

경비 용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호 (주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거 당 아파트 경비 용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고 합니다.

1. 단지 개요

- 가) 단지명 : 지축역 수피움 아파트
- 나) 소재지 : 경기도 고양시 덕양구 오부자로 120
- 다) 단지규모 : 10개동 583세대, 관리면적 45,724㎡

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 전자입찰(www.K-apt.go.kr) / 제한경쟁 / 적격심사제

- 국토교통부 고시 제2024-196호 사업자 선정지침에 따라 결정 함.

3. 입찰에 부치는 사항

- 가) 용역명 : 경비용역
- 나) 계약 기간 : 2026.08.26.~2027.08.25. (1년간)
- 나) 경비 인원 : 4명 (반장2명, 경비원2명)
- 다) 근무 형태 : 24시간 격일근무제(휴게시간: 주간 3.5시간, 야간 5시간)
- 라) 업무 범위 : 경비업법에 규정된 업무
- 마) 고용승계 : 본 용역은 기존 경비원의 고용승계를 조건으로 하는 계약이며, 낙찰업체는 특별한 결격사유가 없는 한 현재 근무 중인 경비원을 전원 고용 승계하여야 한다.
또한 기존 근무자의 계속근로기간은 단절 없이 인정하여 퇴직금, 연차유급휴가 등 근로관계상의 권리가 연속적으로 유지될 수 있도록 하여야 하며, 본 사항은 계약의 필수조건으로 한다.

4. 입찰 참가 자격

- 가) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 각호에 해당하지 않는 업체
- 나) 입찰 공고일 현재 경비업 허가를 받은 업체로서 자본금 10억원 이상인 업체
- 다) 입찰 공고일 현재 최근 5년간 500세대 이상 공동주택 경비용역 수행 실적 5개 단지 이상인 업체

5. 제출 서류 및 제출방법

제출서류	제출방법
가. 입찰서 1부 (1) 산출내역서(산출내역서 계산 지침 준수 제출) (2) 입찰보증금(입찰금액의 5%이상 입찰이행 보증 증권) 나. 사업자등록증 각 1부 다. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부 라. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함)1부 마. 경비업 허가증 사본 1부 바. 최근 6개월 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 사. 적격심사 서류(세부평가표 참조) (1) 기업신용평가등급확인서 1부 (입찰공고일 이전 최근 평가본으로 유효기간 내) (2) 행정처분사실확인서 1부 (입찰공고일 전일기준 최근 1년간) (3) 기술인력 보유증명서 1부 (입찰공고일 기준 경비지도사 등 해당 자격증사본, 4대보험가입(4대보험 중 택1) 증빙자료 제출) (4) 실적증명서(아파트명, 세대수, 전화번호기재) 1부 (5) 장비보유현황 1부 (허가업체 만점)	입찰서는 K-apt.go.kr에 전자적인 방법으로 입력하고, 그 외 입찰서 구비서류와 제출서류는 K-apt.go.kr 시스템에 업로드 한다.

(6) 사업제안서 1부 (사업계획서 및 협력업체와의 상생발전지수 포함) 아. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 (선정지침 제26조 및 제27조에서 정한 서류에 한한다.)	
--	--

6. 입찰일정 (서류접수, 개찰일시 및 개찰장소)

가) 제출장소 : K-apt 공동주택관리시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)

나) 서류접수 마감일시 : 2026년 7월 28일 (화) 17:00시까지

다) 개찰일시 및 장소 : 2026년 7월 28일 (화) 18:00시 이후, 관리사무소 PC개찰
(개찰일정 및 결과공고의 일정은 상황에 따라 연기 또는 변동이 있을 수 있음)

7. 현장설명회

가) 없음

나) 입찰기간 동안 개별방문 또는 필요한 사항 관리사무소에 문의

8. 업체선정방법

가) 주택관리업자 및 사업자선정지침 (국토교통부고시 제2024-196호) "선정지침"(적격심사제)과 당 아파트 관리규약의 적격심사 평가 기준에 따라 각 업체의 입찰서와 입찰서류를 적격심사 평가기준에 따라 최고점을 받은 업체를 낙찰자로 선정한다., 낙찰업체는 선정 후 개별 통보 함.

9. 입찰 무효 및 무효의 사유를 알리는 방법

가) 주택관리업자 및 사업자선정지침 (국토교통부고시 제2024-196호) 제6조에 해당하는 입찰은 무효로 함

나) 아래의 해당하는 경우 해당업체 입찰참여는 무효 처리함

- (1) 산출내역서 작성 기준을 위반하거나 법정 노무비 등을 반영하지 않은 경우에는 무효로 한다.
- (2) 경비구역 세부산출 내역서 양식 이외의 양식을 사용한 업체
- (3) 허위 서류를 제출한 업체
- (4) 4대 보험, 퇴직금, 연차수당을 100% 적용하지 않은 업체
- (5) 산출근거 (제시된 보험요율 등)를 준수하지 않은 업체
- (6) 세부산출 내역서에서 기준 금액을 제시한 경우, 미만 금액을 제출한 업체
- (7) 세부산출 내역서에서 공란, 본사부담, 0원 등을 기재한 업체
- (8) 국토교통부 고시 제2024-196호 별표3에서 정한 무효 사유에 해당하는 경우
- (9) 무효의 입찰일 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 유.무선 또는 문자 통보함

10. 계약체결에 관한 사항

가) 계약일 : 낙찰자 통보 후 10일 이내

나) 계약이행증권 (계약금액의 10%)은 계약일로부터 10일 이내에 발주처인 당 아파트에 제출하여야 함

다) 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 입찰보증금은 당 아파트에 귀속된다.

11. 입찰가 및 산출내역서 작성 시 유의사항

가) 각 항목 금액 산출시 산출내역서는 2026년도 최저임금 (시급 10,320원)을 적용함

나) 퇴직금, 연차수당 및 4대 보험료는 법정보율에 따라 100% 적용함 (산출내역서 참조)

다) 최저임금 미달 또는 법정 요율 미적용 시 덤핑으로 간주하여 무효 처리함

라) 입찰서의 입찰가액은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 하고(부가세 제외) 산출 내역서의 총계 금액과 입찰서의 입찰가액은 동일 하여야 함

12. 기타입찰관련 유의사항

가) 국토교통부 고시 제2024-196호의 별표3의 각 항에 해당되는 경우 무효로 함

나) 기타 당 용역에 대한 현황에 대하여 충분히 숙지하여 입찰하여야 하며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음

다) 적격심사 제출서류 미제출시 0점 처리한다.

라) 기술자 보유, 경비지도사 7인 이상은 만점 처리하며, 이후 6명까지는 2순위, 5명인 경우 3순위, 4명인

경우 4순위, 3명 이하는 5순위로 한다.

- 마) 장비보유현황은 제시사항(경비업 허가업체 만점) 모두 만족시 만점 처리하며, 나머지 업체는 총100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그다음 40%는 3순위, 그다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다.
- 바) 업무실적은 공고일 현재로부터 최근 5년간 500세대 5건 이상 완료 실적을 제출 시 만점 처리한다.
- 사) 퇴직금과 연차수당은 매월 용역비 지급 시 제외하고, 당 아파트에서 별도 적립 후 실제 지급사유 발생 시 지급하며, 국민연금 및 고용보험 미 해당자 또한 매월 용역비 지급 시 제외한다.
- 아) 본 입찰 공고문에 명시되지 않은 내용에 대해서는 「주택관리업자 및 사업자선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호)」에 따른다.
- 자) 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일 등 입찰일정은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일 등 입찰일정이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.
- 차) 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎02-371-2595)로 문의 바랍니다.
입찰보증증권 발급 사업자번호 : (311-82-77268)

- 첨부 : 1. 경비용역업체 선정 적격 심사제 세부평가표 1부.
2. 입찰서 1부.
3. 경비용역비 산출내역서 1부. 끝.

2026년 7월 16일

(주)한빛종합관리 대표이사 관리주체 대리인
지축역 수피움 아파트 관리사무소장 (직인생략)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : ○○○ (서명 또는 인)

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 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)						
		24	2순위(최저가)						
		18	3순위(최저가)						
		12	4순위(최저가)						
		6	5순위(최저가)						
합계	100점	100점							

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비 용역업체 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)			
지축역 수피움 아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

산 출 내 역 서 (세부사항)

● 근무형태 : 격일제 (2인1조) / 일근로시간(7.750) / 일휴게시간(8.500) / 월야간근로시간(45.63) / 월근로시간(235.73)

● 휴게시간 : (8.5시간) 주간 3.5시간, 야간 5시간

구분	항 목		반장(명)	대원(명)	산 출 내 역
직 접 노 무 비	(1)	기 본 급			시급10,320원×월근로시간
	(2)	야 간 가 산 수 당			(1+3)/월근로시간×50%×야간월근로시간
	(3)	직 책 수 당			반장 : 1인당 50,000원
		급 여 계			(1)+(2)+(3)
	(4)	근로자의 날 수당			(1+3)/월근무시간×일근로시간/12개월
	(5)	연 차 수 당			(1+3)/월근무시간×일근로시간×15개/12개월
	(6)	퇴 직 적 립 금			(급여계)+(4)+(5) / 12개월
	①	직 접 노 무 비 계			
간 접 노 무 비	(7)	건 보 험			(직접노무비-퇴직적립금) × 3.595%
		강 장기요양보험			건강보험료 × 13.14%
	(8)	산 재 보 험			(직접노무비-퇴직적립금)× 0.963% (낙찰후 업체요율 적용)
	(9)	국 민 연 금			(직접노무비-퇴직적립금) × 4.75%
	(10)	고 용 보 험			(직접노무비-퇴직적립금)× 1.35% (낙찰후 업체요율 적용)
	②	간 접 노 무 비 계			
1.	노 무 비 합 계				①+②
제 경 비	(11)	피 복 장 구 비			1인당 25,000원 이상 / 동,하복, 장구비
	(12)	공 과 잡 비			1인당 10,000원 이상 / 야간근로자 특수 건강검진비
	(13)	교 육 훈 련 비			1인당 5,000원 이상 / 월1회 이상 교육
	(14)	복 리 후 생 비		-	-
2.	제 경 비 합 계				(11)+(12)+(13)+(14)
3.	일 반 관 리 비				(1.노무비합계+2.제경비)×1.5%이상 *계약이행증권발행비포함
4.	기 업 이 윤				(1.노무비합계+2.제경비+3.일반관리비)× 1.5%이상
1인 합계					
인 총계					
월 간 용 역 비 계					부가세별도
입 찰 금 액 (총액)					월간용역비 × (개월)

※ 항목별 세부내역이 본서식에 해당하지 않을시 평가에서 제외함. (금액 할인, 계산 오류, 고의 누락 등)

※ 금액 산출시 모든 항목은 원단위 이하 절상한다.

※ 근무시간(월/야간/일) 산정시 소수점 2째자리 미만 절상한다.

※ 개정연차 11개는 산출하지않고 사용촉진한다.

※ 연차수당, 퇴직금, 4대보험은 당 아파트제시 기준을 적용하여 계산한다.