

경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 제1항 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 근거하여 당 아파트의 경비용역업체를 선정하기 위하여 아래와 같이 입찰 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단지명 : 구서SK VIEW 1단지
- 2) 소재지 : 부산광역시 금정구 금샘로246번길 18
- 3) 단지규모 : 6개동, 532세대, 연면적 91,876.25㎡
- 4) 용역내용 : 일반경비용역, 초소 1개소

2. 입찰의 종류 : 제한경쟁, 전자입찰방식 <http://www.k-apt.go.kr> (공동주택관리정보시스템)

3. 낙찰 방법 : 적격심사제

4. 입찰참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각호에 해당하지 않는 업체
- 2) 공고일 현재 해당 법령(경비업법)에 따른 면허취득 및 허가 또는 등록을 갖춘 업체
- 3) 공고일 현재 최근 5년간 1,000세대 이상 5개 단지 이상 관리실적이 있는 업체
- 4) 자본금 3억원 이상인 업체

5. 입찰내용

- 1) 입찰명 : 일반경비용역업체 선정
- 2) 계약기간 : 2026. 08. 20. ~ 2028. 08. 20. (2년)
- 3) 근무인원 : 3명(보안조장 1명, 보안요원 2명) 보안조장 1명 주간근무, 보안요원 2명 24시간 격일제 근무
- 4) 업무의 범위 : 경비업법에 규정된 업무 및 공동주택 경비원 업무범위(시행령 제69조2)와 관리주체 보조 업무
- 5) 자산(시설물)증설이 수반되는 사업제안은 일체 불허합니다.
- 6) 당 아파트의 사정으로 경비원의 근무시간 조정, 인원증가 및 감소시 협의가 가능한 업체
- 7) 매1년 기준 업체의 사업수행실적을 평가하여 80점 이하시 계약을 중도 해지 할 수 있다.

6. 입찰참가 제출서류(순서대로 편철)

- 1) 경비업 허가증 등 해당 인허가증 사본 각 1부
- 2) 사업자등록증 사본 및 법인등기사항 증명서 각 1부
- 3) 법인인감증명서 및 사용인감계 각 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세필증 사본 각 1부
- 5) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 내의 서류에 한함) 1부
- 6) 최근 1년간 관할 관청의 행정처분사실 확인서 1부(입찰공고일 전일기준)
- 7) 제안서 1부.
- 8) 입찰서, 경비용역비 산출내역서, 입찰보증증권(입찰금액의 5%이상) 각1부
- 9) 적격심사 세부평가배점표에 따른 제출서류

7. 현장설명회 : 별도 실시하지 않으며, 참여업체는 2026.7.29. 입찰전까지 관리사무소 방문하여 확인 바람.

8. 입찰서 서류제출

- 1) 서류제출 마감일시 : 2026. 7. 31.(금) 18:00까지

- 2) 서류접수 장소 : <http://www.k-apt.go.kr> (공동주택관리정보시스템) 전자입찰
- 3) 개찰일시 및 장소 : 2026. 08. 03.(월) 16:00이후 관리사무소 컴퓨터(개찰일시는 변경될수 있음)
- 4) 제안 설명회 : 필요시 참여업체에 별도 통보함

9. 낙찰자 선정방법

- 1) 적격심사평가 항목에 따라 제출서류를 제출하지 않거나 식별이 불가능한 경우에는 해당 배점을 0점 처리하며, 그 책임은 응찰자에게 있음.
- 2) 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2개 업체 이상이면 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 같은 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다..
- 3) 적격심사 평가 후 낙찰업체는 개별 통지함.
- 4) 입찰 무효(사업자 선정지침 제6조)로 하는 경우 문자, 전화, 팩스 중 하나를 선택하여 입찰자에게 통보함.

10. 기타사항

- 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않음
- 2) 응찰자는 본 입찰에 관한 제반사항을 완전히 숙지한 것으로 간주하므로 사전 열람 및 검토하여 응찰하시기 바라며 숙지하지 못한 책임은 응찰자에게 있음.
- 3) 최저임금법 및 노동 관련법 적용에 저촉사항이 없어야 하며, 관계 법령 위반시 모든 책임은 응찰자에게 있음.
매년 최저임금 및 4대보험 요율 변동은 협의하여 반영함.
- 4) 근무인원 및 근무시간은 변동될 수 있으며 변동이 있을 경우 또는 노동부 최저임금 고시 이후 용역비는 해당 기준에 맞춰 조정됨. (4대 보험요율 변동 시 동일하게 적용)
- 5) 낙찰업체는 계약금액의 10%의 계약이행보증금을 공제증권·보증서 등으로 제출할 것.
- 6) 1년 미만자 연차 11개는 설비 정산한다. 중도퇴사로 인한 미사용수당 발생 시에는 지급하며, 퇴직금 및 연차수당은 아파트에서 적립하며 해당 사유 발생시 지급함.
- 7) 낙찰자가 정당한 이유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 입찰보증금은 당 아파트로 귀속되며 낙찰은 무효로 처리됨.
- 8) 근로기준법에 준하여 1년 미만자 근무자 연차휴가(11개) 사용하는 것을 원칙으로 한다.
- 9) 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따르며, 업체 선정에 관하여 어떠한 경우에도 이의를 제기 할 수 없으며 입찰에 참여하는 업체는 공고문에 첨부된 입찰 참여 각서를 제출하기 바랍니다.
- 10) 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 051-514-7288)로 문의바람.

11. 붙임

- 1. 입찰서 1부
- 2. 경비용역비 세부산출내역서
- 3. 경비용역업체 선정을 위한 적격심사제 세부평가표
- 4. 경비용역업체 선정 적격심사제 일람표

2026. 07. 20.

(주)아스타아이비에스 대표이사 대리인

구서SK VIEW 1단지 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역업체 선정 입찰
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
구서SK VIEW 1단지아파트 관리사무소 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

경비용역비 세부산출내역서

대표이사 : (인)

구 분		보안조장	보안요원	산출내역
최저시급		10,320	10,320	2026년도 최저시급 적용
월 소정근로시간		209	235.7	인원 : 보안조장 1명, 보안요원 2명 근무형태 : 보안요원2명,24시간격일제
월 야간근로시간			61	근무형태 : 보안조장 1명,주간 근무 보안요원휴게 : 주간4시간30분,야간4시간
직접 노무비	기본급			최저시급×월 소정근로시간
	야간근로수당			(기본급+직책수당)/월소정근로시간×야간근로 시간×50%
	직책수당	50,000		조장수당 50,000
	연차수당			(기본급+직책수당)/월소정근로시간×일근로시 간×15일/12개월
	근로자의날 수당			(기본급+직책수당)/월소정근로시간×일근로시 간/12개월
	급여소계			
	퇴직적립금			소계/12개월
	직접노무비계			
간접 노무비	건강보험			급여소계×3,595%
	장기요양보험			건강보험×13.14%
	산재보험			급여소계×(업체요율적용)
	국민연금			해당자 별도 청구(4,75%)
	고용보험			해당자 별도 청구(1,65%)
	피복장구비			10,000원 이상
	특수건강검진비			5,000원 이상
	교육비			5,000원 이상
간접노무비계				
노무비 합계				직접노무비+간접노무비
일반관리비				노무비 합계의 1%이상
기업이윤				노무비 합계의 1%이상
1인 총계				노무비합계+일반관리비+기업이윤
각 총계				보안조장 1명, 보안요원 2명
월용역비 합계				인원 총 금액 (천 단위 이하 절사)
입찰금액				월용역비 합계 × 24개월

- [특기사항]
1. 근로기준법 및 최저임금법등에 위반되는경우에는무효로한다.
 2. 2026년 최저시급을 기준으로 산출하고, 4대 보험료는 관계법령에 따라 매년 갱신한다.
 3. 산출기준 및 입찰서에 제시한 내용으로 산출되어야 하며, 계산방식에 오류있는경우 무효로 처리한다.
 4. 각 항목 당 금액은 10원미만은 버림 한다. 단, 직접노무비는10원미만은 올림 한다.
 5. 퇴직금 및 연차수당은 당 아파트에서 적립 후 해당사유 발생시 업체의 청구에 의해 지급함

[별지 제6-3호 서식]

경비용역 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						
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(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(10%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(10%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
		비고 8에 따라 산출된 점수로 배점 1순위를 제외한 순위별 세부배점 간 격은 입주자대표회의 의결로 정한다.							
합계	100점	100점							

<비고>
 1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
 2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 주택관리업자 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] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 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 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 거래 사실 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 가격대비 점수비율에 따라 배점 (A업체 점수 = {30-(30×□× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최고가}}$ })
 물품의 매각, 잡수입 배점 (A업체 점수 = {30-(30×□× $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최고가}}$ })
 ※ □는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수(1~5) : 입찰 시 입주자대표회의 의결로 정한다

【별표 6】 (제3장 관련)

용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부배 점	평가내용		
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장 비임대 확인서 등	
			10점	업무실적	업무실적 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전 지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮(높)은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 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

- 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.
 - 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가『국가기술자격법』상의 자격취득자,『건설기술진흥법』상의 건설기술자, 『정보통신 공사업법』등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 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 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

경비용역업체 선정 적격심사제 일람표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	첨 부 서 류
1	신용평가등급	() 등급	* 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것
2	행정처분 건수	() 건	* 최근 1년간 행정처분 확인서 (해당법령에 따른 처분권자 발급)
3	기술자 보유	() 인	* 경비지도사 보유 인원
4	장비 보유	() 대	* 부산지방경찰청에 등록된 긴급자동차 보유 대수 및 지정증 사본
5	관 리 실 적	()개 단지	* 입찰공고일 현재 1,000세대 이상 완료실적 (단지 수 기준) 실적증명서

☐ 위 평가내용 일람표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출

☐ 위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하여 발견 시에는 평가대상에서 배제
되어도 절대 이의제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026. . .

업 체 명 :

대 표 자 :

(인)

구서SK VIEW 1단지아파트 관리사무소 귀중

입찰 참여 각서

업 체 명 :

대표자 성명 :

입 찰 명 : 구서sk뷰1단지 아파트 경비용역 사업자 선정 입찰

상기 업체는 구서sk뷰1단지 아파트 경비용역업체 선정 입찰에 참가한
자로 발주처의 입찰서류, 입찰가액 및 산출 내역서등을 참조하여 업체를
선정 함에 있어 귀 아파트의 결정에 따른 입찰방식 및 그 결과에 대하여
일체의 민,형사상,행정상 이의 제기를 하지 않을 것을 확약합니다.

2026. . .

대표이사 : (인) (사용인감)

상 호 :

주 소 :

사업자등록번호 :

구서sk뷰 1단지 아파트 관리사무소 귀중