

臺中市大益公有超級市場 1、2 樓及地下室現況租賃投標須知

臺中市政府經濟發展局(以下簡稱本局)為活化市有財產，提升市場經營效益及擴大民間參與，辦理臺中市大益公有超級市場 1、2 樓及地下室現況租賃，並採用公開評審方式徵求經營管理人，特訂本須知。

一、租賃標的物：

坐落於臺中市西區大益段 314 地號土地，基地面積 2,937 平方公尺，門牌編號西區精誠 23 街 30 號，為地下 1 層地上 4 層之鋼筋混凝土建物，使用範圍(使用執照 81 中工建使字第 1333 號)：

- (一)一樓面積：廠商使用 1,236 平方公尺，其餘 576.08 平方公尺供公益派出所使用，使用執照用途為超級市場。
- (二)二樓面積：廠商使用 1,051 平方公尺，其餘 784.26 平方公尺供公益派出所使用，使用執照用途為市場。
- (三)地下室面積：2,039.39 平方公尺，使用執照用途為防空避難室兼停車場使用，並保留 8 個停車格(不計入出租租金)，供公益派出所公務車使用。
- (四)騎樓面積：為 86.52 平方公尺，使用執照用途為人行道，不計入出租租金，但由廠商管理，廠商使用時，應依機關管理規定辦理。

二、投標資格：

凡法人、經政府立案之人民團體或商號，均可參加投標(得標人另需依契約規定於營業前辦妥營業登記或機關團體設籍登記)。

三、月租金標價：

本案租賃以月租金競標，依據「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」第七條第三項規定，訂定月租金標價為新臺幣 32 萬 1,000 元整。

四、本案標的物租賃期間及使用限制：

- (一)租賃期間：5 年，契約存續期間屆滿前 3 個月，廠商得以書面表示續約，符合下列續約條件之一，並經機關同意者，

得續約一次，續租期間最長 4 年。

1. 機關考核營運績效，平均分數 70 分以上者。
2. 無違約情事或有違約經機關限期已改善者。
3. 續約條件有利於現場管理或公共利益者。。

(二)得標人經營管理時應開放供大眾消費，不得違反零售市場管理條例；如報經本局同意變更改用途時，得依核定使用項目經營，並應接受本局相關業務之督導。

(三)本建築物非經本局同意不得變更建築結構或改建，如欲變更，得標人必須自行評估合於市場管理、都市計畫及建築等相關法令規定，經本局同意後始得為之，且建築物之增建、改建或修建工程應以本局為起造人申請建築，費用由得標人負擔，建築完成後，其所有權歸屬本局。

(四)標的物之各項設備，現有之照明設備、消防系統、機電設施系統、給(排)水系統等，皆以現狀出租，且標的物之設施設備(包含公共設施)之維修、建築及消防定期申報檢修、營業所須之配電、配水設施、水電費用及使用管理相關費用，由得標人負擔。得標人應就營業場所投保公共意外責任險。

(五)得標人經營管理之標的物及其設備尚未經本局點交前，不得要求使用或裝修。完成點交後，經營管理權移轉同時生效，即由得標人經營管理(維護)。

(六)得標人會同本局點交標的物及其附屬設備等經營管理權移轉手續時，標的物及其附屬設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，雙方應於所交付之設施設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交紀錄留存。

(七)標的物及其附屬設備未依前項規定為任何記載者，視為在完整狀態下由得標人點收，嗣後得標人不得提出任何異議。

(八)現有標的物，如有違章建築存在或未領有室內裝修合格證

明文件即進行室內裝修行為，經本局通知限期執行改善作為後，得標人應依限完成。如未改善，得標人不得拒絕臺中市政府建築主管機關日後執行之強制拆除作為，亦不得要求減繳租金或求償。

(九)得標人應於契約起始日起四個月內開業經營，開業後不得停業。但有特殊情事無法開業或須暫停營業，報經本局同意者，不在此限。

(十)本案標的物以現狀出租，期間得標人因營業、管理需要必須改善或修建時(包含但不限於增添、更換內部設備與裝潢)，概由得標人自行規劃設置，應事先繪製圖說，提送工程計畫書徵得本局同意，並經建築管理機關核准後始得為之，一切費用概由得標人負擔。如需本局協辦事項，本局在法令規定範圍內得以協助。

1. 相關改善或修建工程，不得損及原建築物結構體之安全，違反時經本局通知，逾期未恢復原狀或改善，本局得終止契約收回標的物，得標人並應賠償本局所受損害。
2. 相關改善或修建工程所增添、更換之設備或裝潢，在返還標的物時，應無條件歸屬本局所有，但本局認須遷移清除部分，得標人應無條件遷移清除。
3. 倘有改善、修建、室內裝修施工時，得標人應依現有建築物(場所)施工中消防防護計畫指導須知，製定消防防護計畫，並向當地消防機關申報。

五、投標所需文件：

(一)押標金之單據(押標金：新臺幣 321,000 元)。

(二)各種證件影印本：

1. 公司、合夥或獨資之工商行號者，請檢附公司登記或商業登記證明文件(得以經濟部全國商工行政服務入口網-商工查詢服務，網址：<https://gcis.nat.gov.tw/mainNew/classNAction.do?>

method=list&pkGcisClassN=4)或經政府立案之團體證明文件。

2. 納稅證明文件：其屬營業稅繳稅證明者，為營業稅繳款書收據聯或主管稽徵機關核章之最近一期營業人銷售額與稅額申報書收執聯。廠商不及提出最近一期證明者，得以前一期之納稅證明代之。新設立且未屆第一期營業稅繳納期限者，得以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代之。營業稅之納稅證明，得以與上開最近一期或前一期證明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。
3. 授權委託書，可於開標時，現場提出。
4. 退還押標金申請單，可於開標時，現場提出。
5. 投標文件真實無虛偽不實之切結書，可於開標時，現場提出。

(三)營運計畫書 1 式 10 份。

六、投標人應繳納之押標金，限以下列票據繳納：

(一)經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、郵局、信用合作社及農、漁會信用部之劃線支票(指以上列金融機構為發票人及付款人)或保付支票。

(二)郵局之匯票：

押標金支票或本票，毋須載明受款人，如載明受款人時，應以「臺中市政府經濟發展局」為受款人。非以「臺中市政府經濟發展局」為受款人時，需由所載受款人於支票或本票上背書，且不得禁止背書轉讓。

七、前點押標金票據應連同填妥之投標文件妥予密封，以郵遞或專人親送方式於公告所定之截止收件期限前，寄(送)達本機關投標(40701 臺中市西屯區臺灣大道三段 99 號惠中樓 5 樓秘書室。)。逾期寄達者，屬不合格標，於開標日後原件退還。投標信件經寄(送)達後，不得以任何理由要求撤回、更改內容

或作廢。

八、外標封應書寫投標人名稱、地址，密封後寄(送)達。

九、投標人可於開標時間派員到開標場所(本局 502 會議室)，以備提出說明，未派員到場者，視同放棄。

十、開標、審標及決標：

本案係依「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」規定，辦理開標，開標程序分資格審查及綜合評審，資格審查及投標月租金額高於月租金標價之合格投標人方可參加綜合評審(營運計畫書評審)，評審時間由本局於租賃公告說明或另行通知。

(一)開標之日由本局派員會同監標人員(由本局之會計及政風人員共同任之)，於開標時當眾點明拆封審查。

(二)開標進行中有關細節部分，如投標人與本局或投標人間發生爭議時，由主持人會商監標人裁決後宣布之，投標人不得異議。

(三)停止招標部分或全部不動產時，由主持人於開標時當場宣布，投標人不得異議。

(四)有下列情形之一者，投標無效：

1. 投標文件不符規定或短缺。

2. 押標金金額不足或其票據不符本須知第六點規定。

3. 押標金票據之受款人非「臺中市政府經濟發展局」名義而未經所載受款人背書或票據載明禁止背書轉讓者。

4. 其他未規定事項，經監標人認為依規定不合者。

十一、評審方式：詳補充投標須知。

十二、議價及決標：

(一)最符合需要者之投標月租金為決標金額，但議價程序仍不得免除，無須議價格時，可議定其他內容。但不得更改原招標文件之規定，或降低廠商投標文件所承諾之內容。

(二)押標金於評審後，除得標人外，其餘應由未得標人或受託人持國民身分證、交寄廠商退還押標金申請單及與投標文件

所蓋相同之印章無息領回押標金之票據。

十三、得標人應給付履約保證金及租金，計收標準如下：

(一)履約保證金：

按得標月租金乘以總租賃月數計算租金總額之百分之十計算。

(二)租金：

1. 租賃不動產月租金計收標準如下：

租賃標的物按得標月租金計收。

2. 由投標人於營運計畫書內載明投標月租金額，價格均以新臺幣為準，如營運計畫書記載二筆以上投標月租金額，以最高者為準，投標月租金不得少於新臺幣 32 萬 1,000 元，低於此金額或未以新臺幣報價者視為不合格標。

十四、得標人應繳之履約保證金，應於決標之日起二十日內，自行選擇以現金或經政府核准於國內經營金融業務之銀行、信託投資公司、郵局、信用合作社及農、漁會信用部之定期存單設定質權(應經行庫拋棄行使抵銷權)一次繳納履約保證金，若未於期限內繳納，本局得取消得標資格，並沒收投標時所繳之押標金。所繳押標金得抵繳履約保證金或第一期租金，不足額部分應補足，並得以同款額之金融機構定期存單質押(應經行庫拋棄行使抵銷權)或政府公債或銀行保證書換抵。

十五、得標人有下列情形之一者，所繳納之押標金，不予發還，其已發還者，並予追回：

(一)以偽造、變造之文件投標。

(二)冒用他人名義或證件投標。

(三)開標後應得標者不接受決標或拒不簽約。

(四)逾期不繳履約保證金、未繳清履約保證金或繳清履約保證金逾期未簽訂租賃契約書。

(五)因發生可歸責於得標人之事由，致無法履行契約。

(六)其他違反法令規定，情節重大。

(七)押標金抵繳履約保證金或第一期租金。

決標或簽約後，本局始發現得標人為無行為能力人或得標人有前項(一)~(六)等不具投標資格之情形時，應撤銷決標，終止契約或解除契約，其所繳之全部押標金及履約保證金應予沒收。

十六、履約保證金，於租賃期間屆滿時，抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空標的物、損害賠償及必要相關費用等後，如有賸餘，無息退還；如有不足，由得標人另行支付。

得標人於租賃期間屆滿前終止契約，或可歸責於得標人之事由，而終止契約者，其已繳交之履約保證金應予沒收，得標人不得要求扣抵租金、違約金或任何費用。但租賃期間，因不可歸責於得標人之事由而終止契約者，得標人繳交之履約保證金，得依前項規定辦理。

十七、租賃契約書簽訂後，除於租賃公告有特別聲明不點交外，本局應將標的物點交予得標人。

十八、本案依現狀出租，投標人請於公告期間內自行選擇時間前往現場察看，並妥為評估自行修繕、維護等費用，如有疑問，請逕向本局市場管理科【電話 04-22289111 分機 31532】洽詢，事後不得異議。

十九、開標時間及地點：詳租賃公告。

二十、招標文件之領取：

請投標廠商自行至本局局網招標公告區，免費下載本案招標文件。

二十一、訂約：

(一) 得標人應於本局通知期限內，與本局簽訂臺中市大益公有超級市場 1、2 樓及地下室現況租賃契約書，以簽約日作為契約起始日為原則，並依公證法規定辦理公證(公證費用及契約裝訂費由得標人負擔)，逾期以棄權論，所繳押標金不予發還及沒收履約保證金。

(二) 得標人應覓一人或公司為連帶保證人。以公司為保證人者，其公司章程應載有得對外保證業務者為限。

二十二、 決標後簽訂租賃契約書時，本投標須知及招標文件作為契約之附件，與租賃契約同等之約束力。

二十三、 其他未列事項悉依「臺中市公有零售市場出租及委託經營管理辦法」以及「臺中市大益公有超級市場 1、2 樓及地下室現況租賃契約書」等規定辦理。