

경비 용역 사업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제25조, 동법시행령 제25조 및 국토부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」에 따라 우리아파트 경비용역 사업자 선정을 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단지명 : 수리한양아파트
- 2) 소재지 : 경기도 군포시 수리산로 40
- 3) 단지규모 : 지하2층, 지상25층, 26개동, 1,342세대
- 4) 관리면적 : 197,934㎡

2. 입찰에 부치는 사항

- 1) 입찰명 : 경비용역사업자 선정
- 2) 계약기간 : 2026년 8월 1일 ~ 2027년 12월 31일(17개월)
- 2) 인원 : 총 25명<관리실장 1명, 경비원 20명, 관제원 4명>
- 3) 근로시간 : 관제원 4명 - 24시간 격일제(휴게시간 주간 4시간 / 야간 4시간)
경비원 20명 - 격일제 06:00~23:00 (휴게시간 주간 3시간 / 23시 퇴근)
경비실장 1명 - 월~금 09:00~18:00, 휴게시간 1시간 / 토요일 08:00~12:00
일요일 및 법정 공휴일 휴무 / 근로시간 226시간, 일근로 8시간

3. 현장설명회 :

- 1) 일시 : 2026년 7월 16일(목요일) (09:00) - 시간엄수(정각 9시까지 입실)
- 2) 장소 : 관리사무소(대리인 참석시 4대보험가입 증명서, 신분증, 위임장, 현장설명회 참가 신청서 참조)

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 1) 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 (K-APT 전자입찰)
- 2) 낙찰의 방법 : 적격심사제

5. 입찰 참가자격

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당되지 않는 업체
- 2) 공고일 현재 자본금 15억원 초과인 업체
- 3) 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개단지 이상 관리완료 실적이 있는 업체
- 4) 현장설명회 참석업체(불참업체 입찰불가)

6. 제출 서류

- 1) 입찰서(국토교통부 고시 제2024-196호 별지 제1호 서식) 1부

- 2) 경비업허가증 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 1부
- 5) 국세 및 지방세 완납증명서(전자발급 포함) - 각 1부
- 6) 입찰보증금(입찰가액의 5%이상의 현금계좌이체영수증,보증보험증권 또는 보증서) 1부

<적격심사 평가서류>

- 1) 기업신용평가등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것) 1부
- 2) 행정처분확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간) 1부
- 3) 기술인력보유증명서(경비지도사 자격증 사본 및 4대보험 가입증명서류) 1부
 - 경비지도사 8인 이상을 만점으로 하며, 4대보험 가입증명은 고용, 건강, 국민연금, 산재보험 중 1개를 선택(해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정)
- 4) 최근 5년간 경비용역 실적증명서 1부
 - 1000세대 5개단지 만점
 - 실적증명서는 해당 사업장의 관리주체 또는 입주자대표회의의 확인을 필한 실적증명원을 첨부 (사본인 경우 원본대조필)하여야 하며, 반드시 단지명, 세대수, 소재지, 연락처를 기재하여야 함
- 5) 사업자가 보유한 장비현황(장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등) 1부
 - 경적, 경봉, 신호봉, 무전기, 분사기 각 20EA(분사기허가증 제출) 및 순찰시스템(순찰시계) 1EA를 만점으로 함
- 6) 사업제안서(회사소개서 및 경비용역계획서 포함) 1부.
 - 금품,물품 각종 장비를 제공하거나 비치 또는 시설개선등 제안서를 무분별하게 제시하는 업체는 국토교통부고시 제2024-196호 제26조 1항 4호에 의거하여 입찰 무효처리 한다.
- 7) 경비용역 산출내역서(첨부 사용) 1부

7. 입찰서 등 제출서류에 관한사항

- 1) 입찰 금액은 전자적인 방법으로 입력하고 그 밖의 서류는 시스템에 등록하여 제출할 것

8. 서류제출 접수 마감 및 개찰일시 및 장소

- 1) 제출마감 : 2026년 7월 27일(월요일) 17:00 까지
- 2) 제출장소 : 전자입찰 (공동주택관리정보시스템 www.k-apt.go.kr)
- 3) 개찰일시 : 2026년 7월 27일(월요일) 18:00 이후
- 4) 적격심사 평가 및 사업제안 설명회 예정 : 2026년 7월 28일(화) 18:30 (업체별 10분 설명, 질의 응답 5분, 사업 제안서 5장이내, 설명회 순서는 업체명의 가.나.다..순)
- 5) 개찰장소 : 관리사무소 개찰담당자 PC

* 개찰일시, 적격심사 평가 및 사업제안 설명회 일정은 단지 사정에 따라 변경될 수 있음

9. 입찰의 무효 통지

- 1) 입찰의 무효 : 국토교통부 고시 제2024-196호 별표3에 해당하는 입찰은 무효로 함
- 2) 무효의 통지 : 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 팩스,문자,또는 유선으로 통보한다. (결정사항 에는 이의제기 할 수 없음)

10. 기타사항

- 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 허위사실이 발견된 경우 계약 후라도 무효처리함
- 2) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 함
(입찰보증금은 공제증권 또는 보증서 중 택1)
- 3) 수리한양아파트 관리주체 : 사업자등록번호 : 123-82-61188
- 4) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속되며, 차순위 업체와 계약함
- 5) 낙찰자는 계약체결시 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증금(공제증권 또는 보증서)을 당 아파트에 납부 및 제출하여야 함 (각서 등 대체 불가함)
- 6) 아래 가~바 중 해당되는 경우, 해당업체 입찰참여는 무효로 처리함.
 - 가. 경비용역 세부산출내역서 양식 이외의 양식을 사용한 업체
 - 나. 허위서류를 제출한 업체
 - 다. 4대보험, 퇴직금, 연차수당을 100% 적용하지 않은 업체
 - 라. 세부산출내역서의 기준을 적용하지 아니하고, 산출기준(보험요율 등)을 준수하지 않은 업체
 - 마. 경비용역 산출내역서에 산출오류, 항목별 산출 금액을 미작성, 합산 오류, 0원, 회사부담금, 정부 지원금, 세금(비과세)감면, 건강보험 감면 등으로 표기하거나 기입오류 또는 기입내용을 수정한 업체
 - 바. 그 외 본 공고내용을 준수하지 않은 업체
- 7) 본 입찰공고문과 산출내역서에 명기되지 않은 사항은 「주택관리업자 및 사업자선정지침」(국토교통부고시 제2024-196)과 당 아파트 입주자대표회의 결정에 따른다.
- 8) 기타 자세한 내용은 당 아파트 관리사무소(031-395-0778)에 문의 바람

2026년 7월 9일

㈜태릉에스디 대리인

수리한양아파트 관리사무소장 [직인]



〈첨부 1〉

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역 사업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
(주)태릉에스디 대리인 수리한양아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

< 첨부 2 >

경비용역 산출내역서

※ 관제원 - 4명 24시간 격일제(휴게시간 주간4시간 / 야간4시간), 경비원 20명 - 격일제 06:00~23:00 (휴게시간 주간3시간 / 23시퇴근)
경비실장 - 월~금 09:00~18:00, 휴게시간 1시간 / 토요일 08:00~12:00, 일요일 및 법정 공휴일 휴무 / 근로시간 226시간, 일근로 8시간

구 분		1인당 금액				산 출 금 액	비 고
		경비실장	경비반장	경비원	관제원		
		1	2	18	4		
① 직 접 노 무 비	1. 기본급					월근로시간 x 최저임금(25년 10,320원)	
	2. 야간수당	해당없음				(기본급+직책수당)/월근로시간x월야간근로시간x50%	
	3. 직책수당	400,000	50,000	해당없음	해당없음	경비실장 400,000원, 경비반장 50,000원	
	급여소계						
	4. 근로자의날	해당없음				(기본급+직책수당)/월근로시간x일근로시간/12	
	5. 연차수당					(기본급+직책수당)/월근로시간x일근로시간x15/12 (개정연차 11개 사용 / 경비실장, 관제원26개 적용)	단 지 적 립
	6. 퇴직적립금					(급여소계+근로자의날+연차수당)/12	
	직접노무비 합계						
② 간 접 노 무 비	건강보험					(직접노무비 합계-퇴직적립금) x 3.595%	실 비 정 산
	장기요양보험					건강보험료 x 13.14%	
	국민연금					(직접노무비 합계-퇴직적립금) x 4.75%	
	고용보험					(직접노무비 합계-퇴직적립금) x 1.35%	
	산재보험					(직접노무비 합계-퇴직적립금) x 0.926% (낙찰시 업체요율 적용)	
	간접노무비 합계					고용보험, 산재보험은 계약시 업체요율 적용	
③ 제 경 비	교육비					1인당 월 ₩ 3,000원 이상	
	피복비					1인당 월 ₩ 15,000원 이상	
	소모품비					1인당 월 ₩ 8,000원 이상	
	특수건강검진비	해당없음	해당없음	해당없음		1인당 월 ₩ 4,000원 이상	
	소 계						
④ 일반관리비						(①+②) x 2% 이상	
⑤ 기업이윤						(①+②) x 2% 이상	
1인당 금액						①+②+③+④+⑤	
월간 용역비						월간 용역비 합계 (경비실장 1명, 경비원 20명, 관제원 4명)	
용역비 합계						월 경비용역비 x 17개월(부가세 별도)	

<작성유의사항>

- 2026년도 최저금액 10,320원을 적용하여 산출할 것.
- 4대보험 및 연차, 퇴직금 100% 적용할 것.
- 근로시간 : 경비실장 월근로시간226시간, 일근로시간8시간
경비원 : 월근로시간 213.5시간 ,야간근로시간 15.3시간, 일근로시간 7시간
관제원 : 월근로시간 244시간 . 야간근로시간 61시간, 일근로시간 8시간
- 직접노무비는 원단위 이하 절상, 그 외 항목은 원단위 이하 절사하여 산출할 것.
- 각 항목 별로 산출기준에 따르지 않고 임의로 감액할 수 없음.
- 2026년도 사업종류별 산재보험료율 고시에 따른 일반요율 적용
(간접노무비중 산재보험은 2025년도 사업종류별 산재보험 법정요율(시설관리 및 사업지원서비스업 0.8%+ 출.퇴근 재해요율 0.06%+임금채권 0.06%+석면피해구제분담금 0.006%)0.926%를 하고, 고용보험은 법정(0.9%+0.45%)1.35%를 적용하여 산출하고 추후 낙찰업체 요율에 따라 실비정산한다.

경비용역 사업자 선정 적격심사제 세부 평가자:

(서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				한양	신화	오티스	청명	티케이	
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						
		1	4건 이상						
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%)						
		2	1순위(최우수1개)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	2순위(20%)						
		4	3순위(40%)						
		3	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
		1	1순위(최우수1개)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	2순위(20%)						
		4	3순위(40%)						
		3	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가 / 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점	-						

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준
평가 표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표
<비고> 제4호 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 4
순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다.
5. 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사 실적 증명서, 원본이
확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개
인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관
리 주체의 감독권 행사시 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 배점점수를 산정하여 적용한다. (소
수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)
·배점 점수 = 30 - (30 × (가중치) × $\frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}$)
※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 1로 한다.
다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를
산정하여 적용한다.
·배점 점수 = 30 - (30 × (가중치) × $\frac{\text{입찰가} - \text{최고가}}{\text{최고가}}$), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.

현장설명회 참가 신청서

신청자	업 체 명		대표전화번호 (팩스번호)	
	주 소		담당 부서명	
	대표자		담당자 성명	
	참석자 성명		참석자 연락처	
현장설명회참가구비서류	입찰명	수리한양아파트 경비용역사업사 선정		
	현장설명회 일시	2026.07.16(목)09:00(시간엄수)		
	현장설명회 장소	수리한양아파트입주자대표회의실		
	참가 구비서류	① 현장설명회 참가 신청서(단지 소정양식) 1부 ② 대표자의 경우 : 신분증 ③ 대리인의 경우 : 신분증, 4대보험가입증명서, 위임장 ※ 관련 자료는 현장 설명회 시 배포함		

이상의 내용으로 귀 아파트의 입찰공고를 숙지하고 위와 같이 현장설명회 참가를 신청합니다.

2026년 5월 2일

신청인 성명: (인)

(주)태릉에스디 대리인
수리한양아파트 관리사무소장 귀중

- * 현장설명회 참가 신청서는 2026.7.16 (목) 오전 09시00분 까지 팩스 (031-395-0775)도착분에 한함.
* 참가신청서는 사전에 팩스 발송하시고 접수여부를 확인하시기 바랍니다.
* 현장설명회 참가 시 구비서류가 미비하거나 허위사실이 발견된 경우 참가자격을 박탈합니다.
* 접수문의 : ☎ 031 -395- 0778