

기계경비(시스템경비) 용역업체 선정 입찰 공고

국토교통부 고시 '주택관리업자 및 사업자 선정지침' (이하 "선정지침"이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 '선정지침' 제24조에 따라 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 트리지움아파트
- 2) 소 재 지 : 서울특별시 송파구 잠실로 62(잠실동)
- 3) 단지규모 : 46개동 3,696세대, 관리면적 : 416,099.92㎡
- 4) 시설현황 : 주출입구 2개소, 부출입구 4개소, 경비초소 : 6개소, 커뮤니티시설(헬스장) 1개소

2. 입찰에 부치는 사항 및 조건

- 1) 계약기간 : 5년
- 2) (現) 시설(인력)경비 용역업체와 원활한 업무 협조체계를 구축할 수 있고, 상호 유기적인 연계 운영 및 긴급 상황 발생시 공동 대응이 가능하도록 당 아파트의 보안 강화 및 효율적 운영을 위한 기계경비 보안시스템을 자율적으로 제안 (**※ 시설(인력)경비 용역업체는 현재 있음**)
 - 제안한 시스템을 구축 및 계약기간 동안 운영, 무상유지 관리 조건
 - 장기수선충당금 집행항목(주차차단기, 자동문, CCTV, 출입통제, 홈네트워크 설비, 문주조명, 경관조명 등)은 제안할 수 없으며, 제안시 적격심사 사업제안서 평가항목에서 최하점 부여.
- 3) **제안금액 : 세대별 월 1,300원 이상(부가세 별도)**

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

- 1) 입찰 결과 2개 업체 이상의 유효한 입찰로 성립한다.
- 2) '선정지침'에 의거 자격 및 제출서류에 결격사유가 없는 업체 중 적격심사표 평가기준에 따라 최고점을 받은 업체를 선정한다.
- 3) 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우에는 입찰가액 최저가 업체를 선정하고, 최저가도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

4. 참가자격

- 1) '선정지침' 제26조에 해당되지 않는 업체
- 2) 해당 법령에 따라 기계경비용역 업무를 수행할 수 있는 업체

5. 제출서류 : **※ 다음 서류를 순서대로 편철하여 1개의 PDF파일로 전자입찰시스템에 등록**

- 1) 입찰서 1부.
- 2) 산출내역서(첨부 양식) 1부.
※ 기계경비 제안시스템 별 단가, 수량, 금액 등 세부 산출내역 기재(첨부 양식, 부가세 별도)
- 3) 입찰보증금(입찰금액의 5%이상 보증보험증권, 공제증권 또는 현금납부영수증) 1부.
 - 보증보험증권 가입시 사업자등록번호 : 230-82-60279(트리지움아파트 입주자대표회의)

- 4) 기계경비업 허가 면허증 사본 1부.
- 5) 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본 각 1부.
- 6) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부.(전자발급 포함, 유효기간 이내)
- 7) 공정거래위원회 발급 범위반사실확인서(입찰공고일 기준 최근 6개월간) 또는 온라인사건처리 시스템 아파트 입찰관련 과징금 처분현황(<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>) 출력물 1부.
- 8) 적격심사제 평가표에 따른 제출서류 각 1부.

가. 적격심사 자가평가표 및 서약서(첨부 양식) 1부.

나. 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내) 1부.

다. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서 1부.

(예시) 공고일 26.9.30. → 확인기간 25.9.30. ~ 26.9.29. 포함시 유효, 미달시 무효 처리

라. 기술자 보유 증빙서류 (경비지도사 5명 이상 보유 시 만점)

- 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 경비지도사의 자격증 사본 및 4대보험 중 1개 이상 가입증명서 각 1부.

마. 장비 보유 증빙서류 (긴급 출동 차량 5대 이상 보유시 만점)

- 서울경찰청 등록된 긴급 출동 차량 지정증 사본 각 1부.

바. 입찰공고일 기준 최근 5년간 관리실적 증빙서류

- 공동주택 1,000세대 이상 관리실적 5건 이상 만점
- 기계경비용역(통합경비 포함) 관리실적 증명서(완료된 실적만 인정, 단지명, 세대수, 연락처, 주소 기재된 것, 사본 제출시 원본 대조필 날인) 각 1부.

사. 사업제안서 1부.

- 회사 소개서 및 당 아파트 기계(시스템)경비 보안관리 시스템 제안서
- 사업계획의 적합성 및 협력업체 상생발전계획(경비환경 개선을 위한 시설투자 공정표 포함)

6. 입찰 일정 (단지 사정에 따라 일정이 변경될 수 있음)

- 1) 현장설명회 : 없음 (필요시 개별 방문하여 관리사무소 확인 후 현장 파악)
- 2) 입찰 마감 : 2026년 10월 12일(월) 17:00
 - 입찰서류 등록방법 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록
- 3) 개찰 : 2026년 10월 13일(화)
- 4) 적격심사
 - 일시 : 2026년 10월 27일(화) 19:30 예정
 - 장소 : 관리동 1층 경로당
 - 입찰업체 사업제안서 프리젠테이션(PT) : 미 실시 (사업제안서로 평가)
- 5) 낙찰
 - 일시 : 2026년 10월 28일(수) 예정
 - 장소 : 당 아파트 관리사무소 PC

※ 적격심사 및 낙찰 일정은 당 아파트 일정에 따라 변경될 수 있음

7. 입찰 유의사항

- 1) 당 아파트 단지에 적합하도록 최적의 기계(시스템)경비 보안관리시스템을 제안하되, 산출내역서에는 제안하는 시스템 별로 세부 산출내역을 상세히 기재한다.
- 2) 입찰자는 반드시 입찰에 관한 제출서류('선정지침'에 의거 적격심사에 필요한 일체의 서류), 기타 입찰에 필요한 사항을 충분히 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 미숙지로 인한 책임(제출서류 미비, 산출 오류 등)은 입찰자가 부담한다.
- 3) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며 허위, 위·변조가 발견된 경우, 담합, 입찰 참가자격이 없거나 조건 위배사항이 확인 된 경우 낙찰을 무효로 하며 낙찰된 업체가 계약을 체결한 경우에도 무효로 할 수 있다.
- 4) 낙찰 통지를 받은 후 정당한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않거나 계약 체결을 거절할 경우 계약을 무효로 하고 해당 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다.
- 5) 계약자는 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증증권을 계약 체결후 10일 이내에 제출하여야 하며 그 기간 내에 제출하지 않을 시 계약을 취소하고 해당 입찰보증금을 당 아파트에 귀속한다. 계약자가 계약상의 의무를 이행하지 아니할 경우에도 해당 계약보증금을 당 아파트에 귀속한다.
- 6) '선정지침' 제26조(참가자격의 제한) 제4호에 위반되지 않도록 물품·금품·발전기금 등의 제공을 제안하지 말아야 한다. 이를 위반할 경우 낙찰 후에도 계약이 취소될 수 있으며 낙찰 업체는 이의를 제기할 수 없다.
- 7) 본 입찰공고문에 명시되지 않은 사항은 '선정지침'과 입주자대표회의 결정에 따르고 이의를 제기할 수 없다.
- 8) 무효로 하는 입찰('선정지침' 별표 3)이 있는 경우 또는 낙찰 업체에 대하여는 전화, 문자 또는 이메일로 통지한다.
- 9) 기타 문의사항 연락처 : 당 아파트 관리사무소(☎ 02-425-7157)

첨 부 : 1) 입찰서 양식 1부.

2) 산출내역서 1부.

3) 용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부.

4) 적격심사 자가평가표 및 서약서 1부.

2026년 9월 30일

울산개발(유) 대표이사를 대리하여

트리지움아파트 관리사무소장 (직인생략)

【별첨 1】

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	기계경비 용역업체 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)			
트리지움아파트 관리사무소장 귀하			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

산 출 내 역 서

구 분		세 부 산 출 내 역			비 고
시설(인력) 경비비		현재 인력 경비 운영중으로 해당사항 없음			
기계 (시스템) 경비비	제안 시스템 내용	단위	수량	(월) 금액	
	1. 00000000			①	
	2. 00000000			②	
	3. 00000000			③	
	4. 00000000			④	
	5. 00000000			⑤	
	· · · ·				
	월간 합계(A)	① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ...			세대별 월 1,300원 이상 제안할 것
입찰금액 (총계) (부가세 별도)					월간 합계(A) × 60개월

※ 본 양식 기계(시스템) 경비비 각 제안항목 별로 월 단가 기입 및 합산하여 산출내역서를 제출하십시오.
산출내역서를 제출하지 않거나 또는 항목별 0원, 공란, 회사부담 등으로 표기하는 경우, 관계 법령을
준수하지 않은 경우, 기입 오류, 합산 착오 또는 기입내용을 수정하는 경우에는 무효로 합니다.

【별첨 3】

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인		비 고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	
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			서류 심사
		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					서류 심사
		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 (5인 이상)				경비지도사 보 유 수 (5인이상 만점)
8			2순위(20%) (4인)					
6			3순위(40%) (3인)					
4			4순위(20%) (2인)					
2			5순위(20%) (1인 이하)					
장 비 보 유 (10점)		10	제시사항 모두 확보 (5대 이상)				긴급출동차량 보 유 수 (5대이상 만점)	
		8	2순위(20%) (4대)					
		6	3순위(40%) (3대)					
		4	4순위(20%) (2대)					
관 리 실 적 (10점)		2	5순위(20%) (1대 이하)				기계경비용역 (통합경비 포함) 1천세대 이상 완료실적 (5건이상 만점)	
		10	5건 이상					
		8	4건					
		6	3건					
		4	2건					
사 업 제안서 (10점)		사업계획의 적합성 (5점)	2	1건 이하				심사위원 평 가
	5.0		우수(10%)					
	4.0		양호(20%)					
	3.0		보통(40%)					
	2.0		미흡(20%)					
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	1.0	부족(10%)				심사위원 평 가	
		5.0	우수(10%)					
		4.0	양호(20%)					
		3.0	보통(40%)					
		2.0	미흡(20%)					
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	1.0	부족(10%)				서류 심사	
		30	최저가(1순위)					
총 점	100점	100점	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 ㉠ 29.3, ㉡ 28.7, ㉢ 28.0, ㉣ 27.4, ㉤ 26.7					

<비 고>

- 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.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 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)

적격심사 자가평가표 및 서약서

(※ 적격심사 제출서류 맨 앞에 첨부)

순번	평가 항목	평가 내용	평가 점수	비 고
1	신용평가등급	등급		기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 현재 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수	건		행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정 처분을 의미하며, 최근 1년간 행정처분 확인
3	기술자 보유	명		기계경비지도사 보유수 5명 이상시 만점
4	장 비 보 유	대		긴급 출동 차량 보유수 5대 이상시 만점
5	관 리 실 적	건		최근 5년간 기계경비(통합경비 포함) 1천세대 이상 관리실적, 5건 이상시 만점
합계				상기 입증서류는 입찰공고문 및 적격심사 세부평가배점표 참조

■ 본 업체는 위 평가내용 작성에 허위가 없으며 제출서류 검토 후 ‘적격심사 자가평가표’와 제출
서류가 상이할 경우 또는 허위 사실로 작성하여 제출할 경우 무효처리 됨과 동시에 계약해지 조
건임을 명확히 숙지하였으며, 입찰과 관련하여 아파트 입주자대표회의 결정에 따른 입찰방식 및
그 결과에 대하여 행정·민사·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 확약하며 이 서약서를
제출합니다.

2026년 월 일

■ 입 찰 자

- 업 체 명 :
- 대 표 자 : (인)

트리지움아파트 관리사무소장 귀하