

경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 제25조 및 동법 시행령 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자선정) 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 당 아파트의 용역사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 청라자이아파트
- 나. 소 재 지 : 인천시 서해구 청라에메랄드로 30
- 다. 단지규모 : 19개동 884세대 / 관리면적 : 132,891.69㎡

2. 입찰방식 및 낙찰자 선정 방법 [사업자선정지침에 따름]

- 가. 입찰의 종류 : 전자입찰, 제한경쟁입찰
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

3. 입찰에 부치는 세부 내용

- 가. 입찰명 : 청라자이 경비용역업체 선정
- 나. 업무범위 : 경비업법 및 공동주택관리법에서 규정한 경비업무
- 다. 경비인력 : 총 8명 - 보안팀장 2명, 보안대원 2명, 초소대원 4명
- 라. 근무형태 : 격일제(보안실 휴게시간 : 주간 2시간, 야간 3시간, 총 5시간)
(경비초소 휴게시간 : 주간 3시간, 야간 4.5시간, 총 7.5시간)
- 마. 계약기간 : 2026년 10월 01일 ~ 2028년 09월 30일 (2년)
- 바. 낙찰업체 결정 후 관리주체 결정으로 근무형태, 휴게시간, 인원조정 등은 상호 협의하에 조정할 수 있음.

4. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제①항 각호에 해당하지 않은 사업자
- 나. 공고일 현재 자본금 10억원 이상인 경비업 허가업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1000세대 이상 5개 단지 이상 관리 완료 실적이 있는 업체

5. 제출서류 ('가', '나' 서류 일체는 순서대로 스캔하여 PDF파일로 제출)

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 해당서류일체

- 1) 사업자 등록증 사본 1부
- 2) 경비업 허가증 사본 1부
- 3) 법인인 경우 법인등기부등본 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세필증 각 1부
- 5) 공정거래위원회 발급 과징금 처분 사실유무확인서 1부

나. 적격심사 평가 필요서류 일체

- 1) 기업신용평가등급 확인서: (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것) 1부
- 2) 행정처분 확인서: (입찰공고일 전일기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분) 1부
- 3) 기술인력 보유현황: 경비지도사 자격증 사본 및 4대 보험 중 택일 가입증명서 1부

- 4) 장비보유증명서(서류제출 마감일 현재 보유한 장비구입 세금계산서 또는 장비임대확인서 등) 1부
- 5) 공고일로부터 최근 5년간 실적증명서(단지 명, 세대수, 전화번호 기재) 각 1부
- 6) 사업제안서 (회사소개서 및 운영계획서, 협력업체와의 상생발전지수 포함)
- 7) 입찰서[입찰보증증권(입찰금액의 5%이상)] 포함 및 입찰가격 산출내역서 1부.

6. 서류제출 방법 및 마감일시

- 가. 제출방법: 제출서류는 전자입찰 www.k-apt.go.kr에 등록
(※전자입찰에 등록한 서류일체 1부는 서류 마감시간 이전까지 우편 또는 직접제출 바랍니다.)
- 나. 제출마감: 2026년 09월 23일(수요일) 17시까지
- 다. 현장설명회: 없음(업체 필요시 입찰 참가 전 개별적으로 단지 현황을 숙지할 것)

7. 개찰일시(적격심사회의 일시) 및 장소

- 가. 개찰일시: 2026년 09월 28일(월요일) 10시 이후 (일정은 사정상 변경될 수 있음)
- 나. 개찰장소: 당 아파트 입찰담당자 PC

8. 입찰무효

- 가. 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호) 제6조(입찰의무효)에 해당할 경우.
- 나. 입찰 무효시 무효 사유는 유선 또는 FAX로 통보함.

9. 업체선정방법 [사업자선정지침에 따름]

- 가. 국토부고시 제2024-196호 사업자선정지침에 의거 적격심사제를 통한 낙찰자 선정 후 개별 통보함.
- 나. 선정된 업체에 유선 통보함. (결정된 사항에 대하여 이의제기를 할 수 없음)
- 다. 제출된 서류에 허위나 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효 처리함.
- 라. 낙찰자는 낙찰자 통보일로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효처리하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다. 계약 체결 후 10일 이내 계약금액의 10%이상 계약이행보증증권을 제출하여야 함.

10. 입찰관련 유의사항

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제26조 제1항에 의거 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 제시하여서는 아니 되며, 제시한 사업자에 대해서는 참가자격을 제한함.
- 나. 제출된 서류는 일절 반환하지 않음.
- 다. 산출내역서는 최저임금법 등에 따라 최저임금 이상을 반영하여 산출하고 최저임금이 인상될 경우 인상된 최저임금을 반영하여 계약금액을 변경하는 것으로 함.
- 라. 금액산정 시 근로기준법이 정한 기본급, 연차수당, 퇴직금 및 4대 보험 등 법적산출기준 및 지침 등이 법적 기준에 미달되게 적용하였거나 최저임금에 미달되는 견적금액 등 법이 정한 규정에 적합하지 아니한 견적과 당 아파트에서 정한 소정의 산출기준에 적합하지 않을 경우는 0점 처리 하거나 무효 처리함.
- 마. 연차수당, 퇴직적립금, 4대 보험은 제시된 산출내역서의 산출근거대로 100% 적용하여야 하며, 감액 적용 및 산출 근거 미준수 시에는 입찰을 무효 처리함.
- 바. 퇴직금 및 연차수당은 관리주체가 별도로 적립하며 실제 지급 사유 발생 시 청구에 의하여 지급

하며, 4대 보험도 실비 정산(낙찰업체 실제요율 적용 실비정산)함, 인원 결원 시에는 결원 일수만큼 차감 후 지급함.

사. 각종 서류에 대한 입증 책임은 입찰참가자에게 있으며 입증이 불가능한 경우에는 인정하지 아니함.

아. 입찰에 관한 제반 사항을 완전히 숙지한 후 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.

자. 기술자 경비지도사 10인이상 만점, 장비보유는 경비업 허가업체는 모두 만점 처리함.

차. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및「주택관리업자 및 사업자 선정지침」과 사업주체, 관리주체의 결정에 따르며, 기타 자세한 사항은 관리사무소 (☎032-569-7874)로 문의바람.

붙임 1. 입찰서 1부.

2. 용역등 사업자선정 적격심사제 세부평가표 1부.

3. 경비용역비 세부산출내역서 1부.

2026년 09월 08일

우리관리주식회사 대표이사의 대리인
청라자이 관리사무소장[직인생략]

【붙임1.】

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

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【붙임2.】

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

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	2건~3건						
		1	4건 이상						
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	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
		비고 8에 따라 산출된 점수로 배점							
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함(예; 3개 업체가 참가한 경우 사업계획의 적합성은 5-4-3 으로 배점)
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, <별지 제9호 서식> 비고 제2호의 평가기준에 따른다.
- 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 하며 관계법령에 의한 기술자 구분, 기술자 보유수 산정 기준, 기술자 보유 증빙 및 평가기준은 <별지 제9호서식> 비고 제4호 가목부터 다목의 기준에 따른다.
- 업무실적은 (해당 단지의 규모 등을 고려하여 000세대 이상인) 5건을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역의 용역실적 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 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사시 이행 계획, 단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 가격대비 점수비율에 따라 배점한다.
 ※입찰가격 점수 = [30 - {30×1×(입찰가-최저가)/최저가}] (소숫점 둘째자리에서 반올림한다)
 ※□는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수로, 1~5 중 입주자대표회의 의결로 결정하여 입찰공고 시 명시한다
 ※물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 순으로 정한다(점수 산출방법은 동일).

【붙임3.】

경비용역비 세부 산출내역서

▶ 단지명 : 청라자이						
▶ 인 원 : 08명 : 보안팀장2명, 보안대원2명, 초소대원4명						
구분	직 책	보안팀장	보안대원	초소대원	산출준수사항	비 고
	인 원	2	2	4		
	월 근로시간	288.96	288.96	250.94		
	야간근로시간	76.05	76.05	53.23		
	1일 근로시간	9.5	9.5	8.25		
직접노무비	①기본급				월 근로시간 * 26년도 최저시급 (10,320원) 이상	
	②직책수당				보안팀장: 각 50,000원 이상	
	③야간근로수당				{{(①+②)}/월근로시간}*야간근로시간*50%	
	월 지급금액				①+②+③	
	④근로자날 수당				{{(①+②)}/월근로시간}*일근로시간/12	
	⑤연차수당				{{(①+②)}/월근로시간}*일근로시간*15/12	실비 청산
	⑥퇴직적립금				(①+②+③+④+⑤)/12	실비 청산
	소 계(A)				①+②+③+④+⑤+⑥	
간접노무비	건강보험				(A-⑥)의 3.595%	납입후 영수증 제출 필요
	장기요양보험				건강보험의 13.14%	
	국민연금				(A-⑥)의 4.75%	
	고용보험				(A-⑥)의 1.35%	
	산재보험				(A-⑥)의 0.956%	
	소 계(B)				4대보험료 100% 적용	
제경비	피복장구비				춘, 하, 추, 동복, 무전기, 순찰기 등 (1인당 월 20,000원 이상)	
	교육훈련비				직무교육 등 (1인당 월 5,000원 이상)	
	복리후생비				명절선물, 부식 등. (1인당 월 5,000원 이상)	
	특수건강검진비				특수건강검진비 등 (1인당 월 5,000원 이상)	
	소모품비				소모품 등 (1인당 월 10,000원 이상)	
	소 계(C)					
D. 일반관리비					A+B의 1.0% 이상	
E. 기업이윤					A+B의 1.0% 이상	
F. 인당용역비 계					(A+B+C+D+E)의 합계	
G. 총용역비계 (月용역비)					일천원 미만 절사	
입찰가					총용역비계(月용역비) * 계약월수	부가세 제외
※ 입찰자 산출내역서 작성과 입찰무효 주의						
1. 입찰자는 위 산출기준대로 산출내역서를 작성하여야 하며, 임의작성 시 무효로 함, (공란, 회사부담, 마이너스산출, 항목삭제, 0원등의 수주목적만을 위한 산출은 심사 배제처리)						
2. 전 항목 원단위이하 절상한다. (예; 124.06원=130원)						
3. 월간용역금액 및 입찰금액은 일천원미만 절사한다. (예 12,347,550원 = 12,347,000원)						
업 체 명 :			대표자 :		(인)	