

108 年度生活館俱樂部委託服務第三次招標公告

主辦單位：館營組

日期：107 年 10 月 30 日

編號：19075

主旨：水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務管理暨泳池三溫暖保養維護第三次招標

說明：

一、依據 107 年 10 月 26 日第十九屆第三次臨時管理委員會決議通過招標，並依社區採購作業辦法辦理。

二、領標事項：

(一) 本招標案採電子領標。

(二) 得經公告網站(<http://lotushill.tw>)下載本招標文件電子檔。

三、現場勘查：107 年 11 月 1 日 14:00

四、書審日期：107 年 11 月 8 日 20:00

五、簡報開標：107 年 11 月 9 日 20:00

六、投標期限：107 年 11 月 5 日前以掛號(郵戳為憑)

郵 遞：台北市南港郵政第 2133 號信箱

水蓮山莊公寓大廈管理委員會

七、決標方式：由本會評選委員以記名投票，採序位法最有利標最低價方式決標。

水蓮山莊管理委員會

水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務

暨泳池三溫暖保養維護第三次招標須知

以下各項招標規定內容，由水蓮山莊公寓大廈管理委員會（以下簡稱本會）填寫，投標廠商不得填寫或塗改。

一、本案採購標的：水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務管理暨泳池三溫暖保養維護招標。

二、廠商投標應準備企劃書與資格文件份數：一式 5 份（資料送達後不得要求退還）。

三、規劃範圍：生活館 B3 區域（含戶外泳池區）。

四、投標文件使用文字：中文，但特殊技術或材料之圖文資料得加註英文。

五、申訴專線：本會監察執行委員張佑全先生，聯絡電話：0911-890676。

六、領標事項：

（一）本招標案採電子領標。

（二）得經公告網站(<http://lotushill.tw/>)下載本招標文件電子檔。

七、現場勘查：勘查時間為 107 年 11 月 1 日 14:00，預約電話 02-26908700，說明會現場為服務中心才藝教室。

八、投標期限：107 年 11 月 5 日前以掛號(郵戳為憑)，郵遞：台北市南港郵政第 2133 號信箱(投標資料請直接郵遞，若資料直接送至機構地址不得參加投標)。

九、書審日期：107 年 11 月 8 日 20:00、簡報開標時間 107 年 11 月 9 日 20:00。

十、投標辦法：

（一）廠商投標單（不得使用鉛筆書寫）密封後連同資格證明文件以大信封套合併裝訂。所有內外封套外部皆需書明投標廠商名稱、地址、電話及招標標的；本招標不提供電子投標。

（二）企劃書與資格文件分開封裝。（企劃書另行裝箱）

（三）投標單信封未加蓋騎縫章密封，內文未蓋騎縫章或資格不符者，以棄權論，本招標不接受補件。

（四）得標廠商須於決標後七日內將資格文件正本送本會查驗，經查驗結果影本與正本不符或逾時未辦理查驗，本會得取消其得標資格。

（五）本案資格文件與價格文件均應加蓋公司及負責人印章。

（六）未參加現場勘查者不得參加投標。

十一、投標廠商資格：

（一）政府登記合格之俱樂部管理相關、場館經營等營業項目、具有泳池三溫暖設備維護的專業廠商(附委託書)，營利事業登記及公司證照。

（二）近三年無退票紀錄證明。

（三）最近二期任一期完稅證明(401 表)。

（四）投標廠商最少需備有社區、俱樂部管理相關營業項目與管理經驗，並附最近五年合

約影本實績證明三家。

(五) 公司投保員工(勞、健保)證明與雇主責任保險證明書。

(六) 公司登記資本額：新台幣伍佰萬元以上。

(七) 公司需有主管備有乙級以上勞工安全衛生業務主管證照、防火管理人執照、小型鍋爐操作技術士證照，並需檢附上列投保資料與證件影本。

十二、開標：

(一)廠商資格審查。

(二)評選辦法(企劃書內容應包含下列事項)：

1. 技術及人力及配備：執行本專案之人力規劃及其素質，並檢具相關資料，詳列符合社區管理項目所需之各項必要配備，配分 10%。

2. 專案管理能力：提供進行本社區每月跳蚤市場、臨時性活動及節慶(新年/兒童/中秋/端午/萬聖/聖誕/運動月及重大賽事等)活動企劃與管理流程計畫及評估其完整性、可行性及對服務事項之瞭解程度(含會計制度及財務狀況)，流程管控之規劃是否符合本社區辦理時程、各項檢查之進行方式是否順暢、所提計畫對服務項目是否周延，配分 30%。

3. 履約能力：專業服務廠商簡介及承辦相關性質工作實績及服務經驗，配分 20%

4. 價格：總標價之正確性、完整性、合理性，配分 20%。

5. 簡報與答詢：專業服務廠商之簡介、證明文件、業績等資料應列為附件併於主文後裝訂成冊，配分 10%，分潤比例 配分 10%。

(三)決標方式：由本會評選委員以記名投票，採序位法最有利標最低價方式決標。

(四)簽訂契約：投標商之報價清單內所報內容，經依開、決標程序為本會接受後，即成為契約之內容，雙方即為契約當事人，得標廠商所提服務企劃書應為契約之附件

十三、廠商有下列情形之一者，取消其投(得)標資格：

(一)容許他人借用本人名義或證件參加投標者

(二)冒用他人名義或證件投標，或以偽造、變造之文件參加投標者。

(三)偽造、變造投標、契約或履約相關文件，經查明屬實者。

(四)受停業處分期間仍參加投標者。

(五)得標後而不訂約或不履行契約者或轉包者。

(六)因可歸責於廠商之事由，致解除或終止契約者。

(七)查驗或驗收不合格，且未於通知期限內異議、申訴、起訴或依規定辦理者。

(八)因可歸責於廠商之事由，致延誤履約期限，情節重大者。

(九)經政府於採購公報刊登之不良廠商，不得參加投標。

水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務暨
泳池三溫暖保養維護投標需求說明

壹、招標範圍：

- 一、標的名稱：社區俱樂部會館服務管理暨泳池三溫暖保養維護。
- 二、標的物：生活館俱樂部各項設施(新北市汐止區湖前街 110 巷 97 弄 24 號生活館)。
- 三、服務管理範圍：

1. 生活館:生活館空間包含交誼大廳、健身房、韻律教室、吧檯、兒童 遊戲室、卡拉 OK 室、視廳娛樂室、綜合球區(撞球、壁球、桌球)、綜合球場(體育館)、男女更衣室、男女三溫暖、美容室、室內、外游泳池、SPA 池、戶外烤肉區及俱樂部相關連動開啟或關閉設備。
2. 生活館俱樂部營運相關空間與機房設備操作。
3. 生活館會員之招募:須協助生活館會員之招募以維持生活館營運，確保水蓮生活館之永續經營，促銷與績效計算方式另訂之。
4. 需具備企劃場館活動及美工製作。

貳、評選流程：本標案採公開招標方式，評選分初選及決選兩階段辦理。

一、初選：

1. 於 107 年 11 月 8 日，由本管委會審核參與投標公司之資格，文件不齊或資料不符者不得參與下一階段之決選。

二、決選：

1. 本委員會依各投標者企畫書內容，評選出 3 家較優之投標者參加決選。
2. 為維持本社區管理品質，本案將採最有利標(合理標)，決標原則依比序名次最優者入選。
3. 若因價格過高不符本社區管理委員會之期待，獲選之公司亦不願議價時，則視該投標者為放棄論，該投標者不得異議。
4. 本管理委員會得依比序名次依次與競標公司議價，並保有不予決標之權利。

參、投標者開標簡報日期：

- 一、訂於 107 年 11 月 9 日 20：00 時開標，於本社區服務中心辦理。
- 二、簡報方式：參加決選之公司以抽籤決定入場順序。

三、簡報時間：投標公司簡報以 10 分鐘為上限，委員依需要提問。

(簡報結束後，隨即發還原附營利證及公司執照正本，或其他個人證件正本)

肆、履約期間：自 108 年 1 月 1 日至 108 年 12 月 31 日止，期約一年。

伍、營運時間：週二～週五 14：30~22：30、週六～週日 10：30~22：30 每週一休館

(如遇例假日則營運時間比照假日時段開放，遇天災則依行政院人事行政局公告之新北市上班規定實行，不另補班)農曆年節除夕至初三休館不開放，然本會保留更動營業時間之權利，增加之營業時間依得標金額比例支付服務費。

陸、投標公司資格及應檢附文件：

一、政府登記合格之俱樂部管理相關、場館經營等營業項目、具有泳池三溫暖設備維護的專業廠商(附委託書)，營利事業登記及公司證照。

二、近三年無退票紀錄證明。

三、最近二期任一期完稅證明(401 表)。

四、投標廠商最少需備有社區或俱樂部管理相關營業項目與管理經驗、並附最近五年合約影本實績證明三家。

五、公司投保員工(勞、健保)證明與雇主責任保險證明書。

六、公司登記資本額伍佰萬元以上。

七、公司需有主管備有乙級以上勞工安全衛生業務主管證照、防火管理人執照、丙級鍋爐操作技術士執照，並需檢附投保資料與證件影本。

柒、人力配置：(9~12 人)每日最低九人

一、現場經理x1(具俱樂部管理經驗二年以上及體育署救生證照)

二、現場主任x1~2 人：(具備俱樂部工作一年以上經驗及體育署救生證照)

三、健身教練x1、救生員x1 暑期 6~9 月戶外泳池開放時段增加兩名(需具體育署救生證照、體適能教練證照等相關專業證照)。

四、現場櫃台x2 人

五、現場清潔x3~4 人

六、以上人員須為固定人員必須全員取得 CPR 急救證照，且檢附證照影本，並不得以工讀生輪值方式執勤。(清潔人員、暑期救生員除外)

七、現場人力需具備有小型鍋爐操作技術士執照。

八、進駐人員需檢附年度公家醫院健康檢查合格體檢表。

捌、勞務管理附屬報價:(泳池三溫暖每月保養維護)

一、泳池三溫暖每月保養維護費(如附件一)，將報價寫於乙方報價費用明細表內。

玖、委託服務管理服務費：

一、得標者，次月十日前應將各該月服務管理報告以書面送交本管委會備查，內容涵蓋：

1. 各項設施使用人次統計
2. 水質檢測紀錄(每日每次均應紀錄)
3. 泳池與健身房日誌
4. 設施清潔與消毒紀錄
5. 異常狀況處理單
6. 泳池檢驗報告單。

二、得標者，次月十日前，得向本管委會申請該月委託服務管理服務費，本會將於隔次月十日處理付款。

三、除水、電、瓦斯費及現場消耗備品及設備修理保養費外，其餘服務管理上所產生費用，均由得標者支付。

壹拾、說明事項：

一、投標時須支付投標價 5% 以上之押標金(新台幣)現場繳納，由投標公司以現金或銀行本票或即期支票繳納，未得標者原票無息退還。

二、得標公司應支付年度合約總價金額之 10%，作為履約保證金(押標金可轉為履約保證金，不足部分於簽定合約後乙週內補足差額，否則視為棄標)。

三、押標金票據抬頭請書寫水蓮山莊公寓大廈管理委員會並劃線，發票人得加註禁止背書轉讓，單獨裝入押標金信封。

四、企劃書(5份)，內容以各公司專案評估提出本社區俱樂部服務方案及預算明細，企劃書與報價單(需密封)需分別裝入信封。

五、勞務人力報價單請以獨立信封密封連同企劃書一併送達。

壹拾壹、其他：

廠商如對採購文件內容有疑義者，應於 107 年 11 月 4 日 19：00 時前，以書面送達新北市汐止區湖前街 110 巷 97 弄 24 號或電詢(02)26908700 請求釋疑。本管理委員會處理結果以不逾本案截止投標日前一日回覆廠商，超過請求釋疑期限所提出之疑義，本管理委員會不予受理。

水蓮山莊公寓大廈管理委員會標單

工程承攬項目	水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務暨 泳池三溫暖保養維護招標	
投標廠商		
投標日期		
營利事業登記證字號		
投標金額(含稅)/月	新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元	
減 價 記 錄	優先減價後金額(含稅)	新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元
	第一次減價後金額(含稅)	新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元
	第二次減價後金額(含稅)	新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元
	第三次減價後金額(含稅)	新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元
決標金額(含稅)/月	新臺幣 佰 拾 萬 仟 佰 拾 元	
<p>注意事項：</p> <p>1. 請將價格標單及資格文件以大封套分開</p> <p>2. 檢附人力成本分析表</p> <p>廠商名稱： (公司大小章)</p> <p>負責人：</p> <p>代理人：</p> <p style="padding-left: 20px;">(簽章)</p> <p>身分證號碼：</p> <p>地址：</p> <p>電話：</p> <p>傳真：</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">中 華 民 國 年 月 日</p>		

授權書

本公司投標水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務暨泳池三溫暖保養維護招標案，茲授權下列代理人全權代理本公司參與開標或提出說明、減價、比減價格、協商更改原報內容或重新報價」及相關事宜，該代理人資料如下：

代理人姓名：

身分證字號：

(請攜帶身分證件以便查驗)

委託人

廠商名稱：

印章：



負責人姓名：

印章：



中 華 民 國 1 0 7 年 月 日

水蓮山莊生活館俱樂部委託服務暨
泳池三溫暖保養維護資格審查登記表

公司名稱：

項次	資格審查項目	廠商 自我 檢查 (V)	委員會 審查 (V)	不 合 格 (V)	缺失原因
1	政府登記合格之俱樂部管理相關、場館經營等營業項目、具有泳池三溫暖設備維護的專業廠商(附委託書)，營利事業登記及公司證照。				
2	近三年無退票紀錄證明。				
3	最近二期任一期完稅證明(401表)。				
4	投票廠商最少需備有社區、俱樂部管理相關營業項目與管理經驗、並附最近五年合約影本實績證明三家。				
5	公司投保員工(勞、健保)與雇主責任保險證明書。				
6	公司登記資本額新台幣伍佰萬元以上。				
7	公司主管需備有乙級以上勞工安全衛生業務主管證照、防火管理人執照、丙級鍋爐操作技術士證照，並檢附投保資料與證件影本				
8	押標金為投標金額 5%以上 (現金或金融機構簽發之即期支票並以管委會為受款人)請於開標時繳納。				
9	證明文件影本應加蓋公司大小章並加註『與正本相符』字樣				
審 查 總 結					
審查人員簽名：					

水蓮山莊 108 年度生活館委託服務暨

泳池三溫暖保養維護招標

服務建議書要求及廠商評定方式

壹、工作服務建議書內容

廠商提送之服務建議書，請自行編排章節架構，應針對評分項目進行編撰，工作服務建議書內文採 A4 規格紙張製作（如有 A3 規格需求請先折頁裝訂，全冊最多以不超過 50 頁為原則），並於投標時於左側裝訂成冊送 5 冊，本案評審為對投標商所提服務建議書、評審符合需要廠商，並取得本會優先議價權。

貳、評定方式

- 一、簡報：廠商當日簡報順序由現場抽籤決定，進場後始進行廠商簡報及答詢。如有投標廠商逾時未到場經三次唱名後，該簡報與答詢項目不予計分。
- 二、投標廠商簡報及答詢應備妥各項輔助資料及設備，廠商簡報建議由負責人親自簡報，簡報設備裝設時間為 3 分鐘，正式簡報時間為 15 分鐘，結束前 3 分鐘按鈴一聲，3 分鐘後按鈴結束，廠商答詢時間以 10 分鐘為原則，評審小組得視答詢情況調整時間且評審委員提問時間得不計入。
- 三、廠商參與答詢人數建議以不超過 3 人為限（含設備操作人員），且需為服務建議書組織表所列人員。
- 四、評審委員將依據「評分項目表」各項次評分，若廠商提供服務建議書部分有明顯缺漏主要項目或內容，評審委員得針對該子項不給予分數或較低分數。
- 五、經評委審閱服務建議書、聽取簡報及答詢完成，由各評審委員辦理序位評比後，交由工作小組就個別廠商各評審項目及子項分別評分後予以加總，並依加總分數高低轉換為序位。個別廠商之平均總評分（計算至小數點以下一位數，小數點以下第二位四捨五入），評分第 1 名 1 分，第 2 名 2 分，第 3 名為 3 分，餘均為 4 分），以序位總數最低者為第 1 名，次低者為第 2 名，依此類推。
- 六、評審委員於各評審項目及子項之評分加總轉換為序位後，彙整合計各廠商之序位，前三序位廠商進入比價。序位第 1 名廠商優先進行減價，低於底價為決標廠商，如仍未能低於底價，進入比價廠商同時進行比價，以低於底價最低價者為決標廠商，皆未低於底價則本次開標廢標。
- 七、廠商投標無論得標與否，均不得要求任何費用。
- 八、其他未盡事宜，得由評審小組議決定之。

水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務暨

泳池三溫暖保養維護

廠商評審評分項目表

評審委員：

評 分 項 目 及 標 準	配 分	廠 商 編 號 得 分					備 考
		1	2	3	4	5	
技 術 、 人 力 及 配 備 (評分子項) 1. 人力規劃之專業性、可行性。 2. 符合俱樂部管理項目所需之各項必要技術專長。	10						
專 業 管 理 能 力 (評分子項) 1. 管理計畫之完整性、可行性 2. 對扣點制度、管理規範及服務事項之瞭解程度	30						
履 約 能 力 (評分子項) 1. 資本額、履約能力。 2. 工作實績及服務經驗。 3. 是否有違規、危安事件記錄。	20						
價 格 正確性、完整性、合理性	10						
分 潤 比 例	10						
簡 報 與 答 詢 簡報之完整性、可行性	20						
合 計	100						
廠 商 序 位 名 次							
評 審 委 員 意 見						評 審 委 員 簽 章	

備註：評審委員將依據「評分項目表」各項次評分，若廠商提供服務建議書部分有明顯缺漏主要項目或內容，評審委員得針對該子項不給予分數或較低分數

水蓮山莊 108 年度生活館俱樂部委託服務暨

泳池三溫暖保養維護

參加現場勘查及說明會證明書

(※隨投標文件遞送)

茲證明本公司(廠商)已參加貴會辦理現場勘查及說明會，並對現場、標單、投標資格、投標文件等有充分瞭解。

此致

水蓮山莊公寓大廈管理委員會

公司(廠商)：

負 責 人：

地 址：

電 話：

統 一 編 號：

水蓮山莊公寓大廈管理委員會代表人員簽名：_____

中 華 民 國 一 〇 七 年 月 日

附註：投標廠商若未參加現場勘查及說明會，不得為決標之對象。

水蓮山莊社區生活館俱樂部委託服務契約書

委託人：水蓮山莊公寓大廈管理委員會（以下簡稱甲方）

立契約書人：

受託人：（以下簡稱乙方）

茲就甲方之生活館俱樂部委託乙方服務管理，訂立本契約，條款如下：

第一條：履約期間

本契約履約期間自民國 108 年 1 月 1 日起至 108 年 12 月 31 日（ 22：30 ）止。

本契約不因甲方管理經營人員之變更而失效。

第二條：委託管理之標的物

甲方同意委任乙方為『水蓮山莊社區生活館俱樂部』暨有關運動休閒設施（簡稱：俱樂部）之服務與管理規劃。

標的物名稱：水蓮山莊社區生活館俱樂部暨有關運動休閒設施。

坐落地號：新北市汐止區湖前街 110 巷 97 弄 24 號(生活館)。

管理與經營規劃範圍：

1. 生活館：生活館空間包含交誼大廳、健身房、韻律教室、吧檯、兒童遊戲室、視廳娛樂室、卡拉OK室、綜合球區（撞球、壁球、桌球）、綜合球場（體育館）、男女更衣室、男女三溫暖、美容室、室內、外游泳池、SPA 池、戶外烤肉區及俱樂部相關連動開啟或關閉設備。
2. 生活館俱樂部營運相關空間與機房設備操作。

第三條：委託管理規劃之專業服務工作項目

一、乙方應以甲方所提供之場所與設備為依據，於契約委任期間內進行管理與服務，並提供專業規劃與建議。

二、委任服務管理內容如下：

（一）管理標的物之設備與建立管理制度，並針對現場之缺失進行改善與建議。

（二）任聘優質專業人員執行委任標的物之管理，提升俱樂部素質與服務。

（三）提升社區的價值：

1. 協助規劃與製作社區參加政府單位評鑑所須資料（例如：社區評鑑、節能評鑑等）。
2. 協助社區志工成立與管理。
3. 提供體適能諮詢服務與游泳諮詢服務。
4. 其他提升社區價值之相關建議及諮詢服務。

（四）規劃社區活動並輔導社區社團的運作。

（五）落實執行甲方之決議，惟甲方之決議不得違背本合約之原意及範圍。

三、每月俱樂部經理應與甲方會報，提供經營管理情形並匯報該月營運狀況。

第四條：委託服務與管理之內容

一、乙方對委託管理標的物範圍內之使用者、制度、過濾系統、加溫設備等事務負經營與管理

之責任。

二、雙方訂約後，由乙方負責生活館俱樂部之整體服務與管理，所擬定之管理規章、收費標準或活動計畫等，悉經甲方與管委會同意並核准後實施。

第五條：契約文件及效力

一、契約包括契約本文、附件及其變更或補充。

二、本契約及其附件構成甲方對於委任乙方經營之完整合意，附件之效力與本契約同，但兩者有牴觸時，以本契約為準。

三、本契約未規定之事項，甲乙雙方得以書面另行約定之，修正時亦同。惟契約條款之修改，應經雙方同意後以書面為之。

四、契約文字：

(一) 契約文字以中文為準。但下列情形得以外文為準：

1. 特殊技術或材料之圖文資料。

2. 國際組織、外國政府或其授權機構、公會或商會所出具之文件。

3. 其他經機關認定確有必要者。

(二) 契約文字有中文譯文，其與外文文意不符者，除資格文件外，以中文為準。其因譯文有誤致生損害者，由提供譯文之一方負責賠償。

(三) 契約所稱申請、報告、同意、指示、核准、通知、解釋及其他類似行為所為之意思表示，以中文書面為原則。書面之遞交，得以面交簽收、郵寄或傳真至雙方預為約定之人員或處所。

五、契約所使用之度量衡單位，除另有規定者外，以公制為之。

六、除另有規定外，契約以甲乙雙方簽約之日為簽約日，並以簽約之日起生效。

七、契約所定事項如有違反法令或無法執行之部分，該部分無效。但除去該部分，契約亦可成立者，不影響其他部分之有效性。該無效之部分，甲乙雙方必要時得依契約原定目的變更之。

八、契約正本 2 份，甲乙雙方各執 1 份。副本由所需單位自行印製。副本如有誤繕，以正本為準。

第六條：服務費用與付款方式

一、甲方每月給付乙方費用合計新台幣 _____ 元整(含稅)。明細如下：

(一) 委任管理人員服務費

本費用包括乙方服務人員之薪資、勞健保費、勞退新制金等相關費用。

(二) 乙方服務費用不包括營運所衍生之租金、水費、電費、瓦斯費、設備修理更新、設備維護費、修繕費、公共意外保險費、月刊印刷費、書報費、郵費、電梯維護費、園藝費、燈具耗材、各式維修零件或設備購置、各式機具承租、沐浴用品、洗手皂液、棉花棒、擦手紙、衛生紙、電話費、網路通訊費用、水質委外檢測費、不動產稅捐、廣告費。

二、前項服務費用，乙方應於當月二十五日前將請款單及發票送達於甲方，甲方應於請款單記載隔次月二十日前匯入乙方指定之金融機構。

(_____ 分行，帳號： _____ ，戶名： _____ 公司)

三、如乙方有違反本合約之約定，經甲方提出書面改善，七日內仍未改善，每延一日依合約總價 1% 金額付予甲方，最高不得超過 10%，或甲方有事實足認乙方有不能履行本合約之虞者，甲方得延後給付服務費用。至乙方確實改善得支付服務費用。

第七條：協力義務

為利乙方經營管理甲方會館，甲方應提供下列場所與設施：

一、提供適當之辦公場所。

二、提供相當之設備：辦公桌 1 張、電話 1 線與網路 1 線、行政用電腦 2 台等業務與行政之設

備。惟上述物品因乙方人員使用或管理不當發生毀損或遺失，應由乙方負責修復或賠償；若因甲方無法提供合適場所、設備以致於乙方無法完成服務內容等非歸責於乙方問題者，甲方不得要求乙方負相關違約責任及賠償。

三、契約未載明由乙方負擔之費用，應經甲方決議同意後，由甲方出資，乙方始得支用，如乙方於經營管理範圍內另需採購其他資產設備者亦同。甲方另行出資採購之資產設備其財產權歸屬於甲方。

第八條：乙方人員派遣人員職稱與相關事項

生活館俱樂部所僱用人員皆為乙方之聘僱人員，一律遵照乙方之人事規章（乙方規章不得違反本契約規定、勞動基準法及其相關法令規範），並依照本契約議定內容辦理各項規定事項。

- 一、乙方人員上班時數：生活館俱樂部每週開館六天（星期二～五 14:30～22:30）（每周六～日 10:30～22:30）（每週一休館），開館前務必將清潔工作完成。
- 二、乙方救生員須領有體育署，所頒發之合格救生員證，且當班救生員不得兼任其他職位。
- 三、依據救生員工作職掌與注意事項第一條之規定，救生員須負責泳池內及四週所有人員之安全秩序與非執行救生工作時池內之清潔管理。
- 四、如遇天災狀況（地震或颱風），經新北市政府宣佈停止上班上課，俱樂部停止開放。
- 五、乙方所派遣之工作人員經甲方提出質疑不適任或其他不法之情事時，乙方應於七個工作天內提出該員良好的服務事證或改善計畫給甲方。若甲方認定仍未改善，乙方應無條件更換該工作人員。
- 六、除夕、初一、初二、初三為乙方工作人員年休假期，其餘國定假日乙方人員必須上班（惟因甲方要求而暫停派員者不在此限），國定假日加班費用向甲方請款，國定假日如遇週一館休日則館休日順延至週二實施。
- 七、乙方對於本約所訂應提供之經營管理，應善盡善良管理人之注意義務，執行業務時，應遵守誠實信用之原則，不得有不正當行為或廢弛其職務。
- 八、對於各項經營管理配合防範注意事項，乙方應對甲方盡告知說明之義務。
- 九、對於甲乙雙方書面指示應保守秘密之事項，盡保密之責，他方不得對外任意洩露相關訊息。若因某方洩露以致於其中一方損失者，某方應負損害賠償責任。
- 十、乙方工作人員之紀律：乙方工作人員必須依乙方公司之規定履行本契約書之服務，如甲乙双方認知不同，而造成管理困難時，由甲乙双方各派代表經討論協議後實施。

第九條：機房操作與水質處理部分

乙方每日（上班時間）檢查與每週定期操作維護甲方機房項目如下：

- 一、過濾桶正逆洗操作。
- 二、游泳池補進排水。
- 三、機房基本檢查（含過濾桶壓力表指數、馬達運轉、水管管路等）
- 四、依行政院衛生署疾病管制局衛署疾管愛字第 0960005305 號之規定提供水質 PH 及 CL 之專業測試服務及檢驗結果公布等。

第十條：生活館俱樂部開放時間

一、開放時間：

日期	星期一	星期二	星期三	星期四	星期五	星期六	星期日
開放時間	休息	下午 1430	下午 1430	下午 1430	下午 1430	下午 1030	上午 1030
關閉時間	休息	晚間 2230	晚間 2230	晚間 2230	晚間 2230	晚間 2230	晚間 2230

二、俱樂部週一休館。

三、本開放辦法得依實際經營需要由乙方提出修改建議且經管委會同意後實施。

第十一條：游泳教學、有氧課程及其他課程開課辦法

- 一、管委會授權乙方開設俱樂部之課程與統一管理（如游泳、有氧、健身課程等課程），其開課內容、時段與使用社區場地，收費的標準與方式，須經管委會同意後實施，舊方案則不在此限。
- 二、乙方所開設課程須請住戶統一於樓管服務中心繳費，回饋課程總收入比例給予管委會，甲方則應結算後於隔次月匯入課程總款項給予乙方。（分潤比例依招標結果執行辦理）

第十二條：保險事宜

本契約甲方委任經營管理之區域，甲方應投保公共意外責任險或產險以保障使用者的安全，其所需之保險相關費用，由甲方自行負擔。

第十三條：損害賠償

- 一、因乙方未能善盡善良管理人注意義務，致甲方權益受侵害，乙方應負損害賠償責任。
- 二、因乙方未能善盡善良管理人注意義務，致本契約履約標的內各項設施或使用人於乙方上班期間遭受損害者，乙方應負損害賠償責任，並不受履約期間之限制。
- 三、有關本條第二項可歸責於乙方而致財物之損害賠償，甲方應於得知事故發生後三十日內檢附損失清冊，內容包括損失財物名稱、數量、單據憑證與損害賠償金額等，以書面通知乙方，由乙方照價賠償。
- 四、有關本條第二項可歸責於乙方而致人員傷亡之損害賠償，甲方應於得知事故發生後三十日內檢附報警證明文件、醫院診斷證明書等文件，以書面通知乙方，並由乙方處理後續民刑事責任事宜。
- 五、會館現場公共物品與設備(施)器材，經甲乙雙方點交堪用無誤後，乙方必須負保管全責。非開放時間遭竊或遺失，除乙方可以提出已盡維護保管之責，否則乙方仍應負賠償責任。
- 六、如開放時段相關設備(施)被住戶或使用人惡意使用損壞時，得由損壞之住戶或使用人理賠，如因乙方工作人員指導或管理或操作不當造成之毀損，由乙方自行維修或理賠。

第十四條：免責條款

因下列事由所致之損害，如非可歸責乙方時，乙方均不負賠償之責：

- 一、乙方以書面或口頭告知使用人依使用規定使用，而使用人未依循乙方指示所造成之傷害或理賠。
- 二、設施有危險性或故障，由乙方告知甲方改善或維修，甲方未改善或維修所造成之傷害。惟發生事故屬乙方工作人員失職所造成者，則由乙方負擔全責。
- 三、甲乙雙方因下列天災或事變等不可抗力或不可歸責於契約之事由，致未能依時履約者，得展延履約期限；致不能履約者，得免除契約責任：
 - (一) 戰爭、封鎖、革命、叛亂、內亂、暴動或動員。
 - (二) 山崩、地震、海嘯、火山爆發、颱風、豪雨、冰雹、水災、土石流、土崩、地層滑動、雷擊或其他天然災害。
 - (三) 交通中斷或道路冰封。
 - (四) 罷工、勞資糾紛或民眾非理性之聚眾抗爭。
 - (五) 毒氣、瘟疫、火災或爆炸。
 - (六) 履約標的遭破壞、竊盜、搶奪或強盜。
 - (七) 履約人員遭殺害、傷害、擄人勒贖或不法拘禁。
 - (八) 水、能源或原料中斷或管制供應。
 - (九) 核子反應、核子輻射或放射性污染。
 - (十) 政府法令之新增或變更。
 - (十一) 其他經甲乙雙方認定確屬不可抗力者。

第十五條：契約終止與解除

- 一、本契約履約期間期滿，視為契約終止。

- 二、乙方履約有下列情形之一者，甲方得以掛號書面通知乙方終止契約或解除契約之部分或全部，且不補償乙方因此所生之損失：
- (一) 借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投標。
 - (二) 違反不得轉包之規定者。
 - (三) 偽造或變造契約或履約相關文件，經查明屬實者。
 - (四) 擅自減省工料情節重大者。
 - (五) 無正當理由而不履行契約者。
 - (六) 有破產或其他重大情事，致無法繼續履約者。
 - (七) 乙方未依契約規定履約，自接獲甲方書面通知之次日起 10 日內或書面通知所載較長期限內，仍未改善者。
 - (八) 本契約未經甲方同意而為轉讓者。
 - (九) 乙方未依時間發放薪資，予其派遣至甲方場所服務之人員。
- 三、甲方未依第二項規定通知乙方終止或解除契約者，乙方仍應依契約規定繼續履約。
- 四、契約經依本條第二項規定，甲方得書面通知乙方終止或解除之契約。
- 五、契約非因本條第二項或可歸責於乙方之事由而終止或解除部分或全部契約者，甲方應賠償乙方因此所受之損害。
- 六、依前款規定終止契約者，乙方於接獲甲方掛號通知前已完成且可使用之履約標的，依服務費用給付；僅部分完成尚未能使用之履約標的，甲方得擇下列方式之一洽乙方為之：
- (一) 繼續予以完成，依服務費用給付。
 - (二) 停止服務範圍內各項施作。但給付乙方已發生之服務費用，計價期間至契約終止之日止。
- 七、因非可歸責於乙方之情形，甲方掛號通知乙方部分或全部暫停執行，需補償乙方因此而增加之必要費用，並應視情形酌予延長履約期限。但暫停執行期間累計逾 2 個月者，乙方得掛號通知甲方終止或解除部分或全部契約。
- 八、如甲方未按時給付服務費用予乙方，經乙方以書面催告仍未於十日內繳交清者，乙方除得依每逾一日得加收當期金額之千分之二的滯納金外，並得逕行停止服務，解除本契約之部分或全部；甲方並應給付尚未給付之服務費用，計價期間至契約解除之日止。
- 九、發生契約終止之情形時，乙方應辦理下列事項：
- (一) 經甲方掛號通知之日起 15 日內，以書面提出已完成之工作成果、財物清冊等相關移交文件。
 - (二) 協助辦理財物點交。
 - (三) 完成業務、事務交接予甲方或其指定對象。
- 十、依本條規定完成本契約終止時，自終止之日起，雙方之權利義務即消滅。契約解除時，溯及契約生效日消滅。雙方並互負相關之保密義務。
- 十一、甲乙兩方除非違反公序良俗或造成社區重大損害，非經管理委員會決議，不得要求解約、停約或不續約。
- 十二、乙方執行職務違反規定致造成甲方之財產損害者，應經管理委員會決議予以賠償甲方。

第十六條：爭議處理

- 一、甲乙雙方因履約而生爭議者，應依法令及契約規定，考量公共利益及公平合理，本誠信和諧，盡力協調解決之。其未能達成協議者，得以下列方式處理之：
- (一) 提起民事訴訟。
 - (二) 依其他法律申請調解。
 - (三) 依契約或雙方合意之其他方式處理。
- 二、履約爭議發生後，履約事項之處理原則如下：
- (一) 與爭議無關或不受影響之部分應繼續履約。
 - (二) 乙方因爭議而暫停履約，其經爭議處理結果被認定無理由者，不得就暫停履約之部分要求延長履約期限或免除契約責任。
- 三、本契約以中華民國法律為準據法，發生之訴訟，雙方同意以甲方標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

第十七條：其他

- 一、本契約如有遺漏事項或契約事項發生質疑時，以雙方基於誠信之原則協議解決之。
 - 二、乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事。
 - 三、本契約未載明之事項，依民法等相關法令。
 - 四、乙方派遣之人員或代表應通曉中文，未通曉者，乙方應備翻譯人員。
 - 五、甲乙雙方於履約期間應分別指定授權代表，為履約期間雙方協調與契約有關事項之代表人
 - 六、本契約所有附件視為本契約之一部分，與本契約有同等效力。
- 附件一、乙方請款費用明細。

第十八條：續約

乙方於勞務管理期間如表現優良，得於合約到期終止日前 60 天向甲方提出續約案，經由管委會委員多數委員投票評分，達 80 分以上同意通過，可依原合約價自動延續一年，合約無需經投標程序決選，合約延續至多一次為限，第三年則無條件重新公開參與招標，不得再延續合約。

【立契約書人】

甲 方：水蓮山莊公寓大廈管理委員會

負責人：畢可衛

地 址：新北市汐止區湖前街 110 巷 97 弄 24 號

電 話：(02) 2690-8700

統一編號：18249221

乙 方：

負責人：

地 址：

電 話：()

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

水蓮山莊生活館俱樂部【附件一】

108年1月1日—108年12月31日

乙方每月報價費用明細

報 價 內 容	人 次 / 數 量	每位員工單價/每月保養單價
俱 樂 部 經 理	1 人	元/月
俱 樂 部 主 任	1 人	元/月
櫃 檯 秘 書	2 人	元/月
健 身 教 練	1 人	元/月
救 生 員	1 人	元/月
清 潔 人 員	3 人	元/月
泳 池 三 溫 暖 保 養 維 護	每月兩次	元/月
以上每月費用經甲乙雙方協議合計新台幣：		元整(含稅)

單位新台幣(元)

說明：

1. 服務費用內含乙方之人事薪資、制服、勞健保..等人事費用。
2. 以上報價不含甲乙方於合約外另要求之加班費、教練費與業績獎金。
3. 乙方應於當月二十五日前將發票送達於甲方，甲方應於請款單記載服務月份之隔次月十日前撥款。
4. 以上報價不包含暑期增開戶外泳池之救生員配置2名，費用單價比照上列救生員報價請領向甲方請領。
5. 以上報價包含泳池機房定期保養與水質管理。

報價廠商：

中 華 民 國 年 月 日

[附件二] 罰款項目金額表

項次	罰款事項	罰款(元)
1.	侵佔公物、公款、詐欺、行竊或向廠商索取回扣、私接課程	15,000
2.	未通報社區私自找外人代班者	3,000
3.	上班睡覺	3,000
4.	上班喝酒	3,000
5.	不服從公司幹部或業主指揮調度	3,000
6.	向業主借款或索取金錢、禮品者	3,000
7.	遺失保管之重要文件資料	3,000
8.	於上班現場從事非業務內仲介、推銷或買賣	3,000
9.	傳撥未經公開證實之謠言或洩漏保密之事項	3,000
10.	上下班時託人或受託替上班者打卡	3,000
11.	遲到、早退	3,000
12.	上班觀看電視及報章雜誌或上網、打電玩、玩手機等	3,000
13.	上班嚼食檳榔	3,000
14.	曠職、或未經准假而擅離工作崗位	3,000
15.	突發狀況未及時採取行動或反應回報，造成損失者	3,000
16.	未確實執行扣點者	1,500
17.	未依規定妥善處理工作造成客訴經確認者	1,500
18.	違反生活規範、社區規約及業主規定	1,500
19.	警告事項後再犯者	1,500
20.	疏忽主管或業主交辦事項、情節輕微者	1,500
21.	服裝不合要求標準	1,500
22.	執勤時，未按規定着制服者	1,500
23.	辦公桌及櫃檯不整、髒亂	1,500
24.	不瞭解公用設備之開關及操作	1,500
25.	私自調班情節輕微者	1,500
26.	精神萎靡不振者	1,500
27.	缺員超過2週	扣一個月人力成本

游泳池、三溫暖 SPA 池系統保養合約書

本保養合約書經委託人： (以下簡稱甲方)

承包商： (以下簡稱乙方)

茲就承攬 游泳池、三溫暖 SPA 池系統維護保養事宜，雙方同意訂定條款如下：

第一條 保養標地物：【水蓮山莊生活館】 游泳池、三溫暖 SPA 池系統。

第二條 保養地點：新北市汐止區湖前街 110 巷 97 弄 24 號 俱樂部泳池機房

第三條 保養範圍：如附件一。

第四條 保養總價： 元整(含稅)。

第五條 保養期限：中華民國 108 年 1 月 1 日起至中華民國 108 年 12 月 31 日止，

每月兩次派員固定保養。

第六條 付款方式：甲方當於每月保養完成後，隔次月十日前付清價款。

第七條 工程管理：乙方應指派工作人員至施工地點施工，並接受甲方監督施工。

第八條 工程責任：

【1】 乙方於保養後應提出保養報告書予甲方，如附件二。

【2】 報告書中所損壞或更換新品部分，乙方當於報告書中載明，要求甲方

另行付費更換或委以第三者施工更換。

【3】 乙方於報告書中提示更換或建議事項，甲方因其他理由無法立即處

理，而導致發生任何狀況，乙方當不負任何責任。

【4】 乙方裝設之新品保固期限（依材料方保固期）為依據，除不可抗力之

災害或人為使用不當之損壞外，乙方當負免費修復之責任。

第九條 保養驗收：本保養工程完竣後，現場一切雜物當由乙方清除完畢，由甲方指派驗收人員會同驗收，始稱完成。

第十條 合約終止之事由：

【1】 乙方違背本約規定或發生變故致不能履行合約時。

【2】 甲方未按期支付保養費給予乙方。

【3】 本合約到期即行失效，雙方同意續約時另訂新約。

第十一條 保養內容變更：甲方認為保養有變更必要時，乙方接受通知應立即辦理，保養變更之工程費以原訂單價計算，若為新增保養項目，應由雙方共同議定合理價格，保養期限亦合理增減之。

第十二條 若有未盡事宜部分，當另行補列之並作為合約之一部分。

第十三條 本合約正本一式兩份，甲、乙雙方各持一份為憑，當本合約發生爭執訴訟，雙方同意以甲方標的物所在地之地方法院為第一審管轄法院。

【立契約書人】

甲方：水蓮山莊公寓大廈管理委員會

負責人：畢可衛

地址：北市汐止區湖前街 110 巷 97 弄 24 號

電話：(02) 26908899

統一編號：18249221

乙方： _____ 公司

負責人：

地址：

電話：()

統一編號：

中 華 民 國 年 月 日

壹、 保養及維護範圍

一、 區域範圍

1. 游泳池。
2. 三溫暖。

二、 人員配合

1. 各系統可採時間控制。
2. 各系統簡易清潔工作由現場清潔人員或機電管理人員配合。
3. 本公司負責範圍水循環系統/水循環機電系統/水池內燈光系統/濾材更換/藥劑添加(含藥劑供應)/突發狀況處理等項目。

貳、 每次檢查項目 (由現場人員操作)

一、 池體區域

1. 水質值檢測(游泳池)。
2. 池內落葉清理。
3. 迴水孔是否堵塞。
4. 出水口是否正常出水。
5. 各滿溢口是否堵塞。
6. 池水清澈是否透明無濁。
7. 泳池區各扶梯及地面是否有破損或損壞。
8. 燈具是否正常點亮。

二、 機房檢視

1. 各泵浦是否正常運作(有無異聲或焦臭味)。
2. 各管路及閘閥是否是滲漏狀況。
3. 加藥桶內藥劑是否維持正常並添加藥劑。
4. 控制盤是否正常運作。
5. 各過濾桶壓力是否正常。
6. 過濾桶設備六向閥是否置於過濾位置，並查看壓力是否於綠色安全區域內。
7. 除毛器內雜物是否過多需清理。
8. 每星期過濾桶作正反洗動作 1 次以上。

參、 保養及維護內容

一、 泵浦系統檢測

- (一) 運轉測試
- (二) 滲漏檢視
- (三) 電路檢測
- (四) 鏽蝕處理

二、 水系統檢測

- (一) 閘閥測試
- (二) 給排水測試
- (三) 滿溢水檢測
- (四) 除毛器清潔及保養
- (五) 過濾桶清潔及保養
- (六) 池水更換
- (七) 系統故障排除
- (八) 加藥系統檢測清理
- (九) 各池酸鹼 PH 值檢測
- (十) 各池餘氯 CL 值檢測

三、 燈具系統檢測

- (一) 燈具檢測
- (二) 線路檢測
- (三) 燈泡檢測
- (四) 防水檢測
- (五) 鏽蝕處理

四、 控制系統檢測

- (一) 時間控制
- (二) 控制箱防塵處理
- (三) 各開關及控制鈕維護
- (四) 線路檢測
- (五) 負載檢測

五、防水及附屬設備系統檢測池區防水檢測

- (一) 各池體內器具檢測
- (二) 各池區週邊安全檢測
- (三) 泳池扶手及爬梯
- (四) 蒸氣、烤箱主機檢查

五、換水

- (一) 泳池約 6 個月更換半池(視使用情況)

肆、權責範圍

- (一) 每兩星期派員至現場檢測 1 次(依合約書內容)
- (二) 當日提出檢測報告書
- (三) 緊急維修 (需緊急維修時，即時通報管委會，管委會負責單位須於 24 小時確認處理，事後再回報管委會，以維正常營運)。

社區機房保養維護紀錄報告

項目 / 日期 / 地點		/ / 游泳池	
PH 值 6.8~7.5			
CL 值 0.3~1.0			
透視度		<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 不良	
浮沫狀況		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 少許 <input type="checkbox"/> 過多	
電力控制盤檢查		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
壓力表壓力檢查		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
除毛器檢查		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
循環馬達檢查		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
自動加藥機檢查		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
空壓機檢查		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
過濾桶逆洗操作		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
過濾桶正洗操作		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
消毒藥劑補充		<input type="checkbox"/> 是 ____KG <input type="checkbox"/> 否	
澄清劑補充		<input type="checkbox"/> 是 ____CL <input type="checkbox"/> 否	
水質取樣檢測/每季		<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
特殊狀況及處置方式			
操作人員		現場主管	

到場時間：

離場時間：