

113 年度順天完全社區保全暨管理維護公司遴選投標須知

(一) 資格封標：投標廠商資格審核表應附具之證明文件如下：

本案廠商資格係依據公寓大廈管理服務人管理辦法、保全業法規定。

1. 內政部核發公寓大廈管理維護公司及保全公司許可函及登記證影本、經濟部設立公寓大廈管理維護公司及登記保全公司核准函影本。
2. 具有效公寓大廈管理服務人員認可證。
3. 保全公司資本額肆仟萬及公寓大廈管理維護公司資本額壹仟萬，設籍於臺中市5年以上，二家公司為同一負責人，且不得租借牌照。
4. 台中市保全商業同業公會會員證書及優良保全公司證書影本。
5. 台中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會會員證書及優良公寓大廈管理維護公司證書影本。
6. 保全業責任保險單影本(建議：保全公司自付額須為 10%，符合風險轉移精神)。
7. 保全及公寓大廈管理維護公司職工誠實保險單影本，檢附警察局安調之回函證明。
8. 保全及公寓大廈管理維護公司投保員工團險(雇主責任險)保單影本。
9. 最近一期營業稅完稅證明影本(401 表銷售額合計 2000 萬以上)。
10. 保全及公寓大廈管理維護公司無退票證明(半年內)。
11. 檢附保全、公寓公司近一期勞保、健保、勞工 6%退休金繳費證明。
12. 保全公司需現有管理 300 戶社區案場。
13. 管理維護計劃書 1 份，資格證明文件 1 份、報價單請以密封方式送件，未密封者，將取消資格。
14. 資格文件及證件影本請依順序裝訂，並加蓋公司大小章及「與正本相符」字樣，以利審查，所附文件如有不實或不齊備者，不予審查。
15. 需附合約範本 15 份。經投標文件，不予退還。

招標社區：順天完全社區管理委員會

履約地點：臺中市南區福田二街 353 號(管理中心)

樓層：地上 14 樓、地下 3 層、建物 8 棟、電梯 10 部

總戶數：345 戶

聯絡電話：04-2260-7152

履約期限：委託保全及管理期間 113 年 12 月 01 日至 114 年 11 月 30 日止

(二) 服務項目及範圍：

1. 公共事務管理服務：協助推動社區各項事務管理、公共財產管理、區分所有權人會議、管理委員會會議召開、財會業務、公共事務、公共關係、信件服務、規章研擬等。
2. 建築物附屬設施(備)之檢查及建議修護、廠商監督事宜。
3. 警衛安全管理服務：社區及周圍環境之防災、防盜、防火等安全維護與監控、車輛指揮及管制、事故處理、協助防災演練(防火管理人權責)、信件服務等

事宜。

4. 清潔及環境衛生:社區全部公共環境區域,經常性作業之公共走道、樓梯、大樓外圍、樓頂平台及中庭、垃圾集中場所、大樓門廳及服務台、洗手間、停車空間、升降機間及機廂之維持事項。
5. 回饋事項:環境消毒每六個月乙次、水塔每六個月清洗乙次、大廳玻璃、燈飾、層板清潔、地板清潔每年乙次,中庭園藝除草依季節保持一定的高度。(假設特殊狀況需增加消毒時,即為附加價值,其他回饋亦同)

(三) 招標方式:

1. 為維持管理維護品質,徵求廠商採最有利標遴選。
2. 依行政院勞動部於民國 112 年 1 月 1 日頒布實施之勞工基本工資計算方式參與投標。
3. 徵求廠商書面報價及服務計劃書,採符合資格標及符合社區需求者。
4. 本管委會就投標廠商所送資料評選三家入圍廠商通知進行簡報,未於現場簡報之廠商視為棄權,未入圍廠商恕不另外通知。

(四) 駐點人員需求(需具實務經驗)

1. 總幹事:一人,上班日 09-18(中間休息 1 小時),處理異常事件責任制,可補休非假日,國定例假日休。學歷大專程度以上,具備公寓大廈事務人員證照、諳電腦操作及社區實務經驗至少三年。
2. 保全員:二哨兩班制,櫃台保全員採24 小時執勤、車哨保全員採12 小時(07:00~19:00)全年無休、無前科紀錄(需附安全審查資料)。
3. 清潔人員:兩名,每週一~五,每日 8 小時,月休 9 天(含國定假日)。假日採輪值方式,一日不得同休兩人。
4. 確保乙方對甲方之服務品質,特訂立保全人員管理罰則如下:
 - a. 服裝儀容不整,未著公司規定服裝及配戴裝備\$500 元
 - b. 未按規定訪客換証、門禁管制\$500 元
 - c. 未確實填寫勤務日誌 500 元
 - d. 遲到早退、聚眾聊天者 500 元
 - e. 值勤時精神不振、處理事情敷衍了事 500 元
 - f. 在值勤場所喧鬧、嘻戲或行為不檢、經舉發者 500 元
 - g. 未按社區規定巡邏、值勤時間打瞌睡、閱讀書報或養寵物 1,000 元
 - h. 拒絕有關主管合理適當之工作指派 1,000 元
 - i. 值勤時擅離工作崗位,非經指派且未告知去向 2,000 元
 - j. 值勤時間飲酒、吃檳榔 2,000 元
 - k. 蓄意滋事或與業主爭吵 2,000 元
 - l. 發現警報訊號或災變事故未通報處理 2,000 元
 - m. 未經報告擅自改變工作方法者 2,000 元

- n. 聚眾賭博 3,000 元
- o. 值勤時對來訪顧客怠慢, 惡言相向 3,000 元
- p. 戲甲方人員經舉發證實者 3,000 元
- q. 遇突發狀況不處置致甲方遭受損失 3,000 元
- r. 值勤時非因公務所需, 進行有電子顯示器物品之操作, 如電腦、智慧型手機 (不含接聽電話)等 3,000 元
- s. 與甲方人員或客戶鬥毆 5,000 元
- t. 對甲方人員或客戶性騷擾 依法辦理
- u. 破壞社區辦公設備或毀損物品 照價賠償依法辦理
- v. 監守自盜 照價賠償依法辦理
- w. 侵占公款 照價賠償依法辦理

上述罰則事件, 經甲方發現乙方駐衛保全未依管理規定執行勤務, 並通知乙方違規之情事, 第一次警告第二次扣一半, 若駐衛保全屢勸不聽累犯者, 乙方視現場評估為重大缺失馬上調離, 或依管理罰款懲處並由乙方服務費中逕行扣除(罰款金額以未稅計算)。若不符上述規範, 累計 5 次以上, 甲方得對乙方終止合約。

招標進度:

投標外標封: 附投標廠商企劃書一本及報價單。

領標及投標期限: 自113年10月30日12時起至113年11月10日12時止。

請將上述文件備齊郵寄或親送至台中市南區福田二街353號

順天完全社區管理委員會 主任委員 歐信良先生收 逾期者不予受理。

開標:

1. 本遴選作業投標須知, 經管委會決議後公告實施, 為求公平、公正、公開及有利於社區利益考量, 審查作業得慎重從嚴執行。
2. 以二階段審核方式, 第一階段資格審查及價格, 第二階段廠商簡報, 簡報後當日由委員多數決遴選。
3. 得標廠商所提之任何文件若涉偽造或詐欺行為, 應即撤銷服務資格, 若造成社區損失, 應負賠償責任。

主任委員 歐信良

順天完全社區管理委員會啟 113.10.30