



澳門旅遊大學
UNIVERSIDADE DE TURISMO DE MACAU
Macao University of Tourism

第 3/P/2024 號公開招標

「澳門旅遊大學氹仔校區 餐飲空間之出租經營及管理」

招標案卷總目錄

- I. 招標方案
- II. 承投規則

《招標方案》

第 3/P/2024 號公開招標

“澳門旅遊大學氹仔校區餐飲空間之出租經營及管理”公開招標

1. 標的

是次招標是為氹仔校區展望樓地庫二層的 FB206、FB207、FB207A、FB208、FB251、FB251A、FB2L1、FB2L2、FB2L4 室及露台位置之出租經營及管理作判給，為大學提供餐飲服務。

2. 招標制度

按本《招標方案》及《承投規則》執行，當中未作特別規範者，須遵守澳門現行法律規定，包括經第 5/2021 號法律修改之十二月十五日第 122/84/M 號法令，以及七月六日第 63/85/M 號法令等。

3. 投標資格

投標者／公司必須於公告所指的截標日期前，已於澳門特別行政區（下稱“澳門”）政府財政局和商業及動產登記局作開業及商業登記，且業務範圍全部或部份與餐飲或食品零售相關。個人投標者必須為澳門居民；倘為公司，澳門居民佔其股權比例須為百分之五十（50%）以上。

4. 月租金及臨時保證金

4.1 月租金：不設底價。

4.2 為保證準確及依時履行因提交投標書而須承擔的義務，投標者／公司應於截標日期前提交臨時保證金，金額為澳門元貳萬元正（MOP20,000.00）。

4.3 臨時保證金可透過現金、抬頭為“澳門旅遊大學”的銀行擔保的方式繳付。若以銀行擔保提交臨時保證金，須遞交由依法獲許可在澳門特別

行政區從事銀行業務的銀行發出的擔保書 [附件六 (一)]。倘以現金存款形式提交臨時擔保，投標者需將款項存入澳門旅遊大學開設於中國銀行澳門分行的戶口，號碼為 180101100819085，並指明存款的目的；經公證認定投標者簽名的證明文件和提供現金存款收據之正本 [附件六 (二)]，或經公證認定投標者簽名及銀行機碼的證明文件 [附件六 (三)]。

- 4.4 不論投標者 / 公司選擇以現金或銀行擔保的方式繳付臨時保證金，均需前往澳門望廈山澳門旅遊大學啟思樓“繳費及查詢櫃檯”遞交，並領取正式收據。
- 4.5 未獲判給的投標者 / 公司有權要求返還作為臨時保證金的現金存款或解除法定銀行擔保。

5. 投標書數量及租賃位置

- 5.1 投標者 / 公司只可提交一份投標書。
- 5.2 租賃及管理位置為澳門旅遊大學氹仔校區展望樓地庫二層的 FB206、FB207、FB207A、FB208、FB251、FB251A、FB2L1、FB2L2、FB2L4 室及露台位置，將統一判給予一位投標者/公司用於經營餐飲業務。

6. 諮詢及解釋

- 6.1 場地視察於 **2024 年 12 月 13 日（星期五）** 進行，有意出席者應於當天下午三時在澳門旅遊大學氹仔校區展望樓正門大堂集合。
- 6.2 如對本招標資料內容有任何疑問，應於 **2024 年 12 月 19 日（星期四）** 下午五時正前，以書面方式向澳門旅遊大學提出，該文件只限於傳真至 8598 3184 或直接遞交至澳門望廈山澳門旅遊大學啟思樓“繳費及查詢櫃檯”，並須在其傳真頁面或信封正面列明是次招標編號及名稱。否則，不獲處理。
- 6.3 所有按第 6.2 點提出的疑問將於 **2025 年 1 月 3 日（星期五）** 起，並作為本項公開招標的“附加資料文件”，存放於澳門望廈山澳門旅遊大學啟思樓“繳費及查詢櫃檯”及上載於澳門旅遊大學網頁，供投標者查閱或索取。

6.4 如對遞交投標書程序有任何疑問，利害關係人可在辦公時間內透過電話（8598 1458 或 8598 1457）向澳門旅遊大學查詢，澳門旅遊大學將按照招標資料的內容作回覆。

7. 投標書的形式

7.1 本《招標方案》第 8 點所述的文件必須以澳門任一官方語文撰寫，不可有塗改、行間插寫或劃去文字。打印須用同類字體，如屬手寫，則須用相同的字跡及墨水，但不可以鉛筆書寫。

7.2 投標者必須在投標書所有文件上簽名，倘為公司則須由其合法代表簽署（由政府部門發出之文件正本除外）。

7.3 若由授權人簽署，應附具經公證授權賦予其簽署的權力的授權書。

7.4 投標者 / 公司在投標書中應表示訂立合同之意願及指出訂立合同之條件。

8. 投標書的組成

投標書由“一般文件”(第 8.1 點)及“評分項目文件”(第 8.2 點)組成：

8.1 一般文件

8.1.1 由投標者 / 公司簽署及經公證認定的聲明書。在聲明書內須聲明如獲是次判給，定必在獲通知之日起八日內繳付澳門元貳萬元正（MOP20,000.00）作為確定保證金（附件五）；

8.1.2 由投標者 / 公司簽署及經公證認定的聲明書。在聲明書內須聲明如獲是次判給，定必優先僱用澳門本地僱員提供服務（附件七）；

8.1.3 由投標者 / 公司簽署及經公證認定的聲明書。在聲明書內須聲明如獲是次判給，定必在簽合同翌日起計七個工作日內申請外賣食品活動場所登記證明。（附件八）；

8.1.4 投標者 / 公司或其合法代表的身份證明文件之副本；若由授權人簽署，應附具經公證授權賦予其簽署的權力的授權書；

8.1.5 投標者 / 公司成立及變更的商業登記正本或認證繕本，其應於遞交當天起計前三個月以內簽發；

- 8.1.6 證明已繳交或獲豁免繳交最近年度**營業稅**的文件正本或認證繕本；
- 8.1.7 由財政局發出的**無欠稅記錄證明文件**正本或認證繕本，其應於遞交當天起計前三個月內簽發；
- 8.1.8 投標者 / 公司認為有利評估其素質而提交的文件，惟這些文件不能與《招標方案》或《承投規則》的規定相抵觸；
- 8.1.9 由澳門旅遊大學發出關於繳付臨時擔保之收據正本或副本。

8.2 評分項目文件

- 8.2.1 **餐牌內容**（附件一）；
- 8.2.2 **租金建議書**（附件二），並須由投標者 / 公司或其合法代表簽署；租金之金額應以澳門元訂出，並以中文大寫及阿拉伯數字標出，倘兩者存有差異，則以中文大寫作準；
- 8.2.3 **餐飲服務之經營經驗**（附件三）；
- 8.2.4 **質量認證**（附件四）；
- 8.2.5 **室內規劃方案**。

9. 遞交投標書的方式

- 9.1 本《招標方案》第 8.1 點所指之文件應放入一個不透明的信封內，並以火漆密封，然後在信封正面註明“**一般文件**”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。
- 9.2 本《招標方案》第 8.2 點所指之所有文件應放入另一個不透明的信封，並以火漆密封，然後在信封正面註明“**評分項目文件**”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。
- 9.3 投標者 / 公司應將上述兩個信封一併放入第三個不透明的信封內，並同樣須以火漆密封，然後在信封正面註明“**外層信封**”字樣、投標者 / 公司的名稱、招標編號及名稱。

10. 遞交投標書的地點及期限

- 10.1 投標書應於 **2025 年 1 月 7 日（星期二）**下午五時四十五分或之前直接遞交或以雙掛號信方式寄至澳門望廈山澳門旅遊大學啟思樓“繳費及查詢櫃檯”。
- 10.2 投標者 / 公司遞交投標書的時間是以澳門旅遊大學收到投標書的時間為準，倘若以郵遞方式遞交投標書而可能出現之遲誤或遺失，這純屬投標者 / 公司的責任。
- 10.3 倘若因颱風或不可抗力之原因，澳門之公共部門於截止遞交投標書當日曾停止對外辦公，則遞交投標書的截止日期及時間順延至緊接之首個工作日及相同之截止時間。

11. 投標書的有效期

投標書有效期為 90 日，由開標日起計，並可按七月六日第 63/85/M 號法令第 36 條的規定延期。

12. 投標書的不被接納

12.1 投標書在下列情況下不被接納

- 12.1.1 投標書於公告訂定的**期限後遞交**；
- 12.1.2 投標書不符合第 3 點（**投標資格**）的規定；
- 12.1.3 欠缺**餐牌內容**（附件一）和**租金建議書**（附件二），或**有關文件欠缺簽名**；
- 12.1.4 欠缺**臨時保證金收據**正本或副本；
- 12.1.5 投標書不遵守《招標方案》第 7.1 點或第 9 點（遞交投標書的方式）的規定。
- 12.2 投標書在欠缺第 7.3 點或第 8.1.4 點至 8.1.7 點所指任一文件或須認證簽名的文件未經認證的情況下，只獲有條件接納，為此，投標者 / 公司須於開啓標書後二十四小時內補正有關不當情事，否則投標書不被接納。

13. 公開開標會議

- 13.1 公開開標會議定於 **2025 年 1 月 8 日（星期三）** 上午十時正，在澳門望廈山澳門旅遊大學啟思樓大禮堂舉行。
- 13.2 倘截標日期根據上述第 10.3 點被順延、又或公開開標當天因颱風或其他不可抗力之原因以致公共部門曾停止對外辦公，則公開開標之日期及時間順延至緊接之首個工作日及相同時間。
- 13.3 在上述所指之開標預定日期及時間內，將由判給實體為開標而委任的委員會進行開標及檢查本《招標方案》第 8 點所要求之文件是否齊備及有關文件是否符合要求。
- 13.4 在開標會議中，將決定完全接納符合條件之投標書，以及有條件接納且獲批准修改可彌補之錯誤之投標書，及不被接納的投標書。
- 13.5 投標者 / 公司或其合法代表可參與開標會議，以便就委員會的決議，根據七月六日第 63/85/M 號法令第 25 條及續後數條的規定提出聲明異議。
- 13.6 投標者 / 公司或其合法代表可由受權人代表，此受權人應出示經認證獲授權的授權書，或出示可證明其具代表權的文件，以便委員會可核實其資格。

14. 評標標準及其所佔之比重

評分參項	描述	百分比
必要條件	投標者／公司必須於公告所指的截標日期前，已於澳門特別行政區（下稱“澳門”）政府財政局和商業及動產登記局作開業及商業登記，且業務範圍全部或部份與餐飲或食品零售相關。個人投標者必須為澳門居民；倘為公司，澳門居民佔其股權比例須為百分之五十（50%）以上。	--
1. 餐牌內容 （附件一）	(1) 每天必須供應早餐、午餐、晚餐及全日供應菜單； (2) 餐單名稱及價目表須清楚列明於餐牌內； (3) 餐單種類多元化。	35%
2. 租金建議書 （附件二）	公式： 得分 = (投標者租金金額 ÷ 所有投標書中最高的租金金額) x 30%	30%
3. 餐飲服務之經營經驗 （附件三）	投標者必須提供具備餐飲服務經營經驗之證明文件，方可獲得分： (1) 少於 2 年，得分 0%； (2) 具備 2 年，得分 5%； (3) 具備 3 年，得分 10%； (4) 具備 4 年或以上經驗，最多得分 15%； (5) 具備 2 年或以上大學校區餐飲服務經營經驗 5%。	20%
4. 質量認證 （附件四）	投標者必須提供下列種類的有效專業認證證明文件，方可得分如下： (1) 食物及衛生管理或食品安全經理計劃（如：危害分析與關鍵控制點(HACCP)認證或成功參與澳門衛生局“食得健康餐廳”計劃等），得分 2%； (2) 環保管理（如 ISO14001 或同級認證），得分 2%； (3) 職安健管理（如 OHSAS 18001 或成功參與澳門勞工局“飲食業職安健獎勵計劃”等），得分 2% (4) 有關食品安全或環境衛生培訓課程證書（每張證書得分 2%，最多可提交 2 張），最多得分 4%。	10%
5. 室內規劃方案	提交場地佈置設計方案及效果圖。	5%
總得分	每份投標書總得分 = 各項目得分之和。 總滿分按 100 分計算。總得分取小數後兩位，四捨五入。 如整體評分出現同分數，則優先依次為租金金額較高者而作判給、繼而為餐牌內容、經營經驗而決定。	100%

15. 判給及不判給權之保留

- 15.1 判給實體根據各投標書內之資料、本《招標方案》所訂的評標標準及其所佔之比重，按整體評分最高者的準則而作判給。
- 15.2 倘整體評分出現同分數，則優先依次為租金金額較高者而作判給、繼而為餐牌內容、經營經驗而決定。
- 15.3 倘有懷疑投標者 / 公司之間出現串通、所有投標書在質量上或其他原因不符合要求時，判給實體可作不判給的決定。
- 15.4 判給實體有權基於公共利益而不作判給。

16. 確定保證金

- 16.1 為保證準確及依時履行因訂立合同所需承擔的義務，獲判給者 / 公司須繳交**澳門元貳萬元正（MOP20,000.00）作為確定保證金。**
- 16.2 訂立合同前，獲判給者 / 公司須於接獲判給通知後八日內繳交確定保證金。
- 16.3 確定保證金之繳交形式應與臨時保證金所採用之形式相同。
- 16.4 倘獲判給者 / 公司不按指定期限提供確定保證金，澳門旅遊大學有權沒收該獲判給者 / 公司的臨時保證金，而判給可視作無效。
- 16.5 倘承租人瑕疵履行或不履行合同所訂定或法定的義務，澳門旅遊大學可沒收承租人所提交之確定保證金而不取決於司法裁判，以支付合同或適用法律所規定的任何罰款以及債項。
- 16.6 倘出現上點的情況，承租人將獲通知於八日內補足該項保證金；倘承租人不依期補足該項保證金，澳門旅遊大學有權單方解除合同。
- 16.7 承租人於合同期屆滿並已完全確實履行所有載於合同內的義務及工作，方可以書面形式向澳門旅遊大學提出返還或解除已繳交確定保證金的要求。
- 16.8 確定保證金不生利息，一切因繳付或提取確定保證金而導致的所有開支費用及應繳稅項，均由承租人承擔。

17. 合同擬本

- 17.1 合同擬本將在判給前送交投標書獲選中之投標者 / 公司，以便投標者 / 公司自收到合同擬本之日起五日內就此發表意見。
- 17.2 倘於上點所指期間沒有異議，視為默示同意該擬本。
- 17.3 獲判給者 / 公司繳交確定保證金後，澳門旅遊大學將另行通知其應出席簽約的地點和日期。
- 17.4 所有與簽署合同有關的費用由獲判給者 / 公司負責。
- 17.5 如獲判給者 / 公司沒有在指定的日期、時間及地點出席簽訂合同，且未能於三個工作天內向澳門旅遊大學提出因存有不取決於其意願之充分理由而不能前往訂立合同，則獲判給者 / 公司失去已提交之確定保證金，而有關判給的效力亦即時終止。

18. 爭訟及適用之法律

- 18.1 在合同生效時出現的任何爭訟，適用澳門法律，且澳門法院有權限作出審判。
- 18.2 凡本《招標方案》及《承投規則》沒有特別規範之事宜，將按現行適用的法律，包括經第 5/2021 號法律修改之十二月十五日第 122/84/M 號法令，以及七月六日第 63/85/M 號法令等。

19. 印花稅及其他負擔

- 19.1 編製投標書包括提供保證金的費用皆由投標者 / 公司負責。
- 19.2 按照七月六日第 63/85/M 號法令規定，訂立合同的費用和其他開支皆由獲判給者 / 公司負責。

《承投規則》

第 3/P/2024 號公開招標

“澳門旅遊大學氹仔校區餐飲空間之出租經營及管理”公開招標

1. 標的

是次招標是為氹仔校區展望樓地庫二層的 FB206、FB207、FB207A、FB208、FB251、FB251A、FB2L1、FB2L2、FB2L4 室及露台位置之出租經營及管理作判給，為澳門旅遊大學提供餐飲服務。

2. 權利保留

澳門旅遊大學保留拒絕任何與投標書不符或不恰當使用餐飲空間的權利。

3. 租賃之規定

- 3.1 承租人所經營之食品必須符合現行法律、法規之規定，尤其是第 5/2013 號法律《食品安全法》，以及第 30/2021 號行政法規《外賣食品活動場所的登記制度》。禁止從事非餐飲以外的服務，不可售賣酒精類飲品。
- 3.2 餐飲空間的工程、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；餐飲空間內禁止明火煮食及製造大量油煙。
- 3.3 確保出售的食物、飲料及環境符合相關法規，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。

4. 租賃餐飲空間之詳細內容

4.1 租賃餐飲空間及期間：

租賃餐飲空間：氹仔校區展望樓地庫二層的 FB206、FB207、FB207A、FB208、FB251、FB251A、FB2L1、FB2L2、FB2L4 室及露台位置，即氹仔徐日昇寅公馬路（附件九）；

租賃期間：共二十四個月。

4.2 租賃面積如下：

面積	電錶功率	要求容納人數
約 550 平方米	2 個 3X63A	至少 100 人

4.3 基本營業時間：

4.3.1 基本營業時間：

星期一至星期五（早上八時半至晚上八時半）；

*澳門公眾假期除外

4.3.2 承租人在未獲得澳門旅遊大學預先批准之情況下，必須按上點所訂定或已獲澳門旅遊大學批准之時間營業，不得更改時間或中止營業；

4.3.3 如有特別情況，雙方得於七個工作日以前以書面形式向對方提出，以改動上述列明之營業時間，並須依從澳門旅遊大學之最後指示；

4.3.4 承租人暫時中止營業須最少提前十五日書面通知澳門旅遊大學，並須經澳門旅遊大學書面批准；

4.3.5 倘遇特殊情況而臨時未能營業，承租人須即時通知澳門旅遊大學的聯絡人員，並於兩個工作日內向澳門旅遊大學提交書面解釋；

4.3.6 承租人於租約滿一年後，可以書面申請調整豁免部份租金（於暑假期間），澳門旅遊大學有權要求承租人提交營運報告及財務報告等相關資料作參考，並決定是否豁免部份租金。

5. 承租人之義務

- 經營及管理租賃範圍；
- 承租人經營範圍為專屬經營區；
- 承租人需負責管理公用洗手間，包括清潔及維修；
- 承租人須於餐飲空間區提供至少 100 人同時使用的枱、椅作大學學生及員工使用，並負責管理該區清潔及衛生；

5.1 承租人之基本義務：

5.1.1 必須直接管理和經營；

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。在管理及經營餐飲空間之前及期間，必須遵守其從事業務應遵之法定手續；

5.1.4 按本招標的規定經營概由承租人自負，包括所有裝修工程、添置設備及用具、開業、管理及日常運作（如：清潔、保安、水、電、固網電話、寬頻服務、滅蟲、人事、保險、用料及稅務等等）的開支均由承租人負擔；

5.1.5 遵守現行法例，尤其稅務、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最遲於第三個月首日前對外開放；

5.1.7 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民事責任保險（投保額不少於澳門元壹仟萬元），以便就於租賃合同生效期間，因設備的不良運作、因工作執行不善、因設備或工作人員對第三者所引致之意外而產生的所有損失及損害的風險進行投保；購買水險、火險、勞保及產品責任保等等；由簽約之日起計一個月內，承租人必須向澳門旅遊大學遞交上述各項保險單及保險費收據副本；

5.1.8 承租人須負責處理及支付其從事有關活動應繳之稅項。

- 5.2 承租人於餐飲空間內的所有基本佈置不得影響建築物的基本結構。
- 5.3 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澳門旅遊大學批准。
- 5.4 承租人必須在未來二十四月內按投標時所提交餐牌內容及價目表提供餐飲服務，且以健康及衛生為主。期間如需更改餐牌內容及價目表必須取得澳門旅遊大學的同意後方可實行，需遵循價格合理、食物營養均衡、種類多元化。
- 5.5 承租人經營的可由其他合格食品供應商提供熟食到餐飲空間出售，承租人須負責一切因其他供應商提供食物引致的法律責任。
- 5.6 如供應由餐飲空間以外地方烹煮的食物，應以衛生、密封和保溫的容器並在良好的包裝條件下運送至餐飲空間，並應保證提供的食物質量及外觀完好。
- 5.7 開始營運後，倘承租人有意對管理、經營方案、銷售產品 / 服務方案或室內規劃方案的內容作出重大調整，須於調整前以書面形式向澳門旅遊大學提出申請，得到同意後方可實行。
- 5.8 澳門旅遊大學有權不通過承租人提出的調整及變更投標書內容，承租人須接受澳門旅遊大學的最終決定。
- 5.9 未獲澳門旅遊大學書面批准，承租人不得在餐飲空間內外進行任何工程或裝修，即使具有必要的工程准照亦然。
- 5.10 為著上點所指許可之效力，必須以書面形式知會澳門旅遊大學擬進行之工程，且須附上有關工程的詳細工作內容，並經澳門旅遊大學書面批准後，方可進行施工。
- 5.11 承租人須保持餐飲空間的環境清潔衛生、食物衛生及安全，並接受澳門旅遊大學的定期檢查及監督。
- 5.12 餐飲空間內的所有相關財物概由承租人負責。
- 5.13 承租人因任何原因導致澳門旅遊大學或第三者損害或損失，概由承租人負責。

- 5.14 建築物瑕疵或缺陷之維修及消防系統的維修，均由澳門旅遊大學處理，但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。消耗性物品的維修及更換則由承租人負責。
- 5.15 承租人在知悉發生導致或能導致合同解除之事實時，應立即通知澳門旅遊大學。
- 5.16 承租人不得將全部或部分的合同地位轉移，或以任何形式將餐飲空間全部或部分分租、出借或轉讓予他人經營或管理。
- 5.17 承租人應根據澳門相關法例優先聘用本地勞工。
- 5.18 承租人之員工嚴禁在澳門旅遊大學各活動場所使用粗言穢語、吸煙、賭博及飲用含酒精飲料等。
- 5.19 承租人之員工應有接待使用普通話或英語的客人之溝通能力。
- 5.20 承租人之員工必須遵守市政署之食品處理人員個人衛生指引。
- 5.21 承租人必須遵守市政署之《食品處理人員個人衛生指引》。
- 5.22 承租人提供膳食服務之運作，包括廢料處理及外賣餐具等須符合環保原則。
- 5.23 承租人須配合澳門旅遊大學舉辦之活動及發展方針，澳門旅遊大學有權優先預留部份餐飲空間的位置用作舉辦任何澳門旅遊大學活動。並須配合澳門旅遊大學所實施的環境方針等。
- 5.24 按澳門旅遊大學指定的基本營運時間。
- 5.25 承租人須知悉本判給不會作為日後新申請外地僱員配額之依據。

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，承租人享有首兩個月免租佈置優惠；倘早於兩個月內完成佈置且投入運作，不影響本點所指的免租。
- 6.3 承租人須在每月首十個工作日內按澳門旅遊大學所指定之地點及方式以澳門元繳付租金。

6.4 租金包括餐飲空間的租賃費用，不包括水費及電費等等。

7. 租賃餐飲空間的返還

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餐飲空間的內部及外部恢復原狀、撤離餐飲空間、返還餐飲空間並負責相關費用。

7.2 不論因任何原因，倘承租人違反上點任何規定，每延遲一天必須向澳門旅遊大學繳付澳門元捌仟元正（MOP8,000.00）。

7.3 如屬第 7.1 點所指之情況，澳門旅遊大學有權進入餐飲空間，還原該餐飲空間並把承租人遺留在餐飲空間的所有物品棄置，而承租人不具有要求賠償的權利，且承租人還須支付相關費用。

8. 合同期限及續約條件

8.1 租賃期為期二十四個月。

8.2 倘承租人有意於合同屆滿後延續有關之租賃期，必須在合同屆滿前一百八十天內向澳門旅遊大學以書面提出續期申請及提交管理及經營方案，否則有關之租賃合同將於期限屆滿時失效。

8.3 澳門旅遊大學將嚴格評估承租人的餐飲服務質素、各方面表現、環境清潔衛生、管理及經營方案內容，方可決定能否續期。

8.4 倘申請獲接納，則以相同或較短的期間續期，澳門旅遊大學並有權調整租金至市場水平。

9. 監察

9.1 承租人為本招標而進行之活動將受澳門旅遊大學監察，並有義務隨時應澳門旅遊大學要求，提交營運報告及財務報告等相關資料。

9.2 澳門旅遊大學有權隨時調查承租人的場所及所提供的資料及報告是否符合要求。

- 9.3 承租人有義務向澳門旅遊大學提供所有澄清資料，並為澳門旅遊大學行使上點所述權利給予所需的協助。
- 9.4 承租人必須指派一名駐場經理/ 負責人處理澳門旅遊大學氹仔校區餐飲空間內的一切事務。
- 9.5 承租人必須與澳門旅遊大學進行定期會議。
- 9.6 澳門旅遊大學於每年進行一次有關食物、服務質素及環境衛生的問卷調查。

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，澳門旅遊大學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 不按照合同的規定或時限履行營業，因應不履行或延遲的日數，每項每日可被科處澳門元壹仟元正（MOP1,000.00）的罰金，直至遵守全部義務為止。
- 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。
- 10.4 倘承租人不確切遵守或不遵守合同的規定 將 會被 書 面警 告。承租人接獲澳門旅遊大學的第一次書面警告後，未於限期內作出改善及提出合理解釋，澳門旅遊大學再發出第二次書面警告，同時澳門旅遊大學得視乎情況，要求承租人停業至問題解決為止；如承租人累計接獲澳門旅遊大學三次書面警告，澳門旅遊大學有權單方解除合同，並沒收承租人所提交之保證金，承租人不得異議，而且須對其行為引致的損失作出賠償。

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 澳門旅遊大學可基於公共利益，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，但須出示已投資的證明文件。
- 11.3 澳門旅遊大學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，又或未按澳門旅遊大學所指定之日期或方式繳付租金；
 - 11.3.2 承租人未能按照 5.1.7 所述投保和於指定期間內交回有關保險的收據；
 - 11.3.3 承租人未能按照 5.1.6 的規定最遲於第三個月首日前開始對外開放，但以承租人所提交的解釋被澳門旅遊大學視為合理者除外；
 - 11.3.4 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；
 - 11.3.5 承租人的活動或餐飲空間的經營模式違反現行法律而引致損害或危及公眾安全；
 - 11.3.6 不確切遵守或不遵守合同的規定時有嚴重過錯；
 - 11.3.7 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 澳門旅遊大學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澳門旅遊大學接受者，澳門旅遊大學可立即解除合同。
- 11.5 解除同時，澳門旅遊大學將透過向承租人發出書面通知為之。
- 11.6 承租人應以書面通知澳門旅遊大學終止合同的意圖，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 點的原因而被澳門旅遊大學單方解除合同，其將喪失已繳交的確定保證金。

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 171 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 48 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。

15 爭議的解決

在合同生效時出現的任何爭議，將按澳門法律解決，對於雙方未能透過協議解決之矛盾，將呈澳門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，須遵守澳門現行法律規定，包括經第 5/2021 號法律修改之十二月十五日第 122/84/M 號法令，以及七月六日第 63/85/M 號法令等。