

## 中悅維也納公寓大廈管理委員會 委任社區管理維護及特勤/保全招標規定

- 一、新北市樹林區中悅維也納公寓大廈管理委員會(以下簡稱本會)為委任社區事務管理及特勤/保全維安等事項，辦理 **114** 年遴選維護管理及特勤保全公司公開招標事宜。
- 二、本招標規定、投標單(如**附件一**)及相關附件等文件，有意願參與投標公司，統一於本社區管理服務中心洽購。  
**注意事項：無領標紀錄之公司，不得參與投標。**
- 三、領標期限：**自 114 年 08 月 01 日至 114 年 08 月 10 日止。**
- 四、投標期限：**自 114 年 08 月 11 日至 114 年 08 月 17 日 18：00 時止(郵寄者以郵件送達中悅維也納社區時間為準)**，逾期者恕不收件。
- 五、委託管理維護起訖日：  
**114 年 11 月 1 日起至 115 年 10 月 31 日止，為期一年。**
- 六、資格審查：**自 114 年 08 月 13 日至 114 年 08 月 18 日止。**
- 七、開標地點：**本社區桌球室**
- 八、企劃簡報及投標單拆封：  
**114 年 09 月 10 日(星期三)**，如有異動另行通知。簡報順序採現場抽籤，各家公司準備簡報時間**以卅分鐘為限**(現場備有投影機、投影幕、筆電，其他器材請自備)，當天未出席者視為棄權。
- 九、簡報後當日，本會綜合評選委員評分總分高低順序，初選得分最高三家參與第二階段議約；議約順序以第一階段評選總分最高為第一優先依此類推，議約日期、時間另行電話通知。
- 十、議約決標完成簽約：**114 年 09 月 30 日前。**
- 十一、社區管理維護及特勤或保全交接：**114 年 10 月 31 日 20：00 前完成。**
- 十二、投標資格及必備文件(所有書面資料請於**每頁加蓋公司章**，並依序排列)：
  - (一)投標資格必備文件檢核表。(如**附件二**)
  - (二)管理維護及特勤保全公司聲明書，必須蓋公司大小印章。  
(如**附件三**)



- (三)投標單乙份(請自行另以小信封收存並彌封，且於騎縫處自行加蓋公司章)，置入註記之資料袋中交付本會主任委員保管。其他資格文件乙份交社區服務管理中心代理審查，企劃案、簡報書面紙本乙式二份資料袋封存，企劃書九份及同樣資料備光碟2份，以小信封彌封，交付其他審查委員。
- (四)公寓大廈管理維護公司登記證影本(資本額壹千萬(含)以上)
- (五)台北市、新北市、桃園縣市或新竹縣市設有總公司或分公司，並檢附公寓大廈管理維護公司營利事業登記證影本。
- (六)公寓大廈管理維護或保全公司當年度同業公會會員證影本。
- (七)公寓大廈管理維護或保全公司最近乙期之有效納稅證明影本
- (八)公寓大廈管理維護或保全公司最近乙年無退票紀錄之金融機構證明文件正本乙份。(向金融機構查詢日期應為民國 109 年 12 月之後；本會複查日期為本招標書面審查日期之後)。
- (九)公寓大廈管理維護公司最近兩年內，曾受委任台北市、新北市或桃園縣市或新竹縣市，住戶管理費至少每坪 80 元以上之社區實績契約影本，保全公司應常設特勤或保全之編制，提供公司編制(組)圖表以為佐證。
- (十)提供鄰近本社區最近之屬於投標廠商目前履約服務中的 3 個社區名稱及地址。
- (十一)參與投標公司三年內不得有民、刑事訴訟，敗訴確定之案件。
- (十二)於政府資訊系統入口網站，查詢該公司無任何不符合事項(不須提供書面，由本會自行上網查詢，如有不符合事項將直接取消資格，恕不通知補正)。
- (十三)檢附業務責任損失險、公寓大廈管理維護及保全公司派駐人員，投保意外傷害險之保單影本及繳費證明影本。
- (十四)同時參與管理維護及保全招標公司，公司之負責人須與其委任之保全公司負責人為同一人或為該保全公司之股東之書面證明。
- (十五)承攬社區管理維護及特勤或保全，應提出社區現況所需之營運規劃之(管理或安全維護服務企畫書)及所有管理表單並詳細說明，簽約後該企劃內容視為合約之乙部。
- (十六)上述所有文件影本必須加註『副本與正本相符』、公司大小印章及加註簽署日期。
- (十七)招標預算：本招標以服務品質及價格綜合評分不設定預算底價



，各公司依服務內容、人力配置、公司成本等因素自行核算後報價，惟同一公司參加社區維護管理服務及特勤或保全兩項投標者，應分別報價。

(十八)投標公司請依本規定『投標資格必備文件檢核表』，將文件依序排列及密封投標單乙份，採郵寄至本會(中悅維也納公寓大廈管理委員會主任委員收(新北市樹林區學府路 212 號 1F)或親送本社區管理服務中心代轉本會。

(十九)服務合約：(優先參考消保會定訂之定型化契約)

依各公司參與投標內容及標準作業規範自行訂定，惟合約須符合公平互惠原則、不得違反善良風俗及相關法令規範，其內容應包含合約期限、違反合約條款、作業規範及違反作業罰則等。

(二十)服務內容基本需求：

(一)服務人員共同資格要求：

1. 經警察機關安全查核無犯罪前科紀錄。
2. 無嚼檳榔、酗酒、賭博等不良嗜好。
3. 符合政府機關所訂相關資格要求。
4. 常駐人員或代班人員，須經本會事先審核面談通過後方可進駐服勤。
5. 未經本會同意不得擅自調整服務人員，違反這要求每一人次罰款該公司新台幣一萬元，並以每日計算。

(二)社區管理維護人力編配及作業要求：

1. 社區經理乙名：具「公寓大廈事務管理人員認可證」及公寓大廈管理維護物業經理三年以上實務經歷，熟電腦文書處理，具備專案企劃管理、文書事務及人際溝通協調能力，每日上班 9 小時(含午休一小時)。
2. 秘書三名：熟電腦文書處理，具備社區事務管理、文書作業、檔案管理、住戶事務協調、社區財務作業、物料管理及各式咖啡飲料調製與西式點心製作等能力，每日上班 9 小時。(含午休一小時) 其中一名為秘書長需具有關財務及編製報表經驗。
3. 客服人員乙名：熟電腦文書處理，具備社區事務管理、文書作業、檔案管理、住戶事務協調及各式咖啡飲料調製與西式點心製作等能力，每日上班 12 小時(含用餐 1 小時)。
4. 社區咖啡廳供餐時間每日 08:00 時至 20:30 時。

(二)特勤/保全：

社區大門外及車道哨各 1 人共 4 人力(早、晚班)，24 小時，全



年無休。高中(職)以上畢業，~~45~~歲以下、174公分以上，如具特戰、特勤、隨扈等相關經歷尤佳(需檢附證明文件)其中一名為哨長，需具有關領導管理經歷。

(三)得標公司應提供 24 小時緊急事件通報電話。

(四)得標公司得試用三個月，接受本社區考核。如經考核不合格，本會得於一個月前以書面通知限期改善；若仍未依內容改善者，甲方保有提前終止本契約之權利。

(二十一)參與投標廠商不得有聯合行為、以人為手段或其他違法行為影響開標作業之公平性，如經檢舉(匿名檢舉概不受理)且經查證屬實，得標廠商取消資格，未得標廠商於開標前發現，不論得標與否，本會將進行法律追訴。

(二十二)本招標作業如本會與參加投標公司發生法律訴訟事件，雙方同意以新北市地方法院作為第一審理法院。

(二十三)聯絡人：社區蔡經理，連絡電話：02-35017482



VIENNA PALACE  
Classé Royal Académie des Beaux-Arts de Belgique

附件一

# 中悅維也納公寓大廈管理委員會 公開招標投標單

投標標的：

以每月總價新台幣：

百 拾 萬 仟 佰 拾元整（含稅）承包

注意事項：

總價應以「零、壹、貳、參、肆、伍、陸、柒、捌、玖、拾、佰、仟、萬、億」大寫數目字填寫，並不得使用鉛筆或其他易塗改之書寫工具書寫，否則無效。

投標公司名稱：

蓋章：

（請蓋大小章）

審議委員簽名：

主任委員：

（簽署）

中華民國          年          月          日

本標單於得標公司確認後專案封存永久保存



## 中悅維也納公寓大廈管理委員會公開招標文件檢核表

項次	文 件 內 容	完備	備 註
一	聲明書正本乙份		<input type="checkbox"/> 確認正本已置入註記交付主任委員資料袋中
二	投標單____份		<input type="checkbox"/> 確認彌封並置入註記交付主任委員資料袋中
三	公司登記證影本乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
四	公司營利事業登記證影本乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
五	114 年度同業公會會員證影本乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
六	最近乙期有效之納稅證明影本乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
七	無退票紀錄之金融機構證明文件正本乙份		<input type="checkbox"/> 確認正本已置入註記交付主任委員資料袋中
八	<input type="checkbox"/> 社區實績契約影本乙份 <input type="checkbox"/> 公司編制(組)圖表乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
九	業務責任損失險投保證明影本乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
十	員工意外傷害險投保證明影本乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
十一	委外合作證明文件影本乙份		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全
十二	營運規劃企劃書九份、光碟兩份(需彌封)		<input type="checkbox"/> 管理維護 <input type="checkbox"/> 特勤保全

# 聲 明 書

(以下簡稱本公司)參與新北市樹林區中悅維也納公寓大廈管理委員會(以下簡稱管委會)

公寓大廈管理維護(勾選)

公寓大廈特勤保全(勾選)

公開招標事宜，本公司確認已詳閱招標規定，並保證遵守社區所訂之規定，公開公平參與競標，如經查證屬實以不法方式參與競標或獲得標案，無條件接受管委會所訂定之罰則及法律追訴！

此致

中悅維也納公寓大廈管理委員會

立書人(請加蓋公司大小章)

公司名稱：

統一編號：

公司地址：

公司電話：

負責人：

(簽署)

中 華 民 國                      年                      月                      日