

경비용역업체 선정 (긴급)입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 아파트 경비용역업체 선정에 관하여 다음과 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 백현마을코아루아파트
- 2) 소 재 지 : 경기도 용인시 기흥구 동백7로 80
- 3) 단지규모 : 6개동 414세대, 부대 및 복리시설, 11개 라인(1개 초소), 관리면적 : 53,852.376㎡

2. 입찰 종류와 낙찰 방법 :

- 1) 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 2) 낙찰의 방법 : 적격심사제

3. 입찰의 내용 및 업무의 범위

- 1) 계약기간 : 2026년 8월 1일 ~ 2027년 7월 31일(1년)
- 2) 경비인원 : 총 4명 [반장 2명, 대원 2명, 각조 2명씩]
- 3) 근무형태 : 24시간 교대근무(격일제)
- 4) 휴게시간 : 총 9시간 [주간 3시간 / 야간 6시간]
- 5) 업무의 범위 : 경비업법에 규정된 업무 및 기타 법령 등에서 허용되는 범위 내의 관리주체 지원 업무 등
※ 근무인원, 근무시간, 업무범위 등은 계약 이후에도 당 아파트 사정에 의해 조정될 수 있으며, 이 경우 용역비는 변동 조건에 상응하여 조정 함.

4. 현장설명회 : 없음.

필요시 개별적으로 단지 방문하여 현장 확인하여야 함. 현장상황 숙지 못한 책임은 입찰자에게 있음.

5. 참가자격

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각호에 해당되지 않은 업체
- 2) 자본금 5억원 이상인 업체
- 3) 입찰공고일로부터 최근 5년간 500세대 이상 공동주택단지 5개이상 경비용역 완료 실적이 있는 업체

6. 제출서류

- 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조(제출서류) 각 호의 서류 일체
- 1) 입찰서(경비용역비 산출내역서 포함)
- 2) 시설경비업 허가증 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본(개인의 경우, 주민등록초본) 각 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부(전자발급 포함)
- 5) 인감증명서 및 사용인감계 각 1부
- 6) 입찰공고일 현재 최근 6개월간 공정거래위원회 과징금 처분 사실 여부 확인서 1부.

- 7) 입찰보증금(입찰가액의 5% 이상의 현금납부 영수증, 공제증권 또는 보증서) 납부서 1부.
 - 8) 적격심사제 평가 세부배점표에 따른 제출서류(※미제출시 배점 0점 처리)
 - ① 기업신용평가확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것) 1부
 - ② 행정처분 확인서(등록 시·군·구에서 발급한 것으로, 입찰공고 전일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서) 각 1부
 - ③ 공고일 기준 최근 5년간 실적증명 서류 1부(단지명, 세대수, 계약기간, 전화번호 명기)
 - ④ 기술자 등 보유, 장비보유는 시설경비업 허가업체 모두 만점으로 함.
 - ⑤ 사업제안서(사업계획의 적합성, 협력업체와의 공생 발전을 위한 상생협력 내용 포함) 1부.
- ※ 서류는 위 순서대로 편철하여 제출하고, 사본으로 명기된 서류는 반드시 원본대조필 날인하여 제출
- ※ 모든 서류는 전자입찰(www.k-apt.go.kr)을 통해 첨부 파일로 제출

7. 입찰서류 제출기한 및 방법

- 1) 제출 기한 : 2026년 7월 27일(월) 11:00까지
- 2) 제출 방법 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록

8. 개찰 일시 및 장소

- 1) 개찰 일시 : 2026년 7월 27일(월) 12:00
- 2) 개찰 장소 : 당 아파트 입찰담당자 PC (※단지 사정에 따라 변동될 수 있음)

9. 낙찰자 결정방법

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조(낙찰의 방법)에 따라 적격심사 최고점수를 받은 자를 낙찰자로 결정함. 단, 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정함.
- 2) 선정된 업체에 개별통보(전화/팩스/문자 등)하고 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 공개함.

10. 입찰가격산정 방법 및 기준

- 1) 산출내역을 준수하고, 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 함.
- 2) 입찰금액은 월간 용역비에서 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 함.
- 3) 인건비는 2026년도 최저임금액 이상을 적용하여 산출함.
- 4) 용역계약은 연차수당, 퇴직적립금, 4대보험이 전부 포함된 입찰금액으로 하되 이들 항목중 연차수당, 퇴직적립금에 대해서는 단지에서 별도 적립한 후 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에 지급함.
- 5) 산출내역서는 관리사무소에서 제시한 양식의 수식에 의하여 산출하여야 하며, 다른 양식을 사용하여 제출하거나 임의 산출 산정한 경우는 무효처리 함.
- 6) 입찰서에 기재된 입찰금액과 산출내역서의 총금액이 일치하여야 하며 상이한 경우에는 무효 처리함.
- 7) 적격심사 세부평가표의 기술자 등 보유, 장비보유는 시설경비업 허가업체 모두 만점으로 함.

11. 기타 유의 사항

- 1) 근로기준법 등에 따른 최저임금 이상 및 법정수당(휴일/야간/연장 근로 수당 등)을 반영하지 않은 경우, 계약 체결 이후라도 해당 계약은 무효 처리 함.
- 2) 산출내역서 상 최저임금법 및 법정보험요율 등의 법규정 위반은 결격 사유로 원천 배제 함.
- 3) 제출된 서류는 반환하지 않으며, 제출 서류에 허위 또는 부정한 사실이 발견될 경우 계약 체결 이후라도 해당 계약은 무효 처리 함.

- 4) 낙찰업체는 계약의 권리를 양도할 수 없으며 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 시 낙찰은 무효로 하며 입찰보증금은 당 아파트로 귀속함.
- 5) 선정된 업체는 계약 체결 시 계약금액의 100분의 10 이상의 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 납부하여야 하며, 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 제출하여야 한다.
- 6) 낙찰자는 경비원에게 피복(동·하복, 방한점퍼, 작업용 T(하절기))을 지급하여야 하며, 렌턴, 경봉, 호각, 안전반도 등 경비업무에 필요한 장구 일체를 지급하여야 한다. 또한, 단지내에서는 전 경비원에게 통일하여 규율있는 복장을 착용케 하여야 하며 복장청결유지와 명찰을 패용하여야 한다.
- 7) 최저임금 미준수, 임금체불, 4대보험미가입 또는 체납, 근무인원 미배치, 허위서류 제출, 계약조건 불이행, 중대한 민원 반복 발생 시 관리주체는 계약을 해지할 수 있다.
- 8) 경비원이 불친절, 근무태만, 음주, 무단이탈, 주민과 마찰, 복장 불량 시 관리주체는 근무인원의 교체를 요구할 수 있으며, 낙찰자는 이에 응하여야 한다.
- 9) 업체의 귀책사유로 단지에 손해가 발생한 경우 낙찰자는 손해배상을 하여야 하며, 이를 위해 영업배상책임보험 및 근로자 재해 관련 보험에 가입하고 증빙자료를 제출하여야 한다.
- 10) 낙찰자는 계약기간 동안 입찰 시 제출한 인원, 장비, 산출내역 및 근무조건을 임의로 축소하거나 변경할 수 없다.
- 11) 입찰자는 입찰에 필요한 모든 사항을 입찰 전에 충분히 숙지하여야 하며, 이를 이행하지 않아 발생한 불이익은 입찰 업체의 책임으로 한다.
- 12) 본 입찰 공고에 포함되지 아니한 사항은 관련법규 및 사업자선정지침 등을 참고하여, 당 아파트입주자대표회의(관리주체)의 결정에 따른다.
- 13) 기타 자세한 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎031-899-3801)로 문의 바람.

붙임 1. 입찰서 1부

2. 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부
3. 경비용역비 산출내역서 1부

2026년 7월 20일

대원에스테이트서비스 대표이사 서일섭

위 대리인 백현마을코아루아파트 관리사무소장(직인생략)

[붙임1]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

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

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

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 수행능력 (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%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
		24	2순위(20%)						
		18	3순위(40%)						
		12	4순위(20%)						
		6	5순위(20%)						
합계	100점	100점	-						

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조화 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 보유는 시설경비업 허가업체는 모두 만점으로 한다.
5. 업무실적은 5개 단지이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세 금계산서, 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. 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가. 다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 순으로 순위를 정하고, 최고가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함
9. 집계표 평가방법
 - 평가위원의 개별 평가표에서 취합한 점수의 평균가를 집계표 평가점수로 부여한다.
 - 평균값이 소수점 둘째자리 이하는 절사하여 소수첫째자리 값까지를 평가점수로 부여한다

2026년도 경비용역 산출내역서

항 목		반장(2명)	대원(2명)	산출 근거 (휴게시간:주간3H,야간6H, 총9H) 월 근로시간 228.13/ 월야간근로시간 30.42	비 고
직 접 노 무 비	①기본급			월근로시간 × 최저시급(10,320원) 이상	
	②야간근로수당			(①+③)/월근로시간×월야간근로시간×50%	
	③반장수당			반장 각 3만원	
	(A)급여계				
	④근로자의날수당			(①+③)/월근로시간 × 일근로시간/12	
	⑤연차수당적립금			(①+③)/월근로시간×일근로시간×15일/12개월 (*1년미만근로자 : 11개 휴가 필히 사용)	(단지 적립)
	⑥퇴직적립금			((A)+④+⑤)/12개월	(단지 적립)
	(B)직접노무비계			(A)+④+⑤+⑥	
간 접 노 무 비	⑦건강보험			((B)-⑥) × 3.595%	(실비정산)
	⑧장기요양보험			건강보험료 × 13.14%	(실비정산)
	⑨고용보험			((B)-⑥) × 업체요율 적용(증빙자료 제출)	(실비정산)
	⑩산재보험			((B)-⑥) × 업체요율 적용(증빙자료 제출)	(실비정산)
	⑪국민연금			((B)-⑥) × 4.75%	(실비정산)
	(C)간접노무비계				
제 경 비	⑫피복비			동,하복,방한점퍼 등(1인당 월 20,000원 이상)	
	⑬소모품비			휴지,장갑,비누 등 1인당 월 13,000원 이상	
	⑭복리후생비			1인당 월10,000원 이상	
	⑮교육훈련비			1인당 월5,000원 이상	
	⑯특수건강검진비			1인당 월5,000원 이상	
	(D) 제경비계				
(E) 총 계				(B)+(C)+(D)	
⑰일반관리비				10원 이상 (E)×9% 이내	'0'원이나 공란은 무효
⑱기업이윤				10원 이상 {(E)+⑰}×10% 이내	
(F)1인용역비계				(E)+⑰+⑱	
(G)월간용역금액계					천원단위 미만 절사
(H)입찰금액				(G)×12개월	천원단위 미만 절사

※ 주의 사항

- 최저시급은 2026년 10,320원 적용.
- 상기 산출식을 필히 준수하여 주시기 바라며 따르지 않을 경우 무효처리함.
- 당아파트에서 제시한 양식에 상이할 경우 무효처리함.
- 각 항목 **원단위 이하 절상한다.** (예: 120.05원→130원)
- 월간용역금액 및 입찰금액은 천원단위 미만 절사한다.** (예: 12,345,678원→12,345,000원)
- 연차수당적립금, 퇴직적립금, 4대 보험은 제시된 산출내역서의 산출근거대로 100% 적용하여야 하며, 4대보험은 **낙찰 후 실비정산함.**

[첨부 4]

경비업자 선정 적격심사 자체평가표

※ 위 경비업자 선정 적격심사 자체평가표는 입찰에 참가자(업체)가 직접 작성하여 제출하며 제출 서류 가장 앞에 포함 하여 주시기 바랍니다.

순번	평 가 항 목	평가내용	평가점수	비 고
참가 자격	자본금	() 억원		5억원 이상
	완료실적	() 개 단지		공동주택 500세대 5개 단지 이상 완료실적
1	신용평가등급	()등급	()점	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	()건	()점	행정처분 확인서(해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간)
3	기술자 보유	()명	()점	기술인력 보유증명서 ※ 시설경비업 허가업체 모두 만점
4	장비 보유	()대	()점	장비보유현황 ※ 시설경비업 허가업체 모두 만점
5	업무실적	()개	()점	업무실적 증명서

※ 입찰참가자(업체)가 제출한 자체평가표에 허위 사실이 발견되는 경우, 고의로 입찰을 방해한 것으로 간주하고 입찰에서 제외될 수 있으며, 그 책임은 입찰참가자(업체)에게 있습니다.

2026.

업체명 :

대표자 (인)

백현마을코아루아파트 관리사무소 귀중