

**財團法人犯罪被害人保護協會**

**中區督導辦公室房屋租賃採購案**

**需求說明書**

**中華民國114年3月**

**財團法人犯罪被害人保護協會**

**中區督導辦公室房屋租賃採購案**

**需求說明書**

1. 緣起

財團法人犯罪被害人保護協會（以下簡稱本會）致力於保護犯罪被害人權益，提供心理支持、法律諮詢及相關社會資源連結，以協助犯罪被害人及其家屬度過困境。本會中區督導辦公室（以下簡稱本辦公室）負責中部地區之相關業務，為使辦公室能有效協助分會業務推動，現有必要租賃適當場地，以作為本辦公室辦公及會議空間。

本需求說明書擬定房屋租賃之基本要求，以利招標作業，確保所租賃空間符合本會運作需求，並提供合適之工作環境。

1. 履約內容

本次租賃之標的物應符合以下基本要求：

* 1. 租賃標的
     1. 租賃對象：適合作為辦公室使用之房屋。
     2. 地理位置：應位於臺中地區，交通便利，鄰近公共運輸設施（如捷運站、公車站等）。
     3. 使用目的：本會中區督導辦公室行政作業、會議等業務。
  2. 物件條件
     1. 面積需求：約15坪。
     2. 獨立空間：應具備獨立辦公室、會議室、接待室及必要之儲藏空間。
     3. 設備需求：
        1. 冷氣設備完備，確保辦公環境舒適。
        2. 基本辦公照明及電力設備完善。
        3. 提供網路布線或具備安裝網路設備之條件。
        4. 安全設備如滅火器、逃生指示燈、監視系統（若有則優先考慮）。
        5. 樓層考量：若非一樓，應具備電梯設備，並符合無障礙設施需求。
        6. 建築結構應符合耐震標準，確保租賃期間之安全。
  3. 租賃條件
     1. 租賃期間：自114年04月01日起，租期3年，並得依契約規定續租。
     2. 租金金額：以市場行情為參考，租金應合理，並可議價。
     3. 其他費用：
        1. 租賃費用包含管理費、水電費用另行支付或依契約規範。
        2. 若涉及裝修工程，應於契約中約定由何方負擔。
        3. 租賃方式：租賃契約應由雙方正式簽訂，並遵循政府採購相關法規。

1. 履約期程注意事項
   1. 交屋與驗收
      1. 出租人應於契約簽訂後10工作日內完成交屋，並確保房屋設備完整可使用。
      2. 本辦公室將於交屋時進行現場驗收，確認場地符合需求後，始進行租賃程序。
   2. 租賃期間維護
      1. 房屋結構及固定設備維修責任應由出租人負責，惟日常使用所致之損耗則由本會負責。
      2. 若因天災或不可抗力因素導致房屋無法使用，雙方應依契約規範協商後續處理方式。
   3. 契約終止與續約
      1. 租賃期間屆滿前3個月，雙方應協商續約事宜。
      2. 若任一方需提前終止租賃，應於6個月前通知對方，並協商終止事宜。
      3. 若本會因政策調整或業務需求變更致需提前終止租約，應依契約規定處理，並與出租人協商合理補償方式。
2. 付款方式
   1. 租金支付方式
      1. 租金支付方式可依契約約定採月繳/季繳/年繳方式，支付期限亦依契約規定辦理。
      2. 支付方式為銀行轉帳。
   2. 保證金
      1. 本會應於契約簽訂後依契約規定支付租金保證金。
      2. 保證金於租約期滿並確認房屋無損壞後退還。
      3. 若因本會因素導致租賃提前終止，房東得依契約規定扣除部分或全部保證金。
   3. 其他費用支付
      1. 管理費、水電費等相關費用支付方式依契約規定辦理。
      2. 若本會需額外裝修或增設設備，相關費用由雙方協商處理，並納入契約條款。
3. 其他事項
   1. 本採購案應符合政府採購相關法令規定。
   2. 若有未盡事宜，雙方應本誠信原則協商解決，並於契約內明定處理方式。
   3. 其他細節與條款將於正式租賃契約中明確載明。