

【경비용역업체 선정 입찰공고】

『공동주택관리법시행령』 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』에 따라 우리 아파트 **경비용역사업자** 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 힐스테이트푸르지오수원 아파트
나. 소 재 지 : 경기도 수원특례시 팔달구 효원로 93번길 33,34
다. 단지규모 : 33개동(2,586세대) / 관리면적 232,031.41㎡

2. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 일반경쟁, 전자입찰(k-apt)/ 적격심사

3. 입찰 내용

- 가. 계약기간 : 2026년 8월 31일부터~ 2029년 8월 30일 3년간
나. 용역내용 : 통합경비(인력경비 및 기계설비)
다. 근무인원 : 총 13명(보안실장 1명, 보안팀장 2명, 보안대원 10명)
 - 보안실장 : 209시간 일근제 근무, 휴게시간 1시간(주간)
 - 보안팀장/대원 : 24시간 격일제 근무, 휴게시간 5시간(주간2, 야간3)

라. 업무범위 등

- 통합경비서비스운영 : 세대 침입신고 및 비상통보, 각종 CCTV 등 보안장비 운영 및 관리
- 세대경비시스템 : 세대별(비상,방범,화재 등) 발생에 따른 출동 및 대응
- 공용부에 대한 방범 순찰
- 주차관리 및 기타 관리사무소 지시 사항(분리수거장 업무 지원 등)
- 영업배상책임보험, 화재보험(세대) 가입

※근무 인원, 근무시간, 업무 범위는 계약 이후에도 당 아파트 사정에 의해 조정될 수 있으며 이 경우, 용역비는 변동조건에 상응하여 조정함.

4. 입찰참가 자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 각 호에 해당하지 않는 업체
나. 해당 법령에 따른 면허(기계, 시설경비업 포함) 등록업체

5. 제출서류(필히 순서대로 편철)

※ 제출서류는 전자입찰 'K-APT' 등록 및 서면으로도 제출해야 함. (편철방식은 '유의사항'의 '가'참조)

- 가. 입찰서, 산출내역서 각 1부.
 ☞산출내역서 작성시
 *붙임2)에 기재된 보험요율 100% 적용해야 하며, 낙찰 후 (낙찰)업체의 실제 요율을 적용함
 *최저임금법 및 근로기준법 등에 따라 적정하게 산출하여야 하며 법정요율 이하로 과소적용되거나 항목누락 등이 있는 건적은 무효 처리함
- 나. 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)
- 다. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조 제출서류 일체
- 라. 해당 법령에 따른 면허, 등록증 사본 1부
- 마. 공정거래위원회의 과징금처분사실유무확인서(공고일 현재 최근 6개월간)
- 바. 적격심사제 세부평가표[붙임2]에 따른 제출서류 각 1부
- 1) 기업신용평가등급 확인서 사본 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
 - 2) 시·군·구 등 관할행정처 발행 최근 1년간 행정처분사실확인서 사본 1부. (입찰공고일 전일 기준)
 - 3) 기술인력 보유증명서 1부
 - 4대보험 가입증명서(경비지도사 10인 이상 보유시 만점) 1부
 - 3) 장비보유현황 및 차량등록증 사본 각 1부. (경기도 지방 경찰청 등록 순찰 차량 5대 이상 만점)
 - 4) 업무실적증명서 사본 1부.
(해당 공동주택의 단지명, 세대수, 계약기간, 연락처 등이 표기되고, 관리주체가 발행, 직인 날인 필수)
 - 5) 사업제안서 1부. (보안 서비스를 위한 세부설비 및 시스템 구축 등 구체적 제안)
 - 6) 경비(인력) 관리운영계획서
 - a. 근무평가 및 노무관리 계획
 - b. 업무 범위별 실적 계획서

c. 상생협력계획서(단지 특성의 이해와 분석 포함)

6. 입찰 기한 및 장소, 개찰 등

가. 서류접수 마감 : 2026년 7월 21일(화요일) 17시 까지

나. 서류접수 장소 : 1) 마감일시 까지 K-APT 서류 일체 등록 제출

2) 적격심사제 세부평가표에 따른 서류의 서면 (밀봉)제출 : 마감일시 까지.

(우편은 마감일시 까지 도착분에 한함)

다. 개찰일시 및 장소 : 2026년 7월 22일(수요일) 19:30 이후 / 관리사무소

라. 단지 사정에 따라, 개찰일시는 변경될 수 있으며 개찰일과 낙찰일은 다를 수 있음

7. 사업설명회 일정

가. 일시/장소 : 2026년 7월 22일(수요일) 19시 30분 이후 / 커뮤니티센터 지하2층 입주자대표회의실

나. 사업설명회 출력물(10부) 준비

다. 발표자는 반드시 해당 업체의 임직원이어야 하며, 각 업체별 15분 이내 발표 → 15분 이내 질의응답

(사업설명10분, 질의응답5분) 방식으로

진행됨. (☞ 발표 순서는 전자입찰 'k-apt' 입찰 접수순)

8. 입찰결과 및 무효 통보

가. 선정방법 : 사업자선정지침에 따라 입주자대표회의 주관 적격심사 평가위원회에서 적격심사후, 업체 선정 및 통보

나. 입찰공고 「주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표」 종합점수 최고 득점자를 낙찰자로 결정

다. 만일 최고 득점자가 2인 이상인 경우에는 최저 가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저 가격도 동일한 경우에는 당단지 적격심사위원이 추천방식을 정하고, 응찰인이 각자 추천하여 낙찰자를 결정함(별도 통지)

라. 낙찰된 사업자는 10일 이내에 계약을 체결하여야 함.

10. 입찰 관련 유의사항

가. 전자입찰시스템에 등록시,

1)입찰서, 산출내역서, 입찰보증금(또는 증권)을 1개의 파일(PDF)로,

2)그 외 제출서류는 순서대로 편철하여 1개의 파일(PDF)로,

3)사업제안서 및 관리운영계획서(회사 소개서 포함)는 1개의 파일(PDF)로 접수하여야 한다.

나. 자격증 사본 등 증명서류 일체는 알아볼 수 있는 글자 크기여야 한다. 글씨가 현저하게 작거나 출력물의 해상도가 낮아 식별 할 수 없는 경우는 미제출과 동일하게 처리할 수 있다

다. 입찰서의 인감, 법인인감계, 사용인감계의 인감은 육안 식별이 가능하도록 직접 날인해야 함(왜곡, 변형, 스캔x)

라. 입찰자는 반드시 입찰에 관한 서류 및 기타 조건 등 입찰에 필요한 사항을 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 숙지하지 못하여 발생한 사항에 대한 책임은 입찰자에게 있음

마. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 하자 또는 허위사실이 있을시 계약 후라도 무효 처리함.

바. 1)낙찰 후 10일 이내에 계약을 체결하지 않거나,

2)제출서류에 허위사실 등 부정한 방법으로 응찰한 경우,

3)입찰기간 중 입주자대표회의의 구성원, 관리주체에게 금품제공 등 로비사실이 있을 경우,

4)서면 제출한 서류와 전자입찰에 등록한 서류가 다른 경우로써 전자입찰 등록 서류 기준 적격심사 점수에 변동(점수 하락)이 있는 경우 낙찰자 결정 또는 계약체결 이후라도 자격을 박탈하고 무효로 처리한다. 이 경우 입찰보증금은 반환하지 않으며 발주처에 귀속된다.

사. **가격평가의 차별성을 위한 가중치는 1로한다.**

아. 이 공고에 명시되지 않는 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호 규정과 당 아파트 결정에 따름

자. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎031-233-2586)로 문의 바람.

■첨부자료 :

1. 입찰서[별지 제1호 서식]

2. 2026년 경비용역비 산출내역서

3. 경비용역 사업자선정 적격심사제 세부평가표[별지 제13호 서식]

2026년 07월 10일

우리관리주식회사 대표이사 김영복의 대리인

힐스테이트푸르지오수원 아파트 관리사무소장(직인생략)

[붙임 1] 【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역업체 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.			
2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
*대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
우리관리주식회사 대표이사 김영복의 대리인 힐스테이트푸르지오수원 아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

2026년 경비용역비 산출 내역서

1. 단지명 : 힐스테이트푸르지오수원아파트

2. 아래와 같이 산출 내역서를 제출합니다.

제출자 : 대표이사

(인)

구 분		실장	팀장	대원	합계	산 출 내 역	비 고
인원수		1명	2명	10명	13명		
월근로시간		209	288.96	288.96			
야간근로시간			76.05	76.05			
일근로시간		8	9.5	9.5			
① 직 접 노 무 비	기 본 급					*팀장, 대원(월근로시간 * 10,320 시급) *실장 기본급은 300만원으로 한다.	2026년
	야간수당					(기본급+직책수당)/월근로시간*야간근로시간*50%	
	직책/식대수당					실장 80만원, 팀장 각 20만원, 대원 각 5만원	
	급여소계						
	근로자날수당					(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간/12개월	
	연차수당					(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간*15일/12	
	퇴직적립금					(급여소계+근로자수당+연차수당)/12	
직접노무 계						각 항목 원 단위이하 절상	
② 간 접 노 무 비	건강보험					(직접노무비-퇴직적립금)*3.595%	요율 적용
	장기요양보험					건강보험료*13.14%	
	산재보험					(직접노무비-퇴직적립금) *0.956%	
	국민연금					(직접노무비-퇴직적립금)*4.75%(실비정산)	
	고용(실업+고용)					(직접노무비-퇴직적립금)*1.35%	
간접노무 계						각 항목 원단위 이하 절사	
③ 제 경 비	피복비					1인당 월25,000원 이상 : 하복,동복,점퍼,방검조끼 등 일체	
	교육훈련비					1인당 월5,000원 이상 : 법정교육 및 직무교육	
	경비장구류					1인당 월20,000원 이상 : 순찰기, 렌턴, 경광봉 등	
	복리후생비					1인당 월20,000원 이상 : 소모품 및 커피 등	
	특수 건강검진비					1인당 월 5,000원 이상 (실장 포함)	
	상여금					설, 추석,여름휴가 실장,팀장 각 10만원 지급/ 대원 각7만원	
제경비 계						각 항목 원단위 이하 절상	
일반관리비						(①+②+③) × 2.0 % 이상	원단위 이하 절상
기 업 이 윤						(①+②+③) × 2.0 % 이상	
소 계						일반 관리비 + 기업이윤	
1인 합계							
A: 매월 용역금액						총 13 인 *백원 단위 이하 절사	
B: 보안서비스운영료						세대당 월 4,000원	
C: 총 용역금액						(A+B) × 36개월 = C	

- 1.간접노무비 中 산재/고용보험 요율은 낙찰 후 업체요율을 반영한다
2. 산출내역서의 산출금액이 0원, 공란 등 불명확하거나 덤핑(저가)금액 제시업체는 0점처리.
3. 각 항목별 미작성, 회사부담 등으로 표기하거나, 관계법령을 준수하지 않은 경우와 기입오류 또는 내용을 수정한 경우에는 무효로 함

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : (서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					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						
		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%)						
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)						
			비고 8에 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> 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 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 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.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
(배점점수 = $\{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}$), ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.
다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
(배점점수 = $\{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\}$), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.