

鐘鼎山林社區公開招聘公寓大廈管理維護公司及保全公司

投標須知

一、 招標業主：鐘鼎山林社區管理委員會（以下簡稱本會）

二、 地址：台北松山區光復北路 11 巷 95 號

三、 代表人：劉育勝 副主委 聯絡電話：02-2762-4084

四、委任服務項目：

1. 公寓大廈一般事務管理服務事項(一般物業管理)。

2. 公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項(駐衛保全)。

五、第四條所定委任服務項目，參與投標之受委任管理維護公司不得轉委任予第三方執行。

六、本案委任期限：自民國 115 年 3 月 31 日 19 點起至民國 116 年 3 月 31 日 19 點止，為期壹年。

七、參與投標之管理維護公司資格：

1. 合於公寓大廈管理服務人管理辦法第九條所定條件。投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之保全公司、公寓大廈管理維護公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌參標或有圍標情事)。

2. 具台北市或新北市轄區內受委任管理維護之實務經驗。

八、參與投標之管理維護公司應提示之資料：

1. 台北市或新北市政府核發之營利事業登記證或設立證明。

2. 115 年度有效之台北市或新北市保全同業公會核發之保全會員證書。

3. 115 年度有效之保全業責任保險單。

4. 115 年度有效之投保(意外險)責任保險證明書。

5. 以上之證明文件影本應蓋投標公司大小章與正本相符章，違者以投標公司資格不符處理，投標公司不得異議。

6. 社區綜合管理企劃書壹份。

7. 報價單壹份(須蓋印密封)。

九、招標期限及決標方式：

1. 招標期限：自 115 年 1 月 19 日至 1 月 30 日 17 時止。將報價

單、社區綜合管理企劃書及相關證明文件送達至本社區，逾期不得受理。

2. 決標方式：本案採最有利標決標。本案評選採最有利標之序位法選出優先公司，不採最低價標。

十、服務派遣人力：所有派遣人員均需提供警察局良民證，並無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。勞健保及休假均依勞基法規定

1. 物業人力：

- a. 社區經理一名。(薪資 45000 元，依實際能力進行調整)
- b. 社區秘書一名。(薪資 40000 元, 依實際能力進行調整)
或由投標公司，參訪本社區後提出人力規劃。

2. 保全人力：依規定之最低標準薪資

- a. 前哨：(24hr/3 人力)
- b. 後哨：(24hr/3 人力)

或由投標公司，參訪本社區後提出人力規劃。

3. 人員資格：

- a. 社區經理：具有管理事務人員證照、高中(職)畢業或同等學歷以上，具備協調溝通、規劃籌備活動及電腦作業能力。
- b. 社區秘書：高中(職)畢業或同等學歷以上，具備協調廠商及執行能力，熟悉電腦系統操作，製作財務報表及行政文書之能力。
- c. 保全人員：符合保全業法第 10-1 條任用資格，高中畢業或同等學歷，具備服務熱忱及執行能力。

上述人員均需身心健康並可依管委會之要求正常執勤。

特別需求：

- 1. 管委會對於得標公司派駐人員有異議權，具有汰換服務品質不佳人員之主動權，但管委會認可之服務人員，得標公司不得任意藉故調換及撤換，否則以違約論並處新台幣壹萬元整之罰款。

2. 得標公司對派駐人員之薪資、福利、各種保險等應依政府相關法令辦理，否則以違約論處。
3. 參標公司服務企劃書應詳述擬提供管理維護服務之人力配置情形（包括：組織編制、執勤人數、工作時間、工作職責、勤務內容、作業重點、人事費用、值勤設備、保全人員配備等）
4. 得標公司在派員任職後，如遇解約時，其所派任人員願意留下繼續服務，在經管委會同意下，得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

十一、企劃書內容：

1. 擬派駐本社區管理服務之人力配置、人力編制、進駐階段，及管理服務人員之指揮系統規劃。
2. 對派駐本社區管理服務人員之招考、訓練、代理、考核、獎懲、保險、福利、出勤、休假等制度，及本社區認為不適任人員，管理維護公司如何安排處置。
3. 公司過去履約紀錄、經驗、實績。
4. 對於雙方如發生違約情事時，管理維護公同意之罰責及要求之罰責為何。
5. 社區及其周圍環境保全防災管理維護(含危機處理的標準流程)、環境清潔衛生之維持及一般事務管理服務均需提出具體的方案。
6. 回饋事項：
 - (1)、AED 一組
 - (2)、飲水機二台
 - (3)、得標公司應贊助社區每年春節、元宵節、中元普渡、中秋節、聖誕節，由委員會自主運用：並免費派遣人力支援及摸彩品與會場佈置等共襄盛舉。
 - (4)、協助社區參加台北市政府舉辦各年度優良社區評選文書作業。
 - (5)、上述服務項目如未施作，扣當月服務費新台幣拾萬元整。

十二、開標及決標時間：

1. 本會預訂於民國 115 年 1 月 30 日 19 時召開資格審查會議，
共選出三家廠商，入選廠商於 115 年 2 月 2 日 18 時前通知
簡報日期時間。
2. 入選廠商每家簡報時間 30 分鐘，由各參標公司派員就社區
管理規劃、人力配置及相關費用詳細說明及詢答。會後隨即
進行評選得標公司。
3. 報價內容不得違反相關法令。
4. 訂於 115 年 2 月 4 日上午十點通知得標廠商。

**十三、本社區不用押標金，本社區不用履約保證金。本會擁有得標廠
商三個月試用期之審查權利。**