

國聚之禮

管理維護暨駐衛保全綜合管理服務招標單

一、 招標內容：

114 年度公寓大廈管理維護暨保全綜合管理服務

二、 履約期間：

114 年 09 月 01 日至 115 年 08 月 31 日。

三、 社區概況：

本社區總戶數 155 戶，分為 2 棟。A、B 等 2 棟為地上 14 層、地下 2 層為停車場。

四、 履約內容：

本社區大樓物業管理、駐衛保全管理、會館服務及管理、建物管理作業，包含一切行政事務、相關人員之任用、管理辦法制定與執行、政府機關及公用事業之聯繫、維護修繕及緊急事故處理、社區防火管理、公共安全申報作業、生活服務及推展社區活動計畫等等。

(詳如附件)

五、 人員需求：

社區經理 1 名、社區秘書 2 名(行政及輕食館事務)、駐衛保全 1 哨(24 小時)。

六、 投標資格：

1. 經主管機關核准成立之公寓大廈管理維護公司及保全公司。
2. 臺中市公寓大廈管理維護服務商業同業公會及臺中市保全商業同業公會有效會員。
3. 已投保公司員工誠實保險、保全業責任保險、雇主意外責任保險。
4. 一年內無退票證明。
5. 不得借牌參與遴選或有圍標情事，違者取消資格。

七、 檢附資料：(所送資料無論得標與否均不予退還)

1. 保全、物業管理營利事業登記證(變更登記表)、保全內政部特許函、公寓公司登記證。
2. 114 年度保全、物管同業公會會員證明(有效期)。
3. 最近一期公司投保員工(勞、健保及意外險)與雇主責任保險證明書或團體險(含繳費收據)。
4. 最近一年無退票證明。
5. 114 年投保保全責任險證明(保全公司自負額 10%以下)。
6. 保全人員須符合保全業法任用資格(檢附函文警政機關安全查核與警政機關函覆公文影本)。
7. 報價單(格式依各物業公司訂定，應包含行政管理費、駐衛保全報價)。
8. 以上證明文件應加蓋公司大小章(影本應加蓋正本相符章)，否則以資格不符處理。

八、 服務企劃書內容說明：(共需製作 7 份)

1. 管理公司簡介、規模、現況服務社區與經營理念。
2. 履約能力與保證之說明。
3. 服務團隊各項工作內容(職掌)、證照、考核及紀律獎懲辦法等。
4. 可提供之行政及輕食館後勤支援工作。
5. 對本社區服務管理之規劃及建議事項。
6. 社區回饋計畫。

九、領標時間：

具投標資格之廠商，自民國 114 年 06 月 13 日至 114 年 06 月 26 日，請至本社區管理中心領取標單。

十、投標截止日期：

投標文件應含：投標資格檢附資料、服務企劃書、報價單。

使用公文封或牛皮紙袋（紙箱）密封，於民國 114 年 06 月 27 日前（以郵戳為憑），掛號郵寄掛號至：401 台中市東區樂業路 230 號。（國聚之禮社區管理委員會主任委員）收。逾時或非依規定送件者，歉不受理。

十一、開標及決標程序：

1. 本案採最有利標選出優質簽約廠商。
2. 本會預訂於民國 114 年 6 月 28 日（星期六）14:00 召開會議辦理開標，取符合資格、且評比較為符合社區需求之廠商，通知下一階段遴選。審查未符合資格之廠商資料不予退件，歡迎投標廠商到場監標。
3. 開標評選結束後，通知入圍廠商於 7 月 12 日（星期六）14:00 到場簡報，簡報順序依投標時間決定。請廠商依簡報時間提前十分鐘到場簽到，如未依時間到場簡報者，該廠商視同自動放棄簡報，簡報時間每家 10 分鐘，簡報結束後由委員提問，統問統答，答詢時間 5 分鐘，所有符合需求資格廠商將於當日簡報完畢，本會將立即評選前三名參與議價。議價時由評選第一名優先議價並以兩次為限，若兩次議價不成，則依序與第二名議價，依此類推，直至本會議訂出簽約廠商為止。

十二、注意事項：

1. 投標廠商不得與本社區管理委員會委員有任何餽贈及金錢往來關係；本社區委員不得收受投標或得標廠商餽贈物品及錢財。違者，決標廠商視同解約。
2. 契約生效前之交接事宜：
 - (1) 契約起始日前一周（8 月 24 日）起應派任社區經理及秘書於每日上班時間至本社區與原服務物管公司之相對人員實施交接與見習，交接時間需滿 5 日，每日 8 小時。
 - (2) 契約起始日前三日（8 月 29 日）起 07:00 應派任保全人員於本社區與原服務物管公司之相對人員實施交接與見習，交接時間每日為 24 小時。
 - (3) 交接見習所產生之各項相關費用，由得標廠商自行吸收。
3. 得標簽約公司未經許可擅自將部分業務轉包他人作業，違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。
4. 參與投標公司之資格或資料經查不符合規定者，不予審查。
5. 投標之公司所提如涉偽造文書、詐欺等行為，刑責自負。