

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案
需求說明書

工作地點	<p>本分會融園社區等棟大樓：</p> <p>一、 D區:27戶，臺中市西屯區漢成街77號、成都路222號全棟。</p> <p>二、 E區:172戶，臺中市西屯區成都路、漢成街、漢成四街、漢成五街全棟。</p> <p>三、 F區:68戶，臺中市西屯區重慶路376號全棟。</p>
派駐人數	<p>管理組長1名、管理人員4名、機動管理人員2名、社區秘書1名、行政助理1名、清潔人員3名</p>
履約期限	<p>113年6月1日起至115年5月31日止</p>
派駐人員資格條件、勞務內容、工作時間	<p>一、 管理組長:安全維護</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 值勤時間:上午09:00~12:00 & 下午13:00~18:00。 2. 週休二日，餘公訂假日不得增休。 3. 到勤、退勤均需在簽到簿簽名。 4. 管理組長於值勤時間皆須駐守社區，不得借故返回公司或它處；如有必要則須先徵得房產服務中心之同意方可離開。 5. 負責督導各社區管理事宜及公告事項之文書製作。 6. 文康活動規劃（每年一次）。 7. 管理組長休假日不得與E區管理人員同日。 <p>二、 管理人員:E區安全維護 採二班制。</p>

職掌：

1. 監守門禁管制作業原則。
2. 保護住戶生命財產之安全。
3. 恪守住戶公約執行。
4. 嚴防火災、竊盜發生。
5. 24 小時輪班執勤、全年無休。
6. 管理室嚴禁擺設電視及電玩。
7. 車道應每隔 2 小時巡視一次。
8. 月休 6 日。

三、管理人員:F 區安全維護

採二班制。

職掌：

1. 嚴守門禁管制作業原則
2. 保護住戶生命財產之安全。恪守住戶公約執行。
3. 嚴防火災、竊盜發生。
4. 24 小時輪班執勤。
5. 晚上 10:00~上午 06:00 每隔 2 小時至 D 區巡邏乙次並簽名。
6. 管理室嚴禁擺設電視及電玩。

四、環境維護:清潔人員

職掌：

1. 恪守住戶公約清掃區域
2. 接受住戶、臺中分會之指示，並向現場主管報告。
3. 突發事件之緊急處理。
4. 資源回收分類處理、廚餘堆肥處理、利用液

	<p>肥產生之微生物改善糞池滋生蚊蟲及防止臭味。</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 每日依工作進度清潔社區。 6. 工作區域含 D、E、F 區。 7. 上午 08:00~下午 17:00 須留駐工作崗位，不得擅離。 8. 隔週休二日。 <p>五、社區秘書：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 值勤時間：上午 08:00~12:00 & 下午 13:30~17:30。 2. 協助房產管理及會務。 3. 週休二日。 4. 熟悉電腦文書作業。 5. 雇用應經由更生保護會同意並優先留用經本會教育訓練、考核通過現職社區秘書。 <p>六、行政助理：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 值勤時間：上午 08:00~12:00 & 下午 13:30~17:30。 2. 協助房產管理及會務。 3. 週休二日。 4. 熟悉電腦文書作業。 5. 雇用應經由更生保護會同意並優先留用經本會教育訓練、考核通過現職行政助理。
<p>派駐人員之福利保障</p>	<ol style="list-style-type: none"> 一、管理組長：每月實領薪資不得低於新臺幣 37,000 元。 二、管理人員：每月實領薪資不得低於新臺幣 36,000 元。

	<p>三、社區秘書:每月實領薪資不得低於新臺幣 34,000 元。</p> <p>四、行政助理:每月實領薪資不得低於新臺幣 34,000 元。</p> <p>五、清潔人員:每月實領薪資不得低於新臺幣 27,470 元。</p> <p>六、廠商應依法為派駐人員投保勞健保、勞工退休金及特別休假年資併計(本案價金包含特休未休工資，於期末時計算給付)等。</p> <p>七、每月請款時，應一併檢附派駐人員之薪資給與證明及勞健保投保證明以供查驗。</p>
<p>履約注意事項</p>	<p>第一條:管理及保全地點:</p> <p>一、D區:27戶，臺中市西屯區漢成街77號、成都路222號全棟。</p> <p>二、E區:172戶，臺中市西屯區成都路、漢成街、漢成四街、漢成五街全棟。</p> <p>三、F區:68戶，臺中市西屯區重慶路376號全棟。</p> <p>(一)得標廠商應24小時輪值，分二班，為二哨，各據點派駐人員非經甲方同意不得擅自異動，且每年以2次異動為限，逾者視為終止契約之條件，另需2名機動人員於管理人員休假時值班。</p> <p>(二)得標廠商應將管理人員年齡等資料送交甲方審核合格方可派用。</p> <p>(三)得標廠商應具有相當之保全措施，以維護社區及設備之安全，如有可歸責得標廠商之事由，應由得標廠商負全部損失之賠償責任。</p>

(四)管理項目:包含安全規劃、清潔規劃及環保規劃，詳管理須知及勤務規範書，以及其他一切為維護本約標的房屋全體住戶人身及財產安全之必要或有益事項。

第二條:契約價金之給付條件:

一、契約依下列規定辦理付款:

(一)每月底由乙方開具統一發票或收據經核對無誤後，甲方應於20日內付清所請款項。

(二)廠商履約有下列情形者，得暫停給付契約價金至情形消滅為止:

1. 履約實際原因可歸責於廠商之事由。
2. 履約有瑕疵經書面(改正單)通知改善而未改善者。
3. 未履行契約應辦事項，經通知仍延不履行者。
4. 廠商履約人員不適任，經通知更換仍延不辦理者。
5. 其他違約情形。

二、廠商履約有損害賠償、採購標的短缺、不實行為、未完全履約、不符契約規定、減少履約事項等情形時，甲方得自應付價金中扣抵；其有不足者，得通知廠商給付或自保證金扣抵。

第三條:履約期限

本合約有效期間，自民國113年6月1日起至115年5月31日止，計2年。當事人一方如認本合約有修正或終止之必要時，得於2個月前以書面通知對方洽商。乙方同意有下列情形之一時，甲方得解除或終止

契約之全部或一部份，甲方因此所受損害，乙方應負賠償責任。

- 一、乙方未經甲方同意，將委託事項轉包他人承作。
- 二、乙方無正當理由，未依本契約規定事項辦理，經甲方通知改善2次以上，乙方仍未依規定辦理。
- 三、乙方有違約情事或發生變故，不能履約時。

第四條:乙方責任:

- 一、乙方應依照勤務規範書及管理須知提供房屋管理、清潔、環保等之各項服務，甲方應授權與乙方執行之。如乙方於甲方授權範圍內引起糾紛或損失應由甲方負責。
- 二、乙方每季應將現場所有服務人員投保相關資料及薪資繳交甲方存查。
- 三、乙方派駐管理、行政助理、清潔人員須列冊(身份資料)送甲方備存，其人員管理調度、指揮督導概由乙方統籌辦理。
- 四、乙方應依現有保全自動警示系統善加應用。如安全上或標的物有缺失應反映甲方改善。
- 五、甲方交由乙方管理之房屋及各項設備，如因乙方處置不當或過失而造成損害應負賠償責任，乙方不得以任何理由提出異議。但因天災或不可歸責於乙方之事由而發生之毀損不在此限。
- 六、甲方承租戶之財產如有失竊、損毀，經證明為乙方人員過失者，應負賠償責任。
- 七、服務期間，乙方應遵守本契約規定，堅守工作崗位並認真執行門禁管制等各項工作(如勤務規範內之規定)。

八、乙方履約人員對於所應履約之工作有不適任之情形者，甲方得要求更換，廠商不得拒絕。項等情形時，分會得自應付價金中扣抵；其有不足者，得通知廠商給付或自保證金扣抵。

第五條:違約處理:

甲方對乙方違背契約或發生事故，認有終止契約之必要時，甲方得隨時終止契約，乙方一經通知應立即停止並負責遣散撤離服務人員，其管理費用由甲方核實給付。

第六條:保險:

一、乙方應於履約期間辦理下列保險種類，其屬自然人者，應自行另投保人身意外險:

■雇主意外責任險。

二、廠商依前款辦理之保險，其內容如下:

(一)被保險人:以廠商為被保險人。

(二)保險金額:

雇主意外責任險:

1. 每一個人體傷或死亡:20 萬元。
2. 每一事故體傷或死亡:100 萬元。
3. 保險期間內最高累積責任:200 萬元。
4. 每一事故之廠商自負額上限:雇主意外責任險:10,000 元。

三、保險期間:自 113 年 6 月 1 日起至 115 年 5 月 31 日止，有延期或遲延履約者，保險期間比照順延。

四、保險契約之變更、效力暫停或終止，應經甲方之書面同意。任何未經甲方同意之保險(契約)批單，如致損失或損害賠償，由乙方負擔。

五、保險單記載契約規定以外之不保事項者，其風險及可能之賠償由乙方負擔。

六、甲方向保險人索賠所費時間，不得據以請求延長履約期限。

七、乙方未依契約規定辦理保險、保險範圍不足或未能自保險人獲得足額理賠者，其損失或損害賠償，由廠商負擔。

八、保險單正本或保險機構出具之保險證明 1 份及繳費收據副本 1 份，應於辦妥保險後即交甲方收執。因不可歸責於乙方之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，由契約雙方另行協議其合理之分擔方式；如因可歸責於甲方之事由致須延長履約期限者，因而增加之保費，由甲方負擔。

九、乙方應依中華民國法規為其員工及車輛投保勞工保險、就業保險、勞工職業災害保險、全民健康保險及汽機車第三人責任險。

其依法免投保勞工保險、勞工職業災害保險者，得以其他商業保險代之。

十、依法非屬保險人可承保之保險範圍，或非因保費因素卻於國內無保險人願承保，且有保險公會書面佐證者，依第 1 條第 7 款辦理。

十一、甲方及乙方均應避免發生採購法主管機關訂頒之「常見保險錯誤及缺失態樣」所載情形。

第七條:保證責任:

一、簽約時乙方應覓妥一家以上殷實同業廠商為保證人，俟本契約有效期間屆滿時或保證人中途失其保證能力、自行申請、退保更換手續核定

後，始得解除一切保證責任。

二、保證人對於乙方因履行本契約各項規定暨因解約，而發生一切義務，應負連帶保證責任，並願放棄民法第七四五條規定之先訴抗辯權。

第八條:特約事項:

一、乙方應提供新臺幣陸拾萬元整，作為履約保證金俟契約屆滿完成交接勤務後甲方無息發還。

二、契約期間，乙方因故必須解約時應於解約前參個月通知甲方，但第八條之情形不在此限。

三、契約期滿，新簽約管理公司尚未交接進駐，乙方應按原價繼續管理至新簽約公司完成交接進駐為止，不得異議。

第九條:契約終止:

契約期間屆滿或中途終止契約，乙方應於期間屆滿日前將一切手續、財務點交甲方，即行解約。如欲續約乙方應於期間屆滿前一個月提出，經甲方同意後續訂契約始生效力。