

경비업자 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 : 그란츠 리버파크 경비용역

① 용역인원 및 근무형태(시간표)

직책	인원	근무 형태	근무 시작종료	휴게시간	근로시간		
					1일	월	월 야간
반장	2	격일	07:00 ~ 익일 07:00	총 7시간 (주간 2시간,야간 5시간)	8.5	258.6	45.7
반원	2						
계	4						

② 업무내용 : 공동주택관리법 제65조의2(경비원 등 근로자의 업무등)에 명시된 업무

2) 규모 및 면적

① 소 재 지 : 서울시 강동구 천호대로 1050

② 단지규모

건물용도	면적(㎡)	비고
아파트	59,294.53	2개동 407세대
근린생활시설	9,199.75	
공공시설	5,664.48	
계	74,158.76	

2. 현장설명회,마감,개찰 등

해 당 일 정	일시	장소	비고
입찰공고	2026. 9. 30.		
현장설명회	2026. 10. 6.(14시)	생활지원센터	
서류마감	2026. 10. 12.(17시)	전자입찰시스템	
개찰	2026. 10. 12.(18시)	개찰집행자 PC	개찰일시는 당사 사정에 따라 변경 될수 있으며, 부득이한 사유로 변경시 참여자에 유선 통보한다.

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

적격심사시 평가 점수 동점자 발생시 처리 기준 : 1순위 사업제안서 우수자
2순위 추첨을 통하여 선정

4. 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 따른다.
- 2) 경비업법 제4조에 따라 시설경비업 허가를 받은 업체
- 3) 자본금 : 1억원 이상인 업체
- 4) 현장설명회 참석한 업체
- 5) 기술인력 및 장비 조건
기술자조건 : 일반경비지도자 5명 이상 보유 업체
장비보유조건 : 법적 장비 보유 및 장비 증빙 가능 시
- 6) 사업실적 : 공동주택 500세대 이상이면서 5건이상 경비용역 완료실적.
(※ 주의 : 실적은 최근5년간(2021.1.1~ 입찰공고일) 완료된 실적만 인정한다. 단, 계약체결 후 착수전 또는 계약기간이 입찰공고일을 경과하여 진행중인 실적은 불인정.)

5. 제출서류

- 1) 제출서류(전체 사본)
 - ① 산출내역서와 선정지침 제31조제1항에 따른 입찰보증증권, 공제증권 또는 현금납부 영수증 (계좌이체증명서) 택1. 각 1부,(국토교통부 유권해석 : 전자입찰시 입찰서양식 불필요)
 - ② 경비업(시설경비업)허가증 1부,
 - ③ 사업자등록증 1부,
 - ④ 법인의 경우 법인등기사항증명서 1부,
 - ⑤ 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부,
 - ⑥ 지침 제26조제1항제6호에 따른 입찰관련 과징금처분 범위반사실확인서 또는 현황 화면 출력물 링크주소 (<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>) 택1,
 - ⑦ 4. 참가자격 중 아래 서류 1부,
 - 2) 입찰참가자격 중 사업실적에 관한 실적현황 및 각 현장별 사업실적증명서 각1부,
 - ⑧ 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부,
 - ⑨ 적격심사제 평가배점표에 따른 아래 제출서류 각1부,

제출서류	유의사항
신용평가등급확인서	입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것
행정처분확인서	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 예1) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.15~23.6.14 포함시 유효 예2) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.16~23.6.15) 1일 부족 무효
기술인력보유증명서	입찰공고일 현재 해당 기술자(일반경비지도사)가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료)
장비보유 증명서	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 허가증, 신고필증 등
업무실적 증명서	입찰공고일 현재 해당 용역의 용역실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미
사업제안서	사업계획의 적합성 및 협력업체상생발전계획 포함 (아래 가이드라인 내용 포함 필수) 업체 간 명확하고 공정한 비교·평가를 위해 사업제안(계획)서는 아래 순서에 맞추어 작성 및 제출해야 합니다. 1. 회사소개: 명칭, 소재지, 자본금, 연혁, 주요 관리실적 등 2. 경비업무 운영방안: 시간대별 업무방법, 휴게 및 순찰계획, 상황별 대처방법 등 3. 퇴직 및 휴무자(업무 공백) 발생 시 대처방안: 초동조치, 채용방법, 대체근무자 투입방법 등 4. 복리후생 방안: 행정비, 우수사원 포상, 회식, 명절 선물 지급계획 등 업무 부적격자 관리 방안: 인사규정, 인사조치 방법 등 5. 본사 관리(지원) 방안: 본사 관리 및 지원 방안, 관리자 정기 방문점검 방법 등 6. 교육 훈련 계획: 교육 종류, 교육 내용, 교육 방법 등 7. 인수인계 방법: 업무 인수 시 계획, 계약 종료 시 계획

2) 제출방법 : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 위 제출서류는 시스템에 서류를 등록

6. 무효입찰자 무효통보

무효사유를 서면, 유선, 문자, 팩스 중 어느 하나

7. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 제출된 입찰서는 교환, 변경 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리함.
- 2) 입찰가격 산출내역서는 첨부된 양식으로 작성하되, 본 공고문 1.사업개요를 참고하여 작성 할 것.

8. 계약체결에 관한 사항

- 1) 계약기간 : 2년간 (2026년 11월1일부터 2028년 10월31일까지)
- 2) 계약보증금 : 용역업체는 계약체결시 계약금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금 또는 계약보증증권으로 납부하여야 함.
- 3) 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산 후 지급한다. 이 경우 연차충당금, 퇴직충당금, 4대보험료 등은 매월 기성대가 지급시 또는 준공대가 지급시 용역업체가

지급사유를 입증한 경우에만 지급한다.[단, 결근 등으로 공백이 발생 할 경우 (A) 임금 계에서 해당일수 만큼 공제 한다.]

- 4) 계약체결 전 또는 후에 최저임금법, 사회보험법 등 관계법령이 개정되면 쌍방이 협의하여 계약 금액을 변경한다.
- 5) 피복 및 소모품에 대한 사항
 - 피복은 중고품 지급을 금지하며 신품 지급을 원칙으로 하며, 동복/하복 상.하의 각 2벌, 동점퍼 1벌 등 이상 지급을 원칙으로 하며 경비원의 피복 및 소모품은 기본으로 갖추어 근무시 항상 착용한다.
- 6) 일반관리비 및 기업이윤 정산
일반관리비 및 기업이윤은 직,간접 노무비와 제경비 합계액의 일정 비율로 산출내역에 반영된바, 계약 종료시 산출내역서 금액보다 업체가 실제 지급한 금액이 적을 경우 일반관리비와 이윤은 실제 지급액 항목 내 해당 비율로 재계산하여 정산. 지급한다.
- 7) 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

9. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1.
- 2) 입찰보증증권 번호 사업자등록번호(215-81-55635). 입금 업체는 전화 문의.
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

10. 그 밖에 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 생활지원센터(☎ 02-472-0116) 문의 바랍니다.

11. 첨부 : 산출내역서, 적격심사평가표 1부.

그란츠 리버파크 아파트 생활지원센터장

경비용역 산출내역서

(단지명 : 그란츠 리버파크)

항 목		금액(원)		산출기준
		반장	반원	
직 접 노 무 비	기본급			월근로시간×2026년 최저시급 이상
	야간수당			월야간근로시간×통상시급×50%이상
	반장수당			반장수당 5만원/인
	(A) 임금 계			
	근로자의날 수당			(통상시급×일근로시간)÷12개월 [※통상시급 : (기본급+반장수당)÷월근로시간]
	연차충당금			통상시급×일근로시간×26일÷24개월
	퇴직충당금			[(A)+연차충당금]÷12개월
	(B) 직접비 계			(A)+근로자날수당+연차충당금+퇴직충당금
간 접 노 무 비	국민연금			[(B)-퇴직충당금]×4.75%
	건강보험			[(B)-퇴직충당금]×3.595%
	장기요양보험			건강보험×13.14%
	산재보험			[(B)-퇴직충당금]×0.956%
	고용보험			[(B)-퇴직충당금]×1.75%
	(C) 간접비 계			
	(D) 노무비 계			(B)+(C)
제 경 비	피복/장구비			1인당 월 15,000원 이상
	소모품/복리후생비			1인당 월 5,000원 이상
	교육훈련/산업안전보건비			1인당 월 10,000원 이상 (중대재해예방비 포함)
	(E) 제경비 계			
	(F) 용역원가 계			(D)+(E)
	(G) 일반관리비			(F)×2% 이상
	(H) 기업이윤			(F)×2% 이상
	(I) 용역비 단가 합계			(F)+(G)+(H)
	(J) 용역인원			직책별 인원
	(K) 월간용역비 단가			(I)×(J)
	(L) 월간용역비 계			(K)의 반장+반원
	총계금액			(L)×계약기간 개월 수

※ 산출시 상기 산출기준 및 아래 사항을 미준수 할 경우 입찰무효

- 직접노무비 각 항목마다 산출기준으로 계산 후 최종금액에서 원단위 이하 절상(예 : 근로자날수당 4,340.2원 → 4,350원)
- 간접노무비 및 제경비 각 항목과 일반관리비,기업이윤은 산출기준으로 나온 최종금액에서 원단위 이하 절사(예 : 국민연금 16,455.02원 → 16,450)
- 각 항목별 금액란에 기재된 금액 또는 없음 등은 변경 불가하고, 나머지 빈칸은 “0”, “-”, “무료”, 무표시 할 수 없음.
- 각 항목별로 산출기준에 따르지 않고 임의로 감액 또는 증액 할 수 없음.
- 연차충당금 26일 중 최초1년은 11일분, 다음 1년은 15일분 재산정하여 청구 한다.
- 산재보험료율** : 당해연도 요율 적용
고용산재보험료징수법 제14조제3항 및 고용노동부공고(제2025-456호)당해연도 사업종류별 산재보험료율 별지 중 9.기타의 시설관리 및 사업지원 서비스업요율(0.8%) + 당해연도 통상적인 경로와 방법으로 출퇴근하는 중 발생한 재해에 관한 산재보험료율(0.06%) + 당해연도 임금채권보장기금 사업주 부담금비율(0.09%) + 당해연도 석면피해구제분담금률(0.006%)을 합산한 요율을 적용.

2026년 월 일

업체명 :

(인)

그란츠 리버파크 아파트 생활지원센터 귀중

[별지 제9-3호서식](제71조의2제3항 관련)

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
업 무 수 행 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 진 지 수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.6, ③ 28.0, ④ 27.3, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 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 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 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. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
 - 기술자 보유 제시사항 모두 확보(10점) : 경비지도사 5명 이상
 - 장 비 보유 제시사항 모두 확보(10점) : 법적 장비 보유 및 장비 증빙 가능 시
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성과 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사) **가중치는 "1"로 한다.**