

三普夢想家社區物業及保全委託管理維護業務招標公告

一. 委託管理服務單位：

1. 社區名稱：三普夢想家社區
2. 地址：新北市萬里區玉田 2-1 號
3. 聯絡人及電話：楊財務委員 0919-953-559
會計或總幹事/ (02) 2492-1850 轉 700
4. 社區概況：本社區自民國 87 年啟用至今計 26 年，總面積 7412.26 坪，分 A、B、C 三棟共 473 戶，其中 C 棟地下室設有 VIP 設施，並有一樓戶外中庭花園等，本社區因係屬度假型社區，長住戶較少，假日住戶多，因此社區 VIP 設施定於每週一休館，為 VIP 設施清洗維護日，遇連假則另行調整。

二. 委託管理服務單位需求：

1. 管理服務標的及範圍：全社區公共空間及設施。
2. 管理服務人員需求：
 - A. **總幹事(一名)**：需具備主管機關訓練課程結業證照，總理社區公共空間及設施維護、C 棟社區 VIP 服務櫃台(含兩名服務工作人員)、清潔人員及保全人員之管理，上班時段須與 C 棟 VIP 人員等三人排班(時間 10：00~22：00 每日工時時數依排班為準)。
 - B. **C 棟 VIP 櫃台服務人員(男、女各 1 名，共計 2 名)**：負責社區 VIP 設施之操作與服務、協助總幹事有關社區公共設施管理維護工作、文書及財務報表，上班時段須與總幹事共三人排班(時間 10：00~22：00 每日工時時數依排班為準)。
 - C. **清潔人員(3 名)**：負責全社區之清潔服務工作，工作時間為 08:00~16:30 每日工時時數依排班為準)
 - D. **保全人員(三名)**：於社區車道口警衛室 24 小時排班，依規定記錄社區人車之出入、夜間定時巡視各棟公共空間之安全與通道燈管理、每週五早上定期啓動發電機 10 分鐘，社區相關施

工及住戶搬遷都應詳列於執勤日誌，前述施工、搬遷應每月造冊並與執勤日誌每月定期送管委會核閱建檔。

- E. 以上人員均需提供 3 個月內警政機關之無犯罪紀錄證明。
- F. 遇週休二日及連續國定假日總幹事、VIP 櫃台服務人員及清潔人員需排班服務，後與總幹事協調於非上述日期外排定補休；如在不影響 VIP 服務及運作下安排人員輪流於假日排休（週休二日及連續國定假日僅能擇最後一日），以減少人事費用支出，可於簡報及報價中另行說明。
- G. 遇年度區分所有權人會議及臨時區分所有權人會議，承攬物業及保全公司需無條件增派人員支援現場行政與秩序維護工作。
- H. 除上述人員配置及要求事項外，投標廠商願意無償提供之額外服務項目以爭取得標機會，可於簡報及報價中另行說明。

三. 參與本案投標之物業管理、保全公司資格：

1. 依法成立並取得主管機關核准之公寓大廈管理維護與保全公司，請提供核准文件影本。
2. 依法加入所在地之保全同業公會之保全公司，請提供相關文件影本。
3. 保全、物管公司不得有借牌靠行參標或圍標情事，有以上情形者自動以喪失格論。
4. 對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、懲罰、保險、工時、等福利與休假制度，均應符合勞動基準法相關規定辦理。

四. 社區現場實地勘查：

為使投標廠商先期了解社區現況及需求，請有意參與投標之廠商(每家公司最多以 2 位代表為限)於民國 113 年 9 月 6 日(星期五)上午 10：30 抵達本社區(遲到者不得進場)，統一登記進入會議室，由管委會派代表就社區現況及實際需求予以詳細說明後，至社區現地勘查。

五. 投標公司應提供之送審文件：

請有意參與投標之公司，於 113 年 9 月 12 日(星期四) 17 時前，將下列文件以密封掛號郵寄(以郵戳為憑)至指定收件地址 (新北市萬里區玉田 2-1 號/三普夢想家社區管理委員會收)

1. 主管機關核發保全、公寓大廈管理維護公司之核准函或公司變更登記表影本 1 份，並請加蓋「公司印鑑大小章」及「與正本相符」章戳。
2. 所在地保全公會所核發有效之會員證書及比價證明影本各一份並請加蓋「與正本相符」章戳。
3. 請提供最近一期 401 報表影本一份。
4. 管理服務企劃書十份，請依下列項目，以 A4 規格紙張撰寫：
 - A. 公司簡介
 - B. 承攬本社區各項管理服務規劃建議及說明
 - C. 公司承接案場實績
5. 管理服務報價單 1 份請個別彌封
6. 受委任管理服務契約書(草約)1 份

六. 開標及決標流程：

1. 本管委會於截止日收到所有投標資料後，將召開臨時會審查各家投標廠商資格，會後以簡訊或電話通知符合資格之廠商，依抽籤方式決定廠商簡報之順序，另定日期與時間前來簡報(投影機及電腦設備由本社區提供)，資格審查不合格廠商送審文件恕不退還。
2. 請廠商於簡報前 30 分鐘至會場報到，遲到者視同棄權；簡報每家 15 分鐘、委員提問 15 分鐘；簡報完畢，本會立即評選前三名廠商留下參與議價。
3. 議價時由評選第一名廠商優先議價，議價兩次不成，則與第二次廠商議價，依此類推。

七. 得標廠商配合簽約規定：

1. 需於 113 年 10 月 10 日前與本會完成簽約作業，最遲於 113 年 11 月 1 日進駐，如未能如期簽約、進駐，本會有權另與遞補之公司議價簽約，絕無異議。

2. 應於簽約當日，得標廠商須提供所有證件正本供本會稽核查驗，如有偽造或借牌者，本會得逕行取消得標資格，絕無異議。
3. 未經本會許可，擅自將部份業務轉包他人，本會將立即解除合約，絕無異議。