

경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정 지침)에 따라 경비용역사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 혁신도시NH아파트3단지
- 나. 소 재 지 : 경상남도 진주시 대밭골로 91 (충무공동 219)
- 다. 단지규모 : 11개동 1,256세대 (관리면적 : 74,174.872㎡)

2. 입찰내용

- 가. 입찰내용 : 경비용역
- 나. 용역내용 : 입찰에 부치는 사항
 - 용역인원 : 총 5명
 - 근로조건 : 1) 경비반장 : 월 ~ 금 (07시 ~ 19시), 토 (07시 ~ 18시), 휴게시간 (3시간)
2) 경 비 원 : 격일제 (07시 ~ 익일 07시), 휴게시간 (주간 4시간, 야간 6시간)
 - 업무범위 : 단지 내 시설경비 및 기타 관리주체 협조 요청 업무
- 다. 계약기간 : 2026. 8.1 ~ 2027. 7. 31 (1년)

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰, 전자입찰 / 적격심사제

4. 입찰참가 자격(입찰공고일 현재기준)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 않는 업체
- 나. 시설경비업에 따른 허가를 필한 업체로서 자본금 2억원 이상인 업체
- 다. 최근 5년간 500세대 이상 단지 5개 이상 완료실적이 있는 업체

5. 제출서류

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제27조에 따른 서류
 - 1) 입찰서 1부(전자시스템입력), 세부 산출내역서 1부
 - 2) 입찰보증금은 입찰가격의 5% 이상의 공제증권 또는 보증서로 제출
 - 3) 시설경비 허가증 1부
 - 4) 사업자등록증 1부
 - 5) 법인등기사항증명서 1부 (입찰공고일 이후 발행분)
 - 6) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (입찰공고일 이후 발행분)
 - 7) 공정거래위원회 법 위반 사실확인서 1부 (입찰공고일 이후 발행분)
- 나. 적격심사에 필요한 서류 등
 - 1) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것) 1부
 - 2) 행정처분 확인서 (입찰공고일 전일기준 최근 1년간) 1부
 - 3) 기술인력 보유증명서 (4대보험 가입 증빙자료) 1부
 - 4) 장비보유현황(장비구입영수증 또는 장비임대확인서) 1부
 - 5) 입찰공고일 현재로 부터 최근 5년간 경비용역 완료실적 증명서(아파트명, 세대수, 소재지, 관리기간, 전화번호 명기) 사본 1부

- 6) 사업제안서 : 회사소개서 및 경비운영계획서(협력업체와의 상생발전 지수 포함) 1부
※ 입찰 제출서류는 위의 순서대로 1개의 파일로 등록 바람

6. 현장설명회 : 현장설명회는 개최하지 않으며 참가업체는 아파트 개별 방문하여
현장여건 등을 면밀히 검토 후 사업제안에 반영바람

7. 서류접수 및 개찰일시

- 가. 서류 접수 마감 : 2026년 7월 28일(화) 17시까지/전자입찰(www.k-apt.go.kr)
나. 개찰 일시 및 장소 : 2026년 7월 28일(화) 18시 이후/관리사무소

8. 낙찰자 결정방법

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 따라 결정, 개별 유선통보
나. 최종 낙찰업체 선정 : 2026년 7월 29일 13:00분 이후 적격심사 평가후 최고득점자 선정
※ 최종 낙찰업체 선정 일정은 단지 사정에 따라 지연 및 변경될 수 있음.
※ 동일 점수 업체 발생 시 낙찰자는 사업자선정지침의 규정에 따름.

9. 입찰의 무효 및 통지 방법

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조 [별표3 입찰의 무효]에 해당하는 업체
나. 행정처분 미제출 업체
다. 입찰가격 산출내역서는 별첨 서식에 준하여 작성하며, 산출내역 위반시 무효로 함.
라. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 그 이유를 유선(전화, 문자, 팩스)으로 통지함

10. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5이상을 입찰보증금으로 납부하여야 함.
나. 낙찰자는 계약체결 시 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행 보증보험증권을 제출하여야 함.
다. 낙찰자는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약의 체결을 거절하였을
때에는 낙찰은 무효로 하고 해당 입찰보증금을 당 아파트로 귀속함.

11. 기타사항

- 가. 입찰자는 지침(국토교통부 고시 제2024-196호)을 정확히 인지하고 단지의 특성, 여건 등을 현장
방문으로 파악한 후 입찰에 참가하여야 함.
나. 산출내역서는 제시된 양식을 사용하여야 하며, 산출내역서의 산출식을 준수하지 않을 시 입찰을
무효 처리 함.
다. 제출한 서류는 반환되지 않으며, 제출한 서류가 허위일 경우 계약 후라도 무효 처리함.
라. 입찰자는 사업자선정지침 및 현장방문 등을 통하여 아파트의 여건 등 제반사항을 충분히 숙지하여
입찰에 응하여야 하며 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음
마. 국민연금과 고용보험은 해당자 별도 청구함.
바. 계약 체결 후 최저임금법, 사회보험법 등 관계법령 개정으로 해당 금액이 변경되면 상호 협의하
여 휴게시간 및 계약금액 조정함.
사. 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령, 국토교통부 고시 제2024-196호 지침 및 임차인대
표회의 결정에 따르며, 기타 자세한 사항은 ☎ 055-763-5514로 문의 바람.

※ 불임서류

1. [별첨 1] 입찰참여 각서
2. [별첨 2] 경비용역비 세부 산출내역서
3. [별첨 3] 용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표
4. [별첨 4] 경비용역업체 적격심사 자가평가표

2026년 7월 22일

(주) 태봉산업개발 대표이사의 대리인

혁신도시NH아파트3단지 관리사무소장



입찰 참여 각서

* 입찰명 : 경비 용역업체 선정 입찰

상기 업체는 혁신도시LH아파트3단지 경비 용역업체 선정 입찰에 참여함에 있어, 관계 법령 및 입찰 관련 내용 등을 모두 숙지하고, 경비 용역업체 선정과 관련된 임차인대표회의의 모든 결정에 대하여 동의하며, 입찰 과정의 공정성과 입찰 결과에 대하여 일체의 행정 및 민·형사상의 이의를 제기하지 않을 것을 서약하고 날인합니다.

2026년 월 일

참가업체명 :

대표이사 :

인

(주) 태봉산업개발 대표이사의 대리인
혁신도시내아파트3단지 관리사무소장 귀하

[별첨 2]

경비용역비 세부 산출내역서

입찰업체명 :

항 목		경비반장	경비원	산 출 내 역
시급		10,320원	10,320원	2026년도 최저시급 적용
월간근로시간		231시간	213시간	
월 야간근로시간		0시간	31시간	
직접 노무비	기본급			시급×월간근로시간
	직책수당	100,000	-	경비반장 수당 10만원
	야간수당			(기본급+직책수당)÷월근로시간×야간근로시간×50%
	급여 계			
	근로자의날 수당			(기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간÷12월
	연차수당			(기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간×15일÷12월
	퇴직적립금			(급여계 + 근로자의날수당 + 연차수당)÷12개월
	직접노무비계(A)			
간접 노무비	건강보험			건강보험 3.595%
	장기요양보험			건강보험×13.14%
	고용보험			고용보험 1.35%
	국민연금			국민연금 4.8%
	산재보험			업종요율 1.46%적용
	간접노무비계(B)			
제경비	피복장구비			1인당 30,000원 이상
	제경비계(C)			
소 계(D)				(A)+(B)+(C)
제세공과금/일반관리비(E)				((A)+(B)+(C))× 3% 이상
1인 총계				
인원		1명	4명	총 5명
월용역비 합계				
입찰금액				월용역비 합계 × 계약기간(12개월)
〈특기사항〉 1. 근로기준법 및 최저임금법 등에 위반되는 경우에는 무효로 한다. 2. 2026년 최저시급을 기준으로 산출하며, 관계법령에 따라 매년 갱신한다. 3. 국민연금과 고용보험은 해당자 별도 청구 4. 산출기준 및 입찰서에 제시한 내용으로 산출되어야 하며 계산방식에 오류가 있는 경우 무효로 처리한다. 5. 각 항목당 금액은 10원 미만은 절상한다. 6. 근로기준법 개정에 따른 1년 미만자 추가 연차휴가는 추후 협의한다.				

용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

평가위원 : (서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA°,A- ,BBB+,BBB°,BBB-,BB+,BB°	A1,A2+,A2°,A2-,A3+,A3° ,A3-,B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB -	B°					
		14	B+,B0, B -	B-					
		11	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2 ~ 3건						
		9	4 ~ 5건						
		6	6 ~ 7건						
		3	8건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가 또는 최고가)						
		27	2 순 위 (상 위 ~20% 이 하)						
		24	3 순 위 (20%초과~60%이하)						
		21	4 순 위 (상 위 60%초과~80%이하)						
		18	5 순 위 (상 위 80%초과~100%)						
	100점	100점							

<비고>

1. <삭제>
2. 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 제시사항을 90%이상 100%미만 확보한 경우 2순위, 80%이상 90%미만 확보한 경우 3순위, 70%이상 80%미만 확보한 경우 4순위, 70%미만 확보한 경우 5순위로 평가 함 단, 경비업 허가업체는 만점으로 한다.
3. 입찰가격은 참가업체가 5개 이하인 경우에는 최저가(최고가) 순으로 순위에 따라 배점함.
참가업체가 6개 이상인 경우에는 최저가의 경우 최저가(최고가) 순으로 순위를 정하고, 최저가(최고가) 업체(들)을 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위~20%이하는 2순위, 20%초과~60%이하는 3순위, 60%초과~80%이하는 4순위, 80%초과~100%이하는 5순위로 평가함.

<예 시> 7개 업체가 참가한 경우 최저가업체 1순위

$$\begin{array}{lll} 1/6 \times 100\% = 16.6\% \rightarrow 2\text{순위} & 2/6 \times 100\% = 33.3\% \rightarrow 3\text{순위} & 3/6 \times 100\% = 50\% \rightarrow 3\text{순위} \\ 4/6 \times 100\% = 66.6\% \rightarrow 4\text{순위} & 5/6 \times 100\% = 83.3\% \rightarrow 5\text{순위} & 6/6 \times 100\% = 100\% \rightarrow 5\text{순위} \end{array}$$

경비용역업체 적격심사 자가 평가표

구분		항 목	실적 및 내용	배점	비 고
제한요건	1	자 본 금	억		자본금 2억 이상
	2	관리실적	세대		5년간 500세대이상 관리완료 실적
적격심사평가항목	1	신용평가등급		()점	신용평가등급확인서
	2	행정처분건수	건	()점	행정처분확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간)
	3	기술자 보유현황	명	()점	경비업허가업체는 만점
	4	장비현황	대	()점	경비업허가업체는 만점
	5	관리 실적	세대	()점	500세대 이상 관리 완료 실적
	6	입찰 총금액	원		계약기간총액(부가세 제외)
합 계					

1. 위 평가내용 작성은 허위가 없어야 하며, 허위로 작성 제출시에는 평가대상에서 배제하며 적격심사 제출서류 맨앞에 첨부하여 제출(등록)하여야 한다.
2. [별지-3] 용역사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표를 참고하여 자체 평가.

2026년 월 일

업체명 :

대표자 : (인)

혁신도시NH아파트3단지 관리사무소장 귀하