**桃園市政府文化局**

**楊梅故事園區-小白宮經營管理公開標租案**

**租賃契約書**

**第一條** **桃園市政府文化局**（以下簡稱甲方）為活化再利用歷史建築楊梅故事園區小白宮(以下簡稱本標的物)，推廣地方文化，提升藝文發展及增進館舍活化效益。茲將本標的物出租予╴╴╴╴╴╴╴╴（以下簡稱乙方）經營管理，特訂定本租賃契約書（以下簡稱為本契約）。

**第二條 本標的物範圍及設備**

1. 範圍：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 土 地 標 示 | 承租面積 | 建 物 門 牌  | 原有房屋現況 |
| 區 | 段 | 小段 | 地號 | 登記面積 | 構造 | 層數 | 樓地板總面積 |
| 楊梅區 | 楊梅段 |  | 0184-0008 | 1331 | ㎡ | 62.08 | ㎡ | 中山路125巷12號 | ■加強磚造□磚石造□鋼鐵造 | 2 | 124.16 | ㎡ |
| 使用分區編定 | □住宅區□商業區■保存區 | 出租機關及核准文號 | 桃園市政府文化局 | 備 註 |
| ■新租 □續租 □繼承承租 □ |

承租面積以地政機關登記或複丈結果為準，如有異動應辦理更正。

1. 設施及設備：甲方依現況點交提供。

**第三條 使用目的及用途**

1. 乙方得利用本標的物，提供**主要事業及文化創意產業相關**之經營項目，空間規劃須有文化性與公共性為主。
2. 乙方須依報經甲方核定之「經營管理計畫書」之內容使用本標的物，如需調整時，應事先報經甲方同意後始得為之。未經同意擅自調整，依本契約第二十二條辦理。

**第四條 租賃期間**

1. 本契約期間自甲方完成交付本標的物之日起算起算 3 年止。如租期屆滿仍有意續租，乙方應於租期屆滿前5個月提出書面申請，依同條第3款辦理（續租以一次為限，續租期間不得逾 3 年）。
2. 乙方須於決標翌日起14個日曆天內，依評審會議及甲方意見提送修正後經營管理計畫書；經甲方發文核定翌日起60個日曆天，依核定之經營管理計畫書正式對外營運。如需展延者，須函文敘明理由經報甲方同意後辦理，惟以不超過30個日曆天。
3. 乙方申請續約，經甲方審查(依乙方營運績效評估結果為依據，每次分數需達80分(含)以上，且未有違約情事者。)符合優先締約之條件者，甲方得研訂繼續營運之條件，以書面通知乙方議定新約內容。如乙方拒絕甲方之條件，或於期滿前5個月內雙方仍未達成契約之合意者，視同乙方放棄續約。
4. 租期屆滿時，租賃關係即行消滅，甲方不另通知。乙方不得主張民法第451條之適用。乙方須於租約期滿翌日起14個日曆天遷移所有財產、設備，並將本標的物恢復原狀並與甲方完成點交；如提前終止契約，須於終止日翌日起14個日曆天內完成遷移，如未完成自第15日起將加收每日租金至雙方點交完成。

**第五條 租金與繳納方式**

1. 租金：本次標租之市有不動產共1標，以標租年租金底價(以下簡稱標租底價)辦理競標出租(如標租市有不動產投標單)。本契約租金為新臺幣╴╴╴╴╴╴元。如遇公告地價調漲且法定租金高於本契約租金時，自公告當月起，按調漲後之法定年租金計收之，乙方應於甲方通知之期限內補繳租金之差額。
2. 繳付方式：租金採每年 1 次繳付方式計收，甲方於當年度計算契約年租金，第1年之租金起算日為甲方完成交付本標的物之日起算，乙方須於甲方通知期限內繳付。繳納年度不足1年度者依據日數比例計算租金。期後應於各年度之1月31日前繳納當年度租金。乙方應於期限內，持甲方開立繳款書至臺灣銀行及所屬分行繳納。

**第六條 履約保證金**

1. 本案履約保證金為新臺幣 5萬元整，乙方應於甲方決標翌日起14個日曆天內完成繳納。
2. 履約保證金之繳納：乙方須持甲方開立繳款書至臺灣銀行及所屬分行繳納。
3. 在本契約期間，乙方不得主張以履約保證金抵繳租金。
4. 乙方所繳納之履約保證金，甲方得部分或全部不發還之情形如下：
5. 於本契約期間，履約保證金作為乙方對本契約一切責任履行之保證，抵付欠繳租金、水電費、拆除地上物或騰空點交之設備、損害賠償等費用。如有不足，乙方須於30個日曆天內補足(包含履約保證金5萬元)。
6. 本契約期滿或終止契約時，由乙方辦理營業註銷及清償使用水電等一切費用，並將本標的物歸還甲方且清點無誤時，甲方於乙方遷出日起60個日曆天內，得自乙方之履約保證金中扣除未結清之款項及應付之賠償及罰款後，將餘額無息退還乙方；如有不足，不予退還，且乙方須補足之，並負擔契約期滿日、終止日之翌日起至乙方清償日止之利息。
7. 因可歸責於乙方之事由，致本契約終止者，全部履約保證金不予發還。
8. 其他因可歸責於乙方之事由，致甲方遭受損害，其應由乙方賠償而未賠償者，甲方得逕自乙方所納履約保證金受償。

**第七條 稅捐及費用**

1. 本契約乙方應自負盈虧，並須負擔本標的物之地價稅、房屋稅及其他各項稅捐、人事、維護、清潔、保全、保險、水電、電話、保全、網路、AED及其他所有費用、因違反法令所應繳納之罰鍰及依建築法、消防法或其他法令應申報之相關費用。
2. 乙方應於甲方完成交付本標的物之日起算14個日曆天內配合甲方辦理前項費用繳費通知單變更繳納人事宜。

**第八條 逾期繳納違約金標準**

1. 乙方應依甲方所開繳納通知書規定期限（如未明訂期限，以該月一日至月底），向指定處所繳納，逾期以違約論。乙方地址變更時，應書面通知甲方，如不通知，致甲方依本契約所載地址寄發租金繳納通知書被退回者，視同違約。乙方違約時應依下列各款加收違約金：
2. 逾期繳納未滿1個月者，照欠額加收百分之二(2%)。
3. 逾期繳納在1個月以上未滿2個月者，照欠額加收百分之四(4%)。
4. 逾期繳納在2個月以上未滿3個月者，照欠額加收百分之八(8%)。
5. 逾期繳納在3個月以上者，一律照欠額加收百分之十(10%)。
6. 乙方於租金繳納期限未接到繳納通知書者，應於約定期滿日起1週內自動洽請甲方補單繳納，逾期未申請者，比照前項標準計收違約金。

**第九條 使用本標的物之注意義務**

1. 乙方應保持本標的物之完整，不得產生任何破壞、損毀或滅失致影響使用本標的物保存或其價值，為本標的物安全考量，廚房空間可依因應計畫使用許可使用明火，並需處理安全及產生油煙等問題，以維護本標的物環境安全衛生。
2. 乙方、乙方之受僱人，或其他經乙方允許使用本標的物之人之故意或過失致本標的物毀損、滅失時，乙方應負回復原狀或損害賠償責任，甲方概不負責。本標的物因乙方之重大過失致失火而毀損、滅失者，乙方對於甲方應負損害賠償責任。
3. 同條第2款所定之人，使用本標的物至第三人遭受損害時，乙方應對於該第三人負損害賠償責任，甲方概不負責。如因此致甲方遭受損害或第三人向甲方請求賠償損害（包括但不限於國家賠償責任），乙方應賠償甲方之損害。
4. 本契約期間，乙方如有設置室內外廣告物之需要者，須經甲方事前書面同意，並依相關法令規定向相關主管機關申請許可後，始得為之。

**第十條 本標的物及設備之管理使用維護**

1. 乙方應盡良善管理及維護甲方所交付之本標的物、設備、基地上之附屬設施及營運資產(以點交時之財產清冊為準)。
2. 乙方應確實做好蟻害防治，並定期(1年1次)請專業人員檢查防範，遇有蟻害應儘速處理，維持良好本標的物之安全，其檢查及處理費用由乙方自行負擔。
3. 甲方交付乙方管理設施及設備其搬移、報廢事宜，須報經甲方同意，由甲方依規定辦理報廢程序，在甲方未同意前乙方仍應負管理維護責任，不得擅自棄置；報廢後，乙方得添購相同或不低於報廢品原有功能之設施設備替代，乙方不得以此為由要求甲方減免租金。
4. 本標的物及周邊園區不得存放危險性油料、易爆物或易燃物品。
5. 本標的物不得作為私人及住家使用(不得過夜留宿)，且為維護歷史建築不得豢養寵物、停駛車輛及放置與經營項目無關之物品、設備等。使用本標的物應符合文化資產保存、都市計畫、建管、地政等相關法令規定。

**第十一條 本標的物環境清潔**

1. 乙方應負責維護本標的物之環境清潔、垃圾收集及衛生消毒工作，所需器具與費用由乙方負責。
2. 乙方應每週定期檢視本標的物周圍及屋頂是否有雜草或樹苗生長，並應立即清除避免草木生長危及本標的物結構安全。

**第十二條 本標的物之修繕**

1. 本標的物結構及定(固)著物之修繕，除消耗性物品外，由甲方負責。
2. 甲方有權隨時通知乙方進入本標的物檢視、修繕設施設備，乙方不得拒絕或阻撓；甲方如需對本標的物、設施及設備進行工事，應於施工前協調乙方，乙方於接獲甲方通知後，須配合必要之營運調整，以利甲方儘速完工。其調整期間在7個日曆天內者不得要求補償或減免租金，調整期間逾7個日曆天以上者，則依影響程度或範圍減免租金，減免金額依比例原則辦理。

**第十三條**

乙方如違反第九、十、十一條各項規定且經甲方以書面通知限期改善而未改善者，甲方得自行或委託他人改善或恢復原狀，所需費用由乙方負擔，且不得要求補償或減免租金。

**第十四條 經營管理規定事項**

1. 本標的物開放天數至少比照園區(張芳杰校長故居及西照閭)開放時間為每週三至週日，上午10時至下午5時，國定假日逢週一、週二須開放，營業時間須於本標的物門口公告。
2. 本契約所規定營運期間之暫停經營，乙方應於7個日曆天前以書面報請甲方同意。非經甲方同意或因不可抗力之事由者，不得任意停止本標的物之營運或予以歇業。倘未經同意暫停經營，甲方以書面通知限期改善，未改善者，逕依契約第二十二條辦理。
3. 乙方於本標的物販賣之紀念品及簡易餐飲，應於明顯處所公開標價並告知旅客，其售價應合理。且乙方所提供之餐飲，應合乎衛生單位規定之衛生標準，若因提供食物不潔，致遊客遭受任何損害，概由乙方負責。
4. 本標的物有關公共安全、消防設備、環境及食品衛生、污染防治、噪音管制、收費票證、環境保護等事宜，乙方應依相關法令辦理並自行負責。
5. 為維護本標的物合法使用與其構造及設備安全，乙方應依《建築物公共安全檢查簽證及申報辦法》及《建築物使用類組及變更使用辦法》等建築相關法規，辦理公共安全檢查簽證及申報。
6. 乙方於經營期間應負睦鄰之責，遇有環保爭議、民眾抗爭、第三人非法佔用土地、設施或類似損鄰事件者，應自行協調處理，必要時得請求甲方協助。
7. 乙方之形象不得違反本案投標須知總則，並須配合甲方相關管理；乙方之營運管理行為不得違反法令之強制或禁止之規定，亦不得於公共秩序或善良風俗。

**第十五條 保險事宜**

1. 乙方應於決標翌日起14個日曆天內完成投保責任保險(自決標翌日起投保日)，並於本契約有效期間維持其有效。責任保險應將甲方並列為被保險人，其範圍及最低金額如下：
2. 雇主意外責任險：（由甲方於招標時載明最低投保金額，不得為無限制）

每一個人體傷或死亡：**100萬元**。

每一事故體傷或死亡：**500萬元**。

保險期間內最高累積責任：**3,000萬**元。

1. 公共意外責任險：（由甲方於招標時載明最低投保金額，不得為無限制）

每一個人體傷或死亡：**600萬元**。

每一事故體傷或死亡：**3,000萬元**。

每一意外事故財損：**300萬元**。

保險期間內最高累積責任：**6,600萬元**。

1. 商業火險：甲方交乙方代為管理之本案標的物及所有資產或所有權歸甲方之相關資產，乙方須投保火險與火險附加險。履約期間之本標的物商業火災保險，應包含颱風及洪水、地震險、營運中斷險等附加條款。本案投保金額不得低於600萬元。
2. 甲方就本標的物、設施及設備投保之保全系統，於本契約有效期間保險費由乙方支付，解除或終止合約後由甲方負擔。
3. 有關本標的物之所有保險單須加批甲方為受益人或賠款受領人；未經甲方之同意不得變更或終止任何保險契約。
4. 保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償責任由乙方負擔。乙方向保險人索賠所需時間，不得據以向甲方請求延長履約期限。
5. 乙方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。
6. 乙方應將責任保險之保險單正本及繳費收據影本各1份送交甲方收執。

**第十六條 稽核及營運績效評估**

1. 乙方之營運及維護管理應符合本契約要求，甲方得不定期稽核，乙方不得拒絕。
2. 為評估乙方營運績效、履約情況，乙方應於每年1月20日前(含當日，遇假日順延至下一個工作日，以甲方收迄日為憑)函送前一年之營運成果報告書紙本1式7份及電子光碟1式1份(內容參考同條第六項)，甲方於同年4月底前辦理1次營運績效評估。
3. 營運績效評估作業：
4. 本契約之營運績效評估作業，由甲方成立營運績效評估會議並設置委員至少五人，由甲方就具有相關專門知識之人員派兼或聘兼之，其中外聘專家、學者人數不低於三分之一；營運績效評估會議應有委員總額二分之一以上出席，出席委員中之外聘專家、學者人數不少於出席人數之三分之一，其決議應經出席委員過半數之同意行之。
5. 甲方或相關主管機關稽核之紀錄，及民眾透過各種管道主動反映服務優良或缺失之資料，均為評估之依據。
6. 乙方應於營運績效評估會議時提出簡報，並答覆各委員之詢問。如委員需查閱所提送相關資料及文件之原始記錄或實地勘驗之必要時，乙方應充分配合，不得拒絕。
7. 營運績效評估結果：
8. 評分為 100~90分評定為營運績效優良；89~80分評定為營運績效為良好；79~70分為評定為營運績效尚可；69~60分評定為營運績效差；59分(含)以下評定為營運績效為劣。
9. 營運績效評估完成後，甲方應發文通知乙方營運績效評估結果，以作為契約期間屆滿，甲方是否與乙方續約之依據。
10. 營運績效評估結果如為營運績效**結果為79分以下**：
11. 乙方須於甲方發文通知營運績效評估結果翌日起30個日曆天內，函復甲方改善報告。
12. 經乙方函復後，由甲方至現場複查，如未完全改善，自甲方發文通知營運績效評定結果翌日60個日曆天起，每日處以懲罰性違約金，如下表所列：

|  |  |
| --- | --- |
| 營運績效**尚可者****(**79~70分) | 每日處以當年度租金百分之一(1%)作為懲罰性違約金，直至甲方認定完全改善止。 |
| 營運績效**差者**(69~60分) | 每日處以當年度租金百分之二(2%)作為懲罰性違約金，直至甲方認定完全改善止。 |

1. 營運績效評估結果如為營運績效**結果為59分(含)以下**：於甲方發文通知營運績效評估結果翌日起1個月內(30個日曆天)終止雙方契約，並處以當年度租金2倍懲罰性違約金。
2. 如累積兩次營運績效評估結果皆未達70分，將於契約期滿即終止契約。
3. 營運績效評估項目及配分如下(乙方須提供相關佐證文件)：
4. 本標的物維護管理(15%)：本標的物、甲方配置之軟硬體維修保養情形。
5. 經營管理計畫書執行情形(50%)：本契約明定乙方應履約項目之情形、經營管理計劃書執行情形，包含執行成效、營運收支情形、行銷推廣執行等。
6. 本標的物衛生管理(15%)：每月場域清潔衛生維護。
7. 本標的物安全管理(15%)：安全維護情形、緊急災害及意外事件防範處理情形。
8. 政策配合度(5%)：乙方對於甲方業務配合度、乙方對於履約督導事項配合度、乙方對於非契約明定之特殊需求配合度。
9. 未於期限內改善之違規或違約事件：甲方依契約第二十二條規定，要求乙方限期改善事件，未於期限內改善者。每1事件扣3分，且扣分無上限。
10. 甲方得視實際經營狀況調整評估項目，並於營運績效評估前15日通知乙方，如因評估需要乙方提送相關資料時，乙方不得拒絕。

**第十七條 賠償責任**

1. 乙方因經營管理本標的物，致第三人受損害者，乙方應負全部責任，若因而致甲方需負國家賠償責任或其他任何賠償責任時，乙方應賠償甲方所受之一切損害（包括訴訟費、律師費與所負擔之賠償金及其他相關費用）。
2. 乙方之代理人、受雇人、受任人、承攬人或其他履行輔助人所為與本契約有關之行為，皆視同乙方之行為，乙方應依規定負責。

**第十八條 禁止增建、改建、新建及修建**

1. 乙方不得就本標的物增建、改建、新建及修建，營業所需之裝潢佈置（需變更、調整、裝修建築結構），須事先提送裝潢計畫及內容，經甲方書面同意後始得施工，裝設費用由乙方自行負擔，不得抵償使用費或請求甲方予以補償，且不得損害原有建築結構。
2. 若經甲方發現乙方違反前項規定之情事，甲方得隨時終止契約，收回本標的物，履約保證金不予發還。若致甲方遭受損害，並應賠償甲方所受損害，且不得要求補償。

**第十九條 轉租之限制**

乙方不得將本標的物全部或一部份轉讓、出租、分包予第三者或冒名經營，**違者甲方得隨時終止契約**。

**第二十條 安全檢查**

1. 本標的物如有安全檢查之必要，應由乙方負責。乙方應依法為適當之安全措施，並接受甲方及主管機關檢查。
2. 房地依法令規定應定期施作之相關安全檢查、簽證及申報由乙方負責辦理之，其相關費用由乙方全額負擔之，並將申報結果副知甲方。如依法規認定因乙方用途使用致所使用樓層為同一申報客體者，則同前段規定辦理。
3. 若乙方未依期限辦理安全檢查或安全檢查未通過者，甲方得限期乙方改正。逾期未改正或改正後仍未達法定標準者，甲方得終止契約。

**第二十一條 乙方提前終止**

乙方於使用期間內倘需提前終止契約者，應於30個日曆天前以書面向甲方提出申請，經雙方協調同意後，始得終止契約並沒收履約保證金，乙方並不得向甲方要求任何補償。

**第二十二條 甲方終止契約**

有下列各款情形之一者，甲方得隨時終止契約，乙方不得向甲方請求任何賠償或補償：

1. 政府因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。
2. 政府因實施國家政策、都市計畫、開發利用必須收回。
3. 經所有權人依法標售。
4. 乙逾期繳納契約年租金1個月以上，經2次催告仍不繳納。
5. 乙方未經甲方同意擅自出租、分租、轉讓他人或以任何方式交由他人使用。
6. 因可歸責乙方之事由致毀損本標的物或其他設備而不負責修護。
7. 乙方未經同意，擅自新建、增建、改建、修建及變更本標的物或約定用途(依經營管理計畫書為據)。
8. 乙方未經同意擅自更改經營管理計畫書核定之營業項目及方式，並經甲方限期改善2次而仍不符相關規定者。
9. 乙方不當營運行為、未達違規或違約標準之要求改善事件、乙方違反事業主管機關法令違規事件(如環保、消防、衛生、建築或勞工……等)事件、乙方違反本契約所約定事項，並經甲方限期改善2次而仍不符相關規定者。
10. 營運績效評估結果為績效為**低於59分(含)以下**。
11. 乙方受破產宣告或解散。
12. 乙方使用房地違反法令。
13. 乙方違反其他法令規定，經甲方獲查得終止契約。
14. 同條第1至13款情形如仍因可歸責乙方之事由，致甲方終止契約者，除本契約另有約定外，乙方應按當年度租金之2倍作為懲罰性違約金，且履約保證金沒收，已繳交之租金不予返還。如致甲方受有損害，並應負損害賠償責任。

**第二十三條 通知送達**

有關本契約之通知送達，悉以本契約所載甲乙雙方之地址為準，以書面為之。地址如有變更，應即以書面通知他方，如經按址送達，而有拒收，無人收受，遷移不明、招領逾期、寄存送達或其他無法送達之情形，均以第一次郵遞之日，視為已完成送達。

**第二十四條 契約生效日及公證**

1. 本契約自決標翌日起生效；本契約各條款之變更或修改，須經甲乙雙方之同意。
2. 本契約應辦理公證，所需費用由乙方負擔。契約期滿或契約終止後，乙方不履行其返還本標的物時，甲方得依公證法第十三條第一項規定逕付強制執行。

**第二十五條 爭議處理**

1. 甲方與乙方因履約而生爭議者，應依法令及本契約約定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
2. 依契約或雙方合意之其他方式處理。
3. 於徵得甲方同意並簽訂仲裁協議書後，依仲裁法規定提付仲裁，並以甲方指定之仲裁處所為其仲裁處所。
4. 提起民事訴訟。
5. 依其他法律申(聲)請調解。
6. 依第1款第3目提付仲裁者，約定如下：
7. 由甲方指定仲裁機構。
8. 仲裁人之選定：
9. 當事人雙方應於一方收受他方提付仲裁之通知之次日起14日內，各自從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，分別提出10位以上(含本數)之名單，交予對方。
10. 當事人之一方應於收受他方提出名單之次日起14日內，自該名單內選出1位仲裁人，作為他方選定之仲裁人。
11. 當事人之一方未依(1)提出名單者，他方得從指定之仲裁機構之仲裁人名冊或其他具有仲裁人資格者，逕行代為選定1位仲裁人。
12. 當事人之一方未依(2)自名單內選出仲裁人，作為他方選定之仲裁人者，他方得聲請指定之仲裁機構代為自該名單內選定1位仲裁人。
13. 主任仲裁人之選定：
14. 二位仲裁人經選定之次日起30日內，由雙方選定之仲裁人共推第三仲裁人為主任仲裁人。
15. 未能依(1)共推主任仲裁人者，當事人得聲請指定之仲裁機構。
16. 以甲方所在地為仲裁地。
17. 除契約雙方另有協議外，仲裁程序應公開之，仲裁判斷書雙方均得公開，並同意仲裁機構公開於其網站。
18. 仲裁程序應使用國語及中文正體字。
19. 甲方不同意仲裁庭適用衡平原則為判斷。
20. 仲裁判斷書應記載事實及理由。
21. 履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
22. 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。但經甲方同意無須履約者不在此限。
23. 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。
24. 本契約以中華民國法律為準據法，因本契約之履行而涉訟時，以臺灣桃園地方法院為第一審管轄法院。

**第二十六條 其他法令之適用與準用**

本契約如有未盡事宜，適用行政程序法等有關法令之規定，並準用民法相關規定。契約內容如生疑義，由甲方依公平合理原則解釋之。

**第二十七條 契約文件及效力**

1. 本契約之契約文件包括本契約及其附件、投標須知及其附件、乙方之經營管理計畫書、投標報價單、評審與議約時之承諾事項，若本契約之契約文件內容有與本契約相互矛盾者，以契約本文所載為準。
2. 本契約如有未盡事宜，雙方得協議修訂或補充本契約，並經雙方簽署始 生效力，且為契約之一部分。未約定者，悉依民法及相關法令辦理。

**第二十八條 契約份數**

本契約一式十份，正本三份、副本七份，經雙方當事人簽章後生效，正本由甲、乙方各執乙份，副本由甲方保管。

立契約書人

甲 方：桃園市政府文化局

代表人：莊秀美

電 話：(03)3322592

地 址：桃園市桃園區縣府路 21 號

乙方：

統一編號：

代表人：

身分證字號：

地址：

電話：

中華民國 年 月 日