

경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 당 아파트 경비용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 하남더샵센트럴뷰아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 하남시 하남대로 856
- 다. 단지규모 : 11개동, 672세대(관리면적: 74,997.36㎡) / 경비초소 1개동

2. 입찰에 부치는 세부내용

- 가. 계약기간 : 2026년 09월 01일 ~ 2028년 08월 31일(2년)
- 나. 경비인원 : 총인원 4명 (경비대원 4명)
- 다. 근무시간 : 경비대원 24시간 격일제 : 휴게시간 10시간 (주간 6시간, 야간 4시간)
- 라. 업무범위 : 관계 법령에 따른 경비업무 및 관리주체의 보조업무 등

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 / 전자입찰 www.k-apt.go.kr
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

4. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부고시(제2024-196호) 제26조(참가자의 자격제한) 1항의 각호에 해당하지 않는 업체
- 나. 공고일 현재 자본금 10억 이상인 업체
- 다. 공고일 현재 최근 5년간 1000세대 이상 5개 단지 이상 용역 완료 실적이 있는 업체.
- 라. 일반 경비지도사 5명 이상인 업체

5. 제출 서류 (제출 서류 순서대로 편철할 것)

- 가. 경비업 허가증 사본 각 1부
- 나. 사업자등록증 사본 1부
- 다. 법인 등기부 등본, 법인인감증명서, 사용인감계 각 1부
- 라. 국세 및 지방세 납세필증 각 1부 (공고일 이후 발행분)
- 마. 공정거래위원회 과징금 처분 사실 여부 확인서 1부(공고일 기준 6개월 이내)
- 바. 적격심사제 평가 세부 배점표에 따른 제출 서류 각 1부
 - 1) 기업 신용평가 등급 확인서 1부
(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
 - 2) 행정처분 확인서 1부 (입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 건수)
 - 3) 기술 인력(경비지도사) 보유 현황 1부 (자격증 사본 및 4대 보험 중 1개 이상 가입증명서)
 - 4) 장비 보유현황 1부 (장비 사진 및 장비 구입 영수증 또는 장비 임대확인서 포함)
 - 5) 실적증명서 사본 1부 (단지명, 세대수, 계약기간, 전화번호 기재)
 - 6) 회사소개서 및 경비 운영 계획서, 협력업체와의 상생발전 계획서

사. 입찰서 및 입찰가격 세부 산출내역서, 입찰보증서 각 1부

- 1) 별지 서식의 경비용역 세부 산출내역서 (반드시 첨부된 양식과 산출준수 기준을 따를 것)
- 2) 입찰 금액은 2026년 최저시급 기준으로 산출
- 3) 입찰보증금 (입찰 금액의 5% 이상 현금, 공제증권 또는 보증증권 중 1부)

6. 현장 설명회 : 없음 (필요시 개별적으로 단지 방문하여 현장 확인할 것)

7. 사업제안설명회 : 입찰업체가 적격심사일에 평가위원에게 사업제안내용 설명

가. 적격심사일 : 2026년 8월 3일(월) 20시 (당 아파트 사정에 따라 변경될 수 있음)

나. 사업제안설명은 업체당 10분 이내(업체발표 5분 이내 + 질의답변 5분 이내)로 함.

다. 순번은 입찰참가 순으로 하며, 프리젠테이션 장비는 사용하지 않습니다.

8. 서류접수 및 개찰일시

가. 입찰서류 마감일시 : 2026년 07월 27일(월) 17시까지

나. 제출 방법 : 공동주택정보시스템 (www.k-apt.go.kr)에 등록

다. 개찰 일시 : 2026년 07월 27일(월) 18시 이후 (단지 사정에 따라 변경될 수 있음)

라. 개찰 장소 : 당 아파트 관리사무소 입찰담당자 PC

9. 낙찰자 선정방법

가. 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 서류에 이상이 없는 업체 중 적격심사 최고 점수를 받은 업체를 낙찰자로 선정한다.

나. 적격심사 평가결과 최고 득점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 추첨으로 낙찰자로 결정한다.

다. 국토교통부 고시 제2024-196호 제29조(계약체결)에 따름.

10. 입찰의 무효

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조(입찰의 무효)에 의거 함

나. 용역비 산정 시 근로기준법이 정한 연차수당, 퇴직금, 4대보험 등 법적기준에 미달하거나 세부산출내역서의 기준을 적용하지 아니하고 최저임금에 미달되는 등 법이 정한 규정에 적합하지 아니한 입찰은 무효 처리 함

다. 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당업체에 유선, 무선, 팩스 등의 방법으로 통보한다.

11. 계약체결에 관한 사항

가. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 낙찰을 무효로 하고 해당 입찰보증금은 당 아파트로 귀속함..

나. 낙찰자가 계약 체결일로부터 10일 이내에 계약 금액의 100분의 10의 계약보증금(현금 공제증권 또는 보증서)을 제출하여야 한다.

다. 퇴직금 및 연차수당은 관리주체에 별도로 적립하며 지급 사유 발생 시 청구하여야 한다.

12. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰 금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.

나. 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 발주처에 귀속함

다. 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속함.

13. 기타사항

- 가. 제출 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출 서류에 허위 사실이 있을 경우 계약 후라도 무효로 함
- 나. 입주자대표회의에서 심의하여 선정된 결과에 대하여 일체 이의를 제기할 수 없음
- 다. 입찰자는 사업자선정지침(국토교통부 고시) 및 현장 방문 등을 통하여 아파트의 여건 등 제반 사항을 충분히 숙지하여 입찰에 응하여야 하며 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음
- 라. 각 항목 요율 이하로 타당하지 않거나 부실 운영 소지가 있다고 판단되는 최저가 업체는 단순 수주 목적의 덤핑으로 간주하여 선정에서 제외함 (퇴직 적립, 연차수당, 국민연금, 건강보험, 산재보험, 고용보험, 장기 요양보험 100% 적용 / 자사 부담은 인정하지 않음)
- 마. 연차수당, 퇴직적립금은 아파트 별도 적립 후 해당자 발생시 용역업체에서 별도 청구(실비 정산)하고, 4대 보험료는 매월(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험) 해당자 한해서 실비 정산함.
- 바. 기타 자세한 사항은(☎ 031-796-9882)로 문의 바랍니다.

- 붙임 : 1. 입찰서 1부,
2. 경비용역 산출내역서 1부,
3. 적격심사제 세부 평가표 1부.
4. 적격심사 자체평가표 1부

2026년 7월 14일

우리관리(주) 대표이사의 대리인
하남더샵센트럴뷰아파트 관리사무소장[직인생략]

【첨부 1.】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역업체 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
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)			
우리관리(주) 대표이사의 대리인 하남더샵센트럴뷰아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

【첨부 2.】

경비용역 산출내역서

☐ 하남더샵센트럴뷰아파트

□ 격일제: 경비대원 [월근로 213시간, 일근로 7시간, 월야간근로 61시간]

구 분		대원	합계	산 출 내 역	비고
		4명	4명		
직접 노무비	1.기 본 급			월 근로시간 × 26년도 최저시급(10,320원)	
	2.야간수당			(1+3)/월근로시간×야간근로시간×50%	
	3.직책수당			해당사항 없음	
	소 계			(1+2+3)	
	4.근로자의날수당			(1+3)/월근로시간×일근로시간/12	
	5.연차수당			(1+3)/월근로시간×일근로시간×15일/12	단지적립
	6.퇴직적립금			(1+2+3+4+5)/12	단지적립
	직접노무비 합계(A)			(1+2+3+4+5+6)	
간접 노무비	건강보험			(A-6)×3.595%	2026년 기준
	장기요양보험			건강보험×13.14%	
	국민연금			(A-6)×4.75%	
	고용보험			(A-6)×1.35%	
	산재보험			(A-6)×0.956% 업체공통적용 (낙찰업체 선정 후 회사요율적용))	
	간접노무비 합계(B)				
제 경 비	피복비			1인당 15,000원 이상 적용	
	장구소모품비			1인당 5,000원 이상 적용	
	교육비			1인당 월 10,000원 이상 (설,추석명절 선물비용외)	
	특수건강검진비			1인당 월 3,000원 이상 (월 60시간 이상 근무자)	
	제경비 합계(C)				
합 계 (D)				A+B+C	
일반관리비(E)				D * 1.5%	
기업이윤(F)				D * 1.5%	
1인당 용역비 합계				D+E+F	
월간 용역비 합계				총(4명)-대원4명	
입찰금액				월간 용역비 × 24개월	

※ 입찰내역서 작성 시 유의사항

1. 내역서의 금액 기재란은 각 항목별 산출내역에 의거 기재하여야 하며 불명확한 기재(-, 자사부담, 공란 등) 및 항목의 가감이 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않음.
2. 근로시간, 휴게시간은 공고문과 일치하게 작성함.
3. 4대보험은 산출내역서에 제시한 보험요율을 적용하여 작성하며, 차후 실비 정산함.
4. 직접노무비를 포함한 각각 항목은 원단위 이하 절상, (예 : 100.01 →110. , 100.7 →110. , 103→110)
5. 간접노무비, 제경비, 일반관리비, 기업이윤은 원단위 이하 절사.
6. 퇴직금과 연차는 100% 적용하며, 차후 실비 정산함.
7. 입찰서와 세부산출내역서가 상이 할 경우 입찰을 무효로 함

2026년 2025년 2024년

업체명 : (인)

【첨부 3.】 경비용역 사업자선정 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						경비지도사 5인 이상
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						1,000세대 이상 5개 단지 이상
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비보유 (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 상생발전지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점 (가중치 -2)						
	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 용역 완료실적증명서, 원본이 확인된 계약서 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 상생발전 지수는 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×(가중치)× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$ }}, 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

경비용역업체 선정 적격심사 자체평가표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	평 가 점 수	비 고
1	신용평가등급	()등급		(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	()건		행정처분확인 (입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간)
3	기술자 보유	()명		경비지도사 5명 이상 만점 자격증 사본 및 4대 보험가입 증빙서류
4	관리 실적	()개 단지		관리실적은 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
5	장비 보유	()대		경비업 허가업체 만점
합계				상기 입증서류는 입찰공고문 및 적격심사 세부평가표 참조

□ 위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하여 발견 시에는 평가대상에서 배제되어도 절대 이의제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026년 월 일

■ 입찰자

업체명 :

대표자 : (인)

하남더샵센트럴뷰아파트 관리사무소장 귀하