

112 年度 我泉山莊社區 物業管理暨保全及環境清潔維護合約到期公開招標

- 一、 依據:112 年 6 月 18 日第九屆六月份會議決議。
- 二、 招標標的:我泉山莊社區(地址:基隆市中正區新豐街 162 巷 99-137 號)公用部分、約定部分及地下室停車場約定專用部分。
- 三、 合約執行時間:民國 112 年 8 月 01 日至 113 年 7 月 31 日止;一年期。
- 四、 招標時程:
 - A. 領標時間:民國 112 年 06 月 20 日(星期二)上午 09:00 開放領標,廠商應於截標時間:民國 112 年 06 月 28 日(星期四)下午 17:00 前以蓋有管理委員會戳章之文件投標。投標廠商應於上述時間送達本案企畫書、公司及人員相關證照及標單(需封套),等相關投標資料及投標單金額密封並蓋騎縫章,以掛號及親送以郵戳為憑,逾時視同放棄。領標時須繳交工本費每份新台幣貳百元整。
 - B. 寄送地址:基隆市中正區新豐街 162 巷 135-1 號(我泉山莊警衛室)。
收件人我泉山莊社區公寓大廈管理委員會
電話:(02)2469-0500
 - C. 物業公司簡報日期:管委會擇期針對投標廠商資格審查通過資格審者於民國 112 年 06 月 29 日(星期四)下午 18:00-20:00 於本社區管委會簡報,以二十分鐘為限,並接受委員會諮詢和說明。
 - D. 得標與簽約:另行電話通知得標廠商。並於民國 112 年 07 月 17 日(星期一)簽約。
- 五、 招標內容:
 - A. 範圍:本社區總戶數 120 戶,共 20 棟 18 部電梯,公告欄 18 處。建築物地上 6 層(含地下 3 層;汽車停車位 145 格、機車停車位 184 格),公共區域包含;管委會點交之管理區域涵蓋公共道路、走廊、步道等級本社區視聽室、健身房、棋牌室等場所。
 - B. 管理:總幹事一人,懂電腦及文書,需有兩年以上服務經驗。工作時間為 09:00~18:00(12-13 用餐休息一小時)/12:00~21:00(17-18 用餐休息一小時),每月休八天,例假日和國定假日不能連休,亦不能連休三日,每月月初和月底兩周調整上班時間 12:00-21:00(因應月底到月初請款作業需要),負責社區日常所有文書、庫存、班表。保全及清潔人員管理及委員會交辦事項,

各項工程監督等事宜。每小時整點休息十分鐘，一週工作時數 40 小時為限。

C. 保全:管理室保全 2.5 人(24 小時輪流執勤;3 人輪休)，全年值哨(須依據勞基法負責維護規定輪值排休) 負責社區安全、消防警戒、停車場門禁管制、信件包裹代收、社區巡邏(本社區設置 20 處巡邏打卡點;早班打卡 2 次晚班 2 次)，及管委會臨時交辦事項。工作時間早班 06:00~18:00/晚班 18:00~06:00，每小時整點休息 10 分鐘，月排休 8 天。

D. 清潔:清潔環保人員 2.5 人(每人月休八日)，每天須保持二人上班，負責社區公共區域、電梯、樓梯、停車場、公設環境(如交誼廳、健身房、閱覽室、會議室等)等清潔維護及管委會臨時交辦之事項，工作時間 09:30~12:00/13:00~18:30(配合每周一/二/四/五/六垃圾車時間)，每小時整點休息十分鐘，一週工作時數 40 小時為限。

****以上全體工作人員，其他國定假日及特休假之為休假薪資，物業公司得以分期計入員工薪資內，故不可再另請休假。****

E. 特殊方案:A、B、C、D 項目為目前我泉山莊配置，物業公司可根據本身公司優勢替社區規畫不同的人員配，且對社區有利時，管委會也可以接受。但如果管委會確定得標廠商之後，得標廠商又擅自修改人員配置與原投標之配置不同，且修改原因不是因為管委會時，管委即重新臨選得標廠商，且原得標廠商應該賠償管委會。以投標金額 10%之金額作為逞罰性條款並不得異議。

總幹事	1. 男女不拘、高中職以上畢，會文書處理。 2. 具有內政部公寓大廈管理人員講習結業證書。 3. 無前科紀錄附警察機關安全查核之物犯罪前科紀錄證明。 4. 具社區行政事務實際經驗兩年以上。 5. 具小型社區(100 戶)以上管理經驗。
駐衛保全	1. 男性;國中以上畢業，高中職畢業優先。 2. 無前科紀錄附警察機關安全查核之物犯罪前科紀錄證明。

	<p>3. 無吃檳榔、酗酒、賭博、吸毒等不法行為與嗜好。</p> <p>4. 須經保全公司完整保全訓練完成且合格。</p> <p>5. 萬一有任何臨時請休假均物業公司須派員代理。</p>
清潔人員	<p>1. 男女不拘，學歷不拘，有服務熱忱。</p> <p>2. 體力良好可配合總幹事等指揮執勤者。</p> <p>3. 無前科紀錄附警察機關安全查核之物犯罪前科紀錄證明。</p> <p>4. 本社區有垃圾回收獎勵金由管委會統一發放給清潔人員。社區有權針對表現優良者給予更多激勵獎金或表現不良者無激勵獎金。</p>

F. 要求：

- (一) 以上人員如因故請假或連休三日以上時，應於放假前七日提前告知申請並且符合相同資格人員代理其工作物業公司應提早七日前告知並經過管委會同意。相關人員需統一要求並且修改排班表。
- (二) 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、薪資等福利與休假制度，均符合勞基法規定辦理。
- (三) 得標廠商合約得以載明各項人員薪資，如人員遲到早退依據相關合約薪資比例扣款不得異議，每個月只容許遲到三次(含)以三分鐘內為限，早退當曠職論，上班時間不得攜帶早餐飲食，如有此情況屢勸不聽未有改善，管委會有權更換相關人員，得標廠商應三日內提出更換人員替換不得異議。
- (四) 得標廠商簽約後不得以任何理由要求增加費用，如合約無法清楚表明應以書面請管委會釋疑，如單方面終止合約不履行合約之義務時，社區管委會有權力重新招標，管委會必須逞罰性金額為合約總價百分之三十。如涉訟時雙方同意以基隆地方法院為第一審地方法院。
- (五) 廠商不得對本社區委員或本社區關係職權之人有任何行賄行為，且不得牌轉借、圍標及未經查證散布對於其他廠商不實不利謠言，經本管委會查證屬實，視同廢標。如已簽訂合約或於合約期間，則本委員會得無條件解約，廠商應支付懲罰性違約金即合約總價金10%及負損害賠償責任，並同意本管委會得自應付價金中扣抵。
- (六) 須免費為本社區警衛室安裝可手機遠端連線之攝像機，供管委會遠端督察使用。

六、回饋社區(評選加分):

(一)清潔項目:

每年安排兩次無償進行社區全面清潔和兩次水塔清洗，一次過年大掃除和高壓清潔沖洗包括垃圾場/中庭地板/社區人行道。

投標金額請同時提供兩方案，供委員會參考決定。

一、包含社區回饋清潔項目。

二、不包含社區回饋清潔項目。

七、投標廠商資格審查:

(一) 資本額：A. 公寓大廈管理維護公司(新台幣壹千萬元以上)。

B. 保全公司(新台幣壹千萬以上)。

(二) 基本資格：經政府主管機關登記合格正常營業中，稅證齊全、即符合本招標公告目的代碼之公寓大廈管理維護公司、保全公司、正常營業滿三年，且負責人須為同一人。

(三) 許可資格：A. 物業管理公司須具備公寓大廈管理維護公司許可證。
B. 駐衛保全公司須具備保全許可證。

C. 物業管理及駐衛保全商業同業公會會員資格。

(四) 保險：須投保雇主意外責任險，員工誠實險等。

(五) 財務信用：A. 三年內無退票紀錄及無欠稅費證明(含營業稅、營業所得稅、勞健保費)。

B. 須繳納總標價 10%之銀行本票作為押標金，得標後轉為履約保證金。

(六) 實績表：須有北北基地區經營管理 200 戶以上物業執行案例。

(七) 認證：具有 ISO9001 國際品質認證證書佳(加分)。

八、投標檢附資料:

(一)公司簡介

(二)承攬本社區各項管理服務規劃建議書一份及報價單一份(含稅)。

(三)公寓大廈管理維護許可證、駐衛保全許可證、同業公會會員證。

(四)公司營業登記證及執照、完稅證明(最近期 401 營業稅單)、退票及欠稅紀錄。

(五)雇主意外責任險、相關職災保險保單證明。

(六)合約草約一份。

(七)實績表。

九、社區現場實地勘查:

為使廠商先期瞭解社區現況及需求，請有意參與投標之廠商(每家不得超過2名為限)於民國112年6月24日13:00時(星期六)，遲到者不得進場抵達本社區警衛室統一統計進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勘查現場。原則不超過一小時為限。

十、開標及決標流程：

- (一)預訂於民國112年6月28日17時(星期三)截標後，管委會依據提供內容審查，決定符合資格廠商安排簡報進行第二輪，如只有一家符合管委會之需求直接決標。符合資格廠商須於民國112年6月29日18:00-20:00時(星期四)至社區簡報。本標採合理標，未得標廠商資料不予退還。
- (二)如參與第二輪廠商，須由管委會指定時間提早(十五分鐘)到達指定現場，順序由現場決議，簡報時間為二十分鐘，委員提問問題簡報完畢。優惠社區及降價等都提問完畢之後給予最優惠給予社區。等候廠商外場等候順位簡報。
- (三)簡報完畢之廠商請外等候，委員現場表決評選得標廠商，有參與廠商現場口頭宣告得標廠商。

十一、得標廠商簽約規定：

- (一)得標廠商須在合約執行前兩週，派員至本社區現任總幹事進行點交，並於合約起始日起開始正式執行合約，舊廠商不在此限。
- (二)點交於合約執行前七工作日，依據管委會制式「管理移交清單」格式，執行資產清冊，檔案文件，各項帳號密碼(銀行、FB、雲管家等)、待辦事項，予以委員(主、財、監委)確認核可。
- (三)新舊廠商交接時如跨新合約執行月份之工程款項，舊廠商應配合新合約廠商點交相關文件進料查核金額文件無誤後始可點交，予以委員(主、財、監委)確認核可。並下個月份提撥款項給付該物業廠商。

本標案對外聯絡人：

社區主委：陳曉穎

社區電話：02-2469-0500、主委電話 0939-409-566

住址：基隆市中正區新豐街162巷135-1號(我泉山莊警衛室)