

高雄市政府文化局岡山文化中心停車場空間租賃契約(草案)

出租人：高雄市政府文化局（以下簡稱甲方）

承租人：（以下簡稱乙方）

雙方同意訂立高雄市政府文化局岡山文化中心停車場空間租賃契約如下：

第一條 租賃標的物：

雙方同意由甲方將高雄市政府文化局岡山文化中心停車場（地址岡山區岡山南路43號之西北側，位置及平面圖如附件），面積3003.9平方公尺，出租予乙方。

第二條 租賃期間：

- 一、民國113年8月1日起至118年12月31日止，計5年5個月。
- 二、租期屆滿除經甲方同意換約續租外，租賃關係即行消滅，甲方不另行通知，乙方不得以於租期屆滿後繼續使用租賃標的物主張民法第451條不定期限繼續契約，並應返還相當於租金之不當得利予甲方；如造成甲方其他損害，並應負賠償責任。

第三條 續約：

- 一、租期屆滿，乙方有意續租時，應於租期屆滿前3個月向甲方提出申請，甲方得依乙方於承租期間之營運績效決定是否續租。
- 二、經甲方審核同意續租，雙方應辦理換約續租。續租租期2年，以1次為限。

第四條 租金及支付方式、逾期違約金及計收基準：

- 一、採固定租金及變動租金合計收取，約定如下：

（一）固定租金：

每月新臺幣(下同)50,000元。於每月5日前繳交當月固定租金。

（二）變動租金：

為營業額千分之五(以發票金額計算)，每2個月繳交一次，以稅捐處之營業稅申請書為依據(需蓋有稅捐處印章)，於規定申報截止日後15日內併同「營業人銷售額與稅額申報書(401)」繳交。

- 二、支付方式：匯入高雄銀行公庫部(戶名：高雄市政府文化局保

管金專戶，帳號：102103063440。

三、乙方違反租金繳納期限時，加收逾期違約金：每逾1日以固定租金百分之一計算逾期違約金，違約金應於甲方書面通知後5日內繳納；乙方未依期限繳納本條違約金，甲方得自押租金中抵扣，押租金不足抵扣者，得向乙方追償。

第五條 稅捐、電費、保險等承租營運費用

- 一、租賃標的物之電子/自動收費停車設施及相關指標、車牌辨識系統、綠能充電樁設施、監視系統、標的物相關電費、清潔綠美化及植栽修剪費用、保險費、營業稅、電子保全費及人事營運等設施日常維護修繕等費用，皆由乙方負擔。乙方如欠繳前述各項費用，甲方得自押租金中抵扣，押租金經抵扣仍有不足時，甲方得向乙方請求賠償。
- 二、乙方於租賃期間應投保公共意外險及火災險，公共意外險投保金額每人不得低於500萬元。乙方應於簽約日起30日內將投保契約及繳費收據影本乙份送甲方備查。
- 三、前項保險所需費用由乙方負擔，並以甲方為受益人或賠款受領人，保險期間自租賃日起至租期屆滿為止。倘有延期或遲延租期者，保險期間比照順延。
- 四、乙方若未依規定辦理公共意外保險，承保範圍或保險金額不足，以致於保險事故發生時，甲方或其他第三人未能自保險人獲得理賠或理賠金額不足時，其損失或損害賠償概由乙方負擔。
- 五、未經甲方同意之任何保險契約之變更或終止，不生效力。
- 六、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由乙方負擔。
- 七、乙方應依法為其員工投保勞工保險及全民健康保險；依法免投勞工保險者，得以其它商業保險代之。

第六條 租賃標的物之使用及限制

- 一、租賃標的物供乙方做為停車場經營使用，未經甲方同意不得擅自變更用途。
 - (一)本停車場營業時間至少為每日 06：00 至 24：00。
 - (二)停車收費得採日租或月租方式，月租戶數量不得超過本停車場車格數之 5 成（50 格），以保留格數供臨時停車使用。

- (三)停車日租收費標準，平日每小時不得超過 40 元，當日收費最高不得超過 200 元。假日每小時不得超過 50 元，當日收費最高不得超過 300 元。收費標準得予調整，並經甲方備查後施行。
- (四)車輛進場後半小時內不予計費，以服務市民臨時洽公需求。
- (五)除現有停車格線、照明設備為甲方負責及現況提供，場域亦有獨立電錶。乙方應了解本停車場動線及獨立電表設施、電源設施等現況，負責設置電子/自動收費停車設施及相關指標、車牌辨識系統、綠能充電樁、監視系統、標的物相關電費、清潔綠美化及植栽修剪費用、保險、人事營運成本事宜，及設施日常維護修繕等，且相關設備需自租期始日起一個月內完成設置。
- (六)綠能充電樁之數量，由乙方依「電動汽車充電專用停車位及其充電設施設置管理辦法」等相關法規所規定之比例數量設置；數量高於法規比例者，可視停車實際需求、分年辦理安裝。
- (七)身心障礙者車輛收費，應比照「高雄市政府交通局公有收費停車場身心障礙者停車優惠規定」辦理。
- (八)乘載孕婦或六歲以下兒童之車輛停放，應依「孕婦及育有六歲以下兒童者停車位設置管理辦法」辦理。
- (九)岡山文化中心節目演出時間或重大活動時，乙方應配合派員至本停車場進行流量管制管理及收費服務。乙方之工作人員必要時接受甲方之指揮監督。
- (十)提供甲方員工車輛(預估 10 輛)應工作需要得免費停放。
- (十一)除前款情形外，乙方另應每月提供免費停車時數至少 250 小時，以供值班志工、貴賓及公務需求停車抵免之用。
- (十二)以上事項將依營業或公共利益實際狀況所需，得適當調整之。

二、場地營業管理：

- (一) 乙方應依停車場相關法規辦理停車場相關立案文件。並需依本市公共停車場管理自治條例第 5 條第 1 項規定，辦理停車場登記證後，始得營運。
- (二) 乙方應每日派員維持場地整潔，修剪樹木，遇有颱風等天災造成樹木傾倒並應即時處置，避免斷枝損壞車輛；如有車輛因斷

枝受損請求賠償，蓋由乙方負責。

- (三) 甲方遇有重大活動或政策需求時，得通知乙方暫停收費或營運。因暫停收費或營運所生之損失補償方式，雙方得另議之。
- (四) 停車場管理員應力求服務態度良好，服裝儀容整潔，積極快速處理民眾各項停車問題，必要時接受甲方之指揮監督。甲方如有認為所雇用之停車場管理員不適任時，得通知廠商改善或更換人員。
- (五) 乙方不得將本停車場轉租或設定負擔，若有前述情況，甲方得立即終止合約。
- (六) 乙方於租賃期間投資增置之軟硬體設備，於租期屆滿、終止或契約解除時屬乙方所有。

三、岡山文化中心停車場設施營業後，應維持「岡山文化中心停車場」之名稱，不得變更。但乙方之商標或名稱得使用於或出現於員工制服、收據或其他經甲方同意之場地、看板、物品或文宣品。

四、乙方應依據徵選委員意見修正營業管理計畫書，於簽約後5日內提送甲方審核，並依據審核通過後之營業管理計畫書確實執行。營業管理計畫書為本契約之一部分，乙方負有遵守及履行之義務，計畫書內容如有變更，須經甲方同意後始得實施。

五、甲方對乙方所為定期或不定期之查核，乙方不得規避、拖延或拒絕。

六、乙方應於每年度結束前3個月提出當年度營業成果分析及下一年度營業管理計畫送甲方備查。

七、乙方應於每年度財務報表完成會計師簽證後14日內，將財務報表份提送甲方備查。

八、乙方因本契約取得之權利，不得移轉或設定負擔。

九、乙方不得將租賃標的物一部或全部轉租、分租或以其他名義供第三人使用。

十、乙方如因故意、過失，損害他人生命、身體、財產，或致租賃標的物毀損、滅失，乙方應負全部損害賠償責任，並應立即通知甲方。

十一、乙方因使用或管理租賃標的物及相關設施設備不當，或執行業務有瑕疵，致生損害於第三人時，應由乙方負損害賠償責

任，如因此致甲方受有任何之損害時(包括甲方應對第三人負國家賠償責任時)亦同。

第七條 租賃標之物之整建、保管及修繕

- 一、乙方對租賃標之物應盡善良保管責任，除因天災或其他不可抗力因素導致毀損、滅失外，由乙方修繕並負擔其費用，不得抵償租金或要求甲方任何補償。乙方未盡修繕之責，甲方得代為雇工修繕，所需費用從押租金抵扣，押租金經抵扣仍有不足時，甲方得向乙方請求賠償。
- 二、乙方除依第6條設置本停車場設施設備外，未經甲方同意不得擴建、整建、增設或更改場地、建物或設施；如有違反或損壞等情事，乙方應負責回復原狀或賠償。但乙方為推廣業務需要，在不影響公共安全原則下，如擬調整設置廣告物，或變更、增添工作物、設施者，應於施工前提送施工計畫並經甲方同意後始得為之。

第八條 終止契約：

- 一、甲方因政策變更得終止契約，並得補償乙方因此所受之損害，但不包含所失利益。
- 二、乙方有下列情形之一者，經甲方書面通知限期改善而不改善，或經改善後仍不符甲方要求者，甲方得終止契約：
 - (一) 除不可抗力之因素外，未經甲方同意任意更改營業時間或停止對外營業。
 - (二) 未經甲方同意擅自增設、修改、拆除建物及其他設施者。
 - (三) 規避、妨礙或拒絕對受託業務及財務之調查，或於調查時為不實之陳報。
 - (四) 未經甲方同意超收或另立名目收取費用。
 - (五) 違反行政法規而受2次以上裁處。
 - (六) 違反目的事業相關法令規定，情節輕微。
 - (七) 營業管理內容與營業管理計畫書內容不相符。
 - (八) 未如期提送營業成果。
 - (九) 未依契約規定給付或負擔損害賠償。
- 三、乙方有下列情形之一者，甲方得終止契約並要求賠償：
 - (一) 乙方使用租賃物違反法令規定。
 - (二) 因可歸責於乙方之事由致租賃物毀損或滅失。

(三) 乙方將租賃物之全部或一部轉租、分租或交付他人使用。

(四) 乙方將本契約所取得之權利移轉他人或為他人設定負擔。

(五) 乙方未經甲方同意對於租賃物為擴建、整建或改建。

四、因前二項或其他可歸責於乙方之事由致終止契約者，乙方已繳之租金不得請求返還，其因而致甲方受損害者，甲方得請求損害賠償。

五、乙方若於租期屆滿前提出終止本契約，已繳交之租金不予退還。

第九條 契約期滿、終止或解除之處理

一、乙方應於租期屆滿或終止、解除契約日之日起30日內遷出，並將租賃標的物交還甲方。未於限期內撤離者，乙方之設備及物品，甲方得視為廢棄物代為清除，所需費用從押租金抵扣，押租金經抵扣仍有不足時，甲方得向乙方請求賠償。

二、乙方之設備與甲方所提供之土地、設備及電力設施，有非毀損難與分離者、或有不可分離之情形者，其所有權歸甲方，乙方不得要求任何賠償或補償。

第十條 押租金

一、乙方應於甲方通知後10日內完成簽約手續，並於簽約前繳納押租金2個月(100,000元)整。通知日後十日不完成簽約者取消簽約資格。

二、押租金於契約關係終止、解除或屆期時，乙方無違約、損害賠償或其它尚待解決事項，由甲方於30日無息退還。

三、支付方式：匯入高雄銀行公庫部（戶名：高雄市政府文化局保管金專戶，帳號：102103063440。）

第十一條 契約變更及權利之行使

甲乙雙方得合意變更本契約，契約變更應經甲、乙雙方以書面為之始生效力。本租賃契約任一方，如於任何時刻未行使其依本租賃契約應享有之權利，不應視為放棄該權利或其他有關之權利，亦不應視為嗣後不得行使此等權利。

第十二條 租賃契約之解釋及管轄法院：

一、本契約任何條款或約定有無效原因，如除去該部分，契約亦可成立者，其他條款應不受影響而仍完全有效。本契約附件為本

契約內容之一部分，與本契約條款具有相同之效力，二者如有不同約定者，以本契約為準。

二、本契約及其附件構成甲、乙雙方當事人之完整契約。

三、本租賃契約如有未盡事宜，適用民法及相關法令之規定辦理。

四、因本租賃契約所生或與本租賃契約有關之訴訟，甲、乙雙方當事人同意以高雄地方法院為第一審管轄法院。

第十三條 強制執行

乙方應給付之租金、違約金及租期屆滿時應返還之租賃標的物未依期限給付或返還者，應逕受強制執行。

第十四條 契約公證

訂約時乙方應會同甲方辦理公證，並依公證法第13條規定，於公證書載明逕受強制執行之意旨，公證費用由乙方負擔。

第十五條 送達地址：

本契約所為任何意思表示之送達均悉以本契約書所載之地址為準，地址如有變更，應於7日內以書面通知對方，否則如有拒收或無法送達之情形而致退回者，悉按第1次附郵寄送通知之日期，視為已合法送達。

第十六條 契約份數：

本租賃契約正本3份由甲乙雙方各持1份，公證人留存1份，副本2份，由甲乙方各持1份，經簽章生效後，雙方依上述各自收執。

立契約書人

甲 方

出租人：高雄市政府文化局

法定代理人：王文翠

統一編號：76211413

地 址：

電 話：

乙 方

承租人：

法定代理人：

統一編號：

地 址：

電 話：

中 華 民 國113年 月 日訂立