

高雄市京城鉅誕社區 115 年度物業管理暨保全公司遴選辦法



一、依據

本辦法依鉅誕大廈管理規約第 19 條規定及第九屆區分所有權人會議決議訂定，作為辦理 115 年度物業管理暨保全公司遴選作業之依據。

二、服務社區

社區名稱：京城鉅誕社區

社區地址：高雄市左營區新榮街 123 號

聯絡電話：0953949869

聯絡人：胡育誠 經理

三、履約期限

本案履約期限自民國 115 年 10 月 1 日起至民國 116 年 9 月 30 日止，共計一年；實際履約起迄日期以雙方簽訂契約內容為準。

四、投標廠商資格

投標廠商資格應符合下列資格，並檢附相關證明文件：

1. 投標廠商應為依法設立之公寓大廈管理維護公司，並持有有效之主管機關許可及登記文件。
2. 如本案服務範圍包含保全服務者，投標廠商應為依法設立之保全業者，並檢附保全業相關合法登記及經營許可文件；如物業管理與保全服務由不同公司分別執行，應於投標文件中明確載明雙方分工內容、服務範圍及責任歸屬。
3. 廠商應具備足以執行本社區管理維護業務之組織及人力配置，並檢附事務管理人員及技術服務人員名冊與資格證明文件。
4. 擔任本社區現場服務之經理者，應具備公寓大廈事務管理人員相關資格；具機電、消防、財務管理專業證照或大型社區服務經驗者，得列為優先評選條件，如獲遴選，無特殊事由，該經理需在本社區任職滿一年。
5. 廠商近三年內如有重大違法、重大違約、惡意解約、偽造變造文件、退票紀錄或其他足以影響履約能力之情事，管理委員會得不列入決選名單。
6. 廠商應提出完整之社區服務企劃書，內容至少應包含人力配置、交接班制度、住戶服務、緊急應變、公設維護、財務管理及節能節電規劃等項目。
7. 上述資格條件，除法令明定之必要項目外，得依實際投標情形及社區需求，於評選階段綜合審酌。

五、公開招標事項

1. 投標截止時間：投標廠商應於民國 115 年 7 月 31 日 17 時前完成投標文件送達，逾期送達者，不予受理。。
2. 收件方式及地點：投標文件應由廠商親送或以郵寄方式送達本社區管理委員會指定處所；以郵寄方式送達者，仍以實際送達時間為準。
3. 送件規格：投標廠商應檢附下列文件，並依規定裝封送件
(1)投標資格證明文件影本一式一份，應密封裝袋，並於封口處加蓋公司大小章。
(2)服務企劃書一式乙份。
4. 現場勘查：有意投標之廠商，得於民國 115 年 7 月 25 日前，事先與管理委員會聯繫預約後至社區現場勘查，以利了解社區現況及服務需求，作為企劃書研擬之參考。
5. 無效投標：投標廠商有下列情形之一者，其投標視為無效
(1) 不符投標資格者。
(2) 投標文件、企劃書或相關證明資料有偽造、變造情事者。
(3) 未依規定期限送達者。
6. 利益迴避：本會委員及其三親等內之親屬，不得參與本案投標、承攬或以其他形式介入本案，以維招標程序之公正性。
7. 遴選方式： 本案採分階段審查方式辦理，其程序如下：
(1) 第一階段：書面資格及服務企劃審查。由管理委員會就投標廠商所送文件進行審查，擇優選出合格廠商進入第二階段。
(2) 第二階段：簡報審查。通過第一階段審查之廠商，應依通知時間至社區進行簡報及答詢，再擇優選出三家廠商進入第三階段。
(3) 第三階段：住戶決選。經簡報審查後，由全體住戶以紙本投票方式進行決選，並以得票數最高之廠商為優先得標廠商。
(4) 管理委員會應依住戶投票結果辦理後續議價、簽約及履約管理事宜；如優先得標廠商於議價或簽約程序中未能完成，得由得票數次高之廠商依序遞補。

六、簡報與評選程序

1. 通過第二階段審查之廠商，由管理委員會另行通知簡報時間、地點，並公告於社區公告欄。
2. 每家廠商簡報時間以 10 分鐘為原則，並接受 10 分鐘現場問答；必要時，管理委員會得視實際情形調整。
3. 鼓勵全體住戶列席旁聽，並得於問答時間向廠商提出問題，作為後續投票參考依據。

七、住戶投票與決選機制

1. 本案最終得標廠商由全體住戶以紙本投票方式決定之。
2. 每戶以一票為原則；實際投票資格、領票方式、投票期間、開票日期及地點，由管理委員會另行公告。
3. 選票製作、發放、回收、開票及計票作業，均由管理委員會或其指定之工作人員辦理。

4. 開票作業應公開辦理，並得邀請住戶代表或公正人士在場監票，以維持程序公正。
5. 得票數最高之廠商，取得優先議價及得標資格；如最高票數有二家以上相同，則由管理委員會依各廠商之簡報內容、服務企劃、履約能力、實績經驗及社區實際需求綜合評估後，作成最後決選結果。
6. 若優先議價廠商於議價或簽約程序中無法完成，得由次高票廠商依序遞補。

八、議價與簽約

1. 獲選之優先議價廠商，應於開票結果正式公告日起十五日內完成議價；如議價不成或無故放棄者，由次高票廠商依序遞補取得議價資格。
2. 得標廠商應於通知獲選後十五日內完成簽約；無正當理由拒不訂約者，管理委員會得取消其得標資格。
3. 契約簽訂後，廠商應依契約內容履行各項服務事項；履約期間如有違約情事，悉依契約及相關規定辦理。

九、其他事項

1. 無論得標與否，所有投標文件原則上不予退還；但法令另有規定或管理委員會另行通知者，不在此限。
 2. 廠商所提服務企劃書及簡報資料，管理委員會得留存一份備查。
 3. 本辦法如有未盡事宜，由管理委員會依相關規定及社區實際需要補充解釋之。
 4. 本辦法經公告後施行，修正時亦同。
-

附件一：京城鉅誕社區公寓大廈管理維護服務及保全服務服務人員編制表

職稱	人數	需求條件	備註
社區經理	1 名	1. 高中職以上之中華民國公民。 2. 應具備效期內之內政部公寓大廈管理服務人員認可證。 3. 具機電、消防及財務管理專業證照或大型社區服務經驗者，須另附證明文件。	
行政祕書	3 名	1. 高職以上畢業之中華民國公民、電腦操作能力純熟。	
保全人員	6 名	1. 中華民國公民。 2. 無刑事不良紀錄，具良民證。	
清潔人員	5 名	男女不拘，每人每日可實勤 8 小時以上	

附件二：紙本投票注意事項

一、領票時，各戶應依管理委員會公告方式辦理，由各戶代表簽名領取，每戶限領一張。

二、選票應由管理委員會統一製作，並加蓋管委會專用章後始生效力。

三、投票箱應設置於社區公共區域指定位置，並由管理委員會指定人員保管。

四、無效票認定：

1. 未蓋有管委會專用章之選票。
2. 同時勾選兩家（含）以上廠商者。
3. 選票撕裂、汙損致無法辨識者。
4. 空白未勾選或填寫其他非投標廠商名稱者。