

경비용역업체 선정 입찰공고

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 당 아파트 경비용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 덕소세양청마루아파트
- 2) 소 재 지 : 경기도 남양주시 와부읍 덕소로 116번길 20
- 3) 단지규모 : 2 개동 216 세대 관리면적: 41,567.401㎡ 및 부대복리시설 등

2. 입찰에 붙이는 사항

- 1) 계약기간: 2026년 09월 01일 ~ 2028년 08월 31일(2 년간)
- 2) 근무인원 : 총 3 명 / 반장 1 명, 경비원 1 명, 일근제 1 명
- 3) 근무형태 : 경비반장/경비원(24시간 격일근무 / 휴게시간 주간 3.5 시간, 야간 6 시간)
일근제(근무시간 평일 오전 08시30분 - 오후 4시30분 / 근무시간6시간 휴게시간 2시간
토요일 오전 08시30분 - 12시까지 3.5시간 근무)
- 4) 업무범위 : 경비업법에 규정된 일반경비 업무 및 공동주택관리법 제65조의2 및 동법시행령 제69의2
- 5) 입찰종류 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / [전자제출\(k-apt.go.kr\)](http://k-apt.go.kr)

3. 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 참가자격의 제한에 해당되지 않는 업체.
- 2) 입찰공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 3) 입찰공고일로부터 최근 5년간 공동주택 1,500세대 이상 5개단지 이상 경비 완료 실적이 있는 업체.

4. 현장 설명회 - 없음.

5. 제출서류 [국토교통부 고시 제2024-196 제27조(제출서류)에 해당하는 서류일체]

- 1) 입찰서 1부
 - ① 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
 - ② 입찰자 인감증명서 원본 1부
 - ③ 사용인감계 원본 1부
 - ④ 입찰보증보험증권, 공제증권 또는 현금납부(계좌이체) 영수증 1부 (입찰금액의 100분의 5 이상)
- 2) 경비업 허가증 사본 1부
- 3) 사업자 등록증 사본 1부
- 4) 법인등기부등본 원본 각 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함/유효기간 이내) 원본 각 1부
- 6) 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 각 1부
 - ① 신용평가등급 확인서(공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것) 1부
 - ② 입찰 공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 (해당법령에 따른 처분권자가 발급) 원본 1부
 - ③ 기술인력 보유증명서 (경비지도사 자격증 사본 및 4대 보험 중 택 1개 이상의 가입증명서)
 - ④ 장비보유증명서(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 등) 1부
 - ⑤ 경비용역 완료 실적증명서(단지명,세대수,전화번호 기재) 사본 각1부
 - ⑥ 사업제안서(경비관리 계획서, 협력업체와의 상생발전계획서 포함) 1부

7) 공정거래위원회 과징금 처분 유무 확인서(공고일 전일기준 최근 6개월간) 1부

8) 적격심사 자가 평가표 1부

6. 서류제출 및 개찰

1) 서류접수마감 : 2026 년 7월 27일 17:00시까지 [전자투찰 \(k-apt.go.kr\)](http://k-apt.go.kr)

2) 개찰 일시 및 장소 : 2026년 7월 28일 10:00시, 당 아파트 관리사무실
(단지사정에 의해 변동 될 수 있음)

7. 낙찰업체 선정방법

낙찰자는 참가자격에 결격사유가 없고 제출서류에 하자가 없는 업체 중 입찰금액과 적격심사항목을 평가하여 최고점을 득한 사업자를 한다. (단, 최고점 2인 이상인 경우는 추첨함)

8. 입찰의 무효

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 [별표3]에 의하며 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 팩스, 문자 또는 유선으로 통보한다. (결정된 사항에 대하여 이의 제기 할 수 없음)
- 2) 입찰서의 입찰가격과 산출내역서의 총계금액은 일치하여야 하며, 참가자격에 결격사유가 있거나 제출서류의 하자, 첨부된 서식이 아닌 임의서식 제출, 산출내역서 유의사항을 적용하지 아니한 경우 무효처리한다.

9. 계약체결에 관한 사항

- 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 계약 후라도 서류상 하자가 있거나, 부정한 방법으로 낙찰된 경우 계약을 무효로 하며 입찰보증금은 당 아파트로 귀속된다.
- 2) 낙찰자로 통보 받은후 특별한 사유없이 10일 이내 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금 (계약금액의 100분의 5 / 현금, 공제증권 또는 보증서)은 당 아파트에 귀속된다.
- 3) 계약상대자는 계약 체결후 1개월이내 4대보험 가입증명서를 제출하여야 한다.
- 4) 선정된 업체가 제3자에게 위임 또는 하도급 할 경우 계약을 무효로 한다.

10. 기타사항

- 1) 본 입찰에 참가하는 업체는 공고문에 명시된 입찰조건에 대한 제반사항 및 당 단지 현장 상황을 완전히 숙지하고 입찰에 응해야하며, 이를 숙지하지 못하여 발생한 책임은 해당 업체에게 있음.
- 2) 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 사업자선정지침에 따른다.
- 3) 기타 문의사항은 관리사무소(☎ 031-577-3187)로 문의 바람.

2026 . 7 . 16 .

주식회사 남경종합관리대표이사 위 대리인
아파트 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역 업체선정
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)			
아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별지 제9-3호서식] (제71제3항 관련)
용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	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 (30점)	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 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	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 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 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						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.6, ③ 28.0, ④ 27.3, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 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.
- [기술자 제시사항] 경비지도사 4인 이상 만점**
[장비 제시사항] 무전기 100대 이상 만점
[실적 제시사항] 입공고일로부터 최근 5년간 1,500세대 이상 5개단지 이상 만점(경비용역 완료실적)
- 사업계획의 적합성 등 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 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

경비용역비 산출내역서

* 제출회사명 : (인)

구 분			경비반장	경비원	일근제	계	산 출 기 준
			1인	1인	1인		반장/경비 휴게시간 : 주간 3.5시간 / 야간 6시간 일근제 : 평일주간 6 시간근무 토요일 3.5시간근무
직 접 노 무 비	①기본급						월근로시간 * 26년 최저시급
	②야간수당						{(기본급+직책수당)/월근로시간}*월야간근로시간*50%
	③직책수당						반장 1인당 6만원, 경비 1인당 4만원
	1. 월급여계						
	④근로자의날수당						{(기본급+직책수당)/월근로시간}*일근로시간/12개월 (일근제 제외)
	⑤연차수당적립금						{(기본급+직책수당)/월근로시간}*일근로시간*15/12 신규입사자 11일은 휴가로 소진
	⑥퇴직적립금						(①+②+③+④+⑤)/12, 실비정산
2. 직접노무비계							
간 접 노 무 비	건강보험료						(직접노무비-⑥)×3.595%
	장기요양보험						건강보험료 ×13.14%
	국민연금						(직접노무비-⑥)×4.75%
	산재보험						(직접노무비-⑥)×0.956%
	고용보험	실업급여					(직접노무비-⑥)×0.9%
		고용보험					(직접노무비-⑥)×0.45%
3. 간접노무비계							실비정산
제 경 비	피복비						1인당 월 10,000원 이상
	장구비						1인당 월 5,000원 이상
	교육훈련비						1인당 월 5,000원 이상
	소모품비						산출제외 (커피 등 단지 제공)
4. 제경비 계							
5. 합 계							[2 + 3 + 4]
6. 일반관리비							(직접+간접노무비)× 1.5% 이상
7. 기업이윤							(직접+간접노무비)× 1.5% 이상
1인당 합계							
월간 용역비							1인당 월 용역비 x 인원
입찰금액							월간 용역비 × 계약기간

〈산출내역서 작성시 유의사항〉

- 1. 각 항목별 산출금액은 원단위 이하 절상하고, 월근로시간 및 월야간근로시간은 소숫점 셋째자리이하 절상한다.
- 2. 내역서의 금액 기재란은 각 항목별 산출기준에 따라 기재하여야 하며 이를 어길 경우 심사에서 제외한다.
- 3. 연차수당, 퇴직금, 국민연금, 고용보험은 해당자 발생시 실제 비용을 정산한다.
- 4. 공고문과 산출내역서의 유의사항 및 산출내역서상의 산출내역과 다르게 산출 및 작성한 입찰자는 입찰을 무효로 한다.
- 5. 공란, 회사부당, 항목삭제, 0원, 모든 경감적용 시 무효처리한다.
- 6. 4대보험요율은 제시된 요율을 적용하되 산재보험요율 및 고용보험요율은 낙찰후 업체 요율을 적용하여 청구한다.

덕소세양청마루아파트 관리사무소 귀중

적격심사 자가 평가표

번호	평가항목	평가내용		비 고
		해당표기	배점	
1	신용평가등급	()등급		기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수	()건		해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
3	기술자보유	()명		경비지도사 2인 이상 만점 입찰공고일 현재 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 가입증명서 제출
4	장비보유 (경비업등록)	등록		시설경비업 허가증 제출업체는 모두 만점
5	업무실적	1,500세대 이상 ()단지		입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,500세대 이상 공동주택 완료실적 증명서(관리소장 확인본)
합 계			점	

■ 본 서류는 적격심사 세부 평가를 위한 서류로써 제출서류 제일 처음에 편철 (스캔)하여 제출합니다.

■ 위 평가내용은 허위없이 작성하였으며, 만약 제출된 서류와 달리 작성되었을 경우에는 무효처리하여도 이의를 제기하지 않겠습니다.

2026. . .

위 제출인 입찰자 :

덕소세양청마루아파트 관리사무소장 귀하