

경비 용역사업자 선정 입찰 공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하「선정지침」)에 따라 당 아파트 경비 용역사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 현황

- 가. 단 지 명 : 진접금강펜테리움 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 남양주시 진접읍 해밀예당3로 68(진접읍 금곡리 1108번지)
- 다. 단지규모 : 연면적 124,017.2651㎡ 15층(지하1층 별도) 15개동, 790세대.

2. 용역개요

- 가. 용 역 명 : 진접금강펜테리움아파트 경비용역
- 나. 용역내용 : 입찰에 부치는 사항
 - 1) 근무인원 : 8명(경비반장 2명, 대원 6명)
 - 2) 근무형태 : 격일제. 휴게시간(주간 3시간. 야간4.5시간. 월 1회 무급 휴무)
 - 3) 업무범위 : 경비업법 및 공동주택관리법령에 규정된 보안업무 및 관리주체의 보조 지원업무.

3. 현장설명회

입찰에 대한 현장설명회는 별도로 개최하지 않으니, 입찰내용에 대한 문의 사항은 당 아파트 관리사무소에 확인 바람.

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제(본 입찰은「선정지침」을 적용하며,「선정지침」제7조에 따른 방법으로 낙찰자 결정.

5. 입찰참가 자격 (입찰 공고일 현재 기준)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조 (참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 자본금 10억원 이상 업체
- 다. 최근 5년간 1,000세대 이상 5개 단지 이상의 청소용역 관리실적이 있는 업체

6. 제출서류(입찰서 및 산출내역서를 제외한 일체의 서류 1부는 아래의 순서대로 편철하여 입찰서 제출 마감 시까지 관리사무소로 제출 요함-우편접수 포함)

- 1) 입찰서 1부
- 2) 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부.
- 4) 법인등기부 법인등기사항 증명서 1부.
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함)
- 6) 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부
- 7) 적격심사 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부.
- 8) 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 9) 「선정지침」 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)
- 10) 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
- 11) 입찰공고일 현재 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 최근 6개월간 과징금 처분을 받았는지 여부를 확인할 수 있는 서류 1부.

7. 서류접수 및 제출방법

- 가. 접수마감 : 2026년 10월 13일(화요일) 17시까지 도착분에 한함
- 나. 접수장소 및 방법 : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖에 입찰서의 구비 서류와 「선정지침」에 따른 서류는 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 등록

8. 개찰 일시(적격심사회의 일시) 및 장소

- 가. 개찰일시 : 2026년 10월 14일(수요일) 10시
- 나. 개찰장소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC.
- 다. 적격심사일정 : 2026년 10월 16일. 19시. 입주자대표회의실.

9. 입찰 무효 및 통지 방법

- 가. 「선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 함.
- 나. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 7일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보함.

10. 입찰 관련 유의사항

- 가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 「선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 공고문에 첨부한 “적격심사제 세부평가표” 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음.

다. 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 작성하여야 하며, 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 함.

라. 입찰가격 산출방법 및 기준

1) 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 임금 및 수당, 보험료의 경우 해당 기준 적용하여야 함.

2) 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 단지 사정에 맞게 별도 명시(입찰가격 산출내역서 참조)

마. 기술자는 경비지도사 20인 이상 보유 시 만점, 장비보유는 순찰차량 10대 이상 보유 시 만점 처리함.

11. 계약체결에 관한 사항

가. 계약기간 : 2027년 1월 1일~2027년 12월 31일(1년간)

나. 계약을 체결할 때에 「선정지침」 제31조제3항에 따른 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 납부해야 함.

12. 입찰보증금 및 계약체결 귀속에 관한 사항

가. 「선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 그 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속됨.

나. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있음.

13. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

가. 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효 함.

나. 퇴직적립금, 연차수당, 4대보험 등은 관계법령에서 정한 요율에 따라 사후 정산함

다. 본 입찰 공고문에 명시되지 않은 내용에 대해서는 「선정지침」 (국토교통부 고시 제2024-196호)의 적용을 받습니다.

라. 기타 문의 사항은 관리사무소로 문의 바랍니다. (☎ 031-574-1331)

붙임자료 1. 입찰서 1부.

2. 산출내역서 1부.

3. 적격심사제 세부평가표 1부.

4. 경비용역업체 선정참가자격 자기평가표 1부. 끝

2026년 10월 02일

우리관리(주) 대표이사

대리인 진접금강펜테리움아파트 관리사무소장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비 용역사업자 선정 입찰
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)			
진접금강펜테리움아파트 관리주체 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

경비용역비 산출내역서

▶ 단 지 명: 진접금강펜테리움아파트 ▶ 인 원: 총 8명[격일제 / 경비반장 2명, 경비대원 6명] ▶ 휴게시간: 7.5H(주간 3H, 야간 4.5H), 월1회 무급 휴무					
항 목	경비반장	경비대원	합 계	산출시 준수사항	비고
구 분	인 원(명)	2	6	8	
	월근로시간	234.44			
	월야간근로시간	49.73			
	일근로시간	8.25			
	최저시급	10,700			2027년 적용
직 접 노 무 비	㉔ 기본급			월 근로시간×최저시급	
	㉕ 직책/기술수당			직책수당(반장): 각 10만원 재활용수당(전 인원): 각 5만원	
	㉖ 야간수당			$(\text{㉔}+\text{㉕})/\text{월근로시간} \times \text{월야간근로시간} \times 50\%$	
	㉗ 급여 소계			$\text{㉔}+\text{㉕}+\text{㉖}$	
	㉘ 근로자의날 수당			$(\text{㉔}+\text{㉕})/\text{월근로시간} \times \text{일근로시간}/12$	
	㉙ 연차수당			$(\text{㉔}+\text{㉕})/\text{월근로시간} \times \text{일근로시간} \times 11/12$	
	㉚ 퇴직적립금			$(\text{㉔}+\text{㉕}+\text{㉖})/12$	
	소계 (A)			$\text{㉗}+\text{㉘}+\text{㉙}+\text{㉚}$	
간 접 노 무 비	건강보험료			$(A-\text{㉚}) \times 3.595\%$	매월 실비정산
	장기요양보험			건강보험료 $\times 13.14\%$	
	산재보험료			$(A-\text{㉚}) \times 0.956\%$	-낙찰후 업체요율 적용
	고용보험료			$(A-\text{㉚}) \times 1.35\%$	-매월 실비정산
	국민연금	0	0	0	$(A-\text{㉚}) \times 4.75\%$ (미산출 할것)
	소계 (B)				
제 경 비	피복비			동복, 춘추복, 하복 등	20,000원이상/인
	장구비			경비 장구류 등	15,000원이상/인
	교육비 및 세제공제비			(5대 법정교육, 직무교육, 주민세, 사업소득세, 계약보증금 등)	10,000원이상/인
	복리후생비			장갑, 휴지, 비누, 명절 선물등	10,000원이상/인
	중대재해관리비			$(A+B)$ 의 1%이상 (중대재해처벌법제4조,5조)	
	소계 (C)				
일반관리비				$(A+B+C)$ 의 1.0%이상	
기업이윤				$(A+B+C)$ 의 1.0%이상	
월 용역합계				천원미만 절사	
입찰금액				월 용역 합계 $\times 12$ 개월	

<유의사항>

- 입찰자는 위 산출기준대로 산출내역서를 작성하여야 하며, 임의작성 시 무효로 한다,
- 전 항목 원단위 이하 절상(예: 1,124.06원=1,130원). 단, 월 용역합계는 천원미만 절사(예: 1,124.06원=1,000원).
- 산출내역서 항목 중 “0” 원이나 상기 2의 계산방식 및 결과가 오류인 경우에는 무효로 처리한다.
- 연차수당 및 퇴직적립금은 아파트 적립 후 대상자 발생 시 실비정산하고, 4대 보험도 매월 실비정산 한다.
(간접노무비는 고용인원 전원이 가입하는 것으로 산출, 산재보험은 고용노동부고시를 적용하여 산출기준에 명시된 요율을 적용하여 산출하되 낙찰 후 업체요율을 적용)
- 위에서 정한 산출기준에 적합하지 않을 경우 실격 처리되며 낙찰 후에 무효처리 하여도 이의를 제기하지 않습니다.

제출업체 대표

성명 :

(인)

[별지 제28호 서식] 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(제101조제4항관련)

경비 용역사업자 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.)

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})$$

※ 우리 아파트 가격평가의 차별성을 위한 가중치는 “1” 로 한다

다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}}), \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.}$$

경비용역업체 선정 참가자격 자기평가표
(제출서류 맨 앞에 첨부)

순번	제 한 사 항		참가자격 여부 ☒	
1	국토부 고시 제2024-196호	제26조(참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체	여 ☐	부 ☐
2	자 본 금	자본금 10억원 이상	여 ☐	부 ☐
3	관 리 실 적	입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1000세대 이상 5개 단지 이상 완료 실적	여 ☐	부 ☐
4	사실확인서	경비용역업체 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과한 자	여 ☐	부 ☐

경비용역업체 선정 적격심사 자기평가표

순번	평가항목	평가내용	평가점수	비 고
1	신용평가등급	등급		기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	건		행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 최근 1년간 행정처분 확인(관할 경찰서에 확인 예정)
3	기술자보유	명		상근 경비지도사(4대보험공단 확인 예정)
4	업무실적	건		업무실적은 1,000 세대이상 5건 이상을 만점으로 한다 (관리사무소에 실적 확인 예정)
5	장비보유	대		4륜 승용 차량(국세청 또는 거래처 확인 예정)
합계				상기 입증서류는 입찰공고문 및 적격심사 세부평가표 참조

☐ 입찰자는 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며 제출서류 검토 후 “경비용역업체 선정 적격심사 자기평가표”와 제출서류가 상이할 시 또는 허위사실로 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제하며, 만약 계약 후라도 무효처리 됨과 동시에 계약해지 조건임을 명확히 숙지하시길 바라며, 민.형사상 고발조치하여도 일체 이의를 제기 하지 않을 것임을 확약합니다.

2026년 10월 일

■ 입찰자
- 업체명 :
- 대표자 :

(인)

진접금강펜테리움 아파트 관리사무소장 귀중