

「臺中都會公園停車場租賃」案

工作需求說明書

內政部國家公園署國家自然公園管理處

中華民國114年11月

臺中都會公園停車場租賃案工作需求說明書

壹、依據

依國有財產法及國有公用不動產收益原則、並參採政府採購法(以下簡稱採購法)及其主管機關所訂定之規定辦理。

貳、緣起

為提升經營績效，期藉由民間多元化營運管理，增加自動化停車設備及設施維護良善，並採「使用者付費」的機制達到公平與效率的原則，以提升停車場整體服務品質及效能，並維護臺中都會公園休閒品質。

參、租賃標的：臺中都會公園停車場

一、經營方式：採出租方式委外經營。

(一) 出租(本約產物)範圍：臺中都會公園停車場(含南、北側停車場及園區範圍30米道路兩側)，詳契約書。

基地地址：臺中市西屯區都會園路1215巷140號。

基地座落：臺中市西屯區永林段80、81、109、110、111、112、113、114、117、117-1、119、119-1、119-2、120、121-1、122、123、123-1、124、124-1、125、129-1、129-2、337、352、352-4、357、357-1、358、359、360-2、361-1地號等共33筆土地。

(二) 經營期限：自114年1月1日至116年12月31日止共3年。

(三) 優先續約：得標廠商如營運良好且無重大違約情事，廠商得於合約期滿前6個月提出續租申請，經機關審查同意者，得續約1次，並以2年為原則。

(五) 租金：得標廠商(以下簡稱廠商)應向內政部國家公園署國家自然公園管理處(以下簡稱機關)繳納每年租金。

二、停車場設備與營運概要

(一) 本案停車場登記證已由機關向臺中市政府申請取得，於登記證有效期限到期屆滿前或變更時，廠商應配合機關申請作業。

(二) 停車場名稱、車位數與營運概要：

1、停車場名稱：臺中都會公園停車場。

2、停車場地址：臺中市西屯區都會園路1215巷140號。

3、停車場形式：平面式(含南、北側停車場及園區範圍30米道路兩側)

4、停車種類：大客車、小型車、重型機車、機車。

5、停車場車位數：

南側停車場：小型車165位、大客車14位、機車256位。

北側停車場：小型車234位、大客車8位、機車204位。

園區範圍30米道路兩側：小型車約172位、機車90位。

6、停車場收費標準與收費方式：

(1)本停車場收費費率如下：

- A. 小型車平常日每次30元，國定例假日每次50元。
- B. 大客車平常日每次60元，國定例假日每次100元。
- C. 大型重型機車平常日每次30元，國定例假日每次50元。
- D. 機車平常日每次20元，國定例假日每次20元。

(2)收費方式：採自動化收費及停管系統、繳費機現金收費、人工收費，另應設置電子票卡(如悠遊卡、一卡通等)之付費方式供選擇。

(三) 廠商應自合約開始日起6個月內，於南、北側停車場內各設置2格電動汽車停車位，車輛充電設施之設備、介面及配件，均應符合國家標準。其安裝配置、管線及系統與維護保養、配電工程施工及用電設備電錶等相關費用，概由廠商負擔；廠商應另外設置電錶，因電動汽車充電所產生之電費概由廠商負擔。租賃期間基於使用者付費原則，廠商得額外向電動汽車使用者收取合理充電費用。

三、稅捐、用電、保險、清潔、植栽養護等，詳如契約書。

(一) 稅捐

廠商經營本區應繳納之一切營業稅、營利事業所得稅及其他稅捐，應自行負責繳納。但機關提供使用之本約產物應納稅捐(地價稅)則由機關負責繳納。

(二) 維護費、修繕費、電費及其他費用：

租賃期間本約產物之維護費、修繕費及電費等，概由廠商負擔。其中電費每月以新臺幣7000元計價，廠商須於每月7日前一次繳付機關。

(三) 保險：廠商應投保雇主意外責人險、公共意外責任險、及營繕承辦人意外責任險，詳如契約書。保險單正本或保險機構出具之保險證明1份及繳費收據副本1份，應於簽約後15個日曆天內繳交機關收執。

(四) 維修：

本契約期間廠商應負責維護本約產物於良好之狀況。並於其損壞或故障時為必要之修復工作，其維護及修復費用由廠商負擔。

(五) 清潔：

本契約期間廠商應負責維護本區之安全衛生與執行清潔工作。

(六) 植栽養護：

本契約期間廠商應負責維護本區植栽喬、灌木養護、修剪、除草等工作。

四、招標，詳如投標須知。

(一) 投標廠商資格：國內合法登記之公司行號，其營業項目需具有停車場經營管理業務者，詳如投標須知

(二) 投標者應於標單內填妥總計3年應向機關繳納之租金標價總額(即114年1月1日至116年12月31日止3年之總租金)。

(三) 辦理第一次公開標租，即不受家數限制，於開標前除有不予開標決標情形外，合格廠商家數在1家以上時，應即開標審標。

(四) 開標時以標單所載中文大寫之總價決標為原則。本案之決標以投標者所投標價(即自114年1月1日計至116年12月31日止之3年租金總計)高於機關底價之最高者為得標。

五、著作權約定

(一) 本項計畫廠商因履行契約所完成之著作，其著作財產權之全部於著作完成之同時讓與機關，廠商放棄行使著作人格權。廠商保證對其人員因履行契約所完成之著作，與其人員約定以廠商為著作人，享有著作財產權及著作人格權。

(二) 廠商應保證對於其工作人員職務上完成之著作，應依著作權法第11條但書規定，與其工作人員約定以廠商為著作人，享有著作人格權與著作財產權。

(三) 廠商依本契約所提出之各項成果，其資料、內容應保證不侵害第三人所擁有任何形式之智慧財產權，機關若因廠商而涉及任何侵害第三人智慧財產權之侵權訴訟，由廠商負責處理並承擔一切法律責任，廠商應自費為機關提供辯護，並負擔機關所需支付之賠償費用。若機關因此類訴訟需延滯本計畫之推動，廠商應負全責並賠償機關所受損失，並負擔一切法律責任。

六、出租期間承租人之權利義務(詳契約)

(一) 承租人有下列情事之一者，機關得不經催告逕行通知承租人立即終止或解除契約，其原繳履約保證金不予發還。為確保民眾權益，機關得適時調派人力介入，以維持營運，承租人不得以任何理由拒絕，且對機關所付出之人力、物力負賠償責任。

1. 擅自轉讓他人經營管理維護者。

2. 擅自變更建築物原使用目的為使用者。

3. 違反相關法令規章與公序良俗者。

4. 擅自停止經營管理維護工作，連續超過3天以上者。

5. 承租人違反契約情節嚴重或因承租人因素致無法正常營運，機關認為其無法充分履行契約時。

(二) 機關於租賃期間有下列情形之一者，得終止或解除契約，通知承租人自為因應，承租人不得請求任何形式之賠償。

1. 為配合政策需要收回自行處理者。

2. 國有財產用途變更者。

3. 出租之原因消滅者。

前項各款如因天災人禍或其他意外事故致未能依限完成者，得由機關依事實放寬修復期或免予追究損毀復舊責任。

- (三) 租賃期間，廠商對租賃物及其所在場地負有維護及管理之責，機關可對廠商經營情形得進行瞭解、督導、考核，廠商如無違約情事者，租期屆滿、契約終止或解除日起15個日曆天內完成撤離及恢復原狀返還予機關點收。
- (四) 因廠商僱用員工所衍生出勞資糾紛應自行解決，機關不涉入。

七、得標者之義務，詳如投標須知。

- (一) 得標廠商應依限完成經營標之物之點交工作及與機關簽訂契約。逾期未點交者或未簽約者，撤銷其得標資格。
- (二) 得標廠商須依機關規定期限提出經營管理執行計畫書(含廠商經驗與實績、營運計畫(含設置營運所須之設施)、財務計畫、創新構想等)，並經機關審查同意後始得營業。停車場營業許可之申辦及稅金等由廠商辦理，營業場所公共意外責任險、火險及營造綜合險均由得標廠商負責投保。
- (三) 本案停車場登記證已由機關向臺中市政府交通局申請取得，於該登記證有效期限到期或變更，廠商應配合甲方之申請作業。
- (四) 得標廠商於經營範圍內之一切服務，均需符合政府對安全、衛生、環保等相關法令規定之規範，且均須依規定開立統一發票，並應獨立設帳。廠商應於營運日次月起每月10日前函送前1月份之營運月報表予機關備查，每奇數月第25日前提送前2個月發票明細表及「營業人銷售額與稅額申報書」(401報表)予機關備查。

八、租金之計收：

- (一) 本案租金每年應繳金額=出租土地面積×當期申報地價×租金率%。

依國有公用不動產收益原則五、(二)、1規定「公開標租以不動產年租金總額競標，其底價由管理機關考量定價因素訂之，不得低於公開標租時依前款第一目規定計算之最低年租金總額。」即公開標租者，標租底價，基地年租金率不得低於百分之五(5%)，臺中都會公園停車場之租金率限定為百分之七(7%)。

- 1. 臺中都會公園停車場：以租金率 7%計算，本案出租停車位總面積 9,190.1 平方公尺，查 113 年 1 月申報地價新臺幣 1300 元，核算基地租金每年為新臺幣 83 萬 6,300 元(=9,190.1×1300×7%)。
- 2. 本標租案將採最低租金收入以上之最高價者得標，預定最低租金收入每年為新臺幣 83 萬 6,300 元。

3. 本案於開標時採 3 年總標價之最高價者得標，本案 3 年最低租金總價為 250 萬 8,900 元(83 萬 6,300*3=250 萬 8,900)。

(二)前項租金因土地申報地價或法定租金率調整等因素，經機關評估需重新調整時，廠商應照調整後之金額自調整之月份起繳付。

(三)租金繳交期限

1. 第 1 年度：民國 114 年 1 月 1 日起 7 個日曆天內繳交。

2. 第 2 年度：民國 115 年 1 月 1 日起 7 個日曆天內繳交。

3. 第 3 年度：民國 116 年 1 月 1 日起 7 個日曆天內繳交。

(四)收入用途：全數納入國庫。

九、其他

(一)履約期間機關如遇組織改造，必須將本案標的移轉至機關所指定之接管機關時，廠商須按機關組織改造實際情形配合調整本案標的，使其功能確實正常運作至履約期滿，屆時本契約機關之所有權利與責任並隨組織改造而移轉至機關所指定之接管機關。廠商亦須配合接管機關繼續執行本案標的，不得以任何理由拒絕，亦不得請求支付額外之任何費用。

(二)工作期間，機關得隨時派員了解工作內容、方法及進度，廠商應全力配合提供資料與說明。

(三)免費停車機制

1. 執勤中之警備車、消防車、救護車、工程車及機關之公務車免予收費。

2. 身心障礙車：凡身心障礙者使用之車輛，並貼有各縣市政府社政主管機關核發且加註車號之「身心障礙者專用停車識別證」者，免費停車（相關優惠政策視機關之政策配合調整）。

3. 廠商需提供機關每年計 500 車次，供機關辦理活動時參與活動之人員免費停車使用，超出則依規收取停車費用。