

愛在陽明社區

【保全暨物業管理服務公司招標投標暨遴選辦法】

一、標的名稱：愛在陽明社區

*基地面積：784.6坪。

*建築面積：5250.8 坪。

*15 層大樓，共一幢三棟，130戶，4 部電梯。

*地下停車場：3 層

*平面車位：汽車位:132個， 機車位：130個

*開放空間花園造景及社區內所有公共設施、健身房設施、兒童遊戲區…等。

二、標的地點：桃園市桃園區漢中路108巷2號1F（代表號）。

三、合約期限：112 年 7月 1 日至 113 年 6 月 30 日止，為期一年。

四、投標廠商資格：

(一)資本額：公寓大廈管理維護公司（壹千萬元）/保全公司（肆千萬元），須同一負責人。

(二)基本資格資料：

1. 經政府機關登記合格，稅籍齊全之公寓大廈管理維護公司以及保全公司。

2. 備公寓大廈管理維護公司及保全許可或登記證明文件。

(三)投標廠商須提具有效之保全業責任保險單、員工誠實保險單等。

(四)保全同業公會及公寓大廈管理同業公會會員。

(五)最近一期(401)完稅繳款證明書。

(六)公司一年內公司無退票證明。

(七)以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

五、人力配置需求：

(一)社區主任1 名：

工作時間：須配合社區工作、社區財務與事務活動相關需求、例行性會議調整或延長，每日可實際執勤 8 小時以上(周休2日；國、特定假日依人事行政局相關公告實施)。

資格條件：* 須熟悉智生活 APP 各項功能。

- * 具備公寓大廈事務管理人員證照。
- * 具備電腦文書處理能力及處理社區事務能力。
- * 具備中大型社區事務與財務管理經驗。
- * 須具備溝通協調能力且能妥適處理住戶糾紛。
- * 須具備危機處理應變能力。
- * 相關工作 1 年以上之經驗。
- * 具各種交流活動辦理經驗者佳。
- * 具防火管理人資格者尤佳。

(二)保全員 3名：

資格條件：*日夜班負責櫃檯的保全(1 哨)，每日 24 小時輪班值勤
(全年無休)。

*負責門禁管制、社區巡邏、緊急事故處理、郵務收發、
防火防盜防震防颱處理、社區主任交辦事項。

*保全員必須經警察局查核合格者且無不良紀錄(前科)，且
依法完成職前及在職訓練，並持有保全護照與訓練紀錄文件。

(三)清潔員 1 名：

工作時間：須配合社區工作調整，每日可實際執勤 8 小時。

(每週排休 2 日)

資格條件：具服務熱忱，無前科及不良嗜好
有相關清潔工作經驗佳。

六、公告地點：本招標須知公告於本社區公佈欄及相關網站。

七、招標辦法：公開評選

(一)領標時間：112年4月24~112年5月15日下午17:00止親至本社區大廳領取招標資料。

(二)投標截止日期:112年5月25日下午17:00前將報價單、社區綜合管理企劃書及相關證明文件專人送達至本社區。

(三)投標公司服務企劃書9份，須載明公司簡介等內容。

八、審查時間、辦法:

(一)初選時間及地點(資格審查)：預訂於民國112年5月25日(星期四)

PM19:30在本社區大廳會議室召開文件資格審查會議，選定參標公司。

(二)複選時間及地點:112年6月15日(週四)PM19:30在本社區大廳會議室進行簡報。

(三)經評選第一優先公司取得議價優先權，於評選會後立即議價。

得標公司應於三日內與本會完成簽訂合約事宜，若發現有偽造、借牌或變造情事及不參加議價或拒不簽約者，視同棄權，不得異議。

本會得通知第二順位優先公司辦理後續議價及簽約事宜，以此類推。

(四)得標簽約公司須簽約完成後於06月24日起派員至社區辦理交接事務，如無法完成交接（可歸責得標公司之因素），本會得通知下一順位優先公司辦理相關議價及簽約後遞補，以此類推，不得異議。

(五)交接:111年6月30日保全物業服務公司辦理交接時，管理委員會由主任委員、副主任委員、監察委員、財務委員推派一人進行監交事宜。

九、其他事項補充說明：

- (一)投標廠商所提任何文件若有偽造行為，刑責自負，並撤銷服務資格，若造成社區損失，應負賠償之責。
- (二)為確保服務品質及維持本社區管委會之清廉、公平、公開、公正之形象，本案相關廠商之公司負責人、部門主管人員，不得與現任之社區管委會委員及委員配偶（含前配偶）有直系血親、直系姻親及三等親（含）之內旁系血親或共同居住親屬關係。若查證屬實，則視同自動解約，廠商不得請求任何賠償。
- (三)投標廠商不得與本社區管委會委員（含配偶及三等親內親屬）有任何餽贈及金錢往來關係。違者，得標廠商視同解約，涉案管委會委員自負法律責任。
- (四)列舉服務中100戶以上社區名稱供管理委員會評估參考。
- (五)本社區招標收取「領標金」新臺幣 \$100 元整。
- (六)本辦法如有未詳盡之處，得由本社區管委會補充，本社區管委會對本招商案有解釋及增訂之權利。如有任何疑問請洽管理委員會。

十、履行承諾：

管理公司若欲更換派遣之工作人員（除人力不可抗拒因素外），須於一個月前向本社區管委會提出，經管委會同意始可更換，且須附更換人員履歷及良民證並同意社區公告之。

經管委會判定不適用之工作人員，管理公司應於一周內撤換，並附上更換人員履歷並同意社區公告之。

管理公司所訂立之合約內容須依約履行。

上述注意事項如若違反或累犯，將依合約執行罰款或解約。

十一、社區回饋：

- (一)社區水塔及蓄水池清洗每年 2 次。
- (二)社區公共區域環境（含地下室、社區外圍、中庭）全區消毒每年2次。
- (三)迎賓大廳地面晶化保養每年 1 次。
- (四)社區中庭地面高壓沖洗每年 1 次。
- (五)社區舉辦區分所有權人會議免費人力支援。
- (六)每年贊助社區各項活動經費金額:8000元整。
- (七)服務期間社區大門不鏽鋼拒馬4座。
- (八)回饋社區住戶繳納管理費之手續費，每月實支實付，並於次月匯入社區帳戶。
- (十)若有其他回饋項目請自行增加。

十二、疑義釋疑：

投標廠商對招標文件內容有疑義者，應於投遞標單前，洽詢本社區管理中心請求釋疑。

聯絡人：社區主任 楊宙君

社區電話:03-3630054

愛在陽明社區管理委員會 敬啟