**國立澎湖科技大學「綜合商店E111場地出租」需求說明書**

**壹、辦理背景及目的**

一、本校全體師生約有三千餘人，為充實校園生活機能，提供優質便捷之生活消費服務與空間，故研擬規劃招商及管理辦法，希冀在廠商合理利潤與提供全體師生優質服務之間創造雙贏局面。

二、設置地點、家數及委託期間：

（一）國立澎湖科技大學（以下稱校方）願就座落在澎湖縣馬公市六合路300號之教學大樓1樓「綜合商店E111」，出租予承租人（以下稱廠商）辦理校方教職員與學生消費需求之商務。

（二）攤位：

1.本次出租物件為「綜合商店E111」（位於教學大樓1樓）。

2.綜合商店E111說明：空間約94平方公尺（28.435坪），包括廚房及用餐區，本校得提供設備概有工作台、瓦斯爐、油煙靜電處理機、油脂截留槽、洗滌水槽及排水管、木作櫃台、餐桌椅、空調設備等基本設備(詳實設備品項與數量依點交清冊為主)。

3.綜合商店內部現有設備由校方點借廠商經營，本約期滿或解約時，廠商應如數點還校方，如有不足或損壞，廠商應按市價賠償或修復，如欲變更使用須徵得校方同意。

（三）出租期間：**自得標廠商簽約之日起至117年1月31日止**。契約期內每年均依規定進行考核，未符合相關標準得終止契約；**契約期限屆滿經考核符合規定，且經校方**「膳食部、販賣部、自助式機具委辦招商管理委員會」**決議同意者，得以3年為期辦理續約，最多續約2次，續約得以換文方式為之。**考核項目及方式如下：

1.衛生管理檢查：

營業場地與商品每星期須接受校方膳食衛生檢查，若有項目檢查結果為「不良」者限期改善，若同一項目連續3次檢查結果均為「不良」，校方管理單位得提交「膳食部、販賣部、自助式機具委辦招商管理委員會」決議後終止契約。

2.問卷調查：

每年11月份由校方學務處與學生會進行問卷調查，有效填答樣本數至少70份，問卷題型評分為0分至100分，**廠商問卷得分需達70分以上方為合格。問卷調查結果作得為本校督促改進之依據，持續未改善者得與之終止契約。**

（四）廠商資格：

1.中華民國境內取得公司登記或商業登記之公司、行號、商行或企業社，且營業項目與營業登記相符者。

2.得標廠商營業品項如為餐飲類，需配合以下要求：

**依「食品業者專門職業或技術證照人員設置及管理辦法」之規定，供應學校餐飲之餐飲業，烹調人員(持刀、鏟者)應達到相關技術士持證比例75%。若提供之餐食僅經簡單復熱或調理不需專業烹調技術即可完成者如披薩店、速食店、自助火鍋店、烤肉店、早餐店、麵店等，則不需符合一般餐館業技術士證持證比例規定。(衛授食字第1059906166號)但仍須依「學校餐廳廚房員生消費合作社衛生管理辦法」第5條之規範「學校餐飲從業人員應於每學年開學前二週內或新進用前接受健康檢查，合格者始得從事餐飲工作；每學年並應參加衛生（健康飲食）講習至少八小時」。**

（五）經營項目：

1.廠商行業分類需為校方教職員生及教職員眷屬（包括在職及退休）生活之所需，且能適時提供優惠。

2.廠商行業分類如為餐飲業類（如自助餐、便當、套餐、簡餐、速理輕食、咖啡茶飲等），必須有提供午餐服務，其餘可依實際狀況，自行決定提供以早、晚餐或下午茶等相關餐飲商品。

（六）服務對象：以校方學生、教職員工及眷屬為主。

**貳、經營企劃書內容撰寫方式**

一、投標廠商需提供本案經營企劃書1式9份，並蓋印公司章及負責人章。

二、企劃書以A4大小之紙張直式橫書膳打裝訂。

三、企劃書除封面外，應編製目錄，並於各頁下端加註頁碼。

四、所有參與投標之企劃書，不另支稿酬亦不退件。

五、企劃書所提內容至少應包括下列項目：

（一）廠商營運狀況及經營績效。

（二）販售商品項目。

（三）營運計畫（包含場地佈置規劃與經營團隊）。

（四）商品控管及意外事件預防與因應對策。

（五）廠商報價：租金訂定之合理性。（租金不得低於新臺幣**5,800**元整）

（六）周遭環境清潔維護與環保措施。（環境綠美化）

（七）回饋方案。

六、投標廠商如有建議事項得另冊提出，是否採納，由校方考量，並不列入評選，但經投標廠商書面切結承諾辦理，且經評選委員會同意者，不在此限。

**參、評審項目及配分：**

|  |  |
| --- | --- |
| 評審項目 | 配分 |
| 1.廠商營運狀況及經營績效 （必列） | 0~10分 |
| 2.販售商品項目（必列） | 0~30分 |
| 3.營運計劃（必列） | 0~10分 |
| 4.商品控管及意外事件預防與因應對策（必列） | 0~10分 |
| 5.每月租金（必列） | 0~20分 |
| 6.周遭環境清潔維護及環保措施（必列） | 0~10分 |
| 7.回饋方案（非必列） | 0~10分 |
| 得分合計 | 100分 |

**肆、得標廠商義務**

一、履約保證金

（一）廠商應於簽約前交付校方履約保證金新臺幣叁萬元整，於契約屆滿依本契約辦妥一切手續並扣除廠商應繳付校方之金額後，無息退還廠商。契約期間廠商不得以任何理由主張以履約保證金抵扣租金、電費或其他費用。

（二）廠商應於當次招商評選決議日起算10個工作天內與校方完成簽訂契約，並於簽約日起算20個工作日內開始營運。如因特殊事由無法如期簽訂契約或如期開始營運，廠商應取得校方同意並明訂契約簽訂日期或開始營運日期，否則校方得逕行取消廠商簽約資格並沒入投標押標金或解除契約並沒入履約保證金。

（三）廠商如無特別或正當理由，不得在學期中提出**違反合約或解約要求**，如因特殊合理原因，得於30日前，徵得校方同意。提出書面解約，應完清本契約各項手續及費用，並放棄領回履約保證金之權利。但所有存貨、生財器具，由廠商自行處理，校方概不負責。

（四）履約期間如廠商違約，或涉不法情事，或發生危險事件影響公共安全（如火災），校方得終止或解除契約，並將履約保證金沒入，廠商於接到通知解約時應無條件即日停止營業，並於7日內清還借貸場所及物品。

二、繳納費用：

（一）租金：本招租物件租金每月新臺幣 元整**（不得低於5,800元）**。寒暑假期間若未營業，或是經營攤位因校方施工無法營業時，租金不必繳納；破月則依實際營業日數（以開學日或休業日為基準）按月比率計算。

（二）電費：校方於營業場所設立分電錶，由廠商自行負擔電費。計費標準係 依學校每度電價乘以當月用電度數，依錶實際使用額度計收。未經校方同意，不得私接用電，如有違反規定，校方得終止契約並沒入履約保證金。

（三）水費：校方於營業場所設立分水錶，由廠商自行負擔水費。計費標準係 依學校每度水價乘以當月用水度數，依錶實際使用額度計收。未經校方同意，不得私接用水，如有違反規定，校方得終止契約並沒入履約保證金。

（四）繳納期限：租金應於每學期開學日10日內將整學期租金1次繳納，如營業日有修正再依修正內容多退少補。水、電費自校方通知繳納日起10日內繳納（遇例假日、國定休假日、放假日得順延之），繳費方式得以匯款或現金繳納。前二項費用逾期未繳者，每日加徵千分之二滯納金，逾15日未繳，得終止契約並沒入履約保證金。

三、營業品項變更：

（一）廠商營業形態如需變更，廠商應於二個月前提出申請。

（二）申請時應檢附更動說明書、新進駐業種營運及裝修計畫書送經校方審查同意後方可進行變更。

四、設備維護與空間規劃：

（一）綜合商店E111之現有設備由校方點借廠商經營，契約期滿或解約時，廠商應如數點還校方，如有不足或損壞（自然耗損除外），則廠商應按市價賠償或恢復原狀。

（二）廠商不得將全部或部份營業或場地轉租、頂讓或借予他人經營。若有違反上述情形，校方得逕行終止本契約並沒收全額履約保證金。

（三）除出租空間範圍外，廠商不得任意佔用其他空間以為己用。經命其限期改善而不改善或雖改善而未達校方要求之標準，每日得罰新臺幣參仟元整，得連續開罰，嚴重影響校方權益者，校方得終止契約並沒收履約保證金之全部。

（四）基於校區整體規劃及結構安全考量，任何變更本建物外觀之設計規劃、店招及類似廣告物、室外機具增設，建物內部之期初裝修及事後變更，均須事先提送計畫書及圖說經校方同意後方可進場施作，並須依法定程序及符合相關法令辦理。完工後之附著物，於契約中止或到期時，所有權歸校方所有，廠商不得任意拆除破壞，並不得要求校方任何補償。未經校方同意任意變更者，經命其限期改善而不改善或雖改善而未達校方要求之標準，每次得罰新臺幣參仟元整，得連續開罰，嚴重影響校方權益者，校方得終止契約並沒收履約保證金之全部。

（五）廠商於履約期間應持續營業，除前項申請獲准之裝修期外，所造成之任何部分或全部場地停止營運者，空間閒置每十坪（含以下）每日應繳違約金新臺幣金壹仟元整，十坪以上依此類推。

（六）廠商因營業需求為各項改變場地現狀或設備之工程，經費應自行負擔。

（七）因應校方校園規劃及需求，針對綜合商店E111或其周邊環境施工時，廠商須無條件配合，不得要求校方任何補償。若廠商因施工無法營業時，期間租金不必繳納。

五、清潔、環保衛生及安全：

（一）出租範圍由得標廠商自行打掃，校方得不定時查核，如經通知有髒亂情形，應立即清理，外部公共空間之工程維修由校方負責，廠商應定期巡視通報。

（二）校方提供之設備機具如經廠商同意使用者，廠商應以善良管理人之注意義務管理使用及負責修繕保養，並應配合校方財產盤點手續；校方提供之公共設備﹙如油脂截流槽﹚，廠商應負責清潔、修繕及保養。使用期間如有任何損壞或短少，廠商應負損害賠償之責。如有遺失廠商應購置相同器具賠償。另有關廚房產生之廢水，若未經處理隨意傾倒排放，經主管機關查處，廠商應負全責。

（三）廠商應切實注意防火安全，如因疏忽引起火災，除由廠商負法律責任外、並應賠償校方損失。

（四）廠商裝置桶裝瓦斯時需依「公共危險物品及可燃性高壓氣體設置標準暨安全管理辦法」相關規定辦理；重點如下：

(1)直立放置瓦斯桶且以鐵鍊栓固定，防止傾倒 。

(2)瓦斯桶與用火設備須保持2公尺以上距離 。

(3)裝設瓦斯漏氣感應警報器。

（五）廠商應主動遵守各級衛生主管機關有關之規定，並確保營業空間及周圍環境之衛生及整潔，如因違規而發生糾紛，其缺失概由廠商自行負責。

（六）廠商使用之餐飲用具，不得為免洗餐具，須依政府公告規定自行設置，並正確清洗、殺菌及安放；若有違反政府公告受罰，概由廠商負責。

（七）廠商營業產生之廢棄物須自行負責清理。為便於管理及處理，須分類為一般廢棄物、可回收廢棄物、廚餘及廢油脂等四類，廠商需依上述分類分別設置專門之貯存容器及適當放置位置，並以當日產生當日清除為原則，貯存時間不得超過一日即需運離校區，不得置放本校垃圾場，廚餘及廢油脂需隔夜貯放者，貯存容器須堅固且以密封方式貯存。

（八）廠商應每週定期大掃除一次，以確保環境清潔衛生，並報請校方檢查。

六、保險暨稅費負擔

1. 廠商應向保險公司投保公共意外責任保險、產品責任保險及商業火險，保險金額各不得低於新臺幣200萬元，受益人為校方，保險期間應涵蓋契約履約期間，所需費用由廠商自行負擔。若有保險範圍不足、保險金額過低、保險期間不足或其他投保未盡事宜，造成校方或其他第三人損害時，廠商應負擔全部責任。以上投保之保險均須於開始營運日前生效，並將保單副本提交校方。
2. 校方提供場地供廠商營運，其建物及土地所有權仍屬校方，其他與廠商使用目的不牴觸之限定物權仍屬校方，廠商僅享有營運之權利。因營運所衍生之地價稅、房屋稅、營業稅或其他相關稅捐，水費、電費、規費、維修、人事等相關費用及因違反法律、法規命令而應繳納之罰金或罰鍰，概由廠商負擔。

七、分包契（合）約基本內容暨營運管理

（一）廠商與分包廠商簽訂之分包契（合）約範本至少應含下列內容：

「分包廠商均已知悉本契約內容，並承諾遵守契約中與分包廠商有關之規定，分包契（合）約內容與本契約有牴觸或漏列者，依本契約規定。本契約期限屆滿前廠商因違約致被校方正式通知契約終止時，校方或其指定之第三人得承受廠商於分包契（合）約之權利義務，但應以書面通知分包廠商。」廠商與分包廠商簽約前，應先將共同契（合）約範本一份送交校方審查符合前述內容後，始得與各分包廠商簽約，簽約後15日內應送分包契（合）約副本一份交予校方備查，契（合）約事後修訂或更換分包商時亦同。

（二）廠商及其分包商除經校方同意，不得以校方或校方附屬機構之名義對外為任何招攬商業行為。廠商之交易行為，涉及法律糾紛或受主管機關處罰時，概由廠商自行負責，與校方無涉。

（三）廠商不得以校方名義對外賒欠貨物或借貸金錢，凡廠商金錢上之一切行為概與校方無關。營業稅由廠商自行辦理繳納，如有逃稅、漏稅之情事發生，概由廠商自行負責。

（四）廠商所僱用之工讀生以校方學生為優先，其給付薪資及相關權益依勞動基準法及勞工保險條例相關規定辦理。

（五）廠商如為餐飲相關業者，所有工作人員（含工讀生）應每年必須接受健康檢查（須有X光透視及血清檢查），並於第一學期開學前一週，將健檢結果交由校方存查。更換新的工作人員，亦應比照辦理。健檢結果不合格者，廠商不得僱用；如已僱用，廠商應負責解僱。

（六）廠商應將工作人員姓名、身分證字號、住址及聯絡電話造冊製表，交由校方存查。工作人員如有違反校方規定，廠商應即解僱。

（七）廠商對所屬工作人員應嚴加考核，如有違反承攬規定或在餐廳賭博、酗酒、吸毒等不當行為發生者，應予停止僱用。廠商對僱用之工作人員應事先確認其品性端正，無不良嗜好及前科犯法等不良紀錄，始可僱用。廠商所僱用之工作人員如有不法行為或違反契約任何條款之情事發生時，其發生之一切損害，廠商應負連帶賠償責任。

（八）廠商及其所僱用工作人員與校方無僱傭關係，其在工作期間內之安全由廠商自行負責（其勞保、健保等均由廠商自行投保）如發生傷亡等情事時，概由廠商負責處理，與校方無涉，絕不得以任何理由對校方提出任何要求。

（九）廠商工作人員一律不得攜帶幼童共同工作。

八、服務品質

（一）餐飲業廠商應確實將每日供餐食材資料於「校園食材登錄平台」登錄，並遵守本校頒行之「國立澎湖科技大學餐飲契約衛生管理專章」（如附件）之規定。

（二）綜合商店得營業時間區段為上午7時至下午11時，如因營業型態須將時間提前或延後，廠商須先報請校方同意方可實行。**星期例假日得由廠商自行決定是否營業**，惟校方辦理重要活動時，應依校方需求配合營業。

（三）餐飲業廠商供應之餐飲用水以RO水為原則，並需符合國家飲用水規範標準。

（四）餐飲業廠商營業所需之食品，皆須使用商品檢驗局檢驗合格之廠牌，不得使用包裝不完整、逾期及未經檢驗合格之雜牌食品，清潔劑同此規定。

（五）校方得隨時反應廠商物品品質、衛生條件及人員服務態度等事項，廠商應接受建議，配合改善。

（六）餐飲業廠商每餐所供應之餐點必須提供足夠樣品（隨機取樣，以一人份之量為原則）存入冰箱，作為檢體。若於食用後有發生食物中毒現象，被害人之醫療費用與其他損害及法律責任概由廠商負責，與校方無涉；倘中毒情節重大，校方並得不待通知逕自終止契約，並依法究辦。

九、契約終止

（一）重大違約事由：廠商須先報請校方同意方可執行之事項，廠商未經申請逕自執行者，或本契約明定屬重大違約事由者，校方無須催告，得逕行終止本契約，契約終止後廠商應依本條第三項返還場地設備，逾期未返還者，每日應繳違約金新臺幣貳仟元整。

（二）一般違約事由：除第一項情形外，廠商違反本契約任一條款，經校方書面警告或罰款限期改善，達二次以上仍不改善時，校方得終止本契約。

（三）廠商於本件契約提前終止或契約期限屆滿之次日起10日內，將所借場地、恢復原狀交還校方（經校方同意之裝修及附著於場地設備無須恢復原狀）；廠商於遷出時不得向校方以任何理由向校方請求遷移費、補償費或任何費用，廠商未能於期限內遷移之物品視同廢棄物，任由校方處理之，廠商無異議，如因此增加校方之負擔，廠商亦應負賠償責任。

十、違約金

（一）廠商於營運期間，如有任何違反本合約之義務或應辦理之事項者，或廠商有經營不善或其他重大情事發生時，校方得視情節輕重要求廠商繳納違約金每件每日新臺幣壹仟元至貳萬元整，並得按日連續開罰至改善為止；經校方書面通知二次後仍未改善者，校方並得終止契約。

（二）廠商如未繳納違約金者，校方得自廠商繳交之履約保證金扣抵之，扣抵後，廠商應立即補足該履約保證金，廠商如不為補足該履約保證金，校方無須以書面催告廠商，即得終止本契約。

（三）廠商因違約而導致校方需訴訟者，校方之訴訟費用、擔保金及律師費用均應由廠商負擔。

十一、強制執行

（一）廠商如未按期支付校方場地租金、電費、水費或其他費用，願逕受強制執行絕無異議。

（二）廠商於本件營運期間屆滿或因有第八條第1項因重大違約事由致契約終止者，應即交還場地及附著設備於校方，如未交還校方，廠商願逕受強制執行絕無異議。

（三）廠商因第八條第一項所生遲延返還場地設備之違約金，願逕受強制執行絕無異議。

（四）校方於本契約期間屆滿時，廠商如結清相關費用後仍未返還廠商履約保證金時，願逕受強制執行絕無異議。

十二、得標廠商依本投標須知所提出之經營計畫書，其內容視同與校方間之契約，得標廠商應依其經營計畫書所載之內容經營，倘其實際經營情形與其所提出之經營企劃書所載內容不符時，本校得限期促其改善，逾期未改善者，終止其契約。

十三、**契約書應經公證，所需費用由廠商負擔。**