

경비용역업체 선정 입찰 공고

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

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 디에트르 프레스티지 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 양주시 옥정로 7길 34(옥정동 946)
- 다. 단지규모 : 15개동 1,859세대 214,078.3598㎡ 외 부대 및 복리시설

2. 입찰 사항

- 가. 입찰종류 : 제한경쟁 입찰 . 적격심사제 , 전자입찰(k-apt.go.kr)
- 나. 경비인원 : 총 9명(실장 1명(일근), 대원6명(반장2명 포함), 업무보조원 2명(일근))
- 다. 근무조건 : 실장-일근직(08:30~17:30) 휴게1시간
반장, 대원-격일제(08:00~익일08:00 24시간) 휴게 주간3시간, 야간4시간
업무보조원-일근직(14:00~22:00) 휴게1시간
근무인원, 근무시간은 입주자대표회의와 협의 후 조정 할 수 있음
- 라. 업무범위 : 경비업법에 따른 경비업무 및 공동주택법 제65조의2(경비원 등 근로자의 업무) 동법시행령 제69의2(경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무 등)에서 규정한 업무
- 마. 계약기간 : 2026. 09. 01.부터 2028. 08. 31일까지(24개월)

3. 입찰 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제①항 각호에 해당하지 않은 사업자
- 2) 경비업법에 의한 허가업체
- 3) 자본금 10억 이상 업체
- 4) 입찰 공고일 현재로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 5개 단지 이상 완료 실적이 있는 업체

4. 제출 서류

- 1) 경비업 허가증 사본 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 2) 법인등기부등본 및 법인인감증명서, 사용인감계 각 1부
- 3) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
- 4) 지침 제26조 제1항 제6호에 따른 입찰관련 과징금 처분 범위반 사실확인서 및 공정거래위원회 과징금 처분현황 화면 출력물 1부(입찰공고 전 일 기준 최근 1년간)
(<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>)
- 5) 적격심사제 평가 세부배점표에 따른 제출서류 1부(미제출시 배점 0점 처리)
 - ① 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것) 1부
 - ② 입찰공고 전 일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
 - ③ 기술인력 보유 증명서
(최근 1개월 이상 근무자, 경비지도사 자격증 사본 및 4대보험 중 1개 택 가입 증빙자료) - 5인이상 만점
 - ④ 시설장비 보유현황 1부
(장비사진 및 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 포함) - 가스분사기 30정 이상, 무전기 20대 이상 만점
 - ⑤ 경비용역 실적증명서 (해당단지 직인 날인 및 단지명, 전화번호 등 기재) 각 1부
 - ⑥ 경비운영계획서 (회사소개서, 경비용역 사업계획서, 협력업체 상생발전계획서 포함) 1부
 - ⑦ 입찰서 및 입찰가격 산출내역서 1부

⑧ 입찰보증금(입찰금액의 5%이상)에 해당하는 현금, 공제증권, 보증증권 중 납부

5. 현장설명회 : 없음

6. 서류접수 및 개찰일시장소

- 1) 서류마감 : 2026년 7월 27일 (월요일) 15시 까지
- 2) 제출방법 : 전자입찰시스템 (www.k-apt.go.kr) 등록(제출)
- 3) 개찰 및 적격심사 일시 : 2026년 7월 27일 (월요일) 16시 이후 / 당 아파트 입찰담당자 PC
(단지사정에 따라 개찰 일시는 변경될 수 있음)

7. 업체선정방법 [사업자선정지침에 따름]

- 가. 국토부고시 제2024-196호 사업자선정지침에 의거 적격심사제를 통한 낙찰자 선정 후 개별 통보함.
- 나. 금액산정 시 직접노무비, 간접노무비 등 첨부된 단지 양식인 산출내역서의 규정에 적합하지 않게 적용한 견적(수주만을 위한 덤핑 단가 등)은 0점 처리하거나 무효처리한다.
- 다. 선정된 업체에 유선 통보함. (결정된 사항에 대하여 이의제기를 할 수 없음)
- 라. 제출된 서류에 허위나 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효 처리함.
- 마. 낙찰자는 낙찰자 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% 계약이행보증증권을 제출하여야 한다.

8. 기타사항

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’ 제26조 제1항에 의거 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 제시하여서는 아니 되며, 제시한 사업자에 대해서는 참가 자격을 제한한다.
- 나. 금액산정 시 근로기준법이 정한 기본급, 연차수당, 퇴직금 및 4대 보험 등 법적산출기준 및 지침 등이 법적 기준에 미달되게 적용하였거나 최저임금에 미달되는 견적금액 등 법이 정한 규정에 적합하지 아니한 견적과 당 아파트에서 정한 소정의 산출기준에 적합하지 않을 경우는 0점 처리하거나 무효 처리함.
- 다. 각종 서류에 대한 입증 책임은 입찰참가자에게 있으며 입증이 불가능한 경우에는 인정하지 아니한다.
- 라. 입찰에 관한 제반 사항을 완전히 숙지한 후 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 마. 퇴직적립금, 연차수당, 4대보험은 당아파트에서 보관 후 해당자에 대하여 실비정산 한다.
- 바. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 「주택관리업자 및 사업자선정지침」을 따르며, 기타 자세한 사항은 담당자(☎031-868-7501)로 문의 바람.
- 사. 입찰 무효 시 무효 사유는 유선 또는 FAX로 통보함.

2026년 7월 15일

한국에셋솔루션(주)

대리인 디에트르 프레스티지 아파트 관리소장(직인생략)

【붙임1】

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

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제13호 서식] 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안) (제85조의2제4항 관련)

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>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 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 상위20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다.
- 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 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사 이행 계획, 단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}, \text{※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치}(1 \sim 5) \text{는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.}$$

다만, 물품의 매각과 접수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\}, \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.}$$

2026년도 경비용역비 산출내역서

항 목		산 출 금 액					산출내역
		실장	반장	대원	업무보조	계	
		1명	2명	4명	2명	9명	
직접노무비	① 기본급	2,900,000					월 근로시간 × 최저임금 시급(10,320원)
	② 직책수당	200,000	50,000				실장 1인 20만원 / 반장 1인 각5만원
	③ 야간수당	해당없음			해당없음		통상시급 × 야간근로시간 × 50%
	(월) 급여 계						급여소계(①+②+③)
	④ 근로자의날 수당	휴무			휴무		통상시급 × 일 근로시간 ÷ 12개월
	⑤ 연차수당						통상시급 × 일 근로시간 × 15일 ÷ 12개월 11개는 의무사용
	⑥ 퇴직적립금						직접노무비(①+②+③+④+⑤) ÷ 12개월 (실비정산)
합 계 (I)							(연차수당 및 퇴직금은 단지 적립)
간접노무비	① 건강보험						직접노무비(①+②+③+④+⑤) × 3.595%
	② 장기요양보험						건강 보험료 × 13.14%
	③ 국민연금						직접노무비(①+②+③+④+⑤) × 4.75% (실비정산)
	④ 고용보험						직접노무비(①+②+③+④+⑤) × 1.35%(실비정산)
	⑤ 산재보험						직접노무비(①+②+③+④+⑤) × 0.926% (차후 회사 요율)
	합 계 (II)						(매월 간접노무비는 실비정산)
제경비	① 피복 및 장구비						1인당 월 30,000원 이상
	② 소모품/복리후생비						1인당 월 25,000원 이상
	③ 특수검진비	제외			제외		1인당 월 5,000원 이상
	④ 산업안전관리비						직접노무비의 1.27%
	합 계 (III)						
직, 간접, 제경비 합계							
일반관리비							1인당(I+II+III 합계) × 2%
기업이윤							1인당(I+II+III 합계) × 2%
1인당 용역비 (IV)							
월간 용역비 (V)							천원미만절사 (9명 월 용역비)
입찰가액 (계약기간 금액)							월간 용역비(v) X 개월

※ 산출내역서 작성 시 유의 사항	
1. 근무시간 : 실장- 월209시간, 일근로8시간적용 / 반장,대원-월 258.55시간, 야간 60.84시간, 일 8.5시간 적용 업무보조원-월183시간, 일7시간적용	
2. 2026년도 최저임금법, 근로기준법 등의 적용에 문제의 소지가 있거나 불합리하게 제시한 업체는 선정에서 배제됩니다.	
3. 산출금액 작성시 직접노무비, 간접노무비, 제경비, 일반관리비, 기업이윤 항목은 각 항목별 원 단위이하 절상한다. (예) 6,814.16원 → 6,820원 / 219,480.30 → 219,490원)	
4. 산출내역서 산출금액 기재란은 각 항목별 산출내역에 의거 기재하여야 하며, 불명확한 기재, 0원, 당사 부담 등의 표기를 한 경우, 원 단위이하 절상하지 않은 경우는 무효 처리한다.	
5. 연차수당은 15개 적용하며, 연차축진제를 시행하여 사용한다. 1년 미만 근무자 11개는 휴가로 소진(산출내역서에 불산입 할 것.	
6. 4대보험료는 산출내역서의 기재된 고정요율을 100% 적용 산출하고 계약 후 회사요율로 적용하여 처리하며, 실비 정산한다.	
7. 통상시급은 계산은 (기본급 + 직책수당) / 월 근로시간으로 할 것.	
제출업체명 : (인)	