雲林縣縣定古蹟斗南分局舊辦公廳舍出租招商案

契約書

委託單位：雲林縣政府

受託單位：

簽約日期：中華民國　　年　　月　　日

委託單位：雲林縣政府　　　　　　　　　 　　　（下稱甲方）

受託單位：　　　 　　　　　　　　 （下稱乙方）

雙方同意，訂立下列各條款，以為雙方遵守依據：

一、本契約有效期間為民國　年　月　日至民國　年　月　日，共計3年。

二、經營項目為：

（一）斗南分局舊辦公廳舍為日治時代即完成、使用之辦公廳舍，其廳舍極具歷史意義。為維持斗南分局舊辦公廳舍之歷史意義與價值，保存建築本體空間脈絡與關連性，以延續人們生活的集體記憶與歷史記憶，創造建築本體之附加價值。未來將以已保存修復的警察故事時光拘留所結合多元化的經營，吸引人潮，帶動在地觀光。

 廠商應依館舍主題發展相關營運內容，並得於戶政A3、分局室內A4、三組A5三區經營項目如下：

1.文創商品、出版品、藝文展演或文化觀光服務、農特產品等。

2.取得許可經營咖啡、飲料及簡便餐飲（非明火烹調、非高熱油煙、非高耗電電器用品等有害建築安全之虞者）。

3.提供旅遊資訊及諮詢服務。

4.其他：由投標廠商於營運計畫書依空間提出符合具主題特色之營運項目構想、規劃，並經甲方核定者。

（二）另拘留所A1、分局長室A2等區域由機關佈設展覽，廠商應負現場管理之責，惟得於該場地進行導覽解說，活動體驗或其他機關核定之營業項目。

三、招商營業地址為雲林縣斗南鎮西岐里中山路170號，基地總面積2012平方公

 尺(含以下土地:中天段1237地號、中天段1238地號、中天段1239地號、中

 天段1240地號、中天段1241地號)，建物總面積約836.35平方公尺(含拘留

 所A1、分局長室A2、戶政A3、分局室內A4、三組A5、迴廊、中庭)。

1. 營運範圍面積約385.81平方公尺(含戶政A3、分局室內A4、三組A5)。
2. 代管範圍面積約450.54平方公尺(含拘留所A1、分局長室A2、迴廊、中庭)。

四、出租期限：以3年為期。

五、營運時間：簽約日後3年(每週至少達40小時，星期六、星期日不得閉館)

 如欲變更營業時間或停止對外營業，應報請甲方核定後辦理。

六、月租金：房屋租金及土地租金，每月租金共計28,845元。

 乙方應給付租金每月28,845元整，1年繳交一次，合計34萬6,140

 元整，第一次應於簽約後15日內繳交，爾後於契約期間每年　月　日前全

 年繳納。（涉及金錢之繳納或履行，若有延宕者，每逾1日，依每年租賃價

 金總額千分之一計算逾期違約金予甲方。）

七、乙方裝修及借用場地須知：

（一）乙方欲增設營業項目，應先提出營運計畫和財務計畫，若必須進行空間裝潢或設備裝置，則另須提出設計圖說，前述各計畫書圖送機關審查通過後，始得辦理。

（二）乙方得就甲方保留供公共使用建物空間、設施及設備等，訂定借（使）用管理要點，函報機關備查後，依規定將建物空間、設施及設備提供團體或個人辦理藝文展演相關活動。

（三）乙方營業尚需用增加之設備及設施，由乙方自理，並須在不影響結構體及建築物安全原則下，及符合文化資產保存法相關之規範，經甲方同意後辦理。

八、財產設備：

甲方現有之各項動產(設備)、不動產(土地、建物)，於契約簽定後，雙方應清點列冊，並載明財產、項目、數量、使用狀況，交由乙方保管使用。除因天災或其他不可抗力事由外，其毁損滅失乙方應負賠償責任。甲方得就點交乙方代為管理之財產及物品實施每年一次之盤點。

九、保證金：

乙方應於簽約日繳交履約保證金新臺幣10萬元，以作為本計畫營運及營運期間一切契約責任之履約保證，履約保證之有效期限，應持續至乙方資產返還完成後三個月止。

十、乙方應負擔事項：

（一）乙方應就委託經營標的物投保並維持下列保險後始得營運（保單影本應於投保日起7日曆天內送交甲方備查），投保期間須包含本契約之有效期間，投保金額各不得低於新臺幣200萬元整：

 1.財產綜合保險。

 2.公共意外責任險。

 財產保險中就屬甲方資產之部分，受益人應為甲方，其餘受益人則為乙

 方。

（二）乙方應負責經營標的物之管理、清潔、保養與日常維護。

（三）乙方需自負盈虧，負責管理、維護甲方所交付之委託營運標的物，並應負擔受託營運所衍生之各項稅捐（包括地價稅、房屋稅及營業稅）、規費、維修、行銷、人事及因違反法令應繳納之罰鍰等費用。

（四）標的營運範圍內之土地、建築物、設施及相關設備，其衍生之各項清潔、維護、保養、修繕、保管、保險、水電、消防安全、瓦斯、電話、保全及其他所有費用，由廠商自行負擔。但若因館舍硬體老化、天災或不可歸咎於乙方使用管理不當而所產生之房舍、設備損壞，得由甲方協助修繕。

十一、安全監控及管理維護計畫：

（一）管理維護計畫請參照文化資產保存法第23條及「古蹟管理維護辦法」之規定撰寫，並函報機關備查。

（二）乙方應派員參加各項防災講習及培訓並遴選防火管理人，並統籌規劃、執行防災及消防編組演練。

（三）如發生緊急事故或意外，有影響基地範圍內外人員生命財產安全之虞時，乙方於事故或意外發生後儘速向甲方報告，如甲方有所指示時，乙方應立即遵照辦理，並為必要之處置。

（四）機關得指定人員隨時瞭解廠商使用土地、建築設施、基地上之附屬設施及相關財產物品之狀況，廠商不得拒絕。

（五）甲方提供乙方之營業場所，乙方應負安全維護之責任，如遇失竊、財務受損事件，由乙方自行負責，但得報請甲方協同處理。

十二、乙方如因營運設置管理瑕疵致或因侵害智慧財產權生損害於第三人時，應由乙方負一切損害責任，如致生損害甲方時亦同。

十三、乙方於經營標的物張貼廣告時，應先以書面報請甲方同意後，始得為之。甲方得基於政策推行，得請乙方配合張貼廣告，乙方無正當理由不得拒絕。

十四、乙方無正當理由不得任意停業，須先於三週前以書面經甲方同意，並於一週前公告周知。

十五、契約期間，乙方如欲終止契約，須於90天前以書面通知甲方，乙方違反此規定自行終止契約，甲方除不發還保證金，並不按比例退還租金。

十六、若乙方經營管理內容與本契約不符合，或營運品質經甲方決議應改善，經通知而遲未改善者，甲方得逕為終止契約並不發還保證金。

十七、乙方若擅自將部份空間轉讓、出租或委託他人經營，甲方得逕行終止契約，並不發還保證金。未經甲方同意，乙方不得私接水電提供其他營業單位使用。

十八、契約期間，甲方基於下列事由，得終止契約。惟甲方須於30日前以書面通知乙方，遇有緊急事故不在此限：

（一）為配合政策需要。

（二）縣有財產用途變更。

（三）委託經營管理之原因消滅者。

（四）法令有變更者。

（五）服務需變更者。

（六）乙方服務態度不佳，不配合甲方指導改善者。

（七）其他不可抗力之相關因素影響契約。

十九、乙方應於契約期滿或終止後15日內無條件歸還場地、設備，並遷離自有設備及展示產品，並清掃整理，經甲方派員清點設備無誤並檢查場地合格後交還。乙方若不遵守，其留置物以拋棄論，甲方得委託第三人代為清理，處理費用應由保證金扣抵；如有損害情事時，應照價賠償或由保證金扣抵，不足額度並得向乙方追償。

二十、評鑑機制與續約：

（一）評鑑機制:

 1.甲方相關承辦人員得不定期實地檢視與協助辦理相關事宜。

 2.甲方自簽約日起，原則上得邀請由甲方組成之評鑑委員現場評鑑，契

 約期間(每年至少一次)，時間由甲方安排通知，乙方必須配合繳交評

 鑑所需資料，若有需要甲方得隨時辦理評鑑，乙方須派員說明。

 3.營運績效評估項目及標準:

 甲方對乙方營運管理情形得進行評鑑作業，營運績效由評鑑委員按評

 鑑項目予以評分，評鑑分數得作為續約與解約之依據，總平均分數80

 分以上者為合格，得為續約對象；總平均分數75以上未達80分者為

 不及格，經甲方通知改正而未改正者，契約期滿不得辦理續約；總平

 均分數未達75分屬經營管理不善者，甲方得終止或解除契約，並不

 發還履約保證金。

|  |  |
| --- | --- |
| 評鑑項目 | 總分(100％) |
| 營業內容及項目績效 | 30％ |
| 設置維護、安全與衛生管理情形 | 25％ |
| 對於甲方政策之配合 | 20％ |
| 遊客服務及行銷宣傳績效 | 15％ |
| 財務健全度 | 10％ |

（二）續約:

 1.乙方如有意續約並於出租期間無欠費及重大違約事項者，得於租期屆

 滿前5個月，得申請優先續約，應提送執行未來營運計畫書（3年）

 送甲方審核。

 2.達成以下條件者，經甲方受理審議優良者，甲方得核准同意乙方辦理優先訂約一次(約期3年)，最多可續約1次。

 (1)各項費用繳納無拖欠。

 (2)各年度評鑑皆達80分以上。

 (3)未來營運計畫書經甲方審核通過。

 3.若乙方於出租期間屆滿5個月前，未向甲方申請優先續約，視為放棄優先續約之機會。

二十一、本契約如有未盡事宜，悉依中華民國法律及相關法令辦理。

二十二、有關本契約所涉訴訟，甲、乙雙方同意以臺灣雲林地方法院為第一審管轄法院。

二十三、本契約正本一式二份，由甲、乙雙方各存一份，副本十份由甲方分別陳轉備用，如有誤繕，以正本為準。(契約書由乙方負責製作，所需費用由乙方負擔。)

立契約書人：

甲方：雲林縣政府

法定代理人：縣長　張麗善

地址：雲林縣斗六市雲林路二段515號

乙方：

代表人：

地址：

統編：

電話：

中華民國 年 月 日