

경비용역업체 선정 공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거하여 당 아파트 ‘경비용역 사업자’를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 장림현대 아파트
나. 소 재 지 : 부산광역시 사하구 다대로 301(장림동)
다. 단지규모 : 12개동 828세대, 관리면적 : 70,559㎡
라. 세부내용 :

구분	인원	근무형태	근무시간	휴게시간
경비반장	2명	24시간 격일제	06:00~익일06:00	주간 4시간 야간 5시간
경비원	4명			

2. 계약기간 : 2026년 12월 01일 ~ 2028년 11월 30일 (2년)

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법

제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(<http://www.k-apt.go.kr>)

4. 참가자격

- 가. 시설경비업 허가 등록업체.
나. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침) 중 제26조 제①항의 각호에 해당하지 않는 업체
다. 공고일 현재 자본금 7억 이상 업체
라. 최근 5년간 공동주택 800세대이상 완료실적이 있는 업체.

5. 현장설명회 일시 및 장소

: 별도의 현장설명회는 실시하지 않으며, 개별적으로 현장을 방문하여 단지 현황 숙지 할 것.

6. 제출서류(제출서류 순서대로 편철할 것)

- 가. 경비업 허가증 사본 1부
나. 법인등기부등본 및 사업자등록증 각 1부
다. 국세 및 지방세 납세필증 각 1부
라. 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 (입찰공고일 기준 최근 6개월간)
마. 적격심사제 평가 필요서류 일체
1) 기업신용평가등급 확인서 : 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것 1부
2) 행정처분 확인서 : 입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분 1부
3) 기술인력 보유현황 : 자격증 사본 및 4대 보험 중 1개 증빙자료 1부
4) 장비보유증명서 : 서류제출 마감일 현재 보유한 장비구입 세금계산서 또는 장비임대확인서 등 1부
5) 공고일 현재 최근 5년간 실적증명서(단지명, 세대수, 전화번호 기재) 1부
6) 사업제안서 (회사소개서 및 운영계획서, 협력업체와의 상생발전지수 포함)
7) 입찰서
① 입찰서 및 산출내역서 각 1부
② 입찰보증금 (입찰금액의 5%에 해당하는 현금납부 증명서[계좌이체 증명서]또는 공제증권,보증보험)

7. 입찰 서류접수 마감일시 및 접수장소

가. 서류접수 마감 : 2026년 10월 12일(월요일) 17시까지

나. 접 수 처 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)

8. 개찰일시

가. 개찰일시 : 2026년 10월 15일(목요일) 15시 이후

나. 개찰장소 : 입찰 담당자 PC(당 아파트 사정에 따라 개찰일시는 변동 될 수 있음)

9. 업체선정방법(사업자선정지침에 따름)

가. 국토부고시 제2024-196호 사업자선정지침에 의거 적격심사제를 통한 낙찰자 선정 후 개별 통보함.

나. 금액산정 시 직접노무비, 간접노무비 등 첨부된 단지 양식인 산출내역서의 규정에 적합하지 않게 적용한 견적(수주만을 위한 덤핑 단가 등)은 무효 처리하며 기타사항은 입주자대표회의 의결로 결정한다.

다. 선정된 업체에 유선 통보함. (결정된 사항에 대하여 이의제기를 할 수 없음)

라. 제출된 서류에 허위나 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효 처리함.

마. 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% 계약이행보증증권을 제출하여야 한다.

바. 퇴직금 및 연차수당은 아파트에서 별도로 적립하며, 지급사유 발생 시 해당자 별도 청구.

10. 기타사항

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 제한한다.

나. 각종 서류에 대한 입증 책임은 입찰참가자에게 있으며 입증이 불가한 경우에는 인정하지 아니한다.

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

라. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」과 입주자대표회의 결정에 따르며, 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎051-261-8350)로 문의 바람.

마. 입찰 무효 시 무효 사유는 유선 또는 FAX로 통보함.

※붙임 별지1.입찰서 1부.

별지2.적격심사제 세부평가표 1부.

별지3.적격심사제 세부평가 집계표 1부.

별지4.산출내역서 1부.

별지5.입찰참여 각서 1부. 끝.

2026년 9월 29일

(주)삼성T.M,S 대표이사 대리인

장림현대아파트 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

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

별지 2)

경비용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

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+,A A°,AA-,BB B+,BBB°,B BB-,BB+,B B°	A1,A2+,A2 °,A2-,A3+, A3°,A3-,B +	회사채에 준하는 등급					
		14.5	BB-	B°						
		140	B+,B0, B-	B-						
		11.0	CCC+ 이하	C 이하						
	12	2 ~ 3건								
	9	4 ~ 5건								
	6	6 ~ 7건								
	3	8건 이상								
	업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보			경비업 허가업체 모두 만점			
8			2순위(제시사항의 90%이상)							
6			3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)							
4			4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)							
2			5순위(제시사항의 70%미만)							
8		2순위(제시사항의 90%이상)								
6		3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)								
4		4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)								
2		5순위(제시사항의 70%미만)								
8		4건								
6		3건								
4		2건								
2		1건 이하								
사업 제안서 (10점)		사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위						
			4	2순위						
	3		3순위							
	2		4순위							
	1		5순위 이하							
	4	2순위								
	3	3순위								
	2	4순위								
	입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
28			2순위							
26			3순위							
24			4순위							
22			5순위 이하							
100점										

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함.
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 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 참가업체 모두 만점으로 한다.
5. 업무실적은 800세대이상 완료실적1건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사 실적 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. 입찰가격 점수는 최저가를 제시한 업체를 1순위로하고, 세부배점간격에 따라 정한다.
8. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

적격심사제 세부평가 집계표

업체명 :

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	신용평가 등급	() 등급	유효기간이내 발급 받은 신용평가 등급에 한 함
2	행정처분 건수	() 건	해당법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서
3	기 술 자 보유	() 인	경비업 허가업체 모두 만점
4	장 비 보 유	() 대	경비업 허가업체 모두 만점
5	관 리 실 적	()개 단지	800세대이상 완료실적 1건이상 모두 만점

위 비교란 내용에 의해 평가내용 작성은 허위가 없으며, 비교란 내용과 일치하지 않는 등 허위로 작성 제출하여 허위사실이 발견될 시에는 입찰이 무효가 되고, 적격심사제 세부 평가 서류 미 제출시 0점처리 하여도 절대 이의 제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026. .

업체명 :

위 제출 입찰자 : (인)

(주)삼성T.M,S 대표이사 대리인
장림현대아파트 관리사무소장(직인생략)

경비원 산출내역서

직책		경비반장	경비원	비 고 (산출내역)
인원		2명	4명	
2026년 최저시급		10,320	10,320	
일근무시간		7.5	7.5	24시간 격일제 : 휴게시간 주간4시간, 야간5시간 2026년 최저임금(10,320) 적용
월근무시간		228.13	228.13	
야간근무시간		45.63	45.63	
직접노무비	기본급			228.13시간 × 10,320원
	직책수당	50,000	0	경비반장 : 1인당 월 50,000원
	야간수당			(기본급+직책수당)÷월근무시간×야간근무시간×50%
	월 급여			
	근로자의날수당			(기본급+직책수당)÷228.13시간×7.5시간÷12개월
	연차수당			(기본급+직책수당)÷228.13시간×7.5시간×15개÷12개월
	퇴직적립금			(월급여+근로자의날수당+연차수당)÷12
	계			
간접노무비	건강보험료			(직접노무비계-퇴직적립금)×3.595%
	장기요양보험료			건강보험료×13.14%
	국민연금보험료	산정제외	산정제외	해당자 발생시 청구
	산재보험료			(직접노무비계-퇴직적립금)×1% (계약시 선정된 업체요율 적용)
	고용보험(실업급여)	산정제외	산정제외	해당자 발생시 청구
	고용보험(고용안정)			(직접노무비계-퇴직적립금)×0.45%
	피복비, 장구비			1인당 월 12,000원 이상
	교육훈련비			1인당 월 10,000원 이상 (법정교육, 산업안전보건교육 등)
	복리후생비			1인당 월 5,000원 이상
	계			
일반관리비				(직접노무비계+간접노무비계)×1.5% 이상
기업이윤				(직접노무비계+간접노무비계)×1.5% 이상
1인당단가				(직접노무비계+간접노무비계+일반관리비+기업이윤)
직책별합계				1인당단가×인원(경비반장2명, 경비원4명)
입찰금액				직책별합계×계약기간 (24개월)

<특이사항>

1. 직접노무비는 2026년 최저임금 기준으로 할 것.
2. 최저임금 및 4대보험료는 관계법령에 따라 매년 갱신함. 국민연금 및 고용보험은 해당자 별도 청구.
3. 각 항목당 금액은 10원단위 미만에서 절사함 (예) 156원 → 150원)
단, 직접노무비는 10원단위 미만에서 올림 (예) 156원 → 160원)
4. 산출내역서 각 항목별(산정 제외 항목은 제외)1원 미만 및 0원, “-” “/”, 무표시 등은 불인정하여 무효 처리함
5. 연차수당은 15일로 산정되어 있으며, 개정연차 11일 연차수당은 해당자 지급사유 발생시 별도청구.
6. 산출내역서 산식과 다르게 계산하거나, 항목별 기재된 금액 미만일 경우에는 무효로 함.
7. 퇴직적립금 및 연차수당은 아파트에서 적립하고, 해당자 지급사유 발생시 별도청구.

입찰참여 각서

- 입찰업체명 :
- 대 표 이 사 :
- 입찰건명 : 장림현대아파트 경비용역 사업자 선정 입찰

상기 입찰업체는 장림현대아파트의 경비용역 사업자 선정 입찰에 참가함에 있어 귀 아파트의 결정에 따른 입찰방식 및 그 결과에 대하여 행정·민사·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것이며, 제출한 서류 전반에 대한 허위기재 및 불공정 행위 등으로 인하여 발생 되는 어떠한 불이익 처분에도 하등의 이의를 제기하지 않을 것을 각서로서 제출합니다.

20 년 월 일

상 호 :

사업자등록번호 :

주 소 :

대 표 자 : (인)

(주)삼성T.M,S 대표이사 대리인
장림현대아파트 관리사무소장(직인생략)