

경비용역업체 선정(수정)입찰공고

공동주택관리법 제25조 및 동법 시행령 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자선정) 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 당 아파트의 용역사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 협성휴포레 부산진역오션뷰 아파트
- 2) 소 재 지 : 부산광역시 동구 중앙대로357
- 3) 단지규모 : 4개동, 아파트 788세대 , 오피스텔136실
- 4) 관리면적 : 85,255.4672m²

2. 입찰방식 및 낙찰자 선정 방법 : 전자입찰(www.k-apt.go.kr), 제한경쟁입찰, 적격심사제

3. 입찰에 부치는 세부 내용

- 1) 입 찰 명 : 경비용역업체 선정
- 2) 업무범위 : 경비업법 및 공동주택관리법 및 동법시행령에서 규정한 경비업무
- 3) 경비 및 주차 인력 : 7명
- 4) 근무형태 :
 - (1) 경비조장2명(격일제/휴게시간 : 주간 3시간40분, 야간 4시간, 총 7시간40분)
 - (2) 경비원 2명(격일제/휴게시간 : 주간 3시간40분, 야간 4시간, 총 7시간40분)
 - (3) 야간경비원 1명(일근제/근무시간 17:00 ~ 22:30) / (휴게시간 주간 30분)
 - (4) 주차타워 2명 (격일제/근무시간 07:00 ~ 23:00) / (휴게시간 주간 6시간)
- 연장근로시간(월: 15.17시간), 국가지정 법정 휴일수당(월: 10.83시간)
- 5) 계약기간 : 2026년 08월 01일 ~ 2029년 07월 31일 (3년)

4. 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제①항 각호에 해당하지 않은 사업자
- 2) 공고일 현재 자본금 7억원 이상인 경비업 허가업체
- 3) 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개 단지 이상 관리실적이 있는 업체

5. 제출서류 (제출서류는 순서대로 제출할 것)

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 해당 서류 일체
 - (1) 사업자 등록증 사본 1부
 - (2) 경비업 허가증 사본 1부
 - (3) 법인 경우 법인등기사항증명서 1부
 - (4) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
 - (5) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서(입찰공고일 당일 기준 최근 6개월간)
- 2) 적격심사 평가에 필요 서류 일체
 - (1) 기업신용평가등급 확인서 : (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것) 1부
 - (2) 행정처분 확인서 : (입찰 공고일로부터 최근 1년간) 1부
 - (3) 기술인력 보유현황 : 경비지도사 자격증 사본 및 4대 보험 가입증명서 각 1부

- (4) 장비보유증명서(서류제출 마감일 현재 보유한 장비구입 세금계산서 또는 장비임대확인서 등) 1부
- (5) 공고일로부터 최근 5년간 실적증명서(단지 명, 세대수, 전화번호 기재) 각 1부
- (6) 사업제안서 (회사소개서 및 운영계획서, 협력업체와의 상생발전지수 포함)
- (7) 입찰서(부가세별도) 및 경비구역비 세부 산출내역서
- (8) 입찰보증금 5%이상(입찰보증증권, 공제증권 또는 현금납부 영수증)

6. 서류제출 방법 및 마감일시

- 1) 제출방법: 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록
- 2) 제출마감: 2026년 07월 24일(금요일) 17시까지
- 3) 현장설명회: 없음(업체 필요시 입찰 참가 전 개별적으로 단지 현황을 숙지할 것)

7. 사업설명회 일시 및 장소 : 응찰업체에 개별 통보할 예정임.

8. 전자입찰 개찰 및 낙찰

- 1) 개찰일시 / 장소 : 2026년 07월 27일(월요일) 15시 이후 / 관리사무소(담당자 PC)
- ※ 위 일정 및 장소는 단지 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시 개별 통지

9. 입찰무효

- 1) 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호) 제6조(입찰의무효)에 해당할 경우.
- 2) 입찰 무효 시 무효 사유는 유선 또는 FAX로 통보함.

10. 업체선정방법

- 1) 국토부고시 제2024-196호 사업자선정지침에 의거 적격심사제를 통한 낙찰자 선정 후 개별 통보함.
- 2) 선정된 업체에 유선 또는 무선 통보함. (결정된 사항에 대하여 이의제기를 할 수 없음)
- 3) 제출된 서류에 허위나 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효 처리함.
- 4) 일반 경비지도사 5명이상을 만점으로 하며 입찰공고일 현재 해당업체에서 1개월이상 근무하고 있는 경우(비상근자 제외) 인정한다.
- 5) 적격심사제에서 최고점수가 2곳 이상인 경우, 입찰가액 최저가 업체를, 최저가도 동일한 경우는 추첨에 의한다
- 6) 낙찰자는 통보일로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효처리하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다. 계약 체결 후 10일 이내 계약금액의 10%이상 계약이행 보증증권을 제출하여야 함.

11. 입찰관련 유의사항

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제26조 제1항에 의거 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 제시하여서는 아니 되며, 제시한 사업자에 대해서는 참가자격을 제한함.
- 2) 제출된 서류는 일체 반환하지 않음.
- 3) 산출내역서는 최저임금법 등에 따라 최저임금 이상 반영하여 산출하여야 함.
- 4) 금액 산정 시 근로기준법이 정한 기본급, 연차수당, 퇴직금 및 4대 보험 등 법적 기준 및 지침 등에 미달하게 적용하였거나, 법이 정한 규정에 적합하지 아니한 견적과 당 아파트에서 정한 소정의

산출기준에 적합하지 않을 경우는 0점 처리함.

- 5) 연차수당, 퇴직적립금, 4대 보험은 제시된 산출내역서의 산출 근거대로 100% 적용하여야 하며, 감액 적용 및 산출 근거 미준수 시에는 입찰을 무효 처리함.
- 6) 퇴직금 및 연차수당은 관리주체가 별도로 적립하며 실제 지급 사유 발생 시 청구에 의하여 지급함.
- 7) 입찰에 관한 모든 책임은 응찰자가 모든 입증책임을 진다.
- 8) 입찰에 관한 제반 사항을 완전히 숙지한 후 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 응찰자에게 있음.
- 9) 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및「주택관리업자 및 사업자 선정지침」과 입주자대표회의, 관리주체의 결정에 따르며, 기타 자세한 사항은 관리사무소 (☎051-461-0311)로 문의 바람.

붙임 1. 입찰서 1부.

2. 경비용역비 세부산출내역서 1부.
3. 용역 사업자선정 적격심사제 세부평가배점표 1부.
4. 경비용역업체 선정 적격심사 자기평가표끝.

2026년 07월 13일

(주)해강종합관리 대표이사 대리인

협성휴포레 부산진역오션뷰아파트 관리사무소장(직인생략)

【붙임 1】

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역업체 선정
입찰금액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
협성휴포레 부산진역오션뷰아파트 관리사무소장			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【붙임 2】

경비용역비 산출내역서

구 분			경비조장	경비원	야간경비	주차요원	산출기준
2026년 최저시급			10,320원				
주간 휴게시간			3.67		0.5	6	※ 야간경비 근무시간 : 월 ~ 토 (17:00 ~ 22:30), (년16일 휴무일 근무포함) ※ 경비원 격일제(08시~익일 08시) ※ 주차요원 근무시간(07:00~23:00), 격일제
야간 휴게시간			4		-	-	
월 근로시간			248.36		156.43	173.09	
일 근로시간			8.17		5	5	
1. 직접 노무비	급 여	① 기본급					월총근로시간 * 2026년 최저시급
		② 직책수당					경비조장 50,000원
		③ 야간수당					(①+②)/월근로시간*월 야간근로시간*50%
		④ 연장근로					15.17시간(주차요원 해당) * 최저시급
		⑤ 휴일수당					2주당 10시간(국가지정 법정공휴일)(주차요원해당) (월10.83시간) * 최저시급
		⑥ 급여소계					
		⑦ 근로자의날수당					(①+②)/ 월근로시간*일 근로시간/12개월
		⑧ 연차수당적립금					(①+②)/ 월근로시간*일근로시간*15일/12개월
		⑨ 퇴직적립금					(⑥+⑦+⑧)/12개월
		직접노무비 계(A)					
2. 간 접 노 무 비	국민연금		해당자 별도 청구				
	건강보험료						(⑥+⑦+⑧)*3.595%
	장기요양보험						건강보험의 13.14%
	고용보험		해당자 별도 청구				
	산재보험						(⑥+⑦+⑧)*0.956%
	간접노무비 계(B)						
3. 제 경 비	경비소모품비						1인당 20,000원 이상
	피복비						1인당 20,000원 이상
	교육훈련비						1인당 5,000원 이상
	복리후생비						1인당 10,000원 이상
	특수검진비				해당 없음		1인당 5,000원 이상
	제경비 계(C)						
4.일반관리비(D)							(A+B+C) * 1.5% 이상
5.기업이윤(E)							(A+B+C+D) * 1.5% 이상
6.인당 월용역비							1+2+3+4+5
7.인 원 수			2 명	2 명	1 명	2 명	
8.월간용역비							인당월용역비*인원수
9.월간용역비 합계							월간용역비 합계(부가세 별도)
10.입찰금액							월간용역비 합계 * 36개월 (부가세 별도)
< 특기사항 > 1. 각 항목별 금액은 반드시 기입하고, 원단위 절사한다. 단 직접인건비는 원단위이하 절상한다. 2. 제시한 서식, 산출기준에 맞추고 산출내역서와 입찰서의 입찰가액은 일치하여야 함. 3. 최저임금 및 5대보험료는 관계법령에 따라 매년 갱신함. 4. 산출내역서 표기사항대로 작성하고, 보험 요율은 산출내역서 제시요율과 같이 작성하며, 산출할 것. (불명확하거나, 산출내역서대로 작성이 안된 경우 무효처리함) 5. 국민연금은 계약 후, 매월 용역비지급 시 해당 가입자만 정산 지급함. 6. 각 항목당 금액이 “0원”이나 “업체부담”으로 표기하거나, 계산방식 및 결과에 오류가 있을 경우 무효처리함. 7. 연차수당은 15일로 산출하고, 추가분 11일은 낙찰업체와 협의한다.							

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목 (배점)	세부 배점	항목별 평가기준			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	AAA ~ BB ⁺	A1 ~ ,B+	회사채에 준 하는 등급				
		14.5	BB-	B ⁺					
		14	B+, B ⁺ , B-	B-					
		11	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
1		4건 이상							
업무 수행력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
		2	5순위 이하						
	업무실적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
4		4순위							
2		5순위 이하							
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
		1	5순위 이하						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	1	5순위 이하						
		30	1순위(최저가)						
		24	2순 위						
		18	3순 위						
		12	4순 위						
		6	5순 위 이 하						
합계	100점	100점							

<비고>

1. 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA ⁺ , AA-	A1	①의 AA+, AA ⁺ , AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A ⁺ , A-	A2+, A2 ⁺ , A2-	①의 A+, A ⁺ , A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB ⁺ , BBB-	A3+, A3 ⁺ , A3-	①의 BBB+, BBB ⁺ , BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB ⁺	B+	①의 BB+, BB ⁺ 에 준하는 등급	15.0
BB-	B ⁺	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B ⁺ , B-	B-	①의 B+, B ⁺ , B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

2. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.

3. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제

출하여 입증하여야 한다. 일반 경비지도사 5명 이상을 만점으로 하며 입찰공고일 현재 해당업체에서 1개월 이상 근무하고 있는 경우(비상근자 제외) 인정한다. 나머지 업체는 총 100%에서 상위 20%는 2순위, 그 다음 20%는 3순위, 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다.

4. 장비보유는 제출서류 마감일 현재 가스총 30정 이상, 곤봉(단봉or경봉) 30개 이상, 전자순찰시계 5대, 무전기 5대 이상, 호각30개 이상 보유시 만점으로 하며, 나머지 업체를 총 100%에서 상위 20%는 2순위, 그 다음 20%는 3순위, 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다
5. 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다.(단,최근 5년간 1,000세대 이상의 관리완료 실적만 인정한다.)
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
7. 입찰가격은 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체는 저가 순으로 평가한다.
8. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 응찰자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

