

合遠大學城向陽館社區管理委員會物業、保全 招商須知

合遠大學城向陽館社區(以下簡稱本社區)為112年度物業管理及駐衛保全之服務需求事項，合遠大學城向陽館社區管理委員會(以下簡稱本會)特專案辦理招商事宜，並製作招商須知如下：

壹、委託管理維護標的物概況：

- 一、名稱：合遠大學城向陽館社區管理委員會
- 二、地址：桃園市中壢區興仁路二段331號
- 三、範圍：基地範圍內標的物共用及約定共用部分等設施。
- 四、總戶數：159戶
- 五、聯絡人：總幹事 陳楷翔 聯絡電話：(03) 435-9675

貳、委託管理維護：

- 一、履約期間：自 112年1月31日19時起，迄 113年1月31日19時止，為期12個月。契約屆滿前1個月內，由合約雙方協商是否續約，未完成協商者則本契約屆滿後即終止。

二、委託管理事項：

(一)社區一般事務管理服務事項，應包含但不限於下列項目：

- 1.社區區分所有權人及住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。
- 2.社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件及有關文件之建檔、保管、備份維護事項等。
- 3.區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。
- 4.對社區住戶及對外行文之文書、工作日誌、報表等作業事項。
- 5.社區財源規劃與社區公共基金、管理費之代收、保管及催收等事項。
- 6.社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。
- 7.社區公共設施、遊憩設備之營運管理與修繕等事項。
- 8.住戶信件與包裹代收發事項。
- 9.住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項。
- 10.住戶諮詢服務與問題反映之協調處理事項。
- 11.社區支援機構(如市政府、區公所、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水電瓦斯等各單位)資料之建立與聯繫協調事項。
- 12.社區來往之協力廠商、公司行號等資料之建立與聯繫協調事項。
- 13.其他本社區管理委員會議決交辦或委託事項。
- 14.社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。

(二)本社區及周圍環境保全防災管理維護事項，應包含但不限於下列項目：

1. 管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
2. 社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
3. 車輛進出管制、登記事項。
4. 停車場違規車輛之查處事項。
5. 裝潢施工車輛之管制與查察事項。
6. 防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管事項。
7. 防竊、防盜、防火、防災、環境衛生之應變處理及建議事項。
8. 社區中控、通信系統之監看、反映處理事項。
9. 消防設備檢查申報、安全衛生檢查申報等引導事項。
10. 緊急事故、社區暴力、突發事件之即時反映、處置與回報事項。
11. 機動支援巡邏勤務事項及頂樓欄杆安全巡視，並設巡邏點。
12. 燈火管制、節約能源事項。
13. 其他管理委員會委託事項。

參、本社區人事需求

一、駐區總幹事 1 名：

- (一) 高中職以上畢業之中華民國合格公民，諳電腦操作繕稿及具備行政文書彙整作業能力，且具有溝通協調之友善與耐心者。
- (二) 應具備內政部核發在有效期內廢止其認可證，且三年內未曾因違本條例規定經中央主管機關廢止其認可證者等不良嗜好者，並須檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件。
- (三) 無金融不良記錄且無犯酒、吃檳榔、賭博等不潔嗜好者，並須檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件。
- (四) 任用前應先提送相關人事資料經本會同意者始得用。

二、派駐社區保全員 3 名(社區配置共計：日、夜機動哨 1 哨及日、夜機動哨 1 哨)

- (一) 高中職以上畢業之中華民國合格公民。
- (二) 應具備保全訓練護照，無嚼檳榔、酗酒、賭博及抽菸等不良嗜好。
- (三) 應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明文件備查(良民證)。
- (四) 每崗哨 24 小時值勤、全年無休(保全員出勤時數應遵照勞基法規定)。
- (五) 派駐前應先提送相關人事資料經本會同意者始得派駐。

肆、物業管理公司若需更換總幹事，則需提送 2 名(含)以上之總幹事名單及相關履歷表供管委會評選後，總幹事人員才得以至社區服務擔任。

伍、至社區服務人員及督導人員(含公司主管)應對本社區住戶、管委會服務態度應友善及良好，相關人員若遭住戶反應不適任達 3 次或其他需更換服務人員之情節者，管委會以書面或口頭告知物業管理公司次日起 7 個日曆天(含)內更換相關人員。若超過時間內未更換人員，則依契約規定(範)處理。

陸、物業管理公司更換總幹事，需事先於更換前告知管委會並經管委會同意後才可更換總幹事，新、舊任總幹事交接日以 3~5 個日曆天為期限。

柒、簽約後前三個月為試用期，如未符合合遠大學城向陽館社區管理委員會要求得已解約。

捌、以上需求人員之薪資、誠信保險、勞、健保險、意外傷害責任保險、職業災害保險、傷害醫療補助、勞工退職準備金等員工福利，參與本招商案之各公司應遵照政府法令辦理。得標承攬之公司所派駐人員皆須經本會試用後，其人員服務品質不佳者，本會具隨時汰換人員之主動權，但經本會認可之服務人員，得標(契約)公司不得任意藉故調換他區服務及任意撤換。

玖、得標公司派駐員工之勞保、健保及職災保險應誠實投保及提撥勞工退職金，應遵照勞基法規定)。

拾、一、參標公司須連續營利五年以上，資本額1000萬、且具保全商業同業公會會員證書及績優證書、保全員出勤時數應遵照勞基法規定)。

二、投標廠商資格：報價單內容須含

(一)、公司正式名稱與詳細聯絡資訊,含地址、電話、傳真、網址、電郵位、址統一編號、聯絡人姓名與電話等。

(二)、公司執照與營利事業登記證(影本須加蓋與正本符合章)。

(三)、公司最近一期完稅證明(401 或 403 申報表)。

(四)、報價需含稅,並說明詳細計價公式。

拾壹、回饋事項:

(一)、社區管理費超商手續費。

(二)、提供多功能事務機(具彩色影印及掃瞄、傳真功能租賃費用)。

(三)、提供相關法律諮詢。

(四)、社區三節活動及區分所有權人會議提供贊助費用。

(五)、區分所有權人會議之人力與投影、錄影及廣播等設備支援。

拾貳、參標公司請提供符合本社區安全物業事務管理服務 A4 彩色企劃書 3 份。

拾參、遴選作業：包括公告→領件→送件→簡報→表決→議價→簽約，相關作業如下：

一、決標方式：由本會全體委員評選最優質之保全物業公司承攬本社區物業管理及保全，本會將以廠商之整體服務品質及合理價格進行評選，考量到物價上漲，為了能讓優質廠商也來競標，底標新台幣 18萬5千元整含稅/月，價低者優先議價，廠商投標價格如超過底價直接出局。

二、領標：自民國 111 年 11 月 11 日起至民國 111 年 11 月 21 日下午 17 時 30 分。

三、投標：自民國 111 年 11 月 21 日下午 17 時 30 分止截止投標，逾時以資格不符論處((以郵戳為準)。

四、參與招商公司應將審查表、各證件證照影本及企劃書、報價單 3 份裝入適當之封套內，密封後親送或郵寄至社區：

收件人：**合遠大學城向陽館社區管理委員會**

地址：**桃園市中壢區興仁路二段331號。**

五、參與招商公司應在各證明文件上用印，包括「與正本相符」及公司大小章，未用印者或逾期投件者將列為資格不符。

七、簡報預訂時間：俟本會資格審查後，以電話通知廠商簡報時間，於本社區會議室舉行。

八、參加簡報廠商，請自備電腦及投影等設備，簡報後本會隨即由全體委員進行表決得標廠商，完成簽約。參與招商廠商不得托人說相，否則以違規論處，並取消資格。

九、得標(契約)公司應於 112 年 1 月 27 日起派駐區經理或副理前來本社區辦理事務交接(至少 3 個工作天)，如無法辦理交接，得由第二順位公司接任，得標公司不得異議。

十、基於互信原則，本招商案不收取押標金，履約中不收取履約保證金。

備註：企劃書內容應包括公司簡介、保全勤務規劃、物業管理、公設維護計畫、財務管控、內部稽核、違規罰則、住戶服務及其他可落實之建議事項等，參與招商公司之企畫書將列為契約文件之一，由承攬公司據以履行。