DOKUMEN PERMOHONAN CADANGAN (*REQUEST FOR PROPOSAL* - RFP) PERKHIDMATAN PENGURUSAN FASILITI BERSEPADU (FM) & PENGOPERASIAN KOMERSIAL KESELURUHAN (*MASTER CONCESSION*) KOMPLEKS KELAB PPTD - BANGUNAN ILHAM PERDANA

NO. RUJUKAN RFP	**PPTD.EXB.2026/02**
KOD BIDANG (MOF)	Kod Berkaitan Pengurusan Fasiliti / Pembersihan / Keselamatan / F&B
TARIKH PELAWAAN TENDER	6 November 2026
TARIKH DAN MASA MELAWAT TAPAK	11 November 2026, jam 12.00 tengah hari ke 2.00 petang
TARIKH TUTUP PENYERAHAN	20 November 2026
TEMPOH SAH LAKU TAWARAN	90 Hari dari Tarikh Tutup Penyerahan

BAHAGIAN 1: ARAHAN KEPADA PEMBIDA

1.1 **Maklumat Am & Objektif Perolehan** Persatuan Perkhidmatan Tadbir dan Diplomatik (PPTD) mempelawa syarikat dan konsortium berwibawa untuk membida **Konsesi Induk Bersepadu (*Master Concession*)** bagi Kompleks Kelab PPTD - Bangunan Ilham Perdana. Pengendali Induk diwajibkan menyerap dan menanggung 100% kos operasi dan Pengurusan Fasiliti bangunan dan pada masa yang sama, mengkomersialkan fasiliti bagi menjana jaminan hasil pendapatan bulanan yang mampan kepada pihak persatuan.

1.2 **Syarat Kelayakan & Kekukuhan Kewangan** Bagi menyokong komitmen pajakan dan kos pengurusan fasiliti menyeluruh, pembida **WAJIB** membuktikan kecukupan modal pusingan (*working capital*) minimum sebanyak 3% hingga 5% daripada unjuran perolehan tahunan melalui penyata bank, simpanan tetap, atau kemudahan kredit. Pembida yang gagal membuktikan kedudukan kewangan yang kukuh akan ditolak pada Peringkat Saringan Teknikal.

1.3 **Penafian (Disclaimer) dan Hak Mutlak PPTD** Persatuan Perkhidmatan Tadbir dan Diplomatik (PPTD) memegang hak mutlak untuk membatalkan, menangguhkan, atau tidak meneruskan proses *Request for Proposal* (RFP) ini pada bila-bila masa tanpa perlu memberikan sebarang alasan bertulis mahupun lisan. PPTD tidak terikat untuk menerima tawaran yang tertinggi, tawaran yang terendah, atau mana-mana tawaran yang dikemukakan. Segala kos, perbelanjaan, atau kerugian yang ditanggung oleh pembida dalam proses

penyediaan dan penyerahan dokumen tawaran ini adalah di bawah tanggungjawab pembida sepenuhnya, dan tiada sebarang tuntutan boleh dibuat ke atas PPTD.

1.4 **Syarat Penyerahan Lewat** Persatuan menetapkan pendirian yang tegas bahawa sebarang dokumen tawaran RFP yang diserahkan atau diterima selepas tarikh dan masa tutup penyerahan yang telah ditetapkan tidak akan diproses, dinilai, atau diterima sama sekali. Pembida adalah bertanggungjawab sepenuhnya untuk memastikan serahan dibuat dalam tempoh masa yang dibenarkan.

1.5 **Sesi Melawat Tapak** Sesi lawatan tapak **dijadualkan pada 11 November 2026, jam 12.00 tengah hari ke 2.00 petang** adalah bertujuan untuk memberi gambaran yang lebih jelas kepada pembida mengenai keadaan sedia ada fasiliti. **Kehadiran wakil syarikat ke sesi lawatan tapak ini adalah diwajibkan** dan ketiadaan pembida akan menjejaskan penilaian pematuhan mandatori.

BAHAGIAN 2: SPESIFIKASI TEKNIKAL & PENGOPERASIAN FASILITI (SKOP KONSESI)

2.1 **Penyerapan 100% Kos Operasi Bangunan (*Opex*)** Pengendali Induk diwajibkan menyerap segala perbelanjaan utiliti (elektrik, air), insurans, cukai, pengurusan sistem automasi, serta kos gaji tenaga kerja penyelenggaraan dan keselamatan tapak. Pihak PPTD tidak akan menanggung sebarang kos kewangan operasi (*Opex*) bulanan ini.

2.2 **Perancangan Tenaga Kerja (*Manpower Justification*)** Pembida diwajibkan menyertakan justifikasi terperinci bagi struktur tenaga kerja (*bottom-up calculation*), terutamanya bagi penempatan pengawal keselamatan dan pekerja pembersihan. Tawaran kos buruh operasi yang berada di bawah kadar minimum yang munasabah akan ditolak bagi mengelakkan kompromi terhadap kualiti perkhidmatan.

2.3 **Pematuhan Standard Jabatan Kerja Raya (JKR)** Pengendali Induk diwajibkan mematuhi piawaian Penyelenggaraan Pencegahan Berjadual yang termaktub di dalam ***Government Building Scheduled Maintenance Guidelines* (GBSMG)** terkini. Sebarang penyelenggaraan pembaikan secara ad-hoc hendaklah merujuk kepada harga siling di dalam **Jadual Kadar Harga (JKH) JKR** yang berkuat kuasa.

2.4 **Pengurusan Berdigit & Sistem Sub-Meter** Pengendali Induk menerima infrastruktur sistem *Mekanikal & Elektrikal* (M&E) dalam keadaan sedia ada (*as-is, where-is*). Sekiranya sistem sub-meter pintar untuk lot peruncitan dan F&B

belum dipasang, Pengendali Induk wajib memasangnya menggunakan kos *CapEx* mereka sendiri. Pengendali diwajibkan menggunakan Sistem Pengurusan Penyelenggaraan Berkomputer (CMMS) yang serasi dengan **Sistem Pengurusan Fasiliti Berpusat (eSPFB) JKR** bagi tujuan pemantauan masa nyata.

BAHAGIAN 3: SYARAT-SYARAT KONTRAK & STRATEGI JAMINAN HASIL

3.1 **Transformasi Model Sewaan (*Fixed Lease + Revenue Share*)** Model pulangan kewangan kepada PPTD dilaksanakan melalui dua (2) serampang utama:

(i) **Kadar Sewaan Bulanan Tetap:** Pengendali Induk wajib membayar kadar sewaan bulanan secara mutlak kepada PPTD tanpa mengira turun naik prestasi jualan fasiliti.

(ii) **Perkongsian Perolehan Jualan:** Sebagai tambahan kepada kadar sewaan tetap di atas, Pengendali wajib membayar peratusan perkongsian hasil jualan kasar bulanan merentasi semua fasiliti komersial (Dewan Acara, F&B, Peruncitan, dan kemudahan rekreasi).

3.2 **Cadangan Model Komersial & Had Bawah Kewangan (*Financial Floor*)** Pembida diwajibkan mengemukakan struktur kewangan berikut di dalam format Cadangan Model Komersial:

(i) **Kadar Sewaan Bulanan Tetap:** Tawaran mestilah **TIDAK KURANG daripada RM 120,000 sebulan** (Kegagalan memenuhi syarat lantai ini akan membatalkan penyertaan pembida).

(ii) **Perkongsian Perolehan Jualan (GTO Share):** Pembida hendaklah mengemukakan tawaran peratusan perkongsian perolehan jualan kasar (%) yang berdaya saing bagi memaksimumkan pulangan kepada persatuan. Peratusan ini ditawarkan sepenuhnya oleh pembida bagi penilaian jawatankuasa.

(iii) **Deposit Pendahuluan (Upfront Deposit):** Pembida yang berjaya diwajibkan membayar wang deposit operasi sebanyak **2 bulan daripada nilai sewaan bulanan** dengan serta-merta pada tarikh Surat Setuju Terima (SST) dikeluarkan.

3.3 **Penilaian Semula Tiga Tahun (3-*Year Reassessment*)** Tempoh kontrak asas adalah bagi jangka masa Tiga (3) Tahun bermula dari tarikh operasi rasmi **dengan opsyen 3 tahun + 3 tahun tertakluk kepada pematuhan *Service***

Level Agreement **(SLA**). PPTD memegang kuasa mutlak untuk menilai semula model kadar sewaan, pematuhan SLA penyelenggaraan, dan prestasi perkhidmatan secara komprehensif pada hujung tahun ketiga, sebelum sebarang pertimbangan bagi opsyen pelanjutan kontrak dibincangkan.

3.4 **Struktur Tadbir Urus Tiga Peringkat (*Three-Tier Governance*)** Pentadbiran kontrak akan dikawal selia melalui struktur berikut:

(i) **Pegawai Penguasa (P.P.):** Presiden PPTD memegang kuasa mutlak bagi kelulusan kontrak dan tindakan penamatan.

(ii) **Wakil P.P.:** Pengerusi JK PARK diberi penugasan rasmi untuk mempengerusikan mesyuarat operasi bulanan dan menguatkuasakan penalti *Ascertained Performance Deductions (APD)*.

(iii) **Auditor Bebas:** Pengendali wajib memberikan akses penuh sistem POS dan CMMS secara terbuka kepada Juruaudit yang dilantik oleh PPTD.

3.5 **Laporan Pemeriksa Bangunan Profesional** Sebelum tarikh pemilikan tapak oleh Pengendali Induk, PPTD akan melantik Pemeriksa Bangunan Profesional untuk merekodkan status kecacatan sedia ada sebagai garis asas (*baseline*) keadaan fasiliti.

3.6 **Hak Istimewa Ahli PPTD** Pengendali wajib menawarkan kadar potongan diskaun sekurang-kurangnya 10% bagi ahli PPTD di semua lot runcit, outlet F&B, dan sewaan Dewan Acara. PPTD turut berhak untuk menempah penggunaan Dewan persatuan sebanyak 15 hari dalam setahun tanpa caj sewaan ruang.

Jawatankuasa Kerja Pengurusan Aset dan Rumah Kelab (JK PARK)
Persatuan Perkhidmatan Tadbir dan Diplomatik (PPTD) Malaysia