben sowie Beiträge nicht termingemäß oder nicht in der rechtskräftig vorgeschriebenen Höhe bezahlt;
- h) der Bestandnehmer den Betrieb nicht ordentlich führt und die behördlichen Vorschriften nicht einhält;
- i) durch andere Maßnahmen seitens des Bestandnehmers die Interessen der KAGes nachhaltig beeinträchtigt werden.

VI. Bestandzins

Variante 1:

Der Bestandzins beträgt fix € xxx (in Worten: Euro-xxx-) je Monat, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Variante 2:

Der Bestandzins beträgt xxx % (in Worten: -xxx- Prozent) vom Nettoumsatz (ohne USt) laut monatlicher Umsatzsteuervoranmeldung, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, mindestens jedoch € xxx,-- (in Worten: Euro -xxx-), jeweils zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Der monatliche Bestandzins ist längstens bis zum 5. eines jeden Monats unaufgefordert und spesenfrei auf das Konto IBAN AT50 3800 0000 0600 8015 bei der Raiffeisen-Landesbank Steiermark AG, BIC RZSTAT2G, lautend auf Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H, LKH Murtal, zu entrichten.

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.

Die Automaten gemäß Punkt X. dieses Vertrages sind gesondert zu verrechnen.

VII. Kautio

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, eine Kautio in der Höhe von € xxxx,-- (in Worten: Euro -xxxx-) zu leisten.

Der Kautionsbetrag ist binnen 14 Tagen auf ein nicht vinkuliertes, und für die KAGes jederzeit verfügbares Sparbuch zu erlegen und dieses bei der KAGes, Betriebsdirektion des LKH Rottenmann-Bad Aussee, 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 (wie etwa u.a. für Kanal, Müllentsorgung, Wasser, anteilige Unterhalts- und Fensterreinigung sowie die anteilige Pflege der Außenanlage) sind vom Bestandnehmer zu tragen.

Die Kosten des Bestandsnehmers im Bestandsgegenstand für Wasser (Zu- und Abwasser) sowie für Heizung (inkl. Klima- und Lüftungskosten) werden nach den tatsächlichen, auf Basis der von Mengenummessungseinrichtungen ermittelten Verbrauchswerten, in Form von monatlichen Vorschreibungen durch die KAGes, Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, gegen jährliche Abrechnung verrechnet.

Die Entsorgungseinrichtungen des Landeskrankenhauses (für Müll und dgl.) können durch den Bestandnehmer mitgenutzt werden. Die verrechnungstechnische Abwicklung erfolgt im Rahmen der Betriebskostenvorschreibung bzw. –abrechnung durch die Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe.

Ebenso erfolgt die Abrechnung für zwei KFZ-Abstellplätze und von zwei überlassenen Telefonanschlüssen im Rahmen der Betriebskostenvorschreibung bzw. –abrechnung durch die Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe.

Der monatliche Akontobetrag beträgt € xxx,-- (in Worten: Euro-xxx-).

Die Abrechnung der Stromkosten erfolgt durch den Bestandnehmer direkt mit den Stadtwerken Murau.

IX. Abgaben und Steuern

Sämtliche mit dem laufenden Betrieb des gegenständlichen Vertragsobjektes verbundenen Regien, Abgaben, Steuern und Lasten gehen auf Rechnung des Bestandsnehmers. 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 vom Bestandnehmer zu erbringen.

Die von der Wirtschaftskammer vorgeschriebenen Gebühren sind gleichfalls vom Bestandnehmer zu entrichten.

X. Preisgestaltung

Der Bestandnehmer hat sich bei der Preisbildung bei all seinen angebotenen Produkten an die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und an das ortsübliche Preisniveau zu halten.

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, für Mitarbeiter des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, reduzierte Preise in Form von Mitarbeiterrabatten anzubieten.

XI. Bauliche Veränderungen und Instandhaltung

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

Der Bestandnehmer ist zur ordnungsgemäßen Instandhaltung des Bestandgegenstandes auf seine Kosten verpflichtet. Weiters hat der Bestandnehmer auftretende Schäden der KAGes, Verwaltungsdirektion des LKH Murtal, Standort Stolzalpe, unverzüglich anzuzeigen und im Falle von Gefahr in Verzug diese umgehend gegen nachträgliche Meldung beheben zu lassen.

Die Reinhaltung des Geschäftslokals obliegt dem Bestandnehmer.

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

XII. Versicherung

Der Bestandnehmer hat einen Versicherungsnachweis über eine abgeschlossene Betriebshaftpflicht- und Wasserleitungsschadenversicherung sowie eine zugunsten der KAGes vinkulierte Feuerschadenversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens EUR 250.000,00 (in Worten: Euro-zweihundertfünfzigtausend-) zu erbringen.

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 (z.B. Einhaltung der HACCP-Bestimmungen) durch den Bestandnehmer in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten betreten.

XIV. Haftung

Der Bestandnehmer 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 der Bestandnehmer 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 des Bestandnehmers.

Der Bestandnehmer ist verpflichtet die erfolgte Vergebührung des gegenständlichen Bestandvertrages bei der zuständigen Finanzbehörde binnen 30 Tagen nach Vertragsunterfertigung nachzuweisen.

XVI. Sonstige Bestimmungen

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

Die Weitergabe des Pachtgegenstandes 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.

Graz, am

Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.

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

Mag. Dr. Thomas Zacharias
(Leiter Technik- und Immobilien-Management)

Stolzalpe, am

Der Bestandnehmer:

.....
(xxxx xxxx)

Beilagen:

1. Plansatz
2. Inventarverzeichnis