

경비용역업체 선정 입찰공고 공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」에 의거 경비용역업체를 선정하고자 제24조(입찰공고 내용)에 따라 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 한솔마을주공4단지 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 성남시 분당구 백현로 206길
- 다. 단지규모 : 17개동 1,651세대

2. 입찰 개요

- 가. 계약기간 : 계약일로부터 2년
- 나. 경비인원 : 총 34명(경비반장 2명, 경비원 32명), 17개동 경비실에 2명씩 근무
- 다. 근로시간 : 격일제(휴게시간 : 주간 4시간, 야간 7시간)
- 라. 경비범위 : 경비업법에 따른 경비업무 및 공동주택법 제65조의2(경비원 등 근로자의 업무 등) 및 시행령 제69의2(경비원이 예외적으로 종사할 수 있는 업무 등)에서 규정한 업무
 - 화재경보에 대한 업무 : 동별 화재수신기 동작시, 세대 화재여부 확인 및 조치
 - 공용부에 대한 방범 순찰
 - 주차관리 및 기타 관리사무소 지시 사항(분리수거장 업무, 낙엽처리 등)
- 마. 계약기간 : 2026년 11월 26일 ~ 2028년 11월 25일(2년)

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법

- 가. 입찰의 종류 : 일반경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰(선정) 방법 : 당 아파트에서 적격심사 평가 후 업체 선정(개별 통보)
 - ※ 적격심사제 평가 결과 최고득점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자 결정

4. 입찰참가 자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 각 호에 해당하지 않는 업체
- 나. 해당 법령에 따른 면허 등록업체

5. 현장설명회 : 없음

6. 제출서류(필히 순서대로 편철)

※ 제출서류는 전자입찰 'K-APT'등록 및 서면으로도 제출해야 함. (편철방식은 '유의사항'의 '가'참조)

- 가. 입찰서, 산출내역서 각 1부.

※산출내역서 작성시

*붙임2)에 기재된 보험요율 100% 적용해야 하며, 낙찰 후 (낙찰)업체의 실제 요율을 적용함

*최저임금법 및 근로기준법 등에 따라 적정하게 산출하여야 하며 법정요율 이하로 과소적용되거나

항목누락 등이 있는 건적은 무효 처리함

- 나. 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)

- 다. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조 제출서류 일체

- 라. 해당 법령에 따른 면허, 등록증 사본 1부

- 마. 공정거래위원회의 과징금처분사실유무확인서(공고일 현재 최근 6개월간)

바. 적격심사제 세부평가표[붙임2]에 따른 제출서류 각 1부

- ① 기업신용평가등급 확인서 사본 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
- ② 시·군·구 등 관할행정처 발행 최근 1년간 행정처분사실확인서 사본 1부. (입찰공고일 전일 기준)
- ③ 기술인력 보유증명서 1부
- 4대보험 가입증명서(경비지도사 10인 이상 보유시 만점) 1부
- ④ 장비보유현황 및 차량등록증 사본 각 1부.
- ⑤ 업무실적증명서 사본 1부. (해당 공동주택의 단지명, 세대수, 계약기간, 연락처 등이 표기되고, 관리주체가 발행, 직인 날인 필수)
- ⑤ 사업제안서 1부.
A. 주차차단기 운영관련 정문초소 운영 제안 등
- ⑥ 경비(인력) 관리운영계획서
A. 근무평가 및 노무관리 계획
b. 업무 범위별 실적 계획서
c. 상생협력계획서(단지 특성의 이해와 분석 포함)

7. 입찰 기한 및 장소, 개찰 등

가. 서류접수 마감 : 2026년 10월 8일(목요일) 15:00 까지

나. 서류접수 장소 : ① 마감일시 까지 K-APT 서류 일체 등록 제출

② 적격심사제 세부평가표에 따른 서류의 서면 (밀봉)제출 : 마감일시 까지.

(우편은 마감일시 까지 도착분에 한함)

다. 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 8일(목요일) 16:00 이후 / 관리사무소 담당자PC

라. 단지 사정에 따라, 개찰일시는 변경될 수 있으며 개찰일과 낙찰일은 다를 수 있음

8. 입찰결과 및 무효 통보

가. 선정방법 : 사업자선정지침에 따라 입주자대표회의 주관 적격심사 평가위원회에서 적격심사후, 업체 선정 및 통보

나. 입찰공고 「주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표」종합점수 최고 득점자를 낙찰자로 결정

다. 만일 최고 득점자가 2인 이상인 경우에는 최저 가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저 가격도 동일한 경우에는 당단지 적격심사위원이 추천방식을 정하고, 응찰인이 각자 추천하여 낙찰자를 결정함(별도 통지)

라. 낙찰된 사업자는 10일 이내에 계약을 체결하여야 함.

9. 계약 체결에 관한 사항

가. 낙찰자는 계약금액의 10%를 발주처에게 계약이행 보증금으로 납부하여야 한다.

(현금, 공제증권 또는 보증보험증권)

나. 4대 보험은 산출내역서에 따라 100% 적용하여 계산하고, 계약 이후 실제 가입대상자에 한하여 지급하며 매월 용역비 청구 시 증빙서류 첨부

다. 퇴직금 및 연차수당은 100% 산출하여 입찰가격을 제출하고 관리주체에서 별도로 적립한 후 지급사유 발생 시 청구에 의하여 지급함.

10. 입찰 관련 유의사항

가. 전자입찰시스템에 등록서, ①입찰서, 산출내역서, 입찰보증금(또는 증권)을 1개의 파일(PDF)로, ②그 외 제출서류는 순서대로 편철하여 1개의 파일(PDF)로, ③사업제안서 및 관리운영계획서(회사 소개서 포함)는 1개의 파일(PDF)로 접수하여야 한다.

- 나. 자격증 사본 등 증명서류 일체는 알아볼 수 있는 글자 크기여야 한다. 글씨가 현저하게 작거나 출력물의 해상도가 낮아 식별 할 수 없는 경우는 미제출과 동일하게 처리할 수 있다
- 다. 입찰서의 인감, 법인인감계, 사용인감계의 인감은 육안 식별이 가능하도록 직접 날인해야 함(왜곡, 변형, 스캔x)
- 라. 입찰자는 반드시 입찰에 관한 서류 및 기타 조건 등 입찰에 필요한 사항을 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 숙지하지 못하여 발생한 사항에 대한 책임은 입찰자에게 있음
- 마. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 하자 또는 허위사실이 있을시 계약 후라도 무효 처리함.
- 바. ①낙찰 후 10일 이내에 계약을 체결하지 않거나, ②제출서류에 허위사실 등 부정한 방법으로 응찰한 경우, ③입찰기간 중 입주자대표회의 구성원, 관리주체에게 금품제공 등 로비사실이 있을 경우, ④서면 제출한 서류와 전자입찰에 등록한 서류가 다른 경우로써 전자입찰 등록 서류 기준 적격심사 점수에 변동(점수 하락)이 있는 경우 낙찰자 결정 또는 계약체결 이후라도 자격을 박탈하고 무효로 처리한다. 이 경우 입찰보증금은 반환하지 않으며 발주처에 귀속된다.
- ~~사. 이 공고에 명시되지 않는 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호 규정과 당 아파트 결정에 따름~~
- 아. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎031-713-1403)로 문의 바람.

※ 붙임

1. [붙임 1] 입찰서[별지 제1호 서식]
2. [붙임 2] 2026년 경비용역비 산출내역서
3. [붙임 3] 경비용역 사업자선정 적격심사제 세부평가표[별지 제13호 서식]

2026년 9월 18 일

신한영관리(주) 대표이사의 代理人
한솔마을4단지 아파트 관리사무소장 <직인생략>

[붙임1] 【별지 제1호 서식】(제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역업체 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)			
한솔마을4단지 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[붙임2]

2026년 경비구역비 산출 내역서

1. 단지명 : 한솔마을4단지 아파트

2. 아래와 같이 산출 내역서를 제출합니다.

제출자 : 대표이사

(인)

구 분		반장	대원	합계	산 출 내 역	비 고
인원수		2명	32명	34명		
월근로시간		198h				
야간근로시간		16h				
일근로시간		6.5h				
① 직접 노 무 비	기 본 급				*반장, 대원(월근로시간 * 10,320 시급) *반장, 대원(월근로시간 * 10,700 시급)	2026년 2027년
	야간수당				(기본급+직책수당)/월근로시간*야간근로시간*50%	
	직책/식대수당				반장 10만원	
	급여소계					
	근로자날수당				(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간/12개월	
	연차수당				(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간*15일/12	
	퇴직적립금				(급여소계+근로자수당+연차수당)/12	
직접노무 계					각 항목 원 단위이하 절상	
② 간 접 노 무 비	건강보험				(직접노무비-퇴직적립금)*3.595%	요율적용 (*추후, 낙찰업체 요율적용 함)
	장기요양보험				건강보험료*13.14%	
	산재보험				(직접노무비-퇴직적립금) * 1%	
	국민연금				(직접노무비-퇴직적립금)* 4.75%(실비정산)	
	고용(실업+고용)				(직접노무비-퇴직적립금)* 1.35%	
간접노무 계					각 항목 원단위 이하 절상	
③ 제 경 비	피복비				1인당 월 10,000원 이상 : 하복,동복, 등 일체	
	교육훈련비				1인당 월 10,000원 이상 : 법정교육 및 직무교육	
	복리후생비				1인당 월 16,670원 이상 : 명절(설, 추석)시 1인당 10만원 지급	
	특수건강				1인당 월 5,000원 이상	
	산업안전보건				1인당 월 10,000원 이상	
제경비 계					각 항목 원단위 이하 절상	
일반관리비					1인당 2만원 이상	
기 업 이 윤					1인당 2만원 이상	
소 계					(일반관리비+기업이윤)	
1인 합계						
A: 매월 용역금액		*백원단위 이하 절사			총 34 인	
B: 총 용역금액					A × 24개월	

1. 간접노무비 中 산재/고용보험 요율은 낙찰 후 업체요율을 반영한다

2. 산출내역서의 산출금액이 0원, 공란 등 불명확하거나 텅텅(저가)금액 제시업체는 0점처리.

3. 각 항목별 미작성, 회사부담 등으로 표기하거나, 관계법령을 준수하지 않은 경우와 기입오류 또는 내용을 수정한 경우에는 무효로 함

경비용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명 또는 인)

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 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	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%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<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 배점 점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)
·배점 점수 = $30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})$
※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.
다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
·배점 점수 = $30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})$, 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.