

允將禮湛112年度物業管理暨保全遴選辦法公告

壹、評選說明：

- 一、遴選目的：依據112.06.14管委會決議辦理，提升本社區整體生活品質與維持住戶居住安全。
- 二、代表人：允將禮湛管理委員會（以下簡稱本會）
- 三、聯絡人：陳主委
- 四、履約地址：台中市烏日區中山路533(代表號)。
- 五、履約期間：面議。

貳、遴選資格：

- 一、政府立案之保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司雙證照(同一負責人)。
- 二、保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司營利登記證明(同一負責人)。
- 三、須於台中市服務五年以上之公司、單一社區150戶，5個社區以上，有充足人員足供調度。
- 四、參與遴選公司間不得隸屬同一集團，不得借牌參與遴選或有圍標情事，違者取消資格。

參、遴選流程

- 一、公告及受理住戶推薦 112.06.17~07.10(如未超過4家以上報價，得由管委會進行廠商通知)
- 二、受理參與遴選公司現場評估及投標 112.06.19~110.07.13(四)
- 三、資格審查 112.07.19
- 四、簡報審查及決選 112.08.16
- 五、決選結果與通知 112.08.25前
- 六、簽約日期 112.9.30(六)前
- 七、新物業須於112.9.20~112.9.30派員至社區進行交接準備，110.10.01(六)19:00正式交接。

肆、遴選須備資料：

下列文件依序排列裝訂，連同服務企劃書9份，一併置於信封內，密封處須加蓋投標公司大、小章，未用印者視為無效標，封套外註明投標公司名稱、公司地址、公司電話與主要聯絡人。一~七項證明文件影本均應加蓋公司大小章並註明與正本相符。

參與遴選公司提供之資料未依規定或有疑慮需要修正者，本會將在資格審查後通知補件，簡報審查前未補件者，予以退件，不參與簡報審查。

- 一、政府立案之保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司雙證照(同一負責人)。
- 二、保全公司及公寓大廈(物業)管理維護公司營利登記證明(同一負責人)。
- 三、保全公司或公寓大廈(物業)管理維護公司公會會員證書。
- 四、投標日前半年之金融機構開立之無退票記錄證明書。
- 五、最近一期營業稅完稅證明書與401表。
- 六、最近一期勞工退休金提繳費款單證明與員工勞健保繳清證明。
- 七、保全責任保單，員工誠實險保單。
- 八、物業服務企畫書乙式9份，企畫書應依下列項目順序撰寫，以A4直式橫寫：
 1. 公司基本資料(含名稱、地址、負責人、成立沿革、關係企業等)。
 2. 公司對本社區物業管理規劃及實施方法，服務、保全、清潔分項詳述。
 3. 公司對派駐本社區管理服務人員之各項相關管理制度。
 4. 公司對社區之財務規劃建議。
 5. 工作缺失懲罰條款。

6. 社區節慶活動企劃。
7. 公司服務實績：
 - 1) 提供目前台中市服務單一社區150戶以上之社區管理服務經驗，並提供5個案場名稱 / 地址 / 電話。
 - 2) 實際服務得獎紀錄。
8. 其他加值及回饋服務。

九、本社區物業管理暨保全委任服務報價單。

十、人員編制需求：

1. 社區經理 1 人（月休八日+國定假日）：
 - 1) 45歲以內（無犯罪前科，至少一人需具備綜行政庶務、社區財務收支作業、電腦文書作業及安全系統基本認知及操作能力、具溝通協調能力及社區管理相關工作經驗2年以上。
 - 2) 具備事務管理人員、防火管理人專業證照。
 - 3) 需於簡報時到場面談，如簽約時變更人員視同不符招標規定，取消得標資格。
2. 財務秘書1人(月休八日+國定假日)
 - 1) 40歲以內（無犯罪前科，至少一人需具備綜行政庶務、社區財務收支作業、電腦文書作業及安全系統基本認知及操作能力、具溝通協調能力及社區管理相關工作經驗2年以上。
 - 2) 需於簡報時到場面談，如簽約時變更人員視同不符招標規定，取消得標資格。
3. 警勤員日夜 24 小時全哨+半哨：
 - 1) 40歲內。
 - 2) 具社區門禁管理維護、巡邏勤務、停車場門禁管理、郵件分發、異常事故處理經驗。
 - 3) 無不良前科紀錄。
4. 環保人員 4 人（月休八日）
 - 1) 60歲內。
 - 2) 無不良前科紀錄。

【簽約時提供警察刑事紀錄證明書，市警局查核函文，如未檢附視同不符招標規定，取消得標資格】。

伍、投標方式：

請於 112 年 07 月 07 日(五)下午 18 時前，郵寄或專人親送至允將禮湛社區管理室(投標資料請於密封處加蓋投標公司大、小章)。

(收件人：允將禮湛管理委員會 親啟)，送達後請一併來電通知，逾期不予受理。

陸、遴選及決選程序：

一、遴選程序

1. 資格審查：

112年07月19日19:30舉行資格審查會議，通過資格審查之物業公司，本會於110年08月05日前通知合格廠商簡報。

2. 簡報審查：

110年08月16日(四)19:30 地點:本社區交誼廳，請自備投影機.布幕.筆電，並提前到場簽到並進行檔案測試。廠商未依排定時間到場簡報者，視同棄權。各家廠商簡報時間20分鐘，依本社區管理規畫為主，採統問統答方式，答詢10分鐘，由符合資格廠商之專案負責人或社區經理親自簡報。

二、 決選程序

本會委員出席率達二分之一以上，本會依評選結果現場議價決議。

柒、簽約程序

得標公司應於本管理委員會通知期限內，將合約製作完成送至本管理委員會辦理簽訂契約手續，未經本管理委員會同意而逾期不辦理簽約時，改由順位遞選公司遞補進行簽約，不得異議。

捌、交接程序

簽約公司須於本社區原任物業公司服務屆滿前15日，指派本社區新任經理進行社區事務交接工作，如無法辦理交接工作，得由本會順位遞選公司遞補議價簽約，不得異議。

玖、其他事項：

- 一、檢附各項資料及文件，若經查證有任何虛偽情事一律取消資格。
- 二、得標廠商應於委託管理維護起始日起，依投標時所提供之內容履行合約。
- 三、投標廠商不得意圖對本社區管理委員會有任何餽贈關係；本社區管理委員不得收受投標或得標廠商所贈物品或錢財，前述情事若查證屬實，投標廠商取消遞選資格；委員無條件請辭委員職務。
- 四、得標廠商不得轉(分)包給其他廠商，違者終止契約，廠商不得請求任何賠償及放棄法律上之訴訟權利。
- 五、得標廠商於契約有效期間內欲替換社區經理時，須提供繼任人選供管委會選擇決定。
- 六、參加招標之廠商所提供之資料概不退還。
- 七、得標廠商服務期間因管理狀況未達社區標準，經委員會與管理公司合議後得提前終止合約。
(本項說明須加註於合約中)
- 八、本內容如有未詳盡之處，得由管委會補充，本社區管理委員會對本次招標規範有解釋及增修權利，如有任何疑問請洽管理室。(電話：04-2336-6853)
- 九、本案招標監察人(廠商申訴人)：
允將禮湛管理委員會，電話：04-2336-6853

投標廠商切結書

本廠商參與允將禮湛社區物業管理暨保全評選，對於廠商之責任，包括刑事、民事責任，已充分瞭解相關之法令規定並願確實遵行，且未以任何不法行為，干擾管理委員會評選作業，特此聲明。

此致 允將禮湛管理委員會

受遴選公司：

領標人（加註頭銜）：

聯絡電話：

中 華 民 國 一 一 二 年 月 日