

檔 號：

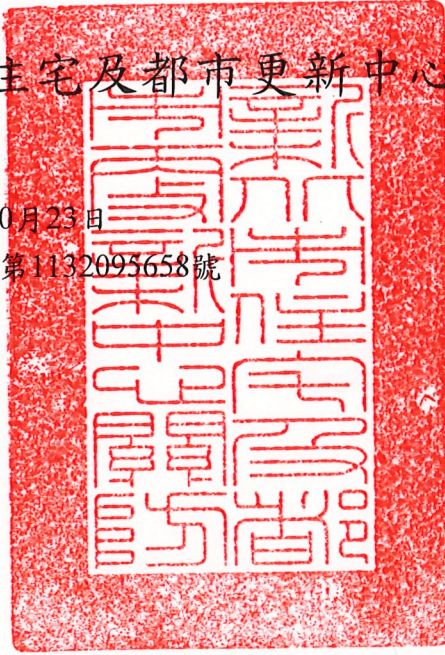
保存年限：

新北市住宅及都市更新中心 公告

發文日期：中華民國113年10月23日

發文字號：新北住都資社字第1132095658號

附件：



主旨：為「113年度新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場」
公開標租案，辦理第2次更正公告。

依據：新北市住宅及都市更新中心市有財產商業服務設施及其他
建築物出租規章。

公告事項：本案招標文件更正事項說明如下：

- 一、本案租賃契約書第5條、第6條。
- 二、本案投標須知第12條。
- 三、其餘事項仍依原招標文件及刊登於113年10月16日本中心
採購專區之招標公告內容辦理，本中心將依更正後之招標
文件辦理招標事宜。

裝

訂

線

新北市住宅及都市更新中心
「113 年度新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場」
租賃契約書

立契約書人：

出租人：新北市住宅及都市更新中心（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

甲方為加強停車場設施維護管理，提升停車場使用率及公共服務品質，依據「新北市住宅及都市更新中心市有財產管理使用收益辦法」及「新北市住宅及都市更新中心市有財產商業服務設施及其他建築物出租規章」等相關規定，經公開評選並評定由乙方承租「新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場」辦理經營管理工作，雙方同意訂定本契約書，條款如下：

第一條 租賃標的及使用用途

一、租賃標的：

（一）租賃標的：新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場（以下簡稱本停車場）。

（二）標的地址：新北市土庫市中和區連城路 142 號地下一層至地下三層。

（三）汽車停車位格數：汽車停車位共計 278 格，各樓層格數及使用原則如下：

1、地下一樓平面車位 38 格：編號 241 至 278 號（含 3 格身心障礙專用停車位、5 格電動汽車充電專用停車位）。其中，乙方應保留 6 格固定車位（編號：）及 1 格無編號裝卸專用車位，無償供社區作為清潔回收、公務及社宅承租人入住或搬遷時使用。

2、地下二樓平面車位 118 格：編號 123 至 240 號（含 1 格身心障礙專用停車位）。

3、地下三樓平面車位 122 格：編號 1 至 122 號。

4、本停車場之汽車停車位均委由乙方管理維護。

（四）乙方應提供月租車位 200 格，惟當實際月租車位數量低於 200 格時，其尚未出租之月租車位得暫時供乙方作為臨停車位使用。

（五）機車停車位：由社會住宅住戶使用，不對外出租。但其進出一併委由乙方管理維護，乙方同意無償提供服務。

二、使用用途：

本停車場供乙方作為停車場經營管理使用，不得再委由第三人經營，且須負責本停車場資產之維護、保養及必要之改善（停管相關設備、監視系統設備等）。

三、租賃使用範圍及附屬設備：詳停車場平面圖（附件 2），依現場交付點交及清冊

為準。

第二條 租賃期間

- 一、租賃期間自民國○○○年○○月○○日 00 時起至○○○年○○月○○日 24 時止(實際契約起訖日以甲方指定日期為準)，計 5 年期(60 個月)。租賃期間屆滿時，租賃關係即行消滅，無民法第 451 條規定之適用。
- 二、乙方於租賃期間如無違反本契約約定者，得於租賃期間屆滿前 4 個月以書面向甲方申請續租，經甲方同意後由雙方另訂新約。每次續租期間為 2 年，累計租期至多為 9 年。逾期未申請或申請未獲准者，租賃關係於租期屆滿時當然消滅。
- 三、本契約屆期時，如甲方未及完成標租，得以書面通知乙方延長租期，延長期間以 4 個月為限，權利義務事項延續至延長租約期滿。

第三條 租金

一、租金：

- (一)第 1 個月為設備建置期，第 2 個月至第 4 個月僅開放社宅住戶月租車位，由乙方收取月租費用並繳納予甲方(下簡稱代收代付)，第 5 個月起開放臨時停車，每月租金(含管理費)如下表：

編號	承租期間	每月租金(含管理費)
1	(1 個月)	設備建置期
2	(3 個月)	代收代付
3	(1 個月)	本案決標租金總額之 1/56*70%
4	(1 個月)	本案決標租金總額之 1/56*80%
5	(1 個月)	本案決標租金總額之 1/56*90%
6	(53 個月)	(本案決標租金總額扣除編號 3、4、5 租金)之 1/53

- (二)租金採 1 個月為 1 期預繳方式，本契約簽訂前承租人應繳清履約保證金。爾後各期租金應於應繳當期首日起算 10 日內繳納(如遇星期例假日時則順延至次一營業日)，不得藉任何理由拖延或拒絕給付。
- (三)乙方逾期繳納租金時，每逾 1 日加徵按月租金 2%計算之滯納金，最高以 20%為限；逾期繳納在 10 日以上者，甲方得終止契約，乙方所繳之履約保證金不予發還。

二、乙方應將租金匯入甲方指定之銀行帳戶，匯費由乙方負擔：

- (一)戶名：新北市住宅及都市更新中心。
- (二)銀行及分行別及其代碼：臺灣銀行_____分行，銀行代碼：004。
- (三)帳號：

三、經甲方收受匯款金額並確認無誤後，開具發票送交乙方。

第四條 稅費負擔及相關費用支付

- 一、房地應繳納之房屋稅及地價稅，由甲方負擔。
- 二、乙方營業所衍生之各項費用如營業稅、規費、場地修繕、設施(設備)維修費、依法辦理相關檢查費及違反相關法令應繳納之罰款等費用，自租賃標的點交之日起，由乙方負擔。

第五條 用水電規定

- 一、契約簽訂後之第 1 至第 4 個月之水電費用由甲方負擔，第 5 個月起，依每期帳單金額由甲、乙雙方平均負擔。
- 二、新北市中和安邦青年社會住宅大樓採契約容量用電，超過契約容量之電費將以 3 倍計算，如有該情形發生，甲乙雙方應依實際發生金額協商費用之負擔。

第六條 履約保證

- 一、乙方應於本案決標後，依甲方通知之期限前提供履約保證金新臺幣 5,698,444 元整(相當於標租底價之 10%)，以作為經營期間一切履約責任之保證。
- 二、乙方除以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之外，其餘請使用採購法主管機關頒布(修正後)之履約保證金格式。以匯款方式者，甲方指定之銀行帳戶如下：
 - (一)戶名：新北市住宅及都市更新中心。
 - (二)銀行及分行別及其代碼：臺灣銀行_____分行，銀行代碼：004。
 - (三)帳號：
- 三、乙方於租賃期間，不得主張以履約保證金抵付租金。於租期屆滿時，抵付欠繳租金、違約金、使用補償金、損害賠償、騰空租賃物及其他乙方應繳納之費用(如水、電費)後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由乙方另行支付。
- 四、乙方於租期屆滿前申請終止租約，或因可歸責於乙方之事由致發生提前終止契約情事者，乙方已繳交之履約保證金不予退還，所欠繳之相關費用由乙方另行支付。
- 五、租賃期間因不可歸責於乙方之事由致發生提前終止契約情事者，乙方繳交之履約保證金，得依本條第二項規定辦理。

第七條 使用標的物之限制及使用原則

- 一、本租賃標的供乙方作為停車場經營管理使用，非經甲方同意，不得變更用途。
- 二、本停車場應作為公眾停車使用，除身心障礙者專用停車位、孕婦及育有六歲以下兒童者停車位、綠能優先格位或經甲方同意者外，不得另行指定其他專用車位供特定對象使用。

- 三、甲方因辦理活動需使用部分停車空間作公共使用時，乙方應配合優先保留供甲方辦理活動之使用。

第八條 停車場附屬設備之交付

- 一、乙方應於本契約簽訂前會同甲方至本停車場完成附屬設備之確認，並製作停車場附屬設備點交清冊(附件1)。
- 二、甲、乙雙方應於簽訂本契約時，同時完成租賃標的及附屬設備之點交作業。點交後，乙方應盡善良管理人之義務予以保管、維護及為必要之改善。
- 三、附屬設備之規格、型式、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，乙方應於停車場附屬設備點交清冊上載明之。
- 四、如乙方不依前二項辦理附屬設備點交作業時，即視為乙方針對附屬設備已作必要之檢查，履約時一併移交乙方負責保管，嗣後乙方不得異議。
- 五、甲方提供附屬設備供乙方履約，乙方應善盡保管之責任，其有滅失或遭人為破壞，概由乙方負責，照價賠償。

第九條 履約管理

一、乙方應辦理事項

- (一)乙方應於契約簽訂日起 15 日內提送整備計畫報甲方核定，內容至少應包含下列事項：
 - 1、整體停車場營運管理規劃(須含臨停車位之費率標準)。
 - 2、增設停車場相關設備及位置。
 - 3、開始履約當月份之管理人員輪值表。
 - 4、停車場管理人員名冊(內含相片、姓名、出生年月日、身分證字號、詳細聯絡電話等)。管理人員異動時亦應於異動前3日報甲方備查。
 - 5、停車場之公共意外責任險及火險之保險單副本及繳費收據副本各1份。
 - 6、憑本契約向新北市政府交通局申請停車場登記證之影本。
- (二)乙方應於甲方核定整備計畫之日起 15 日內完成整備計畫內之所有工作，所需費用由乙方自行負擔。
- (三)乙方應配合中和安邦社宅招租期程，依甲方通知之時間指派工作人員進場辦理社會住宅住戶月租車位簽約事宜；並依甲方指示調整保留月租車位數量予社宅住戶。
- (四)乙方應於每月 25 日前，函送下列文件報甲方備查：
 - 1、前月份之停車月租名冊資料(含車主姓名、車號、月租號碼、聯絡地址及電話、所開立之統一發票編號等)。
 - 2、當月第二週之停車率調查表(詳附件3)。
 - 3、次月之管理人員輪班表。

(五)乙方應於每單月 25 日前，函送前二個月之 401 報表（營業人銷售額與稅額申報書）、財政部核定營業人使用統一發票明細表（依開立發票之種類選擇表格使用）報甲方備查。

二、乙方營運相關事項

(一)乙方應負責本停車場附屬設備（依附件 1 點交清冊為準）之維護、保養及必要之改善。相關檢修申報書及檢查報告，應適時報請甲方備查。

(二)停車場必要設備之建置

1、乙方必須裝設多元收費系統「全自動繳費機（含現金收費、悠遊卡收費系統）」，供臨時停車民眾繳費出場；並建置「無票卡式車牌辨識系統」，設置地點應經甲方同意且最遲於契約起始日起 1 個月內安裝完畢並完成測試及運轉，並以書面函報甲方查驗，所需費用（含保養、維護、修繕等）概由乙方負責。

2、乙方應於本停車場之出入口明顯處設置滿車燈箱（須能顯示場內小型車剩餘車位數量）、出車警示燈、警示鈴及身心障礙專用停車位應設置感應式警示音響（提醒車主勿占用），且最遲於契約起始日起 1 個月內設置完成。

3、乙方需於契約起始日起 1 個月內完成車位資訊上傳及遠端監控系統介面，並須將網路介面與機關連結（費用由乙方負擔）以利監控停車場之營運情形及提高停車場之管理功能。

4、租賃期間乙方須於充電樁旁至少應放鋰電池滅火器 1 支（滅火器須符合消防法規之規定）及防火毯 1 條，並針對現場物管人員於契約簽訂日後 3 個月內辦理 1 場防火毯教育訓練。

5、乙方依本契約建置之設備，於契約期限屆滿、解除或終止時，應保持其使用效能並無償歸屬予甲方，不得拆除。

(三)本停車場之停車位分為月租車位及臨停車位兩種，費率標準如下：

1、月租車位每格每月一律收費 3,700 元整（一人限承租一格）。但甲方保有調整社會住宅汽車位承租戶月租車位租金之權利，租金調整後，乙方應於調整租金公告之日起 30 日內修正契約內容並與新承租人簽訂之，原契約則適用至租期屆滿。另乙方應於每月支付租金時同時給付月租車位之租金差額予甲方。

2、臨停車位停車未滿半小時免費，以半小時為計費單位，並應按甲方核定之費率標準收費。另乙方須提供繳費後 15 分鐘離場免予收費之緩衝時間。

3、電動汽車充電另收充電服務費，應以度計費。

4、乙方如須調整月租車位租金及臨停車位之費率標準，應將調整費率標準提送甲方，經甲方同意後始得調整收費費率。除調降費率外，乙方應於實施前 2 個月公告，並完成停車場登記證變更後始得為之。

(四)乙方營業之收費費率、時間及月租金額等資訊應於本停車場出入口及管理室適當位置明顯標示。

(五)甲方員工及貴賓來訪之洽公停車之收費方式，由甲乙雙方另行議定。

三、乙方應配合及負擔事項

(一)乙方同意履約期間不定期召開工作小組會議，向甲方報告工作辦理進度，會議日期及工作小組成員由甲方排定。

(二)乙方應善盡管理人之義務，甲方得隨時督察、予以指導：

1、每日全時(24 小時)應有至少 1 位機動巡檢管理員待命，於接獲甲方通報或民眾通知時，應於 30 分鐘內抵達現場處理。

2、營運期間，應進行停車場停管設備相關問題之排除、地下室環境維護、維持停車秩序、停車場巡檢、安全管理等工作。

3、乙方自行設置之停車管理系統，相關建置、測試運轉、保養維護等費用概由乙方負責。

4、維持停車場環境整潔及停車秩序。

5、履行本案契約(含投標須知)內容。

(三)乙方須配合「新北市政府辦理公有路外停車場評鑑實施要點」、「新北市政府公有路外停車場委託經營督導考核作業要點」之規定辦理。

(四)甲方不定期辦理巡檢，乙方須派員陪同，完成巡檢項目(附件 4)。

(五)乙方收費應製予發票，且應載明場名、收費日期、車輛進出場時間、金額及乙方公司全銜，並保留存根聯供甲方查核。

(六)乙方須對承租月租車位承租人之車籍資料、聯絡電話造冊備查，以應颱風、水災、地震等天然災害發生時能緊急通知車主做必要之撤離。

(七)乙方因業務需求，需增加之投資設備項目、變更原空間設計或系統功能、或改善停車場相關設施(備)者，應先經甲方書面同意後，由乙方自費辦理。

(八)前款設備於契約期限屆滿、解除或終止時，應保持其使用效能並無償歸屬予甲方，不得拆除。

(九)針對人民陳情案件，乙方應於經甲方通知後之 4 小時內以書面回覆處理情形及日後改善方案。

(十)乙方須設置免費 24 小時客戶服務專線進行停車場相關問題之排除，若發生緊急事故或接獲民眾通知，乙方須及時進行問題之排除，如遇需要派員至現場處理狀況，須於接獲甲方通知後 30 分鐘內派員抵達停車場

現場處理。

- (十一)乙方應遵守基本工資、「勞動基準法」、「職業安全衛生法」及其施行細則、「勞工安全衛生設施規則」、「職業安全衛生管理辦法」、及「勞工健康保護規則」等相關規定，並隨時注意現場作業安全及災害之防範，倘因乙方疏忽或過失致發生意外事故，均由乙方負一切責任。
- (十二)乙方就其人員在工作時之適當性、可靠性及安全性負完全責任，因業務疏失致使民眾傷亡或財物損失時，均由乙方負損害賠償責任。
- (十三)乙方之履約場所作業有發生意外事件之虞時，乙方應立即採取防範措施。發生意外時，應立即採取搶救、復原、重建及對甲方與第三人之賠償等措施。
- (十四)乙方於營運管理期間，如因其他不可抗力之天然災害或人為因素，導致營業損失或車輛受損時，概由乙方負責，與甲方無關。乙方亦不得要求終止契約或要求任何補償。
- (十五)乙方應盡善良管理人之注意義務，維持本停車場及其附屬設施(備)正常運作效能，不得有毀損或減損其效能之行為，如故障或損壞者，應立即修復，費用由乙方負擔。
- (十六)甲方於乙方履約中，若可預見其履約瑕疵，或有其他違反契約之情事者，得通知乙方限期改善。
- (十七)乙方須依有關法規辦理相關檢查，如有發生意外，概由乙方自行負賠償責任。
- (十八)乙方如發現停車場設備故障或損壞，足以影響營運安全時，應立即停止營業，並應立刻電話通知甲方及乙方自行配合之維修廠商到場進行維修；如發生意外，概由乙方負賠償責任。
- (十九)甲方如發現本停車場之設施(備)有修繕必要時，得通知乙方辦理修繕，乙方應配合辦理。
- (二十)停車場之行車動線指示、車格位及標示牌面，應保持清晰及完好，如有標示不明或老舊者，乙方應負責補繪或更新。
- (二十一)乙方應巡查是否有久停車輛(於同一車位上連續停放超過7日以上未繳費之車輛)，並通知車主駛離；如有發生意外，概由乙方負賠償責任。
- (二十二)本停車場內既有之設備(設施)，非經甲方核准不得任意拆卸、關(封)閉。
- (二十三)乙方如有加裝監視設備，則應為可即時監看、遠端監視及30日以上之錄影保存及夜視功能，且解析度至少須達300萬畫素彩色攝影機組，該設備設施之所有費用均由乙方負擔，並須配合甲方增設數量或調整

鏡頭。倘因乙方設置之涵蓋率不足或設備故障損壞久未修復，而衍生公安意外發生後無法調閱畫面之爭議時，應屬乙方責任。

(二十四)乙方應盡善良管理人之注意妥善管理並維護租賃標的物如因乙方管理不善致生損壞、毀損滅失或被他人占用時，乙方應負責回復原狀、排除侵害，如造成甲方或第三人之損害，並應賠償。

四、本租約及乙方停車場之營運不得轉讓或設定負擔，乙方違反本規定時，甲方得終止契約並沒收履約保證金。

第十條 保險

一、乙方應於契約簽訂日起 15 日內完成「公共意外責任保險」與「火險」之投保，並提供保險單正本 1 份及繳費收據副本 1 份予甲方收執。未於規定期限完成者，每逾 1 日甲方得處以乙方本案決標金額 1/100,000 之懲罰性違約金。但本項累計懲罰性違約金以本案決標金額 1% 為上限，未達新台幣 5,000 元者，以新台幣 5,000 元計。

二、乙方依前款辦理之保險，其內容如下：

(一)投保範圍：乙方因意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任而受賠償請求時，承保單位對受害人負賠償之責。

(二)被保險人：停車場之公共意外保險、火險（含附加險）由乙方負責投保，以甲方及乙方為共同被保險人。

(三)受益人：火險及火險附加之經營資產應以重置成本為基礎；火險（含附加險）之保險單應註明受益人為「新北市住宅及都市更新中心」。

(四)保險內容：公共意外責任險、火險投保範圍及投保最低金額詳附件 5。

(五)其他因營運需求必要之保險。

(六)保險期間同租賃期間，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延，並應將保險展延之證明送甲方備查。

(七)未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，無效。

(八)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。

(九)乙方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

第十一條 罰則

一、非經甲方同意，乙方不得擅自增添、更換停車場內部設備或裝潢，違反者甲方得書面通知限期改善，逾期仍未改善者，甲方得終止契約，乙方所繳之履約保證金不予發還。

二、甲方巡檢時如有發現現場缺失，經簡訊、電話、line 或其他通訊軟體通知乙方

後，若乙方於 30 分鐘內無人回覆或無法於 30 分鐘內派員抵達管理室者，處以違約金 5,000 元，並以書面通知乙方改善。若再次發現乙方仍未改善，甲方得再次處以違約金 5,000 元。若相同缺失達 3 次以上者，甲方得按次連續處以違約金至改善完成為止，或得終止契約且乙方所繳交之履約保證金不予退還。

三、乙方違反本契約內容，經甲方人員巡檢發現維護不良、管理不善、未依契約規定期限填報相關表格資料或其他違反契約之情事者，除本契約另有規定者外，第 1 次予以書面通知限期改善，相同缺失自第 2 次起每次處以違約金 8,000 元，若相同缺失達 3 次以上者，甲方得按次持續處以違約金至改善完成為止，或得終止契約且乙方所繳交之履約保證金不予退還。

四、乙方違反第九條第一項各款、第九條第二項第二款及第三項各款規定時，甲方得按日連續向乙方處以違約金 2 萬元，直到改善完成為止。惟建置相關項目時，如發生不可歸責於乙方之事由者，應於規定完成期限前 15 日，檢附證明文件，並以書面報經甲方同意後，始得展延完成期限，所需費用概由乙方負擔。

五、乙方於契約終止或契約期滿時，本停車場現況所有營運設備均歸屬於甲方所有（停管相關設備、監視系統設備等），乙方如未交還全部附屬設備，自契約終止或契約期滿之次日起按日處以違約金 1 萬元。

第十二條 契約終止

一、終止契約之事由

（一）契約存續期間內，雙方得以書面合意終止。

（二）因可歸責於乙方之事由，甲方得提前終止本契約之情形如下：

- 1、乙方違反第九條第四項之規定者。
- 2、乙方有破產或有其他重大財務困難情事，致繼續履約顯有困難者。
- 3、履約期間發生重大糾紛，如繼續營業，足以影響公共安全者。
- 4、乙方受強制執行、破產之宣告或解散。
- 5、乙方遭行政機關吊銷立案證明或公司營業登記者。
- 6、乙方冒用他人名義登記公司行號經甲方查明屬實者。
- 7、乙方無正當理由不履行契約。
- 8、乙方偽造、變造依本契約應提出之相關文件，經查明屬實，情節重大者。
- 9、乙方或其負責人有重大喪失債信或違法情事，情節重大而影響營運者。
- 10、乙方受甲方督導、考核，經甲方認定有重大缺失情形，經限期改善達 3 次未果者。
- 11、其他違反契約規定情節重大者。

（三）因可歸責於甲方之事由致委託營運資產發生重大毀損滅失，使乙方營運產

生重大虧損致無法繼續履約者，乙方得提前終止本契約。

(四)因法令或政府政策變更，乙方繼續執行反不符公共利益者。

(五)因不可抗力之事件。

二、契約終止之通知

任一方終止本契約時，應以書面載明契約終止事由、終止契約之意思表示及終止之日期通知他方。

三、本契約之一部或全部終止時，於終止之範圍內，除本契約另有規定外，雙方之權利及義務一律終止。但終止前已發生之權利義務不受影響，契約終止之效力如下：

(一)依本條第一項第一款規定終止契約時，雙方就權利義務關係，應另行議定之。

(二)依本條第一項第二款規定終止契約時，甲方得沒收乙方繳納之全部履約保證金，並向乙方請求應給付之違約金、損害賠償及其他依本契約得向乙方請求支付之費用。

(三)依本條第一項第三款至第五款規定終止契約時，甲方於扣除乙方依本契約應付之違約金或其他債務後，應返還賸餘之履約保證金。

第十三條 其他約定

一、下列各項文件均為契約文件，如有衝突或不一致時，其適用之優先順序如下：

(一)本契約條款。

(二)標租公告及附件。

(三)投標須知。

二、本契約如有未盡事宜，經雙方合意得辦理契約變更、修正或補充之。本契約之變更、修正或補充應以書面為之，並經雙方簽署始生效力，且視為契約之一部分。

三、乙方於投標時所提之任何文件經甲方核定後，均屬本契約之一部。

四、合意終止條款於本契約期間，雙方合意終止部分或全部契約者，其終止後之權利義務關係由雙方協議另定之，經作成書面紀錄，並經雙方簽名或蓋章者，始生效力。合意終止生效前或未合意終止之契約部分，乙方仍應依契約規定繼續履約。

五、本契約一式五份，由甲方執二份，乙方執二份，公證人執一份。

六、本契約經公證後生效，應繳之公證費用金額由甲、乙雙方平均負擔。公證書上應載明乙方不給付租金或違約金，或於契約關係消滅時未於期限內繳清租金或其他未清款項並騰空交還租賃標的時，甲方得逕付強制執行。

七、因本契約涉訟時，甲、乙雙方合意以臺灣新北地方法院為第一審管轄法院。

【附件】：如下

附件 1：停車場附屬設備點交清冊

附件 2：停車場平面圖

附件 3：停車率調查表

附件 4：停車場巡檢表

附件 5：公共意外責任險、火險投保範圍及投保最低金額

附件 6：投標文件(含服務建議書及簡報等)

附件 7：開標紀錄

附件 8：議約紀錄

附件 9：決標公告

附件 10：得標廠商資料

立契約書人

出租人(甲方)：新北市住宅及都市更新中心

法定代理人：陳純敬

統一編號：87546730

地 址：新北市新店區北新路一段 86 號 18 樓

代 理 人：

承租人(乙方)：

統一編號：

負 責 人：

身分證統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件 1：停車場附屬設備點交清冊

項次	品名	數量	單位	配置位置
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

附件 2：停車場平面圖

附件 3：停車率調查表

停車場 年 月份停車率調查表

停車場名稱：

經營者名稱：

地 址：

(請蓋負責人印章)

電 話：

調查種類：汽車

總停車位數：汽車____位

月租車輛總數：汽車____位

停車場登記證編號：

填表月份： 年 月 日

		六時		十一時		十五時		二十時		平均 停車數 $\frac{(a+c+e+g)}{4}$	平均 停車率 $\frac{(b+d+f+h)}{4}$	本日最 高 停車率
		停車數 (a)	停車率 (b)	停車數 (c)	停車率 (d)	停車數 (e)	停車率 (f)	停車數 (g)	停車率 (h)			
月 日	星期一											
月 日	星期二											
月 日	星期三											
月 日	星期四											
月 日	星期五											
月 日	星期六											
月 日	星期日											

尖峰停車率：

平均停車率：

附件 4：停車場巡檢表

巡檢項目	巡檢結果		缺失說明及改進建議	
	是	否		
一、停車場營運管理事項				
(一) 停車場各項公告情形				
1、營業時間是否公告？				
2、收費項目及費率標準是否公告？				
3、服務專線是否公告？				
(二) 是否依規定開立發票？				
(三) 車輛是否依規定停放？				
(四) 臨時停車或月租費是否依規定收取？				
(五) 場內作停車以外之用途？				
二、營運維護情形				
(一) 管理員是否有駐場？				
(二) 各項設備及機械維護管理				
1、車牌辨識設備是否能正常使用？				
2、悠遊卡機設備是否能正常使用？				
3、繳費機是否能正常使用及保持清潔？				
4、監視系統是否正常運作？				
5、照明設備是否正常？				
6、緊急照明燈功能是否正常？				
7、剩餘車位顯示器功能是否正常？				
8、標誌標線是否清晰？				
9、方向指示燈是否正常？				
10、滅火器是否在有效期限？				
(三) 環境清潔				
1、停車場內含樓梯間是否有保持暢通不堆積雜物？				
2、停車場內含樓梯間環境清潔維護是否良好？				
3、停車場內是否保持整潔(無蜘蛛絲)？				
4、停車場鋪面(含停車格)是否未有污損？				
(四) 管理員態度及服裝儀容是否得宜？				
(五) 其他				
管理員： _____ 巡檢人： _____ 單位主管： _____				
複核結果及建議事項：				
複核日期： 年 月 日 複核人： _____ 單位主管： _____				

附件 5：公共意外責任險、火險投保範圍及投保最低金額

一、投保期間：

應自民國○○○年○○月○○日 00 時起至○○○年○○月○○日 24 時止，租賃期間內每年度投保一次。

二、公共意外責任險投保範圍與最低金額：

投保範圍：乙方因下列意外事故所致第三人體傷、死亡或第三人財物損害，依法應負賠償責任而受賠償請求時，承保單位對受害人負賠償之責：

- (一) 乙方或其受僱人因經營業務之疏忽或過失在停車場內發生意外事故；例如停車設備使用不當所致第三人體傷或財損。
- (二) 停車場之建築物、通道、機器或其他工作物，因設置、保養或管理有所欠缺所發生之意外事故。

投保最低金額，除行政院金融監督管理委員會核定承保辦理暨批單中規定基本自負額外，本自負額須為 0 元：

- 每一個人身體傷亡：新臺幣 \$ 3,000,000 元
- 每一意外事故身體傷亡：新臺幣 \$ 15,000,000 元
- 每一意外事故財物損害：新臺幣 \$ 3,000,000 元
- 保險期間內最高賠償金額：新臺幣 \$ 36,000,000 元

三、火險投保範圍與金額：

乙方必須於委託經營期間投保商業火災險，每年總保險金額為新臺幣 3,000 萬元，依行政院金融監督管理委員會核定承保辦理暨批單中規定基本自負額，若無規定須為 0 元，火災保險單內保險標的物須註明為建築物、營運裝修及各項設備，另於備註欄註明下列內容：火險加保之附加險及火險暨附加險適用之附加條款：

- (一) 附加險：應加保爆炸險、地震險、颱風及洪水險及罷工、暴動、民眾騷擾、惡意壞破行為險。
- (二) 火險暨附加險適用之附加條款：
 1. 重置成本條款。
 2. 保險金額自動增加條款。
 3. 保險金額自動恢復條款。
 4. 專業費用條款。
 5. 殘餘物清除條款。
 6. 建築物外部設備條款。
 7. 預付賠款條款。
 8. 暫時外移條款。
 9. 實損實賠保險條款。

附件 6：投標文件(含服務建議書及簡報等)

附件 7：開標記錄

附件 8：議約記錄

附件 9：決標公告

附件 10：得標廠商資料

新北市住宅及都市更新中心
「113 年度新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場」公開標租
投標須知

- 一、 依據「新北市住宅及都市更新中心市有財產商業服務設施及其他建築物出租規章」第 2 條第 1 項及第 7 條規定辦理新北市住宅及都市更新中心(以下簡稱本中心)所管之新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場(如標租清冊)公開標租案」(以下簡稱本案)，以引進優良廠商進駐，另將標租公告資訊公開於本中心網站。並參照本中心採購作業辦法規定程序辦理，經公開徵求廠商提供服務建議書並評審後，遴選優勝得標廠商，辦理議約、決標。
- 二、 公告日、截標日、評審日、標的物及標租底價、標租方式、招標結果：
 - (一) 公告日：113 年 10 月 16 日(星期三)。
 - (二) 截標日期、時間：113 年 10 月 30 日(星期三)下午 5 時 00 分止，如遇新北市政府宣布停止上班，則順延到恢復上班第一個工作日同時截標，開標日亦順延至次一工作日同時同地點開標。
 - (三) 開標日期、時間：113 年 10 月 31 日(星期四)上午 10 時 00 分止，如遇新北市政府宣布停止上班，則順延到恢復上班第一個工作日同時同地點開標。
 - (四) 評審會議(簡報審理)時間：另行通知。
 - (五) 標的物及標租底價：詳「113 年度新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場」公開標租清冊。
 - (六) 標租方式：不得低於標租底價之最有利標。
 - (七) 招標結果：依本中心決標公告為準。
- 三、 招標文件領取方式及地點：

網路自行下載：自公告日起至截標日止，自行連結本中心網址下載
<https://www.nthurc.org.tw/procurement/announcements>
- 四、 招標文件均為契約附件，全份招標文件包括：

- (一) 投標須知 10 頁。
- (二) 標租清冊 3 頁。
- (三) 評審須知 5 頁。
- (四) 租賃契約書 22 頁。
- (五) 投標單 2 頁。
- (六) 投標廠商文件審查單 1 頁。
- (七) 投標廠商聲明書 2 頁。
- (八) 公職人員及關係人身分關係揭露表 2 頁。
- (九) 授權書 1 頁。
- (十) 投標外標封套 1 頁。
- (十一) 押標金領回收據 1 頁。
- (十二) 委託代理領回未得標之押標金授權書 1 頁。

五、投標廠商之基本資格及應附具之證明文件：(投標廠商應提出資格證明文件，除投標文件另有規定外，以影本為原則，但得標廠商應於接獲本中心之得標通知之次日起 3 個上班日內，檢附正本，送本中心查驗)：

(一) 廠商基本資格：凡法律許可在中華民國領域內之本國公司依法得經營停車場者。本案不允許共同投標，由符合投標廠商資格之廠商單獨投標。

(二) 基本證明文件：(請加蓋投標廠商及負責人印章)

1. 廠商登記或設立之證明文件。投標廠商限本國公司，且其登記營業項目列有「G202010 停車場經營業」者，應檢附公司登記證明文件。

備註：「公司登記證明文件」：主管機關核准公司登記之核准函、公司登記表、於「全國商工行政服務入口網」(網址：<http://gcis.nat.gov.tw/index.jsp>)商工登記公示資料查詢服務網站列印之「公司基本資料」均屬之。

2. 納稅證明文件：

請投標廠商依其納稅情形擇一備標：

- (1) 投標廠商應繳交最近1期或前1期之營業稅主管稽徵機關核章之「營業人銷售額與稅額申報書收執聯」及「營業稅繳款書收據聯」。前揭「營業稅繳款書收據聯」得以相同期間內主管稽徵機關核發之無違章欠稅之查復表代之。
- (2) 如投標廠商每月銷售額未達小規模營業人營業稅起徵點者，應繳交當地財政部國稅局分局或稽徵所開立之「未達營業稅起徵點」之證明文件。
- (3) 如投標廠商為新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，應繳交「營業稅主管稽徵機關核發之核准設立登記公函及申領統一發票購票證相關文件（依法令規定得免用統一發票者，得免附申領統一發票購票證，惟其所檢附核准設立登記公函應載明其情形，或應另行檢附免用統一發票之證明文件）。」

3. 廠商信用之證明：

票據交換機構或受理查詢之金融機構於截止投標日前半年內所出具，且可證明該投標廠商「非屬拒絕往來戶」及「自查詢日往前推算三年內無退票紀錄」之『第一類票據信用資料查覆單』或『第二類票據信用資料查覆單』（如有退票但已辦妥清償註記者，視同無退票紀錄）。

※備註：該查覆單應加蓋查覆單位圖章（請投標廠商務必確認上開圖章是否完備）、投標廠商不論其使用票據與否，均應檢附本文件。

（三）其他應附證明文件

1. 投標廠商聲明書正本：請加蓋投標廠商及負責人大小章，未蓋者視為不合格標。

2. 押標金票據。

3. 投標單：五年租金總價(含稅)不得低於標租清冊底價，否則視為不合格標。

4. 服務建議書：

(1) 服務建議書建議製作方式

① 格式：直式橫書書寫，請使用 A4 紙張雙面繕打裝訂(特殊圖表可使用其他尺寸、惟請折妥)，並於每頁頁尾置中位置編排頁碼，並於左側裝訂牢固。

② 頁數：不限。

③ 份數：一式 12 份。

④ 封面：註明廠商名稱、本標租案名稱及提出日期。投標廠商所提之服務建議書應具目錄，標明章節頁次，內頁標註頁碼。

⑤ 順序：依服務建議書內容之規定順序裝訂之。

(2) 服務建議書內容

① 封面(註明本案名稱及投標廠商名稱)。

② 營運管理實施計畫：整體營運管理構想、實施項目及內容、安全管理維護及緊急應變措施、人力配置與管理計畫、申訴處理機制、風險管理及保險計畫。

③ 停車場改善及設施維修保養計畫：停車管理設備軟硬體設施建置、既有停管設備維護及改善計畫。

④ 訂定費率與收費。

⑤ 臨時停車民眾出入動線規劃：出入動線規劃、考量社區既有之樓梯、電梯及門禁管制系統。

⑥ 社宅住戶及團體之停車管理：住戶及團體之停車位、車牌辨識等管理方式。

⑦ 創新、建議與加值。

5. 授權書正本。(授權出席代表應攜帶授權書及身分證，於開標時當場交付本中心。負責人親自出席開標現場，則無需出具上述文件，惟仍需攜帶身分證以供查驗)。

六、 投標廠商應遞送投標文件份數：證明文件各 1 式 1 份，服務建議書 1 式 12 份。

七、 押標金：

(一) 押標金：新台幣 100 萬元整。金融機構簽發(不接受公司或個人簽發)即期並以「新北市住宅及都市更新中心」為受款人之支票或保付支票。

(二) 投標廠商有下列情形之一者，其所繳納之押標金不予發還，其已發還者並予追繳：

1. 以偽造、變造之文件投標。
2. 借用或冒用他人名義或證件投標。
3. 投標後撤回投標單。
4. 得標後拒不簽約。
5. 得標後未於規定期限內，繳足履約保證金或提供擔保。
6. 押標金轉換為履約保證金。
7. 其他違反本投標須知規定且經本中心認定情節重大者。

(三) 押標金處理：

1. 開標後，除第 1 名優勝廠商之押標金保留外，其餘投標廠商於開標次日之辦公時間內，持憑與投標單所蓋相同之印章無息領回押標金票據。委託他人代領或法人指派人員領取時，應出具委託書(委託人所蓋印章應與投標單相同)，受託人並應攜帶身分證、印章，逾期本中心不負保管之責。

2. 第 1 名優勝廠商保留之押標金得抵繳部分履約保證金。

八、 投標規定：

(一) 自公告日起至截止投標期限前(詳如招標公告)至本中心網站下

載之投標單，填寫五年租金願出標價金額，封入標單封內。連同「證明文件、押標金、投標文件審查表、投標廠商聲明書、退還押標金申請書、授權書(親自出席免附)及服務建議書」裝入外標封內封妥，於截標期限前(截止日下午 5 點前)郵遞或專人送達本中心(新北市新店區北新路一段 86 號 18 樓)，並以本中心實際收到投標文件所簽收之收件日期及時間為準，逾期寄達者無效。投標廠商應向投遞郵局確認送達時間，並自負無法於開標前送達之責任。

(二) 投標文件：

1. 投標單報價應以中文大寫數目字填寫或鍵入並加蓋廠商及負責人印章；投標單如有塗改應加蓋廠商或負責人印章。
2. 投標文件內記載金額之文字與號碼不符時，以文字為準；文字與文字不符時，以較高者為準。
3. 投標封套係指投標文件最外層之封套，得使用本中心所提供者，亦得由投標廠商自行下載、製作；其封面應標示廠商名稱、地址及標案案號或名稱，如無法判別所擬參加之標案者，視為不合格標。

(三) 投標單之填寫，應依下列規定辦理：

1. 以毛筆、自來水筆、原子筆書寫或機器打印，投標單經塗改者，請於塗改處認章。
2. 投標金額：投標金額以中文大寫書寫，最多至佰元為單位，拾位以下無條件捨去，並不得低於標租底價。
3. 填妥標號、投標廠商資料(應註明公司名稱、公司統一編號或經主管機關核發之許可文件字號、地址及法定代理人姓名、住址、電話號碼)、標的物、投標金額，並蓋章。

(四) 投標廠商如有代理人者，應填寫代理人資料。

(五) 每一投標單以填具一標號不動產為限，投標信封應填明所投不

動產標號、投標廠商名稱及地址，並以內裝一投標單為限。

- (六) 投標廠商之投標單一經投遞後，不得以任何理由請求發還、更改、作廢或撤標。

九、開標：

- (一) 由本中心派員會同監標人，於開標時當眾點明拆封審查。

- (二) 本案 1 家(含)以上廠商投標即可開標，並訂於 113 年 10 月 31 日(星期四)上午 10 時 00 分於本中心大會議室辦理資格審查，資格審查不合格之廠商，則退還押標金，不進入評審。

- (三) 投標廠商得自行派員，以 3 人為限，於前述時間及地點參加開標，投標廠商負責人無法到場，由投標廠商之授權代理人(應有授權書及身分證明文件)代理出席。通過資格審查之廠商依開標序號之排定答詢順序。

- (四) 有下列情形之一者，投標無效：

1. 標封未密封者。
2. 投標單及押標金票據，二者缺其一者。
3. 押標金金額不足或其票據類別、受款人不符本須知第七點規定者。
4. 投標單所填標的物、姓名、投標金額，經主持人及監標人共同認定無法辨識者。
5. 投標單所填投標金額經塗改未認章、或雖經認章而無法辨識、或低於標租底價、或不符合本須知第八點第(三)項規定之書寫方式者。
6. 投標單之格式與本中心規定之格式不符者。
7. 投標廠商資格不合規定者。
8. 投標單內附加任何條件或期限者。
9. 投標單所填之內容及所提供之證明文件不符合本須知第八點規定者。

10. 投標信封所填標號與投標單所填標號、標的物不符，或投標單所填標號、標的物不符者。
11. 投標信封正面未填寫齊全、投標信封未填標號或標號塗改挖補者。
12. 同一投標廠商對同一標的物投寄兩份以上標單者。
13. 將數個標單裝入一個標封內，全部投標單均視為無效標。
14. 以鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫。
15. 其他程序於法不合者。

十、 評審作業時間由本中心另行通知，於本中心大會議室辦理評審，評審方式及項目等規定詳評審須知，評審結果簽報本中心首長或其授權人員核定後，再行通知投標廠商評審結果及議約時間。經評審結果無合格標，應以廢標，重新公告招標，投標廠商不得提出任何補償或賠償要求。

十一、 決標：

採公開評審標案，評選序位第 1，經簽報本中心首長或其授權人員核定後，即為第 1 名優勝廠商，辦理議約、決標後為得標之廠商；如無第 1 優勝廠商或第 1 優勝廠商議約不成，且有次優勝廠商者，則依序由第 2 優勝廠商遞補，並類推至第 3 優勝廠商止。

十二、 履約保證金：

得標廠商應提下列保證事項，作為租金或租賃物損壞或契約不履行所發生損害之賠償金、違約金或其利息暨延遲利息給付之擔保。

（一）計收標準：以標租底價 10%之總額計之。

（二）繳納方式：~~除以現金、金融機構簽發之本票或支票、保付支票、郵政匯票、政府公債、設定質權之金融機構定期存款單、銀行開發或保兌之不可撤銷擔保信用狀繳納，或取具銀行之書面連帶保證、保險公司之連帶保證保險單為之外，其餘請使用採購法主管機關頒布（修正後）之履約保證金格式。繳納文件之格式依為準押標金保證金暨其他擔保作業辦法。~~

十三、得標廠商應於租賃契約簽訂前會同本中心至新北市中和安邦青年社

會住宅地下停車場完成附屬設備之確認，並製作停車場附屬設備點交清冊作為契約書之附件。

十四、訂約：

- (一) 得標廠商應於決標日之次日起 30 日內與本中心簽訂「113 年度新北市中和安邦青年社會住宅地下停車場租賃契約書」，起租日期為簽約日(公證日)，其公證書並載明應逕受強制執行，公證所需費用由承租人負擔，本中心並保留合約最後之調整權利。
- (二) 若未能於期限內辦理完成簽約時，本中心得訂定期限，通知補正之。若得標廠商未能於本中心通知補正期限內完成簽約，逾期末訂約者以棄權論，不得提出異議與要求補償任何費用。

十五、決標後尚未簽訂租約前，得標廠商有下列情形之一者，本中心應不與其簽訂租約並沒收已繳之全部押標金：

- (一) 投標廠商放棄得標者。
- (二) 逾期未繳清履約保證金者。
- (三) 逾期未簽訂租賃契約書者。
- (四) 依投標單所填投標廠商或代理收件人住址寄送之通知書無法送達、逾期未招領或被拒收者。
- (五) 得標廠商有不具投標資格之情事。

十六、得標廠商有第十五點情形之一者，由本中心比照第十一點通知第 2 優勝廠商按最高投標金額遞補為得標廠商，並於接獲通知之日起 30 日內繳納履約保證金，如第 2 優勝廠商未依限繳款、訂約時，則依第十五點規定辦理。

十七、標租不動產點交：

租賃契約書簽訂並經公證後，本中心應將標租不動產點交予承租人。

十八、疑義之處理：

廠商對招標文件內容有疑義者，應以書面載明其名稱、負責人或代表人姓名、聯絡電話、傳真機號碼、疑義事由，向本中心請求釋疑，

疑義事由及其相關資料如為外文者，請備具正體中文譯本。廠商請求釋疑之期限至 113 年 10 月 21 日止。

十九、本中心以書面答復前條請求釋疑廠商之期限：投標截止日之前一工作日。

二十、附註：

（一）本須知視同契約內容之一部分，其效力與契約相同。

（二）本須知必要時得以公告方式酌予修正，其效力優於本須知。

（三）其他未列事項悉依「新北市住宅及都市更新中心市有財產管理使用收益辦法」及「新北市住宅及都市更新中心市有財產商業服務設施及其他建築物出租規章」等相關規(約)定辦理。

二十一、投標廠商應於投標前詳閱本須知及相關投標文件，並前往現場勘查，本須知如有未盡事宜，悉依民法及其他相關規定辦理，若有疑義，應於投標前向本中心詢問，承辦人陳小姐(02)2957-1999 分機 121。