場地管理合約書(稿)

立合約書人: 財團法人亞洲大學(簡稱甲方)

○○○○○○公司(簡稱乙方)

茲乙方使用甲方之場地設立綜合商場，用以經營學生餐廳相關事宜，雙方同意訂定本合約書，共同遵守下列各項條款：

1. 、經營及使用範圍：

甲方標的物所在地：

地址：台中市霧峰區柳豐路500號(第一學生宿舍B1部分區域)

1. 、經營期間
2. 本合約期間自民國 111 年 08 月 01 日起，至民國 117年 07 月 31 日止，計 6 年。
3. 乙方提供之營業時間為：週一至週五AM7:00~PM22:00。
4. 週六及週日，提供一至二櫃位供應中餐及晚餐。
5. 寒假、暑假、連續假日及國定假日，於甲方提出需求後，乙方應配合供應餐點。
6. 、租金及保證金
7. 乙方於本合約期間內，每學期應繳納新台幣肆拾萬元整(含稅)之租金,乙方應於每學期開始之前，以電匯或即期支票方式繳交甲方。
8. 乙方應於本合約簽定完成後繳交保證金新台幣壹佰萬元整。乙方於合約期滿且完成場地之歸還後，甲方得逕行抵扣乙方所欠水電費及相關費用後無息返還乙方，不得藉詞拖延。
9. 、費用之負擔：
10. 於本合約期間內，因使用場地所生之電費、電話費、設備維護費等因使用標的物產生之費用由乙方負擔。電費每度以新台幣5元計算。(若遇台電調整電價，則比照調整之)。
11. 乙方應就本合約之場地應投保食品責任產物保險，保險費用由乙方自行負擔。
12. 本合約因營業所生之各種稅捐，由乙方自行負擔。(含房屋稅，甲方依法應開立發票，營業稅由乙方負擔)
13. 、使用場地之限制

一、本場地係供乙方經營學生餐廳之用，其內外部裝潢及營業設備，均由乙方自費辦理。

二、未經甲方之同意，乙方不得將本合約之所有權利或義務轉讓與他人。

三、本場地不得供非法使用，或存放危險物品。

四、乙方得於經營場所之外牆等適當地點為廣告物之懸掛及室外機之安裝，但須先經甲方同意後施行。

五、乙方如有改裝本場地之必要時，須經甲方書面同意後，乙方才得進行裝設，但不可損害原有建築之結構及違反消防安全規定。

六、本合約提前終止或期間屆滿時，乙方應清理家具、雜物、設備及生財器具後之實際現況，將場地返還予甲方。

七、乙方遷出時或期限終止或屆滿後，如遺留家具、雜物、設備及生財器具未搬出時，視同放棄，同意由甲方自行處理，乙方不得異議，若因此所生之費用，由乙方支付。

1. 、風險負擔
2. 乙方應注意本場地之使用，除因天災地變等不可抗拒之情形外，因乙方之過失致本租賃標的物毀損，乙方應負所有損害賠償之責。
3. 本場地因自然之損壞有修繕必要時，由甲方負責修理，惟倘雙方另行議定者不在此限。
4. 乙方於受託管理期間內，對經營範圍內必須承諾保持環境清潔，衛生及安全，對管理之房屋及一切甲方所有之附屬設備須善盡保管維護之責（建築結構體部分除外），除天災地變之損壞外，乙方應儘速修繕（包括冷氣、水龍頭、餐桌椅、抽風設施、照明燈具、燈管、紗窗、牆面、地磚、門窗玻璃、及其他任何設備等等）。
5. 、特約事項
6. 乙方就本場地之裝潢及使用應先行經甲方同意後，始得施

工。

1. 乙方如有提供影印服務，應尊重智慧財產權，不得非法影

印。

1. 乙方承租期間，均應依照「職業安全衛生法」、「勞動基準法」、 「學校衛生法」、「學校餐廳廚房員生消費合作社衛生管理辦法」、「大專校院餐飲衛生管理工作指引」、「食品安全衛生管理法」、「食品良好衛生規範準則」及相關法令規章辦理，並登載詳實供餐資訊，如係可歸責於乙方之事由，因而違反法律規定受罰或發生意外事件、職業傷害，概由乙方負責。
2. 乙方應提供健康實惠的食物選擇：為身體提供必要的營養。
3. 乙方應提供可持續的食物選擇：以有機食物等避免環境破壞、促進環境、經濟及社會永續發展之食物為優先選擇。
4. 於履約過程中減少或不使用塑膠及一次性物品。
5. 、違約處罰
6. 乙方之代理人、員工（含約聘僱人員）、經乙方同意使用本場地之人，違反甲方之規範或本合約之約定方法使用該場地，經甲方催告以書面仍未改善，甲方得不待期限屆滿提前終止本合約。
7. 乙方於合約終止或合約期間屆滿不交還場地，自終止或期間 屆滿之翌日起，乙方每延遲一日應按保證金總額千分之五計算之違約金。
8. 本合約期限未滿時，若一方擬終止本合約，得於六個月前以書面通知他方或其代理人，期限屆滿本合約書即自動終止。乙方並應依第五條第六項之約定將場地交還甲方，且不得向甲方請求任何費用。
9. 任一方因違反本合約之相關規定，致他方受有損害時，應負損害賠償責任。
10. 乙方之代理人、員工（含約聘人員）、經乙方同意使用本場地之人因故意或重大過失侵害甲方之權利者，乙方應負賠償責任。
11. 、其他事項
12. 雙方同意以本合約所載之通訊地址為送達地，如有變更應以書面通知他方；雙方如有徵詢洽商通知等事項，均應以書面掛號付郵方式為之，如因拒收或查無此人等原因，而遭退回時，均以郵局第一次投遞日期視為送達日期。
13. 本合約之解釋與履行應以中華民國法律為準據法。
14. 雙方日後如因本合約書有涉訟之必要時，合意約定以台中地方法院為第一審管轄法院。
15. 甲乙雙方所簽立之本合約書，應以互信合作為基礎，任一方不得將其出示、影印、或將其中商業條件洩露予他方之同業。
16. 、環安事項
17. 餐廳產生之廢棄物(例如:廢食用油、油煙空污、廚餘、資源回收類、一般垃圾)請配合地方政府及政府相關法令經由合格清運廠商回收及處理。
18. 政府機關或地方政府蒞校訪視時，請配合校方訪視相關作業。
19. 、乙方應遵守「學校衛生法」、「學校餐廳廚房員生消費合作社衛生管理辦法」、「大專校院餐飲衛生管理工作指引」、「食品安全衛生管理法」、「食品良好衛生規範準則」等及其他相關法令規章，遵守食品衛生安全規定及其違約罰則如下：
20. 乙方於甲方派遣現場督促管理餐飲者需配合甲方之相關法令，遵守食品衛生安全規定需求，若非自行主動離職或甲乙雙方協議需調職者，不可因乙方公司需求而將乙方現場督促管理餐飲者調離甲方工作崗位，如有違反致甲方發生損害情形，甲方並得要求撤換不適任人員。乙方應指派專責人員負責營業場所之管理，所指派之人員應於甲方上班期間到達營業場所，如欲請假應指派代理人，並報甲方備查。
21. 乙方所屬之餐飲從業人員應於每學期開學前兩週內進行「餐飲從業人員健康檢查」，並於開學一週內繳交已完成之餐飲從業人員健康檢查體檢表至甲方查驗無誤後存查，始得僱用。如遇學期中新聘或支援之餐飲從業人員(包括工讀生)，應先完成餐飲從業人員健康檢查體檢並交予甲方查驗無誤後存查，始得聘僱。從業人員如有A型肝炎、手部皮膚病、出疹、膿瘡、外傷、結核病、傷寒等傳染性疾病或帶菌期間，或有其他可能造成食品汙染之疾病，因而可能造成疾病傳染時，不得從事與食品接觸之相關工作。若體檢證明未交予甲方存查或缺檢驗項目，經甲方通知應立即補正，乙方不得異議。經指正後仍未按期繳交者，乙方應予革職，以維護甲方教職員生膳食安全。工作代理人亦需提出體檢合格證明書查驗無誤後存查，才可擔任。
22. 乙方應遵守「食品業者登錄辦法」，申請完成登錄等相關規定後，始得於甲方場所營業。
23. 乙方應投保新台幣壹仟萬元以上之公共意外責任險。另為確保膳食安全，乙方應投保產品責任險(需含食品中毒責任險)，並將已投保之保單副本逕交甲方收存。保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。其產品責任險最低投保金額如下：

1.每一個人身體傷害之保險金額：新臺幣壹佰萬元整。

2.每一意外事故身體傷害之保險金額：新臺幣肆佰萬元整。

3.保險期間內之累計保險金額：新臺幣壹仟萬元整。

1. 乙方於作業場所用之桶裝瓦斯需依「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，包含(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。
2. 甲方教職員生，若因食用乙方代辦之伙食，發生食物中毒事件者，經衛生單位鑑定屬實，所需醫藥費用悉由乙方與其經營合作廠商負責，並視情節輕重予以罰款、解約或沒收全額履約保證金，其法律責任亦由乙方與其經營合作廠商負責。
3. 乙方供應之餐飲學校其食材應需由經中央主管機關驗證合格之工廠產製或優先採用中央農業主管機關認證之在地優良農業產品，並禁止使用含基因改造生鮮食材及其初級加工品、勿採購疫區產品，並於每月5日前繳交以下最近一期(一年內)之檢驗合格證明或認證資料至甲方，逾期未繳交者，經甲方通知應立即補正，乙方不得異議。
4. 生鮮類（肉品、水產類）：必須提供合格屠宰證明（如有TFP台灣生鮮豬肉標章者更佳）、CAS產品檢驗報告、藥物殘留檢驗合格證明或具政府或公正專業機構認、驗證之標章。
5. 冷凍、冷藏食品：必須優先選擇採購包裝袋上印有CAS標章及產品編號或TQF證明或同等級符合衛生標準之檢驗合格證明，標示內容應符合食品安全衛生管理法之規定；不得有仿冒品。
6. 蔬果類：提供農藥殘留檢驗合格證明或具政府或公正專業機構認、驗證之標章。
7. 加工食品類：CAS、TQF產品檢驗報告或符合衛生標準之檢驗合格證明。
8. 食用油及醬油等調味料：具正字標記或TQF標章，如該項產品無正字標記或TQF標章，則須使用經檢驗合格或合法登記之工廠產品，不得使用包裝不完整及未經檢驗合格之雜牌食品。
9. 食鹽：檢驗合格之食用鹽或提供進口同批號食品用鹽證明。
10. 乙方應每日清潔營業場所、設備、用具及提供之餐具包括內用及外帶餐盒，應符合相關衛生環保法令。乙方應配合甲方環境、安全衛生及能源政策，限用塑膠袋且餐廳內用餐者不得使用免洗餐具，須採用安全衛生之洗滌設備、消毒設備或委託合法餐具清洗廠商，並檢附清洗檢驗記錄及免洗餐具廠商來源證明。餐盤回收區應落實垃圾及廚餘分類管理。有違規罰緩，概由乙方自行負責。
11. 乙方須設置衛生管理專責人員負責每日衛生檢查工作，應每日確實執行並填寫「餐廳衛生管理業者自我檢查表」、「冷凍冷藏溫度記錄表」、「洗碗消毒設備記錄表」、「化學品、清潔劑紀錄表」、「食材來源紀錄表」、「食材驗收紀錄表」、「廢油廚餘回收表」及「截油槽清潔紀錄表」等甲方因督導餐飲管理所需之記錄表單，並於次月5日前繳交至甲方備查。若有不符合規定之缺失經甲方指正後，乙方應立即改正。
12. 依「學校餐廳廚房員生消費合作社衛生管理辦法」乙方工作人員每學年應參加衛生(健康飲食)講習至少八小時，並於學期結束前一週將包含人名、課程名稱、參與講習日期、時間等之衛生講習證明繳交予甲方備查。
13. 乙方具乙級或丙級廚師執照餐飲工作人員須達7成以上，並依據「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，應隨時更新業者證照資訊與列冊管理，並於開學當月月底或異動更新時繳交予甲方備查。
14. 在餐廳及廚房內，乙方工作人員(含工讀生)一律穿著整潔，著所屬制服、圍裙、著網帽或頭巾(以不露髮為原則)、正確配戴口罩與手套、穿包腳鞋襪(不得穿拖鞋或涼鞋)，不得蓄留指甲、塗抹指甲油、佩戴飾物、抽煙、嚼口香糖、檳榔、飲食或隨地吐痰或其他可能汙染食品之行為等，接觸熟食及打菜工作人員必須正確配戴口罩、手套。
15. 乙方不得僱用不合法之外籍勞工或大陸勞工或童工，對其現場管理人、僱用之員工及非工作人員，均應負完全之責並不得留置或留宿於營業場所內。
16. 甲方相關人員可隨時進入餐廳、廚房查驗清潔衛生，乙方不得以任何理由拒絕，甲方要求改善意見，乙方應與履行確實改善。
17. 乙方於經營期間內必須接受農業或衛生主管機關及甲方相關人員定期或不定期抽查學校餐飲衛生，針對販賣膳食衛生、安全、品質、營業項目及人員服務之督導及環境與各項衛生檢查，檢查報告應予公告，並將副本送請甲方存查。凡經檢查報告需改善糾正者，乙方應於收到書面通知後三日內針對缺失立即改正之，逾相當之期限仍未完成改善並通過複檢時視為違約。
18. 乙方工作人員需遵守「學校衛生法」、「學校餐廳廚房員生消費合作社衛生管理辦法」、「大專校院餐飲衛生管理工作指引」、「食品安全衛生管理法」、「食品良好衛生規範準則」、「餐飲從業人員衛生操作指引手冊」等及相關法令規章，並接受甲方指導改正，如有三次不服規勸者，乙方應予革職，以維甲方教職員生膳食安全。
19. 乙方應於食物調理完成後由專人負責將每日販售屬高水活性、低酸性之菜餚食物留樣(每份重量需200g以上)，分別裝袋密封並標示日期、餐別、店家名稱及食物名稱，一份冷藏於乙方7℃以下食物留樣專用冰箱留存48小時，一份交給甲方冷藏於7℃以下食物留樣專用冰箱留存48小時以供備查。乙方每日食物留樣應造冊登錄並由專人負責管理。甲方相關人員將不定期抽查，經甲方指正後，乙方應立即改正。
20. 乙方供應之食物，得由甲方按月抽送檢體檢驗，如檢驗結果不合格，乙方應立即停賣檢驗不合格之商品並確實改善，經複檢乙方相同或其他同性質商品，若檢驗結果仍不合格，應繼續停賣商品至檢驗合格為止，乙方不得異議(檢驗費用由乙方支付)。
21. 乙方應提供可重複使用餐具供師生食用，其所需相關設備由乙方自行負責，餐具須徹底清洗消毒以符合衛生標準，不得有澱粉、油脂、蛋白質、食物殘渣或異物殘留。餐廳之餐具，應將損傷、刮傷或老舊之美耐皿汰換成不銹鋼材質，以保持餐具之乾淨及食用安全。
22. 甲方對於乙方違約之情形要求改善或予以處罰時應以書面或口頭通知為之，乙方並得具明理由以書面向甲方提出解釋。
23. 如經甲方檢查，未按規定處理或清潔衛生水準未達甲方標準，乙方應立即改善。如有違約者，則依約逕行開罰，經前述罰款仍再犯者，甲方得視情況要求乙方停業，並送會議審查，經會議裁定終止合約者，乙方不得異議。
24. 乙方所販售餐點不得有異物，如有違約者，則依罰款細則逕行開罰，四次以上乙方應予解約並於一週內更換廠商繼續營業。
25. 乙方應配合行政院食品追溯雲及教育部推動校園食材登錄平臺之政策，於供應膳食當日供餐前至教育部指定之校園食材登錄平臺，登載每日菜單、食材（含調味料）、供應商等資料，如有認證標章、檢驗報告等也一併登錄。前項資料應備妥相關文件以供教育主管機關或衛生主管機關查驗，不得有虛偽造假不實登載之事實。如有違約者，則依約逕行開罰，乙方並應立即改善。
26. 乙方應配合甲方受教育部及衛生福利部等相關法令政策規定辦理，若法令或政策修定，乙方則應依最新規定辦法辦理，乙方不得異議。
27. 若有違上述條款者，第一次書面警告，第二次罰款新台幣參仟元，第三次罰款新台幣伍仟元，第四次以上罰款新台幣壹萬元，且乙方並應立即改善。另乙方之代理人、員工(含約聘人員、工讀生等)、經乙方同意使用本場地之人，違反甲方之規範或本協議內容，經甲方開單書面通知，達四次以上規勸仍未改善，甲方得視情況要求乙方停業，並送衛生委員會會議審查，經會議裁定終止合約者，乙方不得異議。若乙方廠商拒絕罰款，以違約論處之。
28. 依契約提供之產品，包含「豬(牛)肉」或其他相關產製品(含加工或再製品)者，其所採用之原料一律不含萊克多巴胺。乙方(含學生餐廳內所有店家)應提出供貨商出貨證明文件佐證，以便甲方隨時抽查。
29. 、本合約正本一式三份，甲方執二份，乙方執一份為憑。

**甲 方：財團法人亞洲大學**

**代表人：蔡進發**

**地 址：台中市霧峰區柳豐路500號**

**電 話：04-23323456**

**乙 方：○○○○○○公司**

**負責人：○○○**

**地 址：○○○○○○○○○○○○○○○**

**統 編：○○○○○○○○**

**電 話：○○○○○○○○**

**食品業者登錄字號：○○○○○○○○○○**

**中華民國111年 月 日**