

경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조, 국토교통부고시 제2024-196호 “주택관리업자 및 사업자 선정 지침”에 의거 당 아파트의 경비용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 원흥동일스위트아파트
- 2) 소 재 지 : 경기도 고양시 덕양구 도래울1로 80
- 3) 단지규모 : 14개동 1,257세대, 연면적 196,435㎡

2. 용역개요

- 1) 용역내용: 단지 내 경비업무
- 2) 근무인원: 총 9명(팀장 2명, 대원 6명, 관리원 1명)
- 3) 계약기간: 2026.08.20 ~ 2027.08.19(1년)
- 4) 근무형태: ① 관리원: 주간 근무 월~금(09시~18시)
② 팀장 및 대원: 24시간 격일제, 휴게시간 주간 3.5시간, 야간 4시간
- 5) 퇴직금, 연차수당은 당 아파트에서 적립하며, 지급 사유 발생 시 지급함.
- 6) 간접노무비는 입찰 시 산출 내역서 상 표기된 보험 요율로 산정하되, 낙찰시 업체 요율로 실비정산

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법

- 1) 입찰의 종류: 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

4. 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 2) 경비업 허가업체
- 3) 입찰공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 4) 입찰공고일 기준 최근 5년간 아파트 경비용역 1,000세대 이상 5개 단지 이상 실적이 있는 업체
- 5) 경비지도사 3명 이상 보유업체
- 6) 현장설명회에 참가한 업체

5. 현장 설명회 : 2026년 07월 14일(화), 14시~15시 (자유방문) / 당 아파트 생활지원센터

6. 제출서류

- 1) 경비업 허가증 사본 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 2) 법인등기사항증명서 및 법인인감증명서, 사용인감계 각 1부
- 3) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
- 4) 제한경쟁 입찰에 따른 그 제한 요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부
 - 법인등기부등본 등 자본금액을 확인할 수 있는 서류 사본
 - 기술인력 보유증명서(경비지도사 보유 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료)
 - 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
 - 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 경비용역 완료실적 증명서(1,000세대 이상 5개 단지 이상)
 - 사업제안서(회사소개서 및 관리운영계획서 등)
- 5) 입찰서 및 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 6) 입찰보증금(입찰금액의 5%이상)에 해당하는 현금 또는 공제증권 또는 보증증권
- 7) 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분확인서 1부
- 8) 최근 6개월 공정거래위원회 과징금 처분 사실유무 확인서(공고일 기준) 1부

7. 서류접수

- 1) 제출마감일시 : 2026년 07월 21일(화요일) 17:00 시까지
- 2) 제출방법 : 모든 서류는 전자입찰시스템(K-apt) 순서대로 편철하여 등록(제출)

8. 개찰 일시 및 장소

- 1) 개찰일시 : 2026년 07월 23일(목) 19시 30분이후 (단지사정에 따라 개찰 일시는 변경될 수 있음)
- 2) 개찰장소 : (당 아파트 입찰 담당자 PC)

9. 입찰관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 무효 처리함.
- 2) 입찰가격 산출내역서는 별첨 “2026년도 경비용역비 산출내역서”를 기준으로 작성할 것
- 3) 국토교통부 고시「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제2024-196 별표3에 명시된 사항의 입찰은 무효로 한다. (해당 입찰자에게 무효이유를 전화, 문자, 팩스 등으로 개별 통보함)
- 4) 근로자에 대한 4대 보험 및 퇴직금, 연차수당은 첨부된 산출내역서 산식기준으로 산정하며 과소 산정시 입찰에서 제외한다.
- 5) 낙찰금액의 월 용역비 퇴직금 및 연차수당은 매월 용역대금에서 차감 청구 및 지급하여 당소에 충당금으로 예치하며, 지급 사유 발생 시 업체에서 지급 사유 서류를 첨부하여 청구시에 지급한다.
- 6) 간접노무비 산정시 보험요율은 표기된 산식으로 계산하고, 낙찰시 낙찰업체 요율로 실비 정산한다.

10. 계약체결

- 1) 계약기간 : 2026.08 20.~2027.08.19 (1년간)
- 2) 사업자 선정 지침에 의거 제출 서류에 이상이 없는 자 중에서 최저가 업체를 선정한다.
- 3) 계약보증금 : 계약상대자는 계약체결 시 계약 금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금을 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정 지침 제29조(계약체결)에 따른다.

11. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰보증금은 입찰 금액의 100분의 5 이상을 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1 제출하여야 한다.
- 2) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 3) 기타 사항은 선정 지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

12. 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 031-968-8117) 문의 바랍니다.

2026년 07월 07일

대원에스테이트서비스 대표이사
관리주체 대리인 생활지원센터장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서

*참 가 번 호		입찰명칭	경비용역 사업자 선정
입 찰 가 액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입 찰 자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
원흥동일스위트아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

별첨.

2026년도 경비용역비 산출내역서

* 제출업체명 : (인)

항 목			산출금액(1인당)			산 출 내 역
			팀장(2)	대원(6)	관리원(1)	
						관리원: 월 근로시간(209시간) 팀장, 대원 휴게시간 : 7.5시간(주간 3.5시간, 야간 4시간) (팀장 2명, 대원 6명, 관리원 1명)
직 접 노 무 비	급 여	기 본 급				팀장,대원: 월 근로시간 (250.94시간) 관리원:월 209시간
		직책수당	100,000			직책수당 : 표기된 금액 반영
		야간수당				(기본급 +직책수당)/ 월 근로시간(250.94) × 야간 근로시간(60.84) * 50% / 표기된 금액 반영
	급 여 소 계					
	연차수당					(기본급 +직책수당) /월근로시간×일근로시간×15/12 (실비정산)
	근로자의날 수당					(기본급 +직책수당) /월근로시간 ×일근로시간 /12 (실비정산)/관리원 해당 없음
	퇴직적립금					(급여소계+연차수당+근로자의날 수당)/12 (실비정산)
	직접노무비계(a)					
간 접 노 무 비	국 민 연 금					(직접노무비계-퇴직적립금)×4.75% (실비정산)
	건 강 보 험					(직접노무비계-퇴직적립금)×3.595% (실비정산)
	장기요양보험					건강보험료×13.14% (실비정산)
	고 용 보 험					(직접노무비계-퇴직적립금)×1.35% (낙찰후 업체요율적용) (실비정산)
	산 재 보 험					(직접노무비계-퇴직적립금)×0.956% (낙찰후 업체요율적용) (실비정산)
	간접노무비계(b)					
제 경 비	피복비/장구비					1인당 월 15,000원 이상 (동. 하계 피복 등)
	교육훈련비					1인당 월 8,000원 이상 (직무교육 ,산업안전보건교육 등)
	소모품비					1인당 월 5,000원 이상 (소모품, 간식 등)
	복리후생비					1인당 월 25,000원 이상 (추석,설,여름휴가 - 년 3회 1인당 1회 10만원 지급)
	특수건강검진비					1인당 월 5,000원
	제경비 계(c)					
일반관리비(d)						{(a)+(b)+(c)} × 1% 이상
기 업 이 윤						{(a)+(b)+(c)} × 1% 이상
1인당 용역비 합계						
월 용 역 비 합 계						총9명(팀장2명,대원6명,관리원1명)
입찰 금액						월용역비합계 × 12개월

※ 산출내역서 작성시 유의사항

- 1) 입찰자는 위 산출기준대로 산출내역서를 작성하여야 하며, 임의작성 시 무효로 함.
- 2) 모든 항목은 원단위 이하 절상하여 10원 단위로 명시되도록 한다. 단, 월용역비는 일천원 미만 절사한다.
- 3) 간접노무비 산출 시 제시된 요율을 적용한다.

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가 확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표						
		14.5	비고 배점표						
		14	비고 배점표						
		11	비고 배점표						
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점	-						

<비고>
1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 6] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제 4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 모두 확보한 경우 1순위, 모두 확보하지 않은 경우 많이 확보한 순으로 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다.
5. 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사 이행 계획, 단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
8. 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점 점수를 산정하여 적용한다.
(소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)
· 배점 점수 = 30 - (30 × (1) × $\frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최고가}}$)
※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.
다만, 물품의 매각과 집수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
· 배점 점수 = 30 - (30 × (1) × $\frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}}$), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.