

台南市大林新城社區管理委員會 函

機關地址：台南市南區大同路二段 150 號(代表號)
聯 絡 人：林總幹事
聯絡電話：06-2149765

受文者：台南市保全商業同業公會
(70172 台南市東區東門路三段 37 巷 69 號)

發文日期：中華民國 111 年 03 月 14 日
發文字號：(111)大林字第 003 號
速別：最速件
密等及解密條件或保存：普通
附件：

主旨：函請貴會協助轉達通知會員公司有關本社區 111 年度保全暨物業
管理服務公開招標事宜，如說明，請查照！

說明：

一、依據本會 111.3.10 開會決議辦理。

二、本社區 111 年度保全暨物業管理服務招標相關注意事項如下：

(一)委託服務工作期限：

自 111 年 6 月 1 日 00:00 時至 112 年 6 月 1 日 07:00 時。

(二)領標日期：

自 111 年 3 月 21 日至 111 年 3 月 25 日(每日上午 9 點至下午
5 點)到本會辦公室登記領取，每份酌收招標簡章資料費新台幣
貳佰元，請參與投標之公司於登記時一併繳交，恕不退還。

(三)領標地點：台南市南區大同路二段 150 號管委會辦公室。

三、歡迎貴會函知各會員公司踴躍前來登記領標參與投標。

正本：台南市保全商業同業公會

副本：管理委員會(存查)

主任委員 曾寶英

台南市大林新城社區

111 年度保全暨物業管理服務招標簡章

壹、委託管理服務單位：

- 一、社區名稱：台南市大林新城社區(1,966 戶)
- 二、地址：台南市南區大同路二段 150 號
- 三、聯絡人及連絡電話：主任委員曾寶英 06-2149765

四、社區概況說明：

本社區計有 1966 戶，自 A 區~J 區共分十區(48 棟)，地下停車場一層，入口設有保全檢查哨一處，地上 10~13 層樓。管理中心獨立一棟三層樓，監控室一處。

五、委託管理服務單位需求：

- (一)管理服務標的範圍：詳如現場實地勘察說明。
- (二)管理服務人員類別、資格、人數、上班時段及年度特休、國定例假日、區分所有權人大會等項方式要求說明：

1.管理服務人員類別：安全管理員。

2.資格及人數：

(1)保全組長(1 人)－

①65 歲以內。

②大樓管理員經驗 3 年以上。

③有公寓大廈管理服務證照佳。

④無保全業法第 10-1 條所規定之前科紀錄(須有近一個月內警察刑事紀錄證明書)。

⑤無法定傳染疾病(須有近一個月內之勞工體檢表)。

⑥大專以上畢業。

⑦會操作電腦熟悉 EXCEL 及 WORD 系統。

(2)安全管理員(8 人)－

①60 歲以內。

②大樓管理員經驗 1 年以上。

③無保全業法第 10-1 條所規定之前科紀錄(須有近一個月內警察刑事紀錄證明書)。

④無法定傳染疾病(須有近一個月內之勞工體檢表)。

⑤高中以上畢業。

3.上班時段：E 車道、監控室及巡邏人員均保持 24 小時運作。

4.年度特休、國定例假日依勞基法規定辦理。

5.區權人大會場地佈置由保全公司負責及須有以下協助作為：

(1)人員 20 名(負責簽到處及大會統計票及現場維安)及一名專業法務人員列席。

(2)簽到處 10 張桌子、22 張椅子由管委會提供；另外大會會場 1000 張椅子由保全公司負責租借載運及編排、另得提供擴音器二組、麥克風 6 支、開會錄影用 V8 攝影機、投影機、布幕及筆電。

6.管委會每月定期會議，負責本案場之保全公司幹部必須列席，並列印呈報上個月電子巡邏紀錄乙份及報告現場人員上個月重大值勤事項缺失檢查改進報告。

(三)保全公司須提供專業法務人員協辦本社區法院催繳訴狀及代理主委開庭事宜，若須至外縣市當地法院代理開庭時，可向管委會申請車馬費補助。，

(四)本案委託工作期限：

自民國 111 年 6 月 1 日 00:00 時至 111 年 9 月 1 日 07:00 時止，為期三個月加 7 小時為試用期。本社區管委會得依保全公司服務表現，經決議續聘，合約自動延長九個月(自民國 111 年 9 月 1 日 07:00 時至 112 年 6 月 1 日 07:00 時止)。

三、參與本案投標之保全、管理公司資格：

(一)依法成立並取得主管機關核准之保全、公寓大廈管理維護公司。

(二)依法加入所在地之保全及大廈管理維護商業同業公會之保全、大廈管理維護管理公司。

(三)保全、物管公司隸屬同一集團及同一之負責人，不得有借牌靠行參標或有圍標情事。

(四)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，均應符合勞基法規定辦理。

附註：領標日期：請派幹部於 111 年 3 月 21 日起至 111 年 3 月 25 日(每日上午 9 點至下午 5 點)到管委會辦公室登記領取。

本案不收取押標金及履約保證金；僅收取每份招標簡章文書資料費(領標金)200 元，參與投標之公司於登記領標時一併繳交，恕不退還。

四、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(每家公司最多以 2 位代表為限)，於 111 年 3 月 26 日上午 9 時(遲到者視同棄權)抵達本社區管委會辦公室前走廊集合，統一登記進入二樓會議室，由管委會派代表就社區現況實際需求予以詳細說明後，至社區實地勘查。

五、投標公司應提供之送審文件；

請有意參加投標之公司，於 111 年 3 月 31 日 17 時前，將下列資料文件以密封送至本管委會辦公室。

- (一)主管機關核發之保全、公寓大廈管理維護公司之核准函或公司變更登記表影本一份，並請加蓋「公司大小章」及「與正本相符」章戳
- (二)所在地保全及大廈管理維護商業同業公會核發之會員證書及比價證明影本一份，並請加蓋「與正本相符」章戳。
- (三)管理服務企劃書 16 份(請依下列項目，以 A4 直式橫撰寫)
 - 1.公司簡介。
 - 2.承攬本社區各項管理服務規劃建議與說明。
 - 3.公司承接案場實績。
 - 4.公司員工獎勵懲處標準表。
- (四)受委任管理服務契約書(草約)一份。

六、開標及決標流程：

- (一)預定於 111 年 4 月 1 日(星期五)19:30 時召開資格審查會議，會後以簡訊或電話通知符合資格之廠商，依公開抽籤方式決定之簡報順序，於 111 年 4 月 7 日(星期四)19:30 時開始前來依序簡報(投影機、布幕及筆電自行籌備)；
- (二)管理服務報價單一份(請另個別密封)於簡報時一併交給主席當場拆封，以示本招標案公正。
- (三)資格審查不合格之廠商送審文件資料，恕不退還。
- (四)請廠商於簡報前三十分鐘至會場報到，遲到者視同棄權。每家簡報

時間十五分鐘，委員提問十五分鐘。簡報完畢，本會立即評選前三名廠商留下來參與議價。

(五)議價時由評選第一名廠商優先議價，議價兩次不成，則與第二名廠商議價，依此類推。

七、得標廠商配合簽約規定：

(一)需於 111 年 5 月 5 日參加管委會月例會討論合約內容及會後於 5 月 10 日前完成簽約作業，未能如期簽約，本會有權另與遞補之公司議價簽約，決無異議。

(二)應於簽約當日，提供所有證件正本供本會稽核查驗，如有偽造或借牌者，本會將逕行取消得標資格，決無異議。

(三)未經本會許可，擅自將部份業務轉包他人，本會將立即解除合約，決無異議。

八、其他(安管人員值勤要求)：

(1)進駐前派駐人員必須見習至少三天，並於見習繳交人員履歷表、良民證、體檢表等影本各一份。

(2)需會操作柵欄機故障簡易排除、蓄水池控制盤開關操作、消防室各式機組簡易操作、消防火警受信總機簡易操作、監視錄影系統調閱操作、廣播系統操作廣播。

(3)嚴禁值勤時打瞌睡、翹班、看手機追劇玩遊戲。

(4)管委會委員及編制內總幹事、水電師父及會計小姐，臨時需要調度協助處理社區公共事務，不得以任何理由推諉。

(5)保全公司需在社區配置一台貼有保全公司的巡邏機車 24 小時供安管巡邏人員使用，並在車後配置拖車架，以利隨時支援載運三角錐或滅火器等應急物品。

(6)值勤時除非工作需要，否則須穿著公司制式服裝。

(7)保全公司須提供至少 9 支無線對講機(含充電設備)提供安管人員配戴、雨衣、雨鞋。

(8)值勤時須隨身佩戴識別證、口哨、無線對講機。

(9)值勤時因安管人員疏失導致住戶財物毀損，由保全公司負完全賠償責任。

(10)不聽從指揮表現怠慢不力人員經管委會通知後，保全公司須於

10 天內汰除換人，除非有特殊原因，否則保全公司不得以找不到人為理由拖延(代表該公司無能力服務管理本社區)。

(以下空白)