

# 경비용역업체 선정 입찰 공고

## 1. 단지개요

- 가. 소재지 : 경기도 구리시 경춘로276번길34
- 나. 단지명 : 힐스테이트구리역 아파트
- 다. 단지규모 : 아파트 7개동 (565세대) 지하2층, 지상16~20층 및 부대복리시설
- 라. 총 주택공급면적 : 52,684.87 m<sup>2</sup>

## 2. 입찰에 붙이는 사항

- 가. 입찰내용 : 경비 용역업체 선정
- 나. 업무범위 : 경비업법 및 공동주택관리법에 따른 경비업무
- 다. 계약기간 : 2026 년 8 월 1 일 ~ 2027 년 7 월 31 일 ( 1년간 )
- 라. 경비인원 : 4명 ( 반장 2 명 / 대원 2 명 )
- 마. 근무형태 : 24시간 격일제근무 / 휴게시간 : 9시간( 주간 5시간/야간 4시간 )
- 바. 입찰종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰(K-apt)
- 사. 낙찰의 방법 : 적격심사제

## 3. 참가자격

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 나. 공고일 기준 자본금 5억 이상인 경비업 허가업체
- 다. 입찰공고일로부터 최근 5년간 공동주택 500세대 이상 5개 단지 이상의 관리실적이 있는 업체

## 4. 제출서류

- 가. 입찰서 1부
- 나. 산출내역서 1부
- 다. 산출내역서
- 라. 입찰보증금(입찰가액의 5%이상 포함) 각 1부
- 마. 사업자등록증 사본 및 경비용역업 허가증 사본 각 1부
- 바. 법인등기부 등본(원본) 1부
- 사. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함 원본/공고일 이후 유효기간이내) 각 1부
- 아. 사업자가 보유한 기술인력 및 장비 현황 1부
  - 기술자 및 장비 보유 평가는 적격심사 세부평가표에 따라 평가하며, 만점 기준은 다음과 같다.
  - 1) 기술자 보유 : 입찰공고일 기준 경비지도사 3인 이상 보유
  - 2) 장비 보유 : 가스분사기 5대 이상(소지허가증 사본 제출) 및 바디캠 10대 이상 보유
- 자. 기업 신용평가등급 확인서(유효기간 이내) 1부
- 차. 경비용역 실적 증명서 1부
- 카. 행정처분 사실 유무 확인서(공고일 전일기준 최근 1년) 1부

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

파. 산출내역서

하. 회사 지명원(경비 운영계획 및 협력업체와의 상생발전계획서 포함)

## 5. 서류 접수 및 업체선정

가. 접수기간 : 2026 년 7 월 22 일 (수) 오후 17:00 까지 (공동주택관리정보시스템  
(www.k-apt.go.kr)으로 제출

나. 개찰일시 : 2026년 7 월 22 일 (수) 오후 18:00 이후 (입찰담당자 PC)  
(개찰일정 및 결과공고 일정은 상황에 따라 연기 또는 변동이 있을 수 있음)

다. 낙찰자 결정방법 : 국토교통부고시 제2024-196호에 의거 적격심사표로 선정하며 선정업체는  
통보 함.

라. 국토교통부고시제2024-196호 제6조관련 별표3에 의거 급여, 연차, 퇴직적립금, 4대보험 산  
출내역 등 내역서의 중요부분을 불명확하게 산출한 업체는 배제함.

## 6. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않음.

나. 업체선정 통보를 받은 후 10일 이내에 계약체결을 하지 않을시 업체선정을 무효로 하며  
입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.

다. 제출된 서류에 허위사실 등이 발견 시에는 계약 후라도 무효처리하며, 당 입찰 결과에 이의  
를 제기 할 수 없음.

라. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 그 사실을 팩스 또는 전화 또는 문자로  
통보함.

마. 퇴직적립금 및 연차수당은 100% 산출하여 입찰가를 제출하고, 단지에서 별도 적립한 후 지  
급사유 발생 시 지급한다.

바. 적격심사제 세부평가표의 입찰가격 점수 가중치는 “1”을 적용함.

사. 본 입찰 공고서에 명시되지 않은 내용에 대해서는 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 및 당  
아파트 관리규약에서 정한 바에 따른다.

아. 기타 문의사항은 관리사무소 (☎ 031-563-5670)로 문의바람.

2026년 7 월 16 일

첨부 1. 경비 용역업체 선정 적격 심사 세부 평가표

첨부 2. 입찰서

첨부 3. 2026년 경비용역비 산출내역 작성 기준

(주)무림하우징 대표이사 이승엽

위 대리인 힐스테이트구리역아파트 관리소장 [직인생략]

| 구분                      | 평가항목(배점)                  | 세부배점 | 항목별 평가기준                   | 업체별 평가확인 |     |     |     |     | 비고 |
|-------------------------|---------------------------|------|----------------------------|----------|-----|-----|-----|-----|----|
|                         |                           |      |                            | A업체      | B업체 | C업체 | D업체 | E업체 |    |
| 기업<br>신뢰도<br>(30점)      | 신용평가등급<br>(15점)           | 15   | 비고 배점표                     |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 14.5 | 비고 배점표                     |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 14   | 비고 배점표                     |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 11   | 비고 배점표                     |          |     |     |     |     |    |
|                         | 행정처분 건수<br>(15점)          | 15   | 없음                         |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 10   | 1건                         |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 5    | 2~3건                       |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 1    | 4건 이상                      |          |     |     |     |     |    |
| 업무<br>수행<br>능력<br>(30점) | 기술자 등 보유<br>(10점)         | 10   | 제시사항 모두 확보                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 8    | 2순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 6    | 3순위(40%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 4순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 2    | 5순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         | 업무실적<br>(10점)             | 10   | 5건 이상                      |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 8    | 4건                         |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 6    | 3건                         |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 2건                         |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 2    | 1건 이하                      |          |     |     |     |     |    |
|                         | 장비 보유<br>(10점)            | 10   | 제시사항 모두 확보                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 8    | 2순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 6    | 3순위(40%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 4순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 2    | 5순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
| 사업<br>제안서<br>(10점)      | 사업계획의 적합성<br>(5점)         | 5    | 1순위(최우수1개)                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 2순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 3    | 3순위(40%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 2    | 4순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 1    | 5순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         | 협력업체와의<br>상생발전 지수<br>(5점) | 5    | 1순위(최우수1개)                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 2순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 3    | 3순위(40%)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 2    | 4순위(20%)                   |          |     |     |     |     |    |
| 입찰<br>가격<br>(30점)       | 입찰가격<br>(30점)             | 30   | 1순위(최저가)                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      | 비고 8에 따라 산출된<br>점수로 순위별 배점 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                            |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                            |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                            |          |     |     |     |     |    |
| 합계                      | 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 해당 공사의 공사실적 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.

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 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 배점 점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

· 배점 점수 = 30 - (30 × (가중치) ×  $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$ )

※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.

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

· 배점 점수 = 30 - (30 × (가중치) ×  $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최고가}}$ ), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.

[첨부 2]

| 입찰서                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                            |      |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------------|
| *참가번호                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                            | 입찰명칭 | 경비 용역업체 선정 입찰 |
| 입찰가액                                                                                                                      | 금                      원정 (W                      )                                                                                                                                        |      |               |
| 입찰보증금                                                                                                                     | 금                      원정 (W                      )                                                                                                                                        |      |               |
| <p>위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.</p> <p style="text-align: center;">2026 년              월              일</p> |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 입찰자                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 상호(성명)                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| * 대표자                                                                                                                     | 성명                      (인)                                                                                                                                                                |      |               |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                                                                                      |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 사업자등록번호                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 주소(전화번호)                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| (대리인 입찰시)                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 대리인                                                                                                                       | 성명                      (인)                                                                                                                                                                |      |               |
| 생년월일                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 주소(전화번호)                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 힐스테이트 구리역 아파트 관리사무소 귀중                                                                                                    |                                                                                                                                                                                            |      |               |
| 구비서류                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부</li> <li>- 입찰자 인감증명서 1부</li> <li>- 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부</li> <li>- 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부</li> </ul> |      |               |
| 기재방법                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>* 참가번호는 기재하지 마십시오.</li> <li>* 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.</li> </ul>                                           |      |               |

[첨부 3]

2026년 경비용역비 산출내역 작성 기준

◆ 경비인원 4 명 (24시간 격일제 휴게시간 : 주간 5시간 / 야간 4시간)

| 구 분                   |            | 산출기준                                                                                    | 산출금액         |              | 비 고                  |
|-----------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------------|
|                       |            |                                                                                         | 경비반장<br>(2명) | 경비대원<br>(2명) |                      |
| 직<br>접<br>노<br>무<br>비 | 기본급        | 월간 근로시간 228.125시간×2026년 최저임금 10,320원                                                    |              |              |                      |
|                       | 야간수당       | 야간근로시간 × 통상시급 × 0.5<br>30.42시간×((기본급+직책수당)÷월근로시간)                                       |              |              |                      |
|                       | 직책수당       | 반장 2 인 (1인당 5 만원)                                                                       |              |              |                      |
|                       | [월수령액]     |                                                                                         |              |              |                      |
|                       | 근로자의 날 수당  | (기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간÷12개월                                                             |              |              |                      |
|                       | 연차수당       | (기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간×15일÷12개월<br>(개정근로기준법에 따른 11개는 대체근무자 투입 없이 소진-휴가 미부여시는 발생자 별도 청구) |              |              | 관리소적립<br>후 발생시<br>정산 |
|                       | 퇴직급여충당금    | (월수령액+연차수당)÷12개월                                                                        |              |              |                      |
|                       | 1. 직접노무비 계 |                                                                                         |              |              |                      |
| 간<br>접<br>노<br>무<br>비 | 건강보험료      | (월 수령액+연차수당)×3.595%                                                                     |              |              |                      |
|                       | 장기요양보험     | 건강보험료×13.14%                                                                            |              |              |                      |
|                       | 국민연금       | (월수령액+연차수당)×4.75%                                                                       |              |              | 실비정산                 |
|                       | 고용보험       | (월수령액+연차수당)×1.35%                                                                       |              |              | 실비정산                 |
|                       | 산재보험       | (월수령액+연차수당)×0.956% (낙찰 후<br>업체요율적용_실비정산)                                                |              |              | 실비정산                 |
|                       | 피복장구비      | 1인당 월 15,000원 이상                                                                        |              |              |                      |
|                       | 교육훈련비      | 1인당 월 5,000원 이상                                                                         |              |              |                      |
|                       | 소모품비       | 1인당 월 5,000원 이상                                                                         |              |              |                      |
|                       | 2. 간접노무비 계 |                                                                                         |              |              |                      |
| 3. 일반관리비              |            | (1+2) × 1.5% 이상                                                                         |              |              |                      |
| 4. 기업이윤               |            | (1+2+3) × 1.5% 이상                                                                       |              |              |                      |
| 1인당 용역비 합계            |            | 1+2+3+4                                                                                 |              |              |                      |
| 월간 용역비 총계             |            | 1인당 용역비 × 4 명                                                                           |              |              |                      |
| <입찰금액>                |            | 월간용역비× 12 개월                                                                            |              |              |                      |

※ 입찰내역서 작성시 유의사항

1. 최저임금법, 근로기준법, 각종 보험법령에 위배되거나 당 아파트에서 정한 소정 산출기준에 적합하지 않을 경우 실격 처리되며, 낙찰 후 무효처리 하여도 이의를 제기할 수 없음.
2. 직접노무비, 간접노무비는 원단위 이하 절상하고, 그 외 항목은 원단위 이하 절사하여 작성함.  
(절상 예) 200.30원 -> 210원 / 204원 -> 210원)

제출인 :

힐스테이트구리역아파트 관리사무소장 귀하