天堂鳥森遊館管理委員會

116 年度保全/救生員/物業管理暨管理服務

公開招標須知

中華民國 115 年 11 月 6 日

壹、招標說明：

一、招標業主：天堂鳥森遊館社區管理委員會(以下簡稱本會)

二、地址:桃園市龍潭區民有路 267 號 B1 樓　電話: 03-4115994

三、聯絡人：社區主任

貳、保全物業管理服務需求：

一、管理服務標的範圍：

天堂鳥森遊館：總戶數 409 戶、建物 4 棟(地下室 2 層，地上 10 層)、電梯 4 梯，B1.B2 平面車位.中庭花園、健身房、兒童遊戲室、綜合遊戲室、室.內外泳池.三溫暖視聽室、閱覽室及社區外圍:行道樹、小花圃等公設。

二、標的範圍管理服務項目：

1.一般事務管理服務事項(詳見附件一)。

2.社區及其周圍環境安全防災管理事項(詳見附件二)。

3.本案管理服務人力需求(詳見附件三)。

參、本案合約期限：

得標第一順位廠商由社區管委會通知後，自民國 116 年 2 月 1 日起進場，至民國 117 年 1 月 31 日止。

前三個月為試用期，試用期滿，不合格則本契約逕行終止，並由管委會通知下一順位廠商進場辦理交接。

肆、投標公司注意事項：

一、投標保全公司具備資格證明文件應依資格審核評鑑表提供資料審核(違者不得參標)。

二、投標公司須隸屬同一集團及同一負責人之管理公司，且僅得由一家公司代表參與投標(不得借牌靠行參標或有圍標情事、違者取消資格)。

三、投標公司須於桃園市內設有公司或分公司。

四、投標保全公司之證明文件影本應蓋投標公司大小章戳及正本相符章，違者以投標公司資格不符處理(投標公司不得異議)。

五、招標方式：本案採**最有利標**選出優質簽約廠商。

六、投標公司送審文件及送達：

1. 符合本會服務企劃書 10 份。
2. 管理公司參標資格審核評鑑表 1 份(本須知第 7 頁)。
3. 保全暨物業委任管理服務案合理報價單 1 份(詳見附件三-1)。
4. 保全暨物業委任管理服務契約書(草約)乙式 10 份。
5. 參標公司將所有招標文件及資格審核封面資料密封，於民國 115 年 11 月 13 日 17:00 前，密封資料袋以親送或郵寄方式送達：桃園市龍潭區民有路 267 號 B1 樓

七、開標及決標程序:

1. 本會預訂於民國 115 年 11 月 14 日 10:00 召開資格審查會議，符合資格廠商將由本會自行公開抽籤決定簡報順序並以簡訊及電話通知合格廠商到社區簡報，資格審查不合格之廠商不予退件。
2. 簡報會議請廠商依簡報時間提早前三十分鐘到場簽到。未依時間到場簡報廠商視同自動放棄投標。
3. 簡報時間原則上每家 10 分鐘,簡報結束後由委員提問，答詢時間 10 分鐘。所有符合資格廠商於簡報完畢後，本會將評選前 3 名參與議價。
4. 議價時由評選第一名優先議價並以兩次為限，若兩次議價不成， 由本會依序與第二名議價，依此類推，不得異議。
5. 經本會議定簽約廠商應於被通知三日內與本會完成簽約事宜，如無法簽約，則由本會議定遞補公司議價簽約，不得異議。

八、得標公司簽約當日檢驗所有證件之正本稽核，如有偽造或借牌，本會將取消該公司得標資格，由本會遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

九、得標簽約公司須於委員例行會議時派人來依約進行保全事務交接會議報告，如無法辦理交接會議報告，得由本會順位遴選公司遞補議價簽約，不得異議。

十、 得標簽約公司未經許可不得擅自將部分業務轉包他人作業， 違者罰三個月服務費用並解除合約，不得異議。

十一、本招標須知與附件及得標廠商簡報紙本列為本合約之一部份，以資信守。

附件一

一般事務管理服務事項

一、 社區區分所有權人及住戶名冊、車籍資料、住戶基本資料之建檔、保管、維護事項。

二、 社區財產清冊、建物使用執照謄本、竣工圖說、水電、消防、 機械設施、管線圖說、公用鑰匙保管、公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報文件、印鑑及有關文件之建檔、保管、備份維護事項。

三、 社區規約、章程、管理辦法之修正及公共事項。

四、 區分所有權人會議及管理委員會會議之召開、紀錄、執行與追蹤事項。

五、 管委會對社區住戶及對外行文之文書、報表等作業事項。

六、 社區公共基金、管理費之收支、保管、運用及催收及銀行事務等事項以及預算結算報告。

七、 社區所需公用物品之簽呈申購與造冊庫存保管事項。

八、 社區公共設施、遊憩設備之營運管理與申請修繕補助事項。

九、 住戶進住、裝潢施工、申辦公共事務等登記服務事項管理。

十、 住戶委託事項（已不影響勤務為主）諮詢服務以及問題反應之協調處理事項。

十一、 社區住戶文康聯誼活動之策畫事項。

十二、 社區支援機構(如縣市政府、警察、消防、醫院、緊急救難中心、水電瓦斯等單位)資料之建立與聯繫協調事項。

十三、 其他本社區管理委員會委託之事項。

十四、 社區住戶違反規約之勸導、法令解說、政令宣導等事項。

十五、 店面佔用騎樓營業之存證信函及報請市府處理(如不改善)。

十六、 事務服務人員相關罰則，於合約明列。

附件二

周圍環境保全防災管理維護事項

一、 門禁管制、訪客過濾、引導、登記換證事項。
二、 社區大門外閒雜人、車之淨空事項。
三、 車輛進出管制、登記事項。
四、 停車場、車道口、店面違規車輛之查處及檢舉事項。
五、 裝潢施工車輛之管制與查察事項。
六、 防竊、防盜、防火、防災、環境衛生設備之監管與應變處理及建議事項。
七、 社區中控、通信系統之監看、反應處理事項。
八、 緊急事故、突發事項之即時反應、處置與回報事項。
九、 社區暴力案件之處理事項。
十、 機動支援巡邏勤務事項及頂樓安全巡視，並設巡邏點。
十一、燈火管制、節約能源事項。
十二、其他管理委員會交辦之事項。
十三、保全勤務駐衛服務人員相關罰則，於合約明列。

附件三　保全物業管理人力需求

職稱	人數	資格條件	備註
保全人員	日班 1員 夜班 1員	1.男女不拘 2.國高中以上畢業之中華民國公民 。 3.電腦、 LINE 基本操作。 4.具備保全訓練護照 。 5.室內不吸煙，無嚼檳榔、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 6.無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 7.每人每日可實勤 12 小時，全體人員需配合調配，每哨每日 24 小時，全年無休，依據勞基法規定輪值排休，不得過勞。	須經保全公司完整保全訓練完成且合格
社區經理	1名	1. 男女不拘，中華民國公民。 2. 熟悉文書處理，具一年以上 300 戶社區之服務經驗。 3. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 4. 無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 5. 每日可實勤 8 小時，依據勞基法規定之方式排休。	
秘書	1名	1. 男女不拘，中華民國公民。 2. 熟悉文書處理，具實際物業財務會計經驗。 3. 無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 4. 無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 5. 每日可實勤 8 小時，依據勞基法規定之方式排休 。	
救生員	1名	1.男女不拘，中華民國公民。 2.無嚼檳榔、抽菸、酗酒、賭博等不法行為與嗜好。 3.無前科記錄，應檢附警察機關安全查核之無犯罪前科記錄證明。 4.每星期六、日可實勤 8 小時，依據勞基法規定之方式排休 。 工作內容 1.救生員證照 2.需具備泳池系統操作/設備檢查/水質檢測 3.游泳池與景觀池清潔維護 4.投放氯錠(飄白水)保持游泳池與景觀池乾淨 5.使用水龜清潔吸收泳池池底的汙物 6.水池內落葉清潔	

注意事項：

一、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動權，對於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，否則以違約論處新台幣壹拾萬元整。

二、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，否則以違約論處新台幣壹拾萬元整。

三、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，經管委會同意後，遇解約之得標公司不得限制與剝奪其基本工作權。

附件三－1

標案名稱： 116 年度保全服務、物業管理招標案標單

職稱	人數	單價	小計	員工薪資	備註
保全人員	日:1 人 晚:1 人				全年無休
保全駐衛服務		小記：		含稅總價金：	
職稱	人數	單價	小計	員工薪資	備註
物業人員 社區經理	1				
物業人員 財務秘書	1				
救生員	1				
物業管理服務		小記：		含稅總價金：	

天堂鳥森遊館管理委員會 116 年度辦理公開招標

保全暨物業公司.救生員參標資格審核評鑑表

（灰色格內請投標廠商填入，並填寫編列企畫書資審頁碼。）

投標廠商		聯絡人 電話	
項目	投標保全公司應備審核資料影本		資格評鑑
___頁	內政部警政署核發保全公司營業特許證明文件		□合格□不合格
___頁	政府核發保全公司營利事業登記證或公司設立登記表		□合格□不合格
___頁	政府核發公寓大廈管理維護公司營利事業登記證或公司設立登記表		□合格□不合格
___頁	桃園市保全同業公會核發之會員證書、投標比價證書、自律公約證書		□合格□不合格
___頁	最近 1 期(401)完稅申報書及稅額繳款證明書		□合格□不合格
___頁	公司於投標日六個月內公司營業退票記錄證明書		□合格□不合格
___頁	115 年度依保全業法規定投保保全責任保險證書		□合格□不合格
___頁	115 年度 3-6 月份依法繳納 6%員工退職金繳款證明書		□合格□不合格
___頁	115 年度 3-6 月份依法繳納勞、健保險繳款證明書		□合格□不合格
___頁	勞工安全、衛生管理證明書		□合格□不合格
審核 委員 簽名	主任委員： 副主任委員： 監察委員： 財務委員： 機電委員： 安全委員： 環保委員： 康樂委員：		審核委員將投標公司應備審核資料是否合格與不合格請□內打 V 或打 X