

경비용역 사업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조제1항 및 국토교통부고시 제2024-196호【주택관리업자 및 사업자 선정지침】에 의거 우리 아파트 경비 용역 사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 새나루마을8단지 아파트
- 나. 소 재 지 : 세종특별자치시 집현서로 16(집현동)
- 다. 단지 규모 : 1) 7개동 499세대, 연면적 52,768.18 m²
2) 지역난방 - 최고층 29층, 지하 1층, 부대복리시설, 정문초소 1개소

2. 입찰에 부치는 사항

- 가. 계약기간 : 2026. 11. 01. ~ 2027. 10. 31. (12개월)
- 나. 근무 인원 : 총 2명 (반장 2명)
- 다. 근무조건 : 24시간 격일제 근무 (휴게시간 : 주간 3시간 야간 5시간 총 8시간)
- 라. 업무 범위 : 경비업법에 규정된 보안 업무 및 관리주체의 지원 업무
- 마. 특기사항 : 1) 매월 1회 이상 현장 방문하여 안전교육 후 그 결과 자료 제출
2) 직원 휴가 시 대체근무자 지원

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

4. 참가 자격

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호의제26조(참가자격의 제한) 제1항에 해당하지 않는 업체
- 나. 관련 법령에 따른 시설 경비업 허가를 득한 업체
- 다. 자본금 1억원 이상인 업체
- 라. 입찰공고일로부터 최근 5년간 아파트 400세대 이상 5개단지 이상 완료한 실적이 있는 업체
- 마. 현장설명회에 참가한 업체

5. 제출 서류 (모든 서류는 하나의 파일로 제출할 것)

- 가. 입찰서(부가세 별도, 소정서식) 1부
 - (1) 산출 내역서(소정서식) 1부 별첨
 - (2) 입찰가격의 5%에 해당하는 현금 납부 영수증 또는 입찰 보증보험증권이나 공제증권 1부
 - 아파트 사업자 등록번호 : 204-82-90003
 - 현금으로 납부하는 경우 : 농협 351-1229-0729-53 예금주 : 새마루8단지 입주자대표회의
- 나. 사업자등록증 사본 1부
- 다. 경비용역업 등록허가증 사본 1부.
- 라. 법인등기 사항증명서(개인은 주민등록등본) 1부.
- 마. 법인(개인)인감증명서 및 사용인감계 1부.
- 바. 공고일 이후 발행된 국세 및 지방세 완납증명서 원본 각 1부.
- 사. 공고일 기준 최근 6개월 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부
- 아. 적격심사제 평가표에 따른 서류 각 1부.
 - (1) 적격심사 자가 평가표 1부(붙임 서식)
 - (2) 기업 신용평가 등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내) 1부
 - (3) 행정처분 확인서 : 입찰공고일 전일 기준 최근 1년간

- (4) 고용 산재보험 징수법 제14조 고용·산재보험 개별요율 적용업체는 해당 증빙서류 제출
- (5) 기술자 보유 현황 1부 : 기술자(경비지도사)는 입찰공고일 현재 해당 업체에서 1개월 이상 근무하고 있음을 경비지도사 자격증 사본과 함께 4대 보험가입 증빙자료로 입증하여야 한다.
- (6) 장비보유현황 (장비구입거래명세서 또는 세금계산서 사본, 가스충은 소지허가증 필히 제출) 각 1부.
- (7) 실적 증명서 1부
입찰공고일 현재 최근 5년간 아파트 경비구역 완료 실적증명서(단지명, 주소, 세대수, 용역기간, 연락 전화번호 등 반드시 있어야 하며, 관리사무소 직인 필)
- (8) 사업 제안서 및 협력업체와의 상생 발전계획서 각 1부.

※ 제출 서류는 순서에 따라 1개의 파일로 등록하고, 전자적 방법으로 등록한 것과 동일하게 순서대로 출력하여 직접 또는 우편으로 당 아파트 관리사무소에 제출할 것.

6. 현장 설명회

- 가. 현장 설명회 일시 : 2026년 9월 28일(월) 10:00
- 나. 현장설명 장소 : 새나루마을8단지 아파트 관리사무소
 - 대표자 참석 시 : 사업자등록증 사본 및 신분증 지참
 - 대리인 참석 시 : 사업자등록증 사본, 위임장, 재직증명서 및 신분증

7. 입찰 일정

- 가. 입찰(서류 제출)마감 일시 : 2026년 10월 6일(화) 17:00까지
- 나. 제출 장소 및 방법 : 전자입찰시스템 /www.k-apt.go.kr에 입력 및 등록
- 다. 개찰일시 및 장소
 - (1) 개찰일시 : 2026년 10월 6일(화) 18:00 이후 (단, 우리 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음)
 - (2) 개찰 장소 및 낙찰자 통보
 - (가) 개찰 장소 : 우리 아파트 입찰 담당자 PC
 - (나) 낙찰자 통보 : 낙찰자 결정 후 문자 또는 팩스로 개별 통보
- 라. 적격심사일: 2026년 10월 6일(화) 19시 이후 관리사무소
(단, 우리 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음)
- 마. 낙찰자 결정방법
 - 1) 제출 서류에 결격사유가 없고, 적격심사제 세부 평가표에 따라 최고 득점자를 낙찰자로 결정함.
 - 2) 최고점을 받은 입찰자가 2인 이상인 경우에는 최저가 입찰자를 낙찰자로 결정하고 입찰가격도 같은 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정함.

8. 입찰의 무효

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조 별표3 및 제26조제1항 각호에 해당하는 입찰
- 나. 무효에 해당하는 사업자는 유선 또는 문자로 무효 사유를 개별 통지함.

9. 계약체결에 관한 사항

- 가. 낙찰자로 선정된 자가 특별한 사유 없이 낙찰자 통보 후 10일 이내에 계약을 체결하지 아니한 경우 그 낙찰은 무효로 할 수 있다.
- 나. 계약체결일로부터 10일 이내에 계약 금액의 10% 이상의 계약이행 보험보증증권을 제출하여야 하며 제출하지 않을 경우 계약은 자동으로 해지된다.
- 다. 용역 대금 중 퇴직적립금, 연차수당, 4대 보험료 등은 입찰금액 산출 내역서와 상관없이 사업자가 지급사유를 입증한 경우에 계약자(발주자)가 실비 정산 지급하며, 계약체결 이후 최저임금

- 변동 시는 변동된 최저임금에 따라 계약 금액을 협의 조정한다.
- 라. 사업자는 국토교통부 고시 제2024-196호 제29조제5항에 따라 계약 후 30일 이내에 4대 보험 가입 증명서를 계약자에게 제출하여야 한다.
- 마. 본 용역 계약은 하도급을 금지하며 하도급 적발 시 계약을 무효로 하고 계약보증금은 우리 아파트에 귀속시킨다.
- 바. 계약서상 업무 지시를 거부하거나 정당한 사유 없이 3회 이상 불이행 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

10. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며, 선정 후에라도 접수된 서류에 허위 사실이 발견될 경우에는 낙찰을 무효로 한다.(각종 서류에 대한 입증책임은 입찰 참가자에게 있음)
- 나. 입찰에 참가하고자 하는 사업자는 입찰 관련 법령(국토교통부 고시 제2024-196호 포함) 및 본 입찰관련 사항을 숙지, 준수하여야 하며 이를 소홀히 하여 발생하는 책임은 입찰 참가자에게 있다.
- 단, 본 입찰공고에 명시되지 않거나 누락된 사항은 공동주택 관련 법령, 국토교통부고시 제 2024-196호를 준용하며, 입찰 참가자는 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
- 다. 계약 후 우리 아파트 사정으로 경비 용역 인원, 근무 형태, 근무/휴게시간, 업무 범위 등 조정이 필요한 경우 사업자는 이를 수용하고 이에 상응하는 용역비를 조정하여야 한다.
- 마. 기타 문의 및 상세한 사항은 관리사무소(☎044-868-7401)로 문의 바랍니다.

2026년 09월 21일

거창유지관리(주) 대표이사 이 창 우
위대리인 새나루마을8단지 아파트 관리사무소장[직인생략]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역 업체 선정
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5이상)을 첨부하여 입찰합니다.			
2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	(인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
새나루마을8단지 아파트 관리사무소장 귀하			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

경비용역비(입찰가격) 산출 내역서(2026년)

경비용역비 산출 내역서					
* 반장 2명, 휴게시간 : 주간 3.0시간, 야간 5.0시간					
구 분		반장(1)	반장(1)	계(2)	산출내역(2026년도 기준)
노무비	직접노무비	① 기 본 급			최저임금 시급(10,320원) x 월 근로 시간
		② 직책 수당			직책수당 월 50,000원
		③ 야간근로수당			[(①+②)/월 근로시간]x월 야간 근로시간
		④ 근로자의날			[(①+②)/월 근로시간]x일 근로시간/12
		급여 계			
		⑤ 연차수당			[(①+②)/월 근로시간]x일 근로시간x15/12 (1년미만 근로자 연차 11개 축진)
		⑥ 퇴직적립금			(급여 계+⑤)/12
	직접노무비 계(A)				직접노무비 각 항목 원 단위 이하 절상
	간접노무비	⑦ 국민연금			(직접노무비계-퇴직적립금) x 4.75%
		⑧ 건강보험			(직접노무비계-퇴직적립금) x 3.595%
		⑨ 장기요양보험료			건강보험료 x 13.14%
		⑩ 고용보험			(직접노무비계-퇴직적립금) x (업체요율)
		⑪ 산재보험			(직접노무비계-퇴직적립금) x (업체요율)
	간접노무비 계(B)				간접노무비는 매월 정산하여 지급(실비정산)
노무비 계(C) =(A+B)					간접노무비 각 항목 원 단위 이하 절사
제경비	피복 및 장구류				1인당 월 20,000원 이상 적용
	안전관리비				1인당 월 5,000원 이상 적용
	소모품등				1인당 월 5,000원 이상 적용
	격려금				1인당 월 50,000원 이상 (2회명절, 휴가) 적용
	교육훈련비				1인당 월 5,000원 이상 적용
	특수건강검진비				1인당 월 4,000원 이상 적용
제경비 계(D)					
일반관리비(E)					(C+D) x 2% 이상
기업이윤(F)					(C+D) x 1.5% 이상
용역비 합계					(C+D+E+F)
월 용역비 총계					
입찰금액					월 용역비 총계 X 12개월
※ 산출 내역서 작성 시 유의 사항					
1. 산출내역 제시 사항 및 작성 시 유의 사항을 위반하여 임의로 계산 또는 작성한 입찰은 무효로 함.					
2. 우리 아파트에서 제시한 산출 내역서를 사용하여야 하며, 제시한 산출 기준에 따라 산출(위반 시 무효 처리)					
3. 유보금(연차수당 및 퇴직적립금)은 아파트에서 적립하고 대상자 발생 시 지급.					
4. 4대 보험료는 산출서 양식대로 산출 후 계약 시 업체요율로 실비 정산.					
5. 각 항목 별 미 작성, 회사 부담 등으로 표기하거나 관계 법령을 준수하지 않은 경우와 기입 오류 경우에는 무효로 한다.					
6. 직접노무비는 원단위 이하 절상(예시:520.21원▶530원)하고 나머지 모든 비용 원단위 이하 절사 함.					
7. 월간 용역금액 백원단위 미만 절사할 것.					

사업자명 :

(인)

붙임3 [별표3의4] 용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인				비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표					입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것
		14.5	비고 배점표					
		14	비고 배점표					
		11	비고 배점표					
	행정처분 건수 (15점)	15	없음					해당 법령에 따른 처분 권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
		10	1건					
		5	2~3건					
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	1	4건 이상					시설경비업 법정 인력 모두 확보한 경우 만점 처리
		10	제시 사항 모두 확보					
		8	2순위(20%)					
		6	3순위(40%)					
		4	4순위(20%)					
	업무실적 (10점)	2	5순위(10%)					업무 실적 증명서 5개 단지 이상 만점
		10	5건 이상					
		8	4건					
		6	3건					
		4	2건					
	장비 보유 (10점)	2	1건 이하					적격심사표 항목별 평가기준에 따라 배점
		10	가스총, 단봉, 경적 각각 40개 이상					
		8	가스총, 단봉, 경적 각각 30개~40개 미만					
		6	가스총, 단봉, 경적 각각 25개~30개 미만					
		4	가스총, 단봉, 경적 각각 20개~25개 미만					
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	2	가스총, 단봉, 경적 각각 10개~20개 미만					
		1						
		5	1순위(10%)					
		4	2순위(20%)					
		3	3순위(40%)					
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	2	4순위(20%)					
		1	5순위(10%)					
		5	1순위(10%)					
		4	2순위(20%)					
		3	3순위(40%)					
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	2	4순위(20%)					입찰가격
		1	5순위(10%)					
		30	1순위(최저가)					
		비고 8에 따라 산출된 점수로 배점						
합계	100점	100점						

<비고>

1. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배정함

2. 기업 신용평가 등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, <별지 제7호 서식> 비고 제2호의 평가 기준에 따른다.

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.

4. 기술인력보유는 시설경비업 법적 기준에 법정인력을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
입찰공고일 현재 해당 기술자는 최근 1개월 이상 근무하여 기술점검 능력을 유지하고 있는 경우에 한하며, 자격증 사본 및 4대보험 (고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)가입증명서의 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.

5. 장비보유는 적격심사표 항목별 평가기준에 따라 배점하며, 장비구입영수증 또는 장비임대 확인서 등은 경비 관련 장비를 말하며, 가스총은 소지허가증을 반드시 제출할 것.

6. 업무 실적은 5개 단지 이상 만점으로 한다.
입찰공고일 현재 계약주체에서 발급한 경비용역 이행실적증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미한다.

7. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리 방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전 지수는 관리주체의 감독권 행사 시 이행 계획, 단지 내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.

8. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

9. 입찰가격 점수는 가격대비 점수비율에 따라 배점 (가중치는 1로 한다.)
(A업체 점수 = {30-(30×□× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)})
물품의 매각, 접수입 배점 (A업체 점수 = {30-(30×□× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)})

제한경쟁/적격심사 업체 자체평가 일람표

구분	NO	평가 항목	평가 내용		비고
			해당표기	배점	
적격 심사	1	신용평가 등급	() 등급	()점	기업신용평가등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
	2	행정처분 건수	() 건	()점	입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 건수(행정관청에서 발급한 행정처분 사실확인서 등)
	3	기술자 보유		()점	법정 인력 모두 확보한 경우 “모두 확보”로 표기
	4	업무실적	400세대 이상 ()개 단지	()점	5개 단지 이상 만점, 입찰공고일 현재 최근 5년간 관리실적 증명서
	5	장비 보유	가스충, 곤봉, 경적 () 대	()점	적격심사표 항목별 평가기준에 따라 배점. 입찰공고일 현재 보유하고 있는 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서. 가스충은 소지 허가증을 반드시 제출.

위 제출평가일람표는 제출 서류 앞장에 첨부해야 하고 허위 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제하며, 계약 후라도 무효화 한다.

2026. . .

위 제출인 입찰자 : (인)

새나루마을8단지 아파트 관리사무소장 귀하

현장설명회 참가 신청서

☐ 현장설명회 개요(경비용역 업체 선정)

일 시	2026년 9월 28일 월요일 10:00
장 소	새나루마을8단지 아파트 관리사무소

☐ 신청인

회사명		대표자 성명		연락처	
주 소					
법인 등록번호					
대리인	본 현장설명회에 관한 일체의 권한을 다음의 자에게 위임합니다. 대리인 성명 : (인) 연 락 처 :				
본인은 위 입찰 건명의 귀 아파트의 입찰에 참가하고자 귀 아파트에서 정한 입찰공고 및 제반서류 등을 모두 승낙하고 현장설명회의 참가신청서를 제출합니다. 2026년 월 일 신청인(대표자) : (인) 새나루마을8단지 아파트 관리사무소장 귀하					
구비서류	사업자등록증, 신분증, 명함, 대리인(재직증명서)				