

鄉林麗池物業管理暨保全公司遴選招標公告

鄉林麗池社區管理委員會

地址：台中市西區忠明南路122號

連絡電話：04-2325-4665

聯絡人：社區經理 劉字善

主旨：社區物業管理維護(物業、保全)公開招標。

說明：

一、公告日期：112年10月24日至11月03日止，共計11天公告於本社區公佈欄 (B1-B3電梯旁公告資料夾、社區住戶平台-智生活及 Line 群組)、台中市公寓大廈管理服務職業工會。

二、招標方式：本案區分兩階段，由本管委會進行書面審查後，再進行簡報及決選，採最**有利標**。

三、委託管理維護起訖日：自113年01月01日起，至113年12月31日止。

四、領標時間及方式：自112年10月24日09時起，至112年11月03日17時止，至本社區一樓管理中心索取投標須知，或上台中市公寓大廈管理服務職業工會網站下載投標相關資訊。

五、截標日期：112年11月05日17時止。投標廠商應於上述時間，將物業管理服務企劃書(含相關證明文件) 7份及報價單，以雙掛號郵遞方式(以郵戳為憑)寄達鄉林麗池社區管理委員會參與投標，逾期視同棄權。

六、審標時間：第一階段書面審核自112年11月06日起至112年11月10日止，本管委會將根據廠商提供之文件及企劃書等資料進行書面審查。

七、簡報決選日期：本管委會根據廠商投標資料進行票選，並通知得票數前三名之廠商，於112年11月13日上午10時至本社區進行簡報與參與決選，

得標廠商觀委會於11月14日以電話通知，並於11月24日前完成合約簽訂

八、投標相關資料及報價單均須密封並蓋騎縫章。

九、歡迎住戶踴躍推薦優良廠商參與競標。

中華民國112年10月23日

鄉林麗池保全物業管理服務投標須知

壹、招標業主：

中華民國112年10月23日

鄉林麗池社區管理委員會 (以下簡稱本管委會)

社區地址：台中市西區忠明南路122號

聯絡電話：04-2325-4665 聯絡人:社區經理 劉字善

貳、保全物業管理服務需求：

- 一. 鄉林麗池公寓大廈基地面積、建築地上面積1-24樓(大樓共2棟，159戶，4部電梯)、地下三層停車場、建物外圍、社區外圍、花園造景、及社區內所有公共設施等。
- 二. 本案管理服務人力需求 (詳見附件1)。
- 三. 本案委託工作期限：自113年01月01日起至113年12月31日止 (試用期三個月)。

參、投標資格與資料審查：

一、廠商資格：

- (一) 政府立案並領有合法證明，及符合保全業之法定資本額，且在台中市設有公司或分公司。
- (二) 具台中市公寓大廈管理服務職業工會及臺中市保全商業同業公會會員資格，且領有具有效期之「會員證書」、「投標比價證明書」、「自律公約證書」及優良保全公司證書者。
- (三) 保全公司或物業管理公司須隸屬於同一集團及為同一負責人，並僅得由一家公司代表參與投標，不得借牌靠行參標或有圍標情事，且簽約與實際執行須為同一家公司，不得轉包。

(四) 參與投標公司過去三年內未有被主管機關或臺中市保全商業同業公會裁罰紀錄。

(五) 參與投標公司所提供之報價單須符合中央主管機關勞動基準法及保全業法規定。

(六) 具機動保全配置機制，遇緊急事故可機動調派人力支援。

(七) 應為派赴本社區服務人員投保勞、健保及提撥勞退金。

(八) 應為派赴本社區服務人員加保誠實險、雇主補償責任保險、保全業責任險或團體險證明。

二、檢附資料：(所送資料無論得標與否，均不予退還)

(一) 保全、物業管理營利事業登記證 (變更登記表)。

(二) 保全內政部特許函、公寓大廈管理維護公司登記證。

(三) 111年度 (401) 完稅證明影本 (近一期)。

(四) 半年內公司無退票證明。

(五) (112)年投保保全責任險證明 (保全公司自負額10%以下)。

(六) 保全人員之約定書 (勞基法84之1條排外條款)。

(七) 近一期雇主依法繳納員工6%退職繳款證明書 (含繳費收據)。

(八) 近一期公司投保員工(勞保、健保、意外險及員工誠實險)與雇主補償責任保險、保全業責任險之證明書或團體險 (含繳費收據)。

(九) 保全人員符合保全業法任用安調證明 (檢附函文警政機關安全查核，與警政機關函覆公文影本)。

(十) 具台中市公寓大廈管理服務職業工會及臺中市保全商業同業公會會員資格，且領有有效期限之「會員證書」、「投標比價證明書」、「自律公約證書」及優良保全公司證書者。

(十一) 物業管理服務報價單 (需含5%稅金)。

(十二) 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章及與正本相符章，違者以資格不符處理，投標廠商不得異議。

(十三) 勞工安全衛生許可證。

肆、物業管理服務企劃書內容說明：

(服務企劃書7份，投標廠商資格書1份，另行密封之報價單1

份)一、管理公司簡介、規模與經營理念。

二、履約能力與保證之說明。

三、服務工作團隊各項工作內容(職掌)、證照、考核及紀律獎懲辦法等。

四、服務費用之估算及運用分配預估。

五、可提供之行政後勤支援工作。

六、對本社區服務管理之規劃及建議事項。

七、**具有經營社區會館、俱樂部經驗者佳。**

八、回饋事項：

(一) 社區管理費之繳交免超商手續費。

(二) 社區三節活動及區分所有權人會議提供贊助費用。

(三) 區分所有權人會議之人力與投影、錄影及廣播等設備支援。

(四) 其他社區回饋項目，由各投標公司自行提供。

伍、領標、決標之時間日期：

一、領標時間：自112年10月24日09時起，至112年11月03日17時止，至本社區一樓管理中心索取投標須知，或上台中市公寓大廈管理服務職業工會網站下載投標相關資訊。

二、截標日期：112年11月05日17時止。投標廠商應於上述時間，將物業管理服

務企劃書(含相關證明文件) 7份及報價單，以雙掛號郵遞方式寄達鄉林麗池社區管理委員會參與投標(以郵戳為憑，郵寄後請致電告知聯絡人)，逾時視同棄權。

寄送地址：台中市西區忠明南路122號。

收件人：鄉林麗池社區管理委員會收。

聯絡電話：04-2325-4665 社區經理 劉字善

三、審標時間：自112年11月06日起至112年11月10日止。

四、簡報日期與決選：本管委會根據廠商投標資料進行票選，並於決選日前二日以電話或E-mail通知得票數前三名之廠商於112年11月13日上午10時至本社區進行簡報及參與決選。

陸、注意事項：

一、本招標簡章免費索取。

二、廠商投標資料及報價單均雙面列印且需密封並加蓋騎縫章，相關證明文件之影印本應蓋參與投標公司大小章戳及與正本相符章，違者以資格不符處理，投標廠商不得異議。

三、得標廠商所提之任何文件若涉及偽造或詐欺行為，應即撤銷服務資格，若造成社區相關損失，應負賠償責任。

四、本投標須知經管委會決議後公告實施，為求公正、公開及有利於社區利益考量，審查作業須慎重執行。

五、投標前與決標後，投標廠商不得與本管委會之委員有任何金錢餽贈往來及利益輸送關係；本管委會之委員亦不得收受投標或得標廠商任何餽贈物品或錢財。

六、簡報決選當日，區域主管、欲派任之社區經理必須隨同出席簡報。

七、參加簡報廠商須製作企劃內容，簡報時間20分鐘，詢答10分鐘。

八、參加簡報廠商當日提供之企劃內容視為契約之一部分。

九、簡報決選後七日內，將以書面通知得標廠商；未獲選者，恕不另行通知。

十、得標廠商於本案提供之報價單、委任契約範本，本管委會保留修訂權利。

十一、得標廠商應於通知期限內，將正式合約送至本管委會完成契約簽訂。

十二、得標廠商與社區原服務廠商交接事宜：

(一) 正式交接前七日(含)，由欲派任之社區經理於每日上班時間(8小時)

至本社區與原服務物管公司之相對人員實施交接及見習。

(二) 秘書、保全人員於交接前三日(24小時)至本社區現場了解社區保全執

勤作業方式、注意事項與遂行執勤交接與突發狀況應變處置等事宜。

(三) 上述派員交接見習所產生之各項相關費用，由得標廠商負責吸收。

柒、決標評選辦法：

一、本標採最有利標。

二、評選項目含下列事項：

(一) 公司規模、營運狀況及實績表現。

(二) 報價(總標價之完整性、各單項報價之合理性)。

(三) 執勤人員專業能力、對本社區服務管理之建議事項與規劃之完整性

及履約績效等。請於簡報時提出以上相關事項說明資料 (含社區經理

簡歷、相關證照及績效...等)。

捌、其他說明：

一、參加投標廠商所提供之資料概不退還。

二、本須知如有未詳盡事宜，得由本管委會補充。

三、本管委會保留最後審標決標之權利。

三、如有任何疑問請洽鄉林麗池社區管理委員會，電話：04-2325-4665 社區經理
劉宇善

附件一

鄉林麗池社區管理服務人力需求

服務社區：鄉林麗池 社區地址：台中市西區忠明南路122號		
配置人員	人數	執勤時段
社區經理	1名	由投標廠商提出適當規劃
主任秘書	1名	
櫃台秘書	2名	
會館秘書	2名	
駐衛特勤保全	2名	
日班清潔	3名	
晚班清潔	1名	

人力配置特殊需求與學經歷要求：

一、社區經理：

- (一) 大專以上畢，具五年以上物業管理經驗，年齡不得超過55歲。
- (二) 實際上班每日8小時(不含午休時間)，月休八日，上班工時依法規，但須配合社區運作或任務調整上下班時間、排班、調班。
- (三) 具公寓大廈事務人員證照，另有防火管理人證照更佳。
- (四) 具水電專長，並具有電腦文書處理能力及製作財務報表能力。

二、執勤櫃檯：

- (一) 大專以上畢，具有一年以上社區服務經驗，年齡不得超過40歲。
- (二) 配合業主全年無休且24小時值勤。
- (三) 熟電腦操作並具電腦文書處理能力。

(四) 日班櫃檯人員以生理女性任職尤佳。

三、特勤保全：

(一) 高中(職)以上程度，無不良前科紀錄者，需警政署查核通過。

(二) 配合業主全年無休且24小時值勤。

(三) 身高需170公分以上，年齡不得超過45歲。