



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

## 《承投規則》

### 第 0001/DM-MM/2019 號公開招標

### “澳門博物館咖啡店之租賃” 公開招標

#### 1. 標的

是次招標是為澳門博物館咖啡店（下稱“咖啡店”）之出租作判給，以經營高質素咖啡店業務。

#### 2. 權利保留

文化局保留拒絕接受任何與投標書不符或認為不合適的方式使用本租賃咖啡店的權利。

#### 3. 租賃咖啡店之規定

- 3.1 咖啡店必須從事四月一日第 16/96/M 號法令第六條第一款所指的第四組及第五組的飲料場所及飲食場所，提供高質素咖啡店服務。禁售澳門現行法律所禁止的違禁品，並須遵守第 5/2013 號法律《食品安全法》。
- 3.2 承租人必須自行申請經營咖啡店所需的一切牌照，並在完成從事業務所須遵從之法定手續後，方可開始管理及經營咖啡店。
- 3.3 咖啡店的工程、設備和運作必須符合法律及相關環境保護指引或法例要求，避免噪音、空氣污染、光污染、水污染等對周邊環境帶來影響；咖啡店內禁止明火煮食及製造大量油煙。
- 3.4 咖啡店禁止售賣任何含酒精飲品及煙草產品。
- 3.5 確保出售的食物、飲料及環境符合澳門餐飲場所的相關法規，及所有為本招標而進行的活動均遵守澳門的法律規定。若出現違反的情況，一切法律後果概由承租人自行負責。
- 3.6 除經文化局的批准，不可裝置霓虹光管招牌及大型的宣傳廣告牌，不可在咖啡店內舉辦私人宴會。
- 3.7 不可將該地點用於與本招標訂立用途不符合之其他用途。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

#### 4. 租賃空間之詳細內容

##### 4.1 租賃地點、範圍及期間：

4.1.1 租賃地點：位於澳門博物館前地 112 號澳門博物館行政樓五樓平台之咖啡店；

4.1.2 租賃範圍：是指咖啡店內部空間，面積約為 58 平方米，具體圖則見附件五；

4.1.3 租賃期間：共四十八個月。

##### 4.2 營業的基本時間：

4.2.1 咖啡店的營業時間為星期二至日，早上十時至下午六時。如遇特殊情況，澳門博物館將提前通知承租人，在此情況下，承租人須配合澳門博物館暫停營業或改動咖啡店的營業時間；

4.2.2 承租人在未獲得文化局預先批准之情況下，必須按上點所訂定或已獲文化局批准之時間營業，不得更改時間或中止營業；

4.2.3 如需更改營業時間或暫時中止營業，必須最少提前十五日書面通知文化局，並須經文化局書面批准；

4.2.4 倘遇特殊情況而臨時未能營業，承租人須即時通知文化局的聯絡人員，並於兩個工作日內向文化局提交合理的書面解釋。

#### 5. 承租人之義務

##### 5.1 承租人之基本義務：

5.1.1 必須直接管理和經營咖啡店；

5.1.2 租賃合同生效期間，倘為公司，需確保公司股權百分之五十以上，繼續由澳門居民持有；

5.1.3 承租人須自行向有權限之行政實體申請及取得經營准照，又或裝修工程等所須准照及許可，並支付有關費用。在管理及經營咖啡店之前及期間，必須遵守其從事業務應遵之法定手續；



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

- 5.1.4 按本招標的規定經營咖啡店概由承租人自負，包括所有裝修工程、添置設備、開業、管理及日常運作（如：清潔、水、電、固網電話、寬頻服務等等）的開支均由承租人負擔；
- 5.1.5 遵守現行法例，尤其衛生、勞工及環保等方面，否則，承租人將承擔一切法律責任；
- 5.1.6 承租人必須於租賃合同生效日起計六個月內完成所有基本佈置、設備添置及預備工作，並最遲於第七個月首日開始對外開放及投入服務。
- 5.2 承租人於咖啡店內的所有基本佈置不得影響建築物的基本結構。
- 5.3 倘遇特殊情況未能如期對外開放及投入服務，須至少提前六十日以書面方式向文化局提出申請，並須取得文化局的同意後方可延遲營運。
- 5.4 倘承租人投標時提供之“室內規劃方案”須作出調整，須於其開展佈置工作前獲得文化局批准。
- 5.5 承租人必須於其咖啡店對外開放前，向文化局提交餐單內容及價目表，並須在取得文化局的同意後方可實行。
- 5.6 咖啡店開始營運後，倘承租人有意對商業管理、經營方案、銷售產品方案或室內規劃方案的內容作出任何調整，須於調整前以書面形式向文化局提出申請，得到同意後方可實行。
- 5.7 文化局有權不通過承租人提出的調整及變更，承租人須接受文化局的最終決定。
- 5.8 承租人為租賃地點命名時，須保留“澳門博物館咖啡店”作為名稱的組成部份。
- 5.9 承租人倘須為商舖登記場所或標誌名稱，必須書面通知文化局並經同意方可進行，登記後亦須向文化局提交有關已登記的證明文件副本。
- 5.10 未獲文化局許可下，承租人不得在咖啡店內外進行任何工程或裝修，即使具有必要的工程准照亦然。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

- 5.11 為著上點所指許可之效力，必須以書面形式知會文化局擬進行之工程，且須附上有關工程的詳細工作內容，並經文化局書面批准後，方可進行施工。
- 5.12 倘承租人欲於咖啡店範圍內進行任何宣傳或廣告，必須事先呈交書面申請及具體設計圖予文化局審核，並須向權限部門申領牌照，相關辦理手續、程序及費用均由承租人負擔。
- 5.13 承租人須確保租賃地點的整潔、衛生、清潔及安全，不可將垃圾、廢物及雜物放置於咖啡店外或澳門博物館的範圍內。
- 5.14 咖啡店內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.15 承租人因任何原因導致文化局或第三者損害或損失，概由承租人負責；同時，文化局有權追究承租人相應的責任。
- 5.16 承租人須於接獲判給通知後八日內向以澳門為總址或具其代表之保險公司購買火險及民事責任保險（投保額不少於澳門幣貳佰萬元（MOP2,000,000.00）），以便就於租賃合同生效期間，因設施或物品的不良運作、工作執行不善對第三者所引致之意外而產生的所有損失和損害的風險進行投保。
- 5.17 由簽約之日起計三十日內，承租人必須向文化局遞交保險單及保險費收據副本。
- 5.18 咖啡店的缺陷之維修，既有之機電、消防及供排水系統的維修，均由文化局負責。消耗性物品的維修及更換，承租人在不正確或不正當使用情況下所引致的費用，由承租人負責。
- 5.19 承租人須向文化局提交以下報告：
- 5.19.1 在租賃期內，每半年提交一次營運報告，按月份撰寫，在每半年結束後翌月內提交，內容包括：
- 5.19.1.1. 管理及經營方案執行狀況、損益表及財務狀況、業績成長狀況；
- 5.19.1.2. 食物衛生及職安健報告；
- 5.19.1.3. 顧客滿意度報告。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

5.19.2 在租賃期完結後的兩個月內提交總營運報告。

5.20 承租人在知悉發生導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知文化局。

5.21 承租人不得將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將咖啡店全部或部分分租、出借或轉讓予他人經營或管理。

5.22 如在本《承投規則》內對承租人未作出規範者，按現行澳門《民法典》第九百八十三條及續後數條之規定處理。

## 6. 租金

6.1 承租人須按其投標時承諾的租金金額每月支付租金。

6.2 由承租日起計，承租人享有首三個月免租佈置優惠；倘於首三個月內租賃地點完成佈置且投入運作，不影響本點所指的免租。

6.3 承租人須在每月的十五日前按文化局所指定之地點及方式以澳門幣繳付月租金。

6.4 租金包括咖啡店的租賃費用，不包括水費及電費。

## 7. 租賃咖啡店的返還

7.1 不論因任何原因，承租人必須在合同終止或解除日起計兩個星期內對商舖的內部及外部恢復原狀、撤離咖啡店、返還咖啡店並負責相關費用。

7.2 不論因任何原因，倘承租人違反上點任何規定，每延遲一天必須向文化局繳付最多澳門幣叁仟元正（MOP3,000.00）。

7.3 如屬第 7.1 點所指之情況，在指定期限過後，則文化局有權進入咖啡店，還原咖啡店並把承租人遺留在咖啡店的任何物品棄置，而承租人不具有要求文化局賠償的權利，且承租人須支付相關費用。

## 8. 合同期限

租賃期為期四十八個月。

## 9. 監察

9.1 承租人為本招標而進行之活動將受文化局監察，並有義務隨時應文化局要求，報告各項目進展情況及提供資訊。

9.2 文化局有權隨時調查承租人所提供的資料及報告是否準確屬實。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

9.3 承租人有義務向文化局提供所有澄清資料，並為文化局行使上點所述權利給予所需的協助。

## 10. 罰則

10.1 倘承租人未能在指定的日期或按指定的方式繳交租金，文化局除有權要求承租人支付所拖欠之租金外，還有權要求其支付相當於該金額的百分之五十作為罰款。

10.2 倘承租人出現未能完全符合合同規定及條款的情況，不論是因同一項或不同項的違反，承租人將收到書面警告，如收到書面警告達至兩次後，則文化局有權按每項向其科處最多澳門幣壹仟元正（MOP1,000.00）的罰款。

10.3 第 10.1 至 10.2 點的罰則不適用於經適當證明的不可抗力的情況。

## 11. 合同之解除

11.1 合同得透過雙方當事人協議予以解除。

11.2 文化局可基於公共利益，保留單方解除合同的權利，而承租人具有收取合理賠償的權利，但須出示已投資本租賃咖啡店的證明文件。

11.3 文化局因下列原因而解除合同，承租人無權以虧損或損失為理由索償：

11.3.1 承租人未能於指定時限內補足保證金，又或未按文化局所指定之日期或方式繳付租金；

11.3.2 承租人已達三十日未清繳因不履行合同義務而被科處的罰款；

11.3.3 承租人的活動或對咖啡店的經營模式違反現行法律而引致損害或危及公眾安全；

11.3.4 不確切遵守或屢次不遵守合同的規定或履行合同的義務時有嚴重過錯；

11.3.5 全部或局部、有償或無償地轉移合同地位，又或以任何形式將本合同之標的分租、出借或轉讓。

11.4 文化局在知悉屬承租人責任或由其作出並導致或能導致合同解除之事實時，將要求承租人在十日內作出書面解釋。若承租人不作出解釋，或所提交之解釋不被文化局視為合理者，文化局可立即解除合同。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

- 11.5 解除合同時，文化局將透過向承租人發出書面通知為之。
- 11.6 承租人應以掛號信通知本局終止合同的意圖，但須於希望終止合同效力日期前最少九十日作出。
- 11.7 因承租人單方終止合同或因第 11.3 點的原因而被文化局單方解除合同，其將喪失已繳交的確定保證金，且承租人還須向文化局繳交相當於兩個月的租金作為賠償。

## 12. 合同之訂立及有關費用

- 12.1 根據經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》第一百七十一條之規定，租賃合同須以書面方式訂立。
- 12.2 所有與訂立合同有關之費用，包括應繳稅項及其他手續費均由承租人負責。

## 13. 合同的組成部分及優先次序

- 13.1 根據七月六日第 63/85/M 號法令第四十八條規定，《承投規則》內及招標中供查閱之其他資料均為合同之組成部分，除非合同有明確或暗含的相反規定。
- 13.2 租賃應根據下列文件所規範：
- 13.2.1 合同文本；
  - 13.2.2 《招標方案》；
  - 13.2.3 《承投規則》；
  - 13.2.4 招標中其他資料（如《附加說明文件》）；
  - 13.2.5 投標書。
- 13.3 當上點所指文件的內容出現差異或矛盾時，則按該點所列先後次序決定文件的優先性。

## 14. 修改合同

合同內容的任何修改須取得雙方同意。



澳門特別行政區政府  
Governo da Região Administrativa Especial de Macau  
文化局  
Instituto Cultural

## 15. 爭議的解決

在合同生效時出現的任何爭議，將按澳門特別行政區現行法律解決，對於雙方未能透過協議解決之矛盾，將呈澳門特別行政區有權限的法院作出裁決。

## 16. 適用之法律

凡未作特別規範之事宜，適用經十月十一日第 57/99/M 號法令核准之《行政程序法典》、經五月十五日第 30/89/M 號法令所修改之十二月十五日第 122/84/M 號法令、七月六日第 63/85/M 號法令及《民法典》。