

경비용역 사업자 선정 입찰공고

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

1. 사업개요

1) 사업내용 : 과천자이아파트 경비용역

① 용역인원 및 근무형태

- 용역인원 : 총 13명(보안팀장 1명, 조장 3명, 대원 9명)

- 근무형태

팀장(일근직) : 평일 09:00 ~ 18:00시

조장, 대원 : 3조 2교대 근무 주간 : 08시~18시 / 야간 : 18시~익일 08시)

휴게시간 : 없음

② 업무내용 : 경비업법에 따른 경비업무 및 공동주택법 제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) 및 동법시행령 제69의2(경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무 등)에서 규정한 업무와 관리사무소에서 업무상 요청한 업무.

2) 규모 및 면적

① 단 지 명 : 과천자이아파트

② 소 재 지 : 경기도 과천시 별양로 110

③ 단지규모 : 27개동 2,099세대(연면적 : 380,635.28㎡)부대 및 복리시설

2. 현장설명회, 마감, 개찰 등

해 당 일 정	일 시	제출(개최)장소	비 고
현 장 설 명 회	2026.9.18(금)(14시)	클럽자인안 내 다목적실	
서류마감일시	2026.9.28.(월)(17시)	공동주택관리정보시스템(http://www.k-apt.go.kr)	
개 찰	2026.9.29.(화)(10시)	개찰 집행자 PC	당 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음
적 격 심 사 일	2026.10.1.(목)(19시)	(입주자대표회의실)	다. 사업자설명회 일시 (PT) : 2026년 10월 1일(목요일) 19:00 당 아파트 입주자대표회의실
사업자설명회 (일 시)	2026.10.1.(목)(19시)		※ 사정에 따라 개찰 및 적격심사 일시와 장소는 변경될 수 있음

3. 입찰종류, 낙찰방법, 입찰방식 : 제한경쟁입찰, 적격심사낙찰제, 전자입찰

4. 참가자격

- 선정지침 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각호에 해당되지 않는 업체
- 공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 사업실적 : 입찰공고일 현재로부터 최근5년간 공동주택 2,000세대 이상 5개단지 이상의 경비용역 완료실적이 있는 업체
- 경비업법에 따른 시설경비업 허가 업체

5. 제출서류(아래 서류 순서로 제출)

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제27조에 따른 제출서류
 - ① 시설경비업 허가증 사본 및 사업자등록증 사본 각 1부
 - ② 법인등기사항증명서 1부
 - ③ 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부
 - ④ 지침 제26조제1항제6호에 따른 입찰관련 과징금처분 현황 화면 출력물 1부
링크주소 (<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violtLawK.do>)
 - ⑤ 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류와 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 각1부

제출서류	유의사항
신용평가등급확인서 1부	입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것
행정처분확인서 1부	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
기술인력보유증명서 1부 (경비지도사)	- 경비지도사 10인 이상 보유 시 만점 - 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료)
장비보유 증명서 1부	- 가스분사기 20정, 무전기 20대 이상 보유 시 만점 - 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등 (서류제출 생략, 시설경비업 허가증으로 같음)
업무실적 증명서 각 1부	- 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 2,000세대 이상 5개단지 이상 완료실적 보유 시 만점 - 해당용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미
경비운영 사업계획서 1부	회사소개서, 사업계획의 적합성 및 협력업체상생발전계획 포함

- ⑥ 입찰서 및 구비서류
 - (1) 입찰서 및 산출내역서 각 1부.(첨부된 양식으로만 산출하고 입찰 유의사항 참조)
 - (2) 입찰금액의 5%이상의 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증증권 또는 공제증권 택1. 1부.

2) 제출방법 : 입찰서와 제출서류는 전자적인 방법으로 등록한다.

※ 제출방법 : 제출서류는 상기 순서대로 편철하여 시스템에 서류를 등록(순서대로 1개의 PDF 파일)하는 방법으로 제출한다.

6. 사업설명회 일자 : 2026년 10월 1일(목) 19:00

- (1) 장소 : 클럽자이안 내 다목적실
- (2) 서류 적격업체 통보일 : 26.9.29~30일

7. 무효입찰자 무효통보 : 전화, 문자, 팩스 중 어느 하나로 통보한다.

8. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 입찰가격 산출내역서는 첨부된 양식과 제시된 산출기준으로 작성하되, 본 공고문 1.사업개요를 참고하여 작성하고 입찰사항 미숙지로 인한 책임은 입찰참가업체에 있음.

9. 계약체결에 관한 사항

- 1) 계약기간 : 2026. 10 .24 ~ 2028. 10. 31(2년 8일간)
- 2) 선정지침에 의거 제출서류에 이상이 없는 자 중에서 적격업체를 선정한다.
- 3) 계약보증금 : 용역업체는 계약체결시 계약금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금

으로 납부하여야 함.

- 4) 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산 후 지급한다. 이 경우 연차충당금, 퇴직충당금은 관리사무소에서 보관하고 지급사유가 발생할 경우 지급하며 4대 보험료도 매월 용역업체가 해당자에 대하여 지급사유를 입증한 경우에만 지급 한다.(단, 결근 등으로 공백이 발생 할 경우 월임금 계에서 해당일수 만큼 공제 한다.)
- 5) 계약체결 후 최저임금법, 사회보험법 등 관계법령이 개정되어 해당 금액이 변경될 경우 쌍방이 합의하여 계약금액을 변경하고 또한 경비관리의 구조조정, 운영시스템의 변경으로 경비원 증감, 휴게시간 등 변경사항이 있을 경우에도 쌍방이 합의하여 계약금액 등을 변경한다.
- 6) 계약상의 권리. 의무를 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다(재하청 금지)
- 7) 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

10. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰금액의 100분의 5이상을 입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1.
- 2) 입찰보증증권 발급시 사업자등록번호(618-82-69825)입니다. 현금 입금 업체는 전화 문의.
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

11. 그 밖에 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 생활지원센터(☎ 02-6956-8108)로 문의 바랍니다.

12. 첨부 : 입찰서, 적격심사제 세부평가표, 산출내역서, 적격심사 자체평가표 각 1부.

2026년 9월 11일

(주)타워피엠씨 대표이사의 대리인
과천자이아파트 생활지원센터 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역업체 사업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.			
2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
과천시이아파트 생활지원센터 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : (서명 또는 인)

구분	평가항목 (배점)	세부 배점	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 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5개단지 이상						
		7	3~4개 단지						
		4	2개 단지						
		1	1개 단지 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 (관리계획서 평가) (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 7에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							
<비고> 1. ~ 8. (현행과 같음)									

<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 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
(배점점수 = {30-(30×(가중치 1)× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)}), ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.
다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
(배점점수 = {30-(30×(가중치)× $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최고가}}$)}), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

경비용역비 산출내역서

구 분		1인당 금액			합계	산 출 기 준
		팀장	조장	대원		
인 원		1명	3명	9명	13명	팀장 : 월근로시간 209시간 / 일근로시간 8시간 조장,대원 : 월근로시간 243.4시간 / 월야간근로시간 81.2시간 / 일근로시간 8시간
A. 직접노무비	① 기본급					월근로시간×2026 최저시급(10,320원) (단, 팀장은 340만원 이상 적용)
	② 야간수당					(①+③)/월근로시간×월야간근로시간*50%(팀장 제외)
	③ 직책수당					팀장 1인 46만원, 조장 1인당 26만원, 대원 1인당 16만원 적용
	월 급여 계					①+②+③
	④ 근로자날수당					((①+③)/월근로시간)*일근로시간/12개월(팀장 제외)
	⑤ 연차수당적립금					(①+③)/월근로시간×일근로시간×15일÷12개월 (계속근로 1년미만 근로시 발생하는 연차 11개는 휴가시행)
	⑥ 퇴직적립금					(①+②+③+④+⑤)/12
직접노무비 계						직접노무비 각 항목별 매월 실비정산
B. 간접노무비	건강보험					(직접노무비계-퇴직적립금)×3.595%
	장기요양보험					건강보험료×13.14%
	국민연금					(직접노무비계-퇴직적립금)×4.75%
	고용보험					(직접노무비계-퇴직적립금)×1.35%(추후 낙찰업체요율 실비정산)
	산재보험					(직접노무비계-퇴직적립금)×0.956%(2026년 건물등의 종합관리 사업 기본요율 적용) (추후 낙찰업체 요율 실비정산)
	간접노무비 계					간접노무비 각 항목별 매월 실비정산
C. 제 경비	피복비					1인당 20,000원 이상 적용
	장구비,소모품비					1인당 20,000원 이상 적용
	교육훈련비					1인당 20,000원 이상 적용 (경비지도사 순회감독,중대재해예방,직무교육 등)
	복리후생비					1인당 20,000원 이상 적용
	산업안전보건비					1인당 3,000원 이상 적용(산업안전보건관리비)
	제경비 계					
D. 용역원가 계						(A+B+C)
E. 일반관리비						(직.간접노무비 계+제경비 계)×1%이상 적용
F. 기업이윤						(직.간접노무비 계+제경비 계)×1%이상 적용
G. 인당 용역비 계						D+E+F
H. 월간 용역비 계						총 13명 합계(백원단위 이하 절사)
입찰금액						월간용역비 계×(26개월+8일) - 백원단위 이하 절사 (8일부는 월 31일로 나누어 계산)

※ 유의사항

- 본 양식을 필히 사용하고 기재된 산출기준 또는 아래 사항 중 어느 하나라도 미준수 업체는 입찰무효로 함.
- 직접노무비 각 항목별로 산출기준에 따라 계산 후 원단위 이하 절상(예 : 330.05원 → 340)하고
그 외 각 항목은 항목별로 산출기준에 따라 계산 후 원단위 이하 절사(예 : 339.95원 → 330)한다.
- 직.간접노무비는 각 항목별 제시한 요율과 산출식을 반드시 적용하되 매월 실비정산 한다.(4대보험 공단 보험료 내역 첨부)
- 연차, 퇴직적립금은 당 단지에 적합하며 지급대상자 발생 시 실비정산하여 청구, 지급한다.

2026년 월 일

입찰참가 업체명 :

(인)

과천자이아파트 생활지원센터장 귀하