

ขอบเขตงาน (Terms of Reference)

งานจ้างเหมาบริหารจัดการอาคารชุด ซิตี้โฮม สีแยกท่าพระ

1.ความเป็นมา

อาคารชุดซิตี้โฮม สีแยกท่าพระ เป็นอาคารห้องชุด สำหรับที่อยู่อาศัย ตั้งอยู่เลขที่ 99 ถนนรัชดาภิเษก แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ กรุงเทพมหานคร เป็นอาคารสูง 23 ชั้น มีห้องชุดจำนวน 620 ห้อง และมีช่องจอดรถยนต์จำนวน 303 คัน

2.วัตถุประสงค์

เพื่อจัดการ และดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง บำรุงรักษาเครื่องจักรอุปกรณ์ประกอบอาคารให้ครบถ้วน ถูกต้องเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ รวมถึงการรับชำระเงินค่าส่วนกลางประจำปี และจัดเก็บค่าน้ำประปาประจำเดือนจากเจ้าของร่วม ทุกห้อง และอำนวยความสะดวกให้แก่เจ้าของร่วม ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด และกำกับดูแลบริษัทผู้รับจ้างรายอื่น เพื่อให้มีความปลอดภัย ความสงบ ความสะอาดเรียบร้อย ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อบังคับของนิติบุคคล และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

3.คุณสมบัติผู้เสนอราคา

- 3.1 เป็นนิติบุคคลที่มีความชำนาญ และมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทย ที่มีความสูงเกินกว่า 10 ชั้น และมีประสบการณ์ด้านบริหารจัดการอาคาร ไม่น้อยกว่า 3 ปี และมีอาคารที่บริหารจัดการ ไม่น้อยกว่า 3 อาคาร
- 3.2 ผู้เสนอราคาต้องมีทุนจดทะเบียน ไม่น้อยกว่า หนึ่งล้านบาท และไม่เคยถูกศาลพิพากษาให้มีความผิดทั้งทางแพ่ง และหรือทางอาญา รวมถึงไม่อยู่ในบัญชีของผู้ที่งานราชการ
- 3.3 ผู้เสนอราคาต้องจัดให้มีบุคลากรทำงานประจำที่อาคารชุดซิตี้โฮมสีแยกท่าพระ จำนวน ไม่น้อยกว่า 8 คน โดยมีตำแหน่งดังนี้

3.3.1 ผู้จัดการอาคาร 1 คน

3.3.2 พนักงานบัญชี 1 คน

3.3.3 พนักงานธุรการ 1 คน

3.3.4 หัวหน้าช่าง 1 คน

3.3.5 ช่าง 4 คน

3.4 พนักงานที่ทำงานประจำที่อาคารชุดซิตี้โฮม สีแยกท่าพระ แต่ละตำแหน่งในข้อ 3.3 ต้องมีสัญชาติไทย และมีคุณสมบัติดังนี้

ผู้จัดการอาคาร ต้องมีการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี อายุไม่น้อยกว่า 30 ปี และไม่เกิน 60 ปี มีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับงาน ไม่น้อยกว่า 3 ปี

ผู้ช่วยผู้จัดการอาคาร ต้องมีการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี อายุไม่น้อยกว่า 28 ปี และไม่เกิน 60 ปี มีประสบการณ์ทำงานที่เกี่ยวข้องกับงาน ไม่น้อยกว่า 1 ปี

พนักงานบัญชี มีการศึกษาด้านบัญชี ไม่ต่ำกว่าระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ (ปวช.) หรือเทียบเท่า และมีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงาน ไม่น้อยกว่า 2 ปี

พนักงานธุรการ มีการศึกษาไม่ต่ำกว่ามัธยมศึกษาปีที่ 3 (ม.3) หรือเทียบเท่า อายุไม่น้อยกว่า 21 ปี

หัวหน้าช่าง มีการศึกษาด้านช่างไฟฟ้าหรือเครื่องกล หรืองานระบบที่เกี่ยวข้อง ไม่ต่ำกว่า ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพชั้นสูง(ปวส.) หรือเทียบเท่า มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงาน ไม่น้อยกว่า 3 ปี

ช่าง มีการศึกษาด้านช่างไฟฟ้าหรือเครื่องกล หรืองานระบบที่เกี่ยวข้อง ไม่ต่ำกว่า ระดับประกาศนียบัตรวิชาชีพ(ปวช.) หรือเทียบเท่า มีประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงาน ไม่น้อยกว่า 2 ปี

- พนักงานทุกคนทุกตำแหน่ง ต้องทำงานเต็มเวลา วันละ 8 ชั่วโมง(ไม่รวมเวลาพักกลางวัน) สัปดาห์ละ 6 วัน วันหยุด วันลา ให้ปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน
- ช่าง ทำงานแบบหมุนเวียน สัปดาห์ละ 7 วัน
- พนักงานทุกตำแหน่งช่างต้น ไม่มีการทำงานล่วงเวลา

- ผู้เสนอราคา เป็นผู้รับผิดชอบเกี่ยวกับสวัสดิการต่างๆทั้งหมด และการประกันสังคมของพนักงานทุกคน

3.5 ผู้เสนอราคา ต้องแจ้งรายชื่อ และทะเบียนประวัติพนักงานทุกตำแหน่งทุกคน ส่งให้ผู้ว่าจ้าง ก่อนเข้าปฏิบัติงานอย่างน้อย 3 วัน

3.6 ผู้เสนอราคาควรมีความรู้และประสบการณ์สามารถใช้งาน โปรแกรมซอฟต์แวร์ซิส(SoftBiz) ในการทำงาน

3.7 หากผู้เสนอการารายที่ได้รับการอนุมัติให้ทำสัญญาจ้าง ต้องยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงานและความเสียหาย(Retention) เป็นจำนวนเงินร้อยละ 8 ของอัตราค่าจ้างรายเดือน ทุกเดือนจนครบอายุสัญญา 12 เดือน โดยเงินประกันผลงานและความเสียหายดังกล่าว ผู้ว่าจ้างจะคืนให้แก่ผู้รับจ้าง หลังจากการเลิกจ้างและผู้รับจ้างส่งมอบงาน อุปกรณ์ ทรัพย์สิน เอกสาร และข้อมูลต่างๆทั้งหมดให้แก่ผู้ว่าจ้างครบถ้วน

3.8 ผู้เสนอราคายินยอมให้ผู้ว่าจ้าง ประเมินผลงานเมื่อระยะเวลาครบ 4 เดือนนับจากวันที่เริ่มสัญญา หากผลการประเมินดังกล่าวไม่ผ่าน ผู้เสนอราคา(ผู้รับจ้าง) ยินยอมให้ผู้ว่าจ้างมีสิทธิเลิกจ้างและบอกเลิกสัญญาได้ในเดือนที่แจ้งผลประเมิน โดยไม่มีการฟ้องร้องใดๆต่อผู้ว่าจ้าง

3.9 ผู้เสนอราคาต้องให้ข้อมูลแก่ผู้ว่าจ้าง โดยถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนดทุกข้อข้างต้น และปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต หากพบว่าผู้เสนอราคามีการแจ้งข้อมูลไม่ถูกต้อง หรือปฏิบัติงานโดยมีเจตนาไม่สุจริต ผู้เสนอราคายินยอมให้ผู้ว่าจ้างบอกเลิกสัญญาได้ทันที โดยไม่มีการฟ้องร้องใดๆต่อผู้ว่าจ้าง

4.กำหนดวัน และวิธีการส่งเอกสารประกวดราคา

4.1 ให้นำเอกสารใบเสนอราคาใส่ซอง พร้อมเอกสารหลักฐานแสดงคุณสมบัติให้แก่ หนังสือรับรองบริษัท, งบการเงินปีล่าสุดพร้อมรายงานผู้สอบบัญชี และรายชื่อลูกค้า/อาคารที่รับหรือเคยรับจ้างบริหารจัดการอาคารอย่างน้อย 3 ราย ใส่ซองและปิดผนึก ใน วันที่ 10 มิถุนายน 2566 ภายในเวลา 10.00 น.

4.2 กำหนดการนำเสนอบริษัทต่อหน้าคณะกรรมการ วันที่ 10 มิถุนายน 2566 เวลา 10.00 น. เป็นต้นไป