

경비용역 사업자 선정 입찰공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 아파트 경비용역 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 마곡엠밸리7단지아파트
- 나. 소 재 지 : 서울특별시 강서구 마곡서로 133
- 다. 단지규모 : 13개동 1,004세대(183,955.29㎡)

2. 용역개요

- 가. 용 역 명 : 경비용역업체 선정
- 나. 용역내용 : 경비 인력경비
- 다. 근무인원 : 10명(경비반장 2명, 경비대원 8명)
 - 근무형태 : 격일제 근무
 - 휴게시간 : 경비반장 주간 4시간, 야간 4시간
경비대원 주간 4시간, 야간 4.5시간
- 라. 계약기간 : 2026년 9월 1일 ~ 2028년 8월 31일
- 마. 업무범위 : 경비업법에 규정된 업무

3. 입찰방법(낙찰방법) : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

4. 입찰참가 자격(입찰공고일 현재기준)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 입찰공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재 최근 5년간 1,000세대 이상 5개 단지 실적이 있는 업체

5. 제출서류

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 서류에 한함
 - 1) 입찰서 1부(입찰서 관련 구비서류 포함)

- 2) 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부
- 6) 최근 6개월 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서

나. 평가배점표에 따른 제출서류

- 1) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것)
- 2) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)
- 3) 최근 5년간 업무실적 증명서 1부
- 4) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료)
- 5) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
- 6) 사업제안서(회사소개서 및 관리운영계획서 등)

6. 현장설명회

현장설명회는 없으며 입찰참가업체가 개별 방문하여 현장확인

7. 입찰일정

가. 입찰서 접수 마감일시 : 2026년 7월 30일(목요일) 12시

나. 서류접수 : 공동주택관리정보시스템(K-apl) 등록

8. 개찰일시 및 장소

가. 개찰일시 : 2026년 7월 30일(목요일) 14시

나. 개찰장소 : 관리사무소 담당자 PC

9. 낙찰자 결정

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따른 방법으로 결정하되 최고 점수가 2개 업체 이상인 경우 추첨으로 결정한다.

나. 낙찰업체 선정 일시 및 장소 : 2026년 07월 31일(금) 19시
입주자대표회의실

10. 입찰가격 산출방법 및 기준

- 가. 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.
- 나. 「최저임금법」 등 관련법령에서 규정한 임금 이상의 기준을 적용할 것.
- 다. 원단위 절사 및 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용 조건(근로시간 등) 및 보험료 등을 적용할 것.
- 라. 산출내역서는 반드시 첨부한 양식으로 작성하되 4대보험, 퇴직금 및 연차수당은 100%로 산출하되 대상자는 실비 정산 지급하며 산출기준 미준수 시 무효처리함

11. 입찰관련 유의사항

- 가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 별표 3 입찰의 무효, 적격심사 세부기준 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.
- 나. 입찰등록 시 제출한 서류는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음.
- 다. 입찰가액은 부가세를 제외한 총금액으로 작성하여야 함.

12. 기타사항

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 한다. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 3일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.
- 나. 계약상대자는 계약체결 후 1개월 이내에 해당 단지에 배치된 상시 근무자에 대한 4대 보험 가입증명서를 제출하고, 기성금 청구 시 국민연금, 건강보험, 고용·산재보험료 납부확인서 및

퇴직적립금, 연차수당 지급 증빙 서류를 제출하여야 하며, 실제 지출된 항목 및 인원내 한하여 정산 후 지급합니다.

다. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

라. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속된다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

마. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02-3665-7022)로 문의 바랍니다.

- 첨부 1. 입찰서
2. 산출내역서
3. 적격심사제 세부평가배점표

2026년 7월 15일

대원에스테이트서비스(주) 대표이사의 대리인
마곡엠밸리7단지아파트 관리사무소장 직인생략

【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)			
마곡엠밸리7단지아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

경비용역 산출내역서						
구분		경비반장	경비대원	계	산 출 내 역	비고
인원수		2명	8명	10명		
직 접 노 무 비	기본급				월 근로시간 * 최저시급	
	야간수당				(기본 + 직책)/월근로시간*야간근로시간*50%	
	직책수당				반장수당 월 10만원	
	월급여 계					
	근로자의날 수당				(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간/12	
	연차수당				(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간*15/12 1년 미만 11개는 사용한다.	단지적립
	퇴직적립금				(월급여 계+근로자의날수당+연차수당)/12	단지적립
	직접노무비 합계				각 항목 원단위 이하 절상	퇴직,연차 실비정산
간 접 노 무 비	건강보험료				(직접노무비 합계-퇴직적립금) X 3.545%	
	장기요양보험료				건강보험료 X 12.95%	
	국민연금				(직접노무비 합계-퇴직적립금) X 4.5%	
	고용보험료				(직접노무비 합계-퇴직적립금) X 1.15%	
	산재보험료				(직접노무비 합계-퇴직적립금) X 0.96%	
	간접노무비 합계				각 항목 원단위 이하 절사	실비정산
제 경 비	피복비, 교육비				1인기준 월 10,000원 이상 적용	
	장구, 소모비				1인기준 월 5,000원 이상 적용	
	건강검진비				1인기준 월 3,000원 이상 적용	
	손해배상책임 보험				1인기준 월 3,000원 이상 적용	
	제세공과금				1인기준 월 5,000원 이상 적용	
	제경비합계					
노무비+제경비						
일반관리비					(직접노무비+간접노무비) × 2% 이상	원단위 이하 절상
기업이윤					(직접노무비+간접노무비) × 1.5% 이상	원단위 이하 절상
합계(1인기준)						
월간 합계					월용역비 백단위 이하 절사	
입찰금액(총계)					(인건비합계) x 계약월수(24개월)	

1. 산출내역서의 산출금액이 명확하지 않은 업체는 0점 처리합니다.
2. 각 항목별 미작성하거나, 관계법령을 준수하지 않은 경우와 기입 오류의 경우에는 무효로 합니다.
3. 월근로시간, 야간근로시간 산정시 소수점 둘째자리에서 절상합니다.

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업 신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
업 무 수 행 능 력 (25점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (5점)	5	제시사항 모두 확보						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제안서 (15점)	사 업 계 획 의 적 합 성 (10점)	10	우수(10%)						
		8	양호(20%)						
		5	보통(40%)						
		3	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 진 지 수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	1.0	부족(10%)						
		30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회비가 1~5 범위내에서 1로 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 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. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰 공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)