



# BESTANDVERTRAG

abgeschlossen zwischen der

**Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.,**

Stiftingtalstraße 4 - 6, 8010 Graz,  
im Folgenden „KAGes“ genannt

und

**XXXXX XXXXX,**

XXXXX,

XXXX XXXXXXXXX,

im Folgenden „Bestandnehmer“ genannt,

wie folgt:

## I. Gegenstand

Gegenstand dieser Bestandsvereinbarung ist die Überlassung der im Folgenden näher beschriebenen Räumlichkeiten im Landeskrankenhaus Südsteiermark, Standort Bad Radkersburg, 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 Südsteiermark, Standort Bad Radkersburg, abzustimmen.

Die maßvolle Abgabe bzw. der maßvolle Ausschank von Bier, Wein und Sekt ist gestattet. Die Abgabe bzw. der Ausschank von hochprozentigen alkoholischen Getränken (Spirituosen) ist ausdrücklich untersagt.

Für den gesamten Bereich des Geschäftslokales gilt absolutes und uneingeschränktes Rauchverbot, für dessen Einhaltung der Bestandnehmer verantwortlich ist. Ausgenommen ist lediglich die Freiterrasse.

Der Bestandnehmer 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 kann bedarfsgerecht vorgehalten werden.

Die Bestandflächen der Cafeteria setzen sich wie folgt zusammen und sind diese in den Bestandplänen (siehe Beilagen 1 und 2), die einen integrierten Bestandteil zu diesem Bestandsvertrag bilden, festgelegt:

- |                                    |     |                      |
|------------------------------------|-----|----------------------|
| • Cafeteria mit ca. 40 Sitzplätzen | ca. | 69,59 m <sup>2</sup> |
| • Arbeitsbereich mit Aufwärmküche  | ca. | 10,41 m <sup>2</sup> |
| • Lagerraum im Untergeschoß        | ca. | 17,67 m <sup>2</sup> |
| • Mitarbeiter-WC und Umkleide      | ca. | 3,84 m <sup>2</sup>  |
| • Terrasse mit ca. 20 Sitzplätzen  | ca. | 39,97 m <sup>2</sup> |

Die gesamte Bestandfläche beträgt somit ca. 141,48 m<sup>2</sup>.

Die KAGes befindet sich im Besitz aller für den Betrieb der vertragsgegenständlichen Räumlichkeiten als Cafeteriabetrieb erforderlichen gültigen behördlichen Genehmigungen. Die KAGes verpachtet selbige mit Abschluss des Bestandvertrages an den Bestandnehmer weiter. Nicht Gegenstand des Bestandvertrages allerdings sind höchstpersönliche gewerberechtliche und behördliche Berechtigungen und Bewilligungen. Diese muss der Bestandnehmer vor Aufnahme des Cafeteriabetriebes selbst beibringen oder einholen.

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 beigezeichnete Inventarverzeichnis (siehe Beilage 3) stellt einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages dar.

Die Ausstattungs- bzw. Einrichtungsgegenstände wurden von dem Bestandnehmer im 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 der Bestandsnehmer für die regelmäßige notwendige Wartung der Inventargegenstände auf eigene Kosten verantwortlich ist.

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

Inventar, welches von dem Bestandnehmer im Laufe des Betriebes eingebracht wird, verbleibt in deren Eigentum.

### **III. Bestanddauer**

Das gegenständliche Bestandverhältnis beginnt mit xx.xx.2021 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.

Vereinbart wird, dass der Bestandsnehmer nach beidseitiger Unterfertigung der Vereinbarung sofort beginnen kann, die Cafeteria für die bevorstehende Eröffnung zu adaptieren.

Weiters wird vereinbart, dass der Bestandnehmer mit der Aufstellung bzw. dem Betrieb der Automatenversorgung mit xx.xx.xxxx beginnen kann. Die Verrechnung der Automatengebühren erfolgt ab dem Zeitpunkt des Betriebsbeginnes (Monatserster).

Der Bestandnehmer 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. Der Bestandnehmer haftet für die Einhaltung der vorgehenden Bestimmungen persönlich.

### **IV. Betriebspflichten**

Der Bestandnehmer ist zur Einhaltung der nachfolgenden Betriebspflichten verpflichtet:

- a) Der Bestandnehmer verpflichtet sich hinsichtlich der ordnungsgemäßen Ermittlung des Umsatzes eine Registrierkasse zu installieren und diese lückenlos einzusetzen.
- b) Mit der Übernahme des Betriebes ist für den Bestandnehmer die Betriebspflicht verbunden. Eine auch nur vorübergehende Außerbetriebsetzung oder eine wesentliche Betriebseinschränkung ist dem Bestandnehmer nicht gestattet.

- c) Das Gewerbe ist nach den Vorschriften der Gewerbebehörde, um die rechtzeitig vor Aufnahme des Betriebes einzukommen ist, zu führen.
- d) Der Betrieb ist so zu führen, dass den Bestimmungen des Jugendschutzes immer Rechnung getragen wird. Darüber hinaus ist das im gesamten Lokal geltende Rauchverbot uneingeschränkt umzusetzen.
- e) Der Ausschank und die Abgabe von alkoholischen Getränken an Besucher ist vorerst im Umfang von Punkt I erlaubt und an das spezielle Umfeld eines LKH anzupassen. Patienten darf kein Alkohol angeboten bzw. abgegeben werden.
- 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 gewerberechtlicher Bestimmungen festzulegen. Als Mindestöffnungszeit wird festgelegt:

<b>Montag bis Freitag</b>	<b>07:30 bis 16.00 Uhr</b>
<b>Samstag, Sonntag und Feiertag</b>	<b>xxxx</b>

Bei einem Bedarf auf Öffnung der Cafeteria zu den Wochenenden und an den Feiertagen erklärt sich der Bestandnehmer bereit, auf Wunsch der Betriebsdirektion zusätzliche Öffnungszeiten anzubieten.

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

## **V. Vertragsauflösungsgründe**

Die KAGes hat das Recht zur sofortigen Vertragsauflösung, wenn

- a) dem Bestandnehmer die Gewerbeberechtigung entzogen wird;
- b) dieser den Betrieb innerhalb eines Bestandjahres 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 bleiben;
- e) das gegenständliche Bestandobjekt für Erweiterungen oder für Aus- und Umbauvorhaben im LKH Südsteiermark, Standort Bad Radkersburg, benötigt wird;
- f) der Bestandnehmer die zu verwendende Registrierkasse nicht lückenlos einsetzt;
- g) der Bestandnehmer seinen sonstigen vertraglichen Verpflichtungen trotz schriftlicher Aufforderung bei Androhung der Vertragsauflösung nicht nachkommt;
- h) über das Vermögen des Bestandnehmers die Insolvenz oder das gerichtliche Ausgleichsverfahren eröffnet oder mangels Vermögen abgewiesen wird;
- i) über den Betrieb die Zwangsverwaltung verhängt wird;
- j) der Bestandnehmer die Steuern und sonstigen gesetzlichen Abgaben sowie Beiträge nicht termingemäß oder nicht in der rechtskräftig vorgeschriebenen Höhe bezahlt;
- k) der Bestandnehmer den Betrieb nicht ordentlich führt und die behördlichen Vorschriften nicht einhält;
- l) durch andere Maßnahmen seitens des Bestandnehmers die Interessen der KAGes nachhaltig beeinträchtigt werden.

## **VI. Bestandzins**

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

Es wird ausdrücklich die Wertbeständigkeit des Mindestbestandzinses vereinbart. Als Maß zur Berechnung der Wertbeständigkeit dient der Verbraucherpreisindex 2015, 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 01.04.2022, nach der jährlichen durchschnittlichen Steigerung des Verbraucherpreisindex 2015 im vorangegangenen Kalenderjahr.

Der monatliche Bestandzins ist längstens bis zum 10. eines jeden Monats unaufgefordert und spesenfrei auf das Konto bei der Landes-Hypothekenbank Steiermark AG, IBAN: AT85 5600 0201 4129 8829, BIC: HYSTAT2G, lautend auf Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H, LKH Südsteiermark, zu entrichten.

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, die KAGes, Betriebsdirektion des LKH Südsteiermark, vom Ergebnis einer abgabenbehördlichen Prüfung umgehend zu informieren.

## **VII. Kautio**

Der Bestandnehmer ist verpflichtet, eine Kautio in der Höhe von € xxx,-- (in Worten: Euro -xxx-) 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 Südsteiermark, 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 im Sinne des MRG ist von dem Bestandnehmer zu tragen.

Nach Möglichkeit sollen Kosten mit den öffentlichen Versorgern direkt abgerechnet werden. Zurzeit sind Strom und Wasser direkt mit dem LKH Südsteiermark, Standort Bad Radkersburg, abzurechnen. Die Verrechnung erfolgt vierteljährlich anhand von dafür eingerichteten Zählern. Die hygienisch einwandfreie Reinigung des Bestandgegenstandes erfolgt durch den Bestandnehmer.

## **IX. Abgaben und Steuern**

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

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

## **X. Preisgestaltung und Konkurrenzklausel**

Der Bestandnehmer 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 Südsteiermark, Standort Bad Radkersburg, 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 Südsteiermark 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 den Bestandnehmer ist nur im Rahmen einer gesonderten Vereinbarung mit dem Bestandgeber gestattet. Für das Aufstellen zusätzlicher Automaten während der Vertragszeit bedarf es der ausdrücklichen Zustimmung der Betriebsdirektion.

Der Bestandnehmer verpflichtet sich, für Mitarbeiter des LKH Südsteiermark, Standort Bad Radkersburg, einen Mitarbeiterrabatt von 10 % auf alles bzw. 25 % auf Produkte der Eigenproduktion anzubieten.

## **XI. Bauliche Veränderungen und Instandhaltung**

Bauliche, statische 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 haben diese auftretenden Schäden der KAGes, Betriebsdirektion des LKH Südsteiermark, unverzüglich anzuzeigen und im Falle von Gefahr in Verzug diese umgehend gegen nachträgliche Meldung beheben zu lassen.

Die Reinhaltung des Geschäftslokals fällt dem Bestandnehmer zu.

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

## **XII. Versicherung**

Der Bestandnehmer hat mindestens folgende Versicherungen abzuschließen:

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

Der Bestandnehmer 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 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.

### **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 .....

Der Bestandnehmer:

.....

### Beilagen:

Bestandplan Cafeteria (Beilage 1)

Bestandplan Lagerraum (Beilage 2)

Inventarverzeichnis (Beilage 3)