**新北市立鶯歌陶瓷博物館『餐飲場地招租案』**

**契約書(樣稿)**

**新北市立鶯歌陶瓷博物館**(以下簡稱甲方)及**○○○○**(以下簡稱乙方)雙方同意依「國有出租基地租金率調整方案」、「新北市市有非公用不動產標租作業原則」及「新北市市有非公用不動產短期出租原則」及其主管機關訂定之規定訂定本契約，共同遵守，其條款如下：

**一、委託目的：**

為提供民眾溫暖的服務空間與品質，結合愜意、舒適的環境，並藉由民間活力與專業能力，打造具專屬特色的藝文休憩空間，透過多元化服務，提升甲方服務品質、形象及魅力。

1. **租賃房地標的、面積、範圍**
2. 地址:新北市鶯歌區文化路200號。
3. 營運範圍：本案出租範圍為甲方地下一樓，出租空間面積約198平方公尺(如平面圖)，主要經營項目為提供餐飲相關服務，包含飲品、輕食。

**三、經營期間：**

1. 自機關通知廠商進場之日起，廠商需於10個日曆天內完成必要裝修(如涉及請照程序與費用由廠商負責辦理)，並自第11日起營運，期間3個月，或至甲方通知須進行相關更新工程之日止。

**四、乙方設施施作應遵循事項：**

乙方營業如所需之裝潢佈置、機電設備增設及建築結構裝修等工程，經甲方同意後始得施作。非經甲方同意施作，或經甲方通知限期改善，仍不改善，甲方得逕行拆除，並由乙方支付費用(如有申請必要相關執照、證明費用均由乙方負擔)。

**五、乙方規劃營運計畫：**

營運期間內，乙方依甲方所提供場地，規劃整體營運計畫及餐飲展售服務規劃等，其計畫原則：

1. 委外營運範圍及空間經營項目以餐飲為主。
2. 甲方因辦理展覽或活動等政策所需，至少於活動前3天告知乙方，乙方應配合提供甲方所需場地。如需乙方提供必要餐飲之優惠，乙方應提供配合展覽或活動之相關優惠計畫書或報價單，經甲方同意後實行餐飲優惠活動。
3. 以上各點相關計畫（包含餐飲及商品種類）之規劃，經甲方審核通過後方得以實施。
4. **租金：**
5. 定額租金：本案每月定額租金總計為新臺幣3萬3,458元正。委託經營期間3個月，每月繳付1次，首次應於營運之日起10日內完成繳納，之後每月10日前完成繳交，如遇星期假日則順延至次1日上班日繳交。
6. 租金以月計算，如營運天數不足一個月者，依實際經營天數及當月總天數按比例計算。
7. 自機關通知廠商進場之日起為準備及建置期(10日曆天)，乙方無須繳納租金。
8. 乙方應依規定納稅，並申請401報表製作副本（或影本），於繳納租金時一併副知甲方。
9. 乙方應將租金繳入甲方指定銀行（或金融機構）存款帳戶，並將繳庫收據(第一聯)送回交甲方備查，並由甲方開立憑證交乙方收執。
10. 變動租金：(或為乙方於服務建議書中所提報之更高額定額租金及變動租金)

依據第三公證會計單位提供會計報表做為依據，加收變動租金，所需公證費用由乙方負擔。變動租金計算如下：

1. 廠商每個月應依據營業額繳交營業額的1%收入予本機關。繳交時應來函檢附營業報表(含銷售項目、銷售額等)以及營業稅申報書(401報表)，變動租金繳交時間為單月25日前。
2. 如當月營業日數不滿整月時，乙方應繳之定額租金須依當月實際營業日數按比例計算之；經營租金之計算，依實際總營業收入核算經營租金。

**七、履約保證金：**

1. 履約保證金額為新臺幣6萬6,916元正，乙方不得於營運期間主張抵付租金或費用，契約期滿或終止時，乙方遷出並履行契約債務後，甲方應無息退還保證金。乙方若有未履行之債務或損壞賠償，甲方得逕自保證金抵扣。抵付欠繳租金、回復原狀及損害賠償等費用後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由承租人另行支付。
2. 承租人於租期屆滿前申請終止租約，或可歸責於承租人之事由，而終止租約者，其已繳交之履約保證金不予退還。欠繳租金及前款相關費用由承租人另行支付。但租賃期間，因不可歸責於承租人之事由而終止租約者，承租人繳交之履約保證金，得依前款規定辦理。

**八、乙方經營管理義務：**

1. 乙方應依法經營且自行負擔因營業所發生之一切稅捐(含營業稅、房屋稅、地價稅等)，不得有漏稅或違反政府規定，違者乙方自行負擔其責任，甲方得終止契約。
2. 乙方營業必須合法使用統一發票，乙方應主動提供予顧客，乙方不得拒開、漏開、加開，如乙方違反本規定除應負一切法律責任外，甲方得終止本契約。
3. 乙方須負責營運範圍之清潔，包含每日垃圾、廚餘清理並負擔其費用（含專用垃圾袋、清潔用品之購置等），放置垃圾、廢棄物及廚餘之容器須加蓋，不得有違反廢棄物清理法之情事，若有違反，由乙方自行負擔罰款等費用。
4. 乙方應繳納其營業用水費、電費、電話費及其他因營業產生之費用，並分攤計費之分水、分電錶；乙方應繳予甲方水電費。
5. 乙方服務以飲品、輕食等為主，可採電力設備加熱，禁用瓦斯設備或任何明火，場內餐飲禁止提供免洗類餐具。
6. 乙方每日須執行安全衛生自主管理(含食材安全衛生、冰箱溫度控管、飲水機消毒、廚房作業面管理、環境衛生管理及服務人員個人衛生管理…），表格請自行設計，甲方將不定時稽核。
7. 若乙方經營規劃涉及建築管理與消防法令，乙方需依據建築物公共安全檢查及申報辦法，定期辦理建築物公共安全檢查簽證及申報，包括消防安全、機電維護、空調保養等，並妥善留存檢查紀錄，以提供甲方必要時調閱。
8. 本案委託經營場地未設有截油設備，廠商應依規定自行處理油水及廚餘等廢棄物。

**九、營業規範與限制：**

1. 乙方之一切商品，不得侵犯他人之商標、專利、著作權、服務標章等情事，乙方營業行為不得違反消費者保護法、食品安全衛生管理法、公平交易法、商品標示法及其他相關之規定。如經查獲，乙方應自負民、刑事等相關法律責任，甲方得終止契約外，如有商譽損失或致發生訴訟，其費用應由乙方支付。
2. 乙方之營運時間應配合甲方開館時間：
3. 平日營業時間：09：30至17：00，假日營業時間：09：30至18：00。
4. 每月第一個週一為休館日，如遇國定假日則順延一週。
5. 過年期間休館時間為除夕、大年初一。
6. 選舉日亦為休館日。
7. 乙方不得藉故停止營業或提前、延後營業，例假日及國定假日亦同。甲方如有調整，乙方應配合辦理；乙方如有調整需求，應經甲方審核同意。
8. 乙方應僱用合法勞工，並遵守所有勞動保障、勞工安全等規定，其工作人員與甲方無僱傭關係，於工作期間之安全，由乙方自行負責(其勞健保由廠商自行投保)，如發生傷亡等情事，概由乙方負責。如衍生相關簽證之工作及費用，應由乙方自行辦理並支付之。
9. 乙方於甲方場所履行契約時，應恪遵中華民國相關之法令規章及甲方規定，如有違反，應負全責，並賠償甲方因此所受之損失；其所雇用勞工意外事故責任及因作業造成之第三人事故責任，概由乙方負責。
10. 乙方提供之餐飲及設備，應符合餐飲衛生相關法令規章及衛生甲方之要求，如有第三人因飲用乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故時，乙方應負被害人醫療費用及其他傷害損失，一切法律責任，概與甲方無涉。
11. 前三款所列勞工安全事故、因作業造成之第三人事故，及乙方提供之餐飲導致身體病害或其他嚴重事故，乙方應在當天立即通知甲方。
12. 乙方之設備或各類廣告標示之設置，經甲方審查同意，得以設置。另乙方若有其他變更，須送甲方審核。
13. 乙方不得販售下列項目：
    1. 煙類、檳榔及其他影響環境衛生及民眾健康安全之物品，如需販賣酒品，乙方應依相關法令規定取得證照。
    2. 非法報紙、雜誌、書籍、光碟片及電子產品等。
    3. 經法令禁止或限制販賣之物品或食品。
    4. 除前述項目之外，若有不明者以甲方認定者為準。
    5. 有關色情、暴力、迷信、違背善良風俗等行為或內容。
    6. 有關各政黨等活動與行為。
    7. 利用服務區進行不當營利、破壞甲方形象之行為。
    8. 對於禁止販賣之物品及食品種類，甲方有權變更，惟變更後應以書面通知民間機構。
14. 倘本館進行相關更新工程，以維公共安全，屆時餐廳停止營業，工程期間之餐廳租金將依實際停止營業日數（以日曆天計算，未達1日以1日計，以下同）予以退還，實際施工期間以本館通知為準且廠商不得因工程施作停止營業期間之營業損失提出賠償。

**十、設施使用與維護管理**

* 1. 館內委託空間僅提供空調設備、基本照明與輸送水線，其餘相關設備（包括：廚房設施、餐桌椅、耗材品、裝潢佈置或其他生產營業機具設備），概由乙方自行購置、維護、保養、修繕。惟營業所需之裝潢佈置、機電設備增設及建築結構裝修等工程，需徵求甲方同意後始得施工。非經甲方同意施工，經甲方通知限期改善，仍不改善，甲方得逕行拆除，其費用由乙方給付。
  2. 經營期間甲方提供現有之基本設施(含房舍、消防、水電、空調等)，乙方應盡善良管理人之責，若因故意或重大疏忽致甲方及鄰近甲方房舍及設施毀損時，應依市價賠償甲方並得自履約保證金中扣除或請求必要之損害賠償。
  3. 貨物之堆積、存放、進出及營業服務方式不得妨礙逃生動線及觀瞻。
  4. 營運時間應標示於場所明顯處，以利民眾了解開放時間，如需變更應於變更前1個月函文至甲方，經甲方同意之後方可施行。
  5. 乙方可配合節慶或自身行銷策略舉行相關活動，該活動可結合促銷活動，惟舉辦活動時，應提送相關資料供甲方備查，且活動內容不得有妨礙風化與傷風敗俗之行為或影響景觀、停車或遊客動線之行為。
  6. 乙方出售商品或服務所得之款項除法令規定免開統一發票者外，應於收取當時立即開立統一發票，其免開統一發票者應於結帳處明顯位置張貼免收統一發票標示。
  7. 乙方應規劃張貼宣傳海報或標語之固定地點，且張貼處應隨時注意海報時效與整潔。

**十一、營業場所之歸還：**

1. 契約期滿或終止後，應於甲方指定之日點交返還，經甲方會勘確認後回復原況。
2. 如甲方無提出前項所有權之歸屬之主張，乙方應於契約期滿或終止後10個日曆天內清理現場，將使用場地及設施無條件復原，並交還甲方各項設備，乙方逾期不處理滯留之非甲方物品，甲方得依廢棄物自行處理，其清理搬運所需費用得逕由履約保證金扣抵，如因人力不可抗力之因素無法於10個日曆天內清理現場者，需載明理由函報本甲方同意後始得展延。
3. 乙方逾期，每逾一日罰總(3個月)定額租金之千分之一，不足部分得向乙方追償。

**十二、保險事項：**

1. 乙方應於場地交付日起10日內，投保下列保險，保費由乙方全額負擔，保險契約正本及保險繳費收據副本應於保險生效日後10日內送交甲方。
2. 公共意外責任險：每一個人體傷責任至少600萬元，每一意外事故體傷責任保險金額不得低於3,000萬元，每一意外事故財損責任保險金額不得低於300萬元，保險期限內之最高賠償金額不得低於6,600萬元，批單規定基本自負額外，本自負額須為0元。
3. 火險：保險標的為建築房舍、機械設備、營業裝修、生財機具、商品貨物，總保險金額不得低於4,000萬元，火險受益人應為甲方，如有自負額由乙方自行負責。
4. 保險單記載契約規定以外之不保事項，其風險及可能之賠償由乙方負擔。另未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由乙方負擔。
5. 保險期間應自簽約日起至契約所定履約期限之日止；有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。
6. 未經甲方同意之保險契約之變更或終止，不利於甲方者，無效。
7. 保險單正本一份及繳費收據副本一份應於辦妥後即交甲方收執。

**十三、**乙方不得假藉甲方名義從事任何活動，如與第三者有金錢財物或法律糾紛，應自行負責處理，概與甲方無涉。

**十四、**乙方於有下列各款情事之一時，應於10日內通知甲方，其變更並不得損及甲方權益，變更後之組織應概括承受本契約之所有權利與義務，並辦理契約變更：

1. 法定代理人變更時。
2. 公司之組織變更時。
3. 總公司（總店）之地址變更時。
4. 章程、營業項目或資本結構變更時。

**十五、逾期繳納租金之違約金標準**

1. 乙方未依本契約書規定之情形，每逾期一日得罰總(3個月)定額租金之千分之一。
2. 乙方未依本契約書第七條之規定按時繳納租金、租金，則加收違約金：逾一日繳納當次繳納金額2%，最高罰至應繳金額之20%。另經甲方催告，超過七天仍未繳付，甲方得終止契約並沒收保證金。
3. 乙方未依本契約書第七條之規定按時函送營運報表。
4. 乙方未依本契約書第十條經營管理義務及違反本說明書第十一條之營業規範規定，經甲方要求乙方限期改善，未於限期內改善。
5. 乙方違反本契約書第十二條之設施使用與維護管理之規定，經甲方要求乙方限期改善，未於限期內改善。
6. 乙方未依本契約書遵守第九條第三項規定之對外營業時間，若為甲方之因素或不可抗力之事由除外。
7. 乙方未依本契約書第十四條之規定期限內投保公共意外責任險、產品責任險、火險、雇主意外責任險及其他必要之保險。
8. 本說明書違約罰則，若乙方經甲方告知、罰款後仍未改善，甲方得連續罰款至乙方改善為止。最高罰以總(3個月)租金金額之百分之二十為上限。
9. 前開委託辦理項目如涉及申請許可，需由甲方名義代為申請事項，於履約期間有違反建築法或相關法律規定之責任，應由乙方負相關法律責任。
10. 本標的部分用水、電相關事宜，如甲方原提供之水電設施不敷乙方使用時，由甲方協助乙方辦理，其因申請衍生之各項施工費用，由乙方自行負擔。

**十六、其他約定事項**

1. 本租約以中華民國法律為準據法；本租約未載明事項，依相關法令規定辦理。
2. 因本租約之履行而涉訟時，雙方同意以出租機關所在地地方法院為第一審管轄法院。
3. 本租約未約定事項，經雙方協議簽訂書面者，視為契約之ㄧ部。
4. 本案投標須知、公告及本契約書內所裝訂資料（含營運計畫書、作業說明等）與後續補充修訂條款，視為本租約之ㄧ部，其效力與本租約同。契約附件與本租約牴觸者，應以本租約為主。
5. 本契約書正本2份，甲方及乙方各執1份，並由雙方各依規定貼用印花稅票。副本4份，由甲方留用。副本如有誤繕，以正本為準。

立約人：

甲方：新北市立鶯歌陶瓷博物館

代表人：張啟文

地址：239218新北市鶯歌區文化路200號

電話：(02)8677-2727

乙方：

負責人：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日 訂立