

財團法人臺灣更生保護會臺中分會 辦理房屋管理勞務採購管理須知

壹、管理位置（詳如附圖）

- 一、D區：27戶，台中市西屯區漢成街77號、成都路222號全棟。
- 二、E區：172戶，台中市西屯區成都路、漢成街、漢成四街、漢成五街全棟。
- 三、F區：68戶，台中市西屯區重慶路376、378號全棟。

貳、公司資格：

凡經政府機關核准設立或登記合格（惟該廠商應於在台中設有分公司或辦事處）之大樓管理服務或保全廠商。

參、管理項目（按本分會所提勤務規劃書）

一、大樓安全管理：24小時派駐每哨所具有緊急應變之能力提供下列之服務。

1. 社區大樓門禁、燈光管制。
2. 地下室停車場、公共設備之管理。
3. 住戶安全與安寧之維護。
4. 庶務管理（欠費催收時）及本分會交辦事務。
5. 災害、偶發事件之應變處置。
6. 租金繳納存款單、催收通知單、發票等發送承租戶簽收。

二、財產管理（含動產與不動產）

1. 各區大樓公共設備列冊保管、定期盤點（交接管理亦同）。
2. 財物減損之理賠。

三、機電管理

1. 大樓各公共水電、昇降機、監視通訊系統、照明設備管理或緊急洽廠商修護。
2. 消防系統維護、操作、測試，並瞭解各項器材之操作。

四、環境維護：

各區每日應派清潔工負責清理該區垃圾運離丟棄。

1. 社區公共設施之清掃及污物處理，如中庭廣場、樓梯間、走道間、電梯內、屋頂、地下室，公共牆面張貼廣告清除，並擦拭。
2. 大樓花草木澆灌、修剪、施肥（每三個月一次）。
3. 廚餘堆肥處理。
4. 資源回收分類處理。
5. 利用液肥產生之微生物改善糞池滋生蚊蟲及防止臭味的功能。

五、裝備器材（下列器材均自備）

（一）管理人員：

1. 服裝整齊並配帶識別證。
2. 配有通訊器材、器械。

（二）清潔工：

1. 應配帶識別證。
2. 清潔器具。

六、其他事項：

（一）房屋租金及安全管理費催繳。

（二）引導承租房屋者看屋。

（三）禁止店面騎樓置放物件影響交通。

（四）每日各棟大樓電燈早晚開關。

（五）清除梯間、地下室、頂樓、遷出戶房屋內等雜物。

（六）檢查發電機設備蓄電池損壞，通知水電商修護。

（七）戲水池排水不良，造成蚊媒滋生，加強清洗。

（八）嚴格管制未經本分會核准或口頭通知之租戶搬出。

（九）協助本分會要求租戶符合公寓大廈管理條例有關消防安全檢相關之措施。

（十）配合本分會共同辦理社區文康活動。

肆、社區查勘（請依圖說）

廠商按房屋現場在比價前自行前往勘查。如不履勘現場，得標後不得異議。

伍、付款辦法

廠商應於每月底開具統一發票向分會請款，經核對無誤後，分會應於收到廠商之統一發票及相關之原始憑證後 20 日內付清所請款項。

陸、注意事項

一、於訂約前如發現得標人有不良信譽事證者，得取消得標資格，保留押標金，另以低價之次標者承包。如須另行第二次招標所生差額之損失，業主得以保留之押標金逕行抵償之。

二、得標公司於投標前，得標後不得任意轉包或圍標情形，否則一經發覺本分會拒絕聘僱。

三、得標公司應覓妥一家以上殷實同業為保證人，其資本總額不得低於新台幣伍佰萬元。並應於三日內將合約簽訂送交本分會，同時立即進行勤務交接手續，列具預訂人員，警械裝備送經本分會備存，逾期即取銷其得標權，沒入押標金。

四、本須知為契約附件之一，其效力視為契約。