

경비 용역업체 입찰 공고

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 답십리동아아파트 제2관리사무소
- 나. 소 재 지 : 서울시 동대문구 한천로 11길 10
- 다. 규 모 : 3개동, 492세대, 25,785.44m²

2. 입찰개요

- 가. 경비인원 : 반장:1명 / 대원:1명 총:2명
- 나. 근무형태 : 격일제 근무/ 휴게시간: 주간 4시간, 야간 6.5시간
- 다. 업무범위 : 경비업무 및 관리사무소 지시사항 일체

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법:

제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

4. 계약기간 : 2026년 11월 1일 ~ 2027년 10월 31일 (1년)

5. 현장설명회 : 없음

6. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부고시제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)①의 각호에 해당되지 않는 업체
- 나. 입찰공고일 현재 자본금 3억 이상인 업체
- 다. 입찰공고일로부터 최근 5년간 공동주택 5개단지 이상 관리완료 실적 있는 업체

7. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 서류

- 가. 입찰서 1부
- 나. 산출내역서(부가세 별도) 1부.
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 시설 경비업 허가증 사본
- 마. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
- 바. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
- 사. 적격심사평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부
 - ① 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것에 한함) 1부
 - ② 행정처분사실 확인서(입찰공고일 이전일 기준 최근 1년간) 1부
 - ③ 기술인력보유 증명서 1부(허가업체만점)
 - ④ 장비보유 증빙서(허가업체만점)
 - ⑤ 업무실적증명서 (단지명, 세대수, 전화번호 기재/해당 아파트 관리사무소 확인필)
 - ⑥ 사업장 4대보험 가입증명서 1부
 - ⑦ 회사소개서및사업제안서10페이지이내로할것(협력업체와의 심생발전올위한계획서) 1부

8. 서류제출 방법 및 입찰 마감일

가. 입찰 마감일 : 2026 년 10 월 20 일(화요일) 15:00까지

나. 입찰서제출 : 전자입찰 www.k-apt.go.kr 에 등록

다. 적격심사 **입찰서류**는 **k-apt**를 통하여 **제출**할 것 /

※ 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약체결이후에도 무효로 한다.

9. 개찰 및 낙찰일자, 장소

가. 개찰일시 / 장소 : 2026 년 10 월 20 일(화요일) 15:00 / 관리사무소

나. 낙찰일시 / 장소 : 2026 년 10 월 20 일(화요일) 16:00 / 관리사무소

다. 업체선정: 유효입찰자를 선정하여 적격심사평가표에 의한 심사를 거쳐 낙찰자를 결정함.

※ 단지사정으로 일시가 변경될 수 있습니다.

10. 입찰의 무효 및 통지

가. 국토교통부고시 제2024-196호 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 함.

나. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 서면 또는 유선으로 그 사유를 통지함.

11. 낙찰방법 (업체선정방법)

가. 국토교통부고시 제2024-196호 (주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제7조(낙찰의 방법)에 의거하여 선정하며, 참가자격, 제출서류 등을 심사 후 적격심사제 세부평가배점표에 따른 평가와 채점 결과 최고점수를 받은 업체를 최종 낙찰자로 선정하여 개별 통보한다.

나. 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우, 제7조(낙찰의 방법) 제3항에 의거 낙찰업체를 결정한다.

12. 입찰관련 유의 사항

가. 입찰가격 산출방법 및 기준 : 산출내역서는 최저임금법 등에 따라 2026년도 최저임금 적용 및 아파트에서 제시한 기준이상 반영하여 산출

나. 경비용역비 구성항목은 경비용역비 산출내역서에 의하며, 자체양식 사용 시 무효 처리

다. 입찰서의 입찰가액은 월간용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 하고 산출내역서 및 입찰서의 입찰가액은 동일하여야 함.

13. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 업체선정 후 허위사실이 발견될 시는 업체선정 및 계약 체결이 후에도 무효로 한다.

나. 기타 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따르며, 본 입찰에 관한 제반사항을 사전에 충분히 검토한 후 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.

다. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 청렴계약 이행을 준수하겠다는 서울주택도시공사의 청렴계약 이행 서약서를 제출하여야 한다.

라 계약 체결 후 최저임금법등 관계법령에 따라 변경된 금액을 반영하여 계약금액을 변경한다.

마 낙찰자가 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속되며, 본 낙찰은 무효로 한다.

바. 계약이행보증금(계약금액의 5%, 현금, 공제증권, 또는 보증서 중 택일)을 납부하여야 한다.

사. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소(T : 02-2213~8626)로 문의 바랍니다.

※ 붙임 #

1. 입찰서 1부.
2. 경비용역비 산출내역서
3. 용역사업자 선정을 위한 적격심사 세부평가표 1부.
4. 입찰업체 자가심사 평가표
5. 청렴계약이행 서약서 1부.

2026년 10월 06일

답십리 동아아파트 제2 관리사무소장(직인생략)

붙임 #1 입찰서

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역업체 선정
입찰가액	\		
입찰보증금	\		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
답십리 동아아파트 제2 관리사무 소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

붙임 #2 경비용역비 산출내역서

경비용역비 산출내역서

답십리 동아아파트 제2관 리사무소

[휴게시간 : 주간 4시간, 야간 6.5시간]

항 목		산 출 금 액		산 출 기 준	
		경비반장 (1 명)	경 비 원 (1 명)	* 일 근로시간 : 6.75시간, 월 근로시간 : 205.32시간 * 야간 월 근로시간 :22.82시간 적용	
직 접 노 무 비	① 기 본 급			월 근로시간×10,320원	
	② 야간수당			(①+③)÷ 월근로시간 × 야간월근로시간 × 50%	
	③ 직책수당			경비반장 50,000원	
	(A) 소 계				
	④ 근로자의날수당			(①+③ 통상임금)÷월근로시간×일근로시간÷12개월	
	⑤ 연 차 수 당			(①+③)÷월근로시간×일근로시간×11일÷12개월 (실비정산) * 신규입사자 11일은 연차 의무사용	
	⑥ 퇴직 적립금			(A+④)÷12개월 (100%적용) (실비정산)	
	(B) 직접노무비 계				
간 접 노 무 비	건강보험료			(직접노무비(소계) - 퇴직적립금)×3.545% (100% 적용)	실 비 정 산
	장기요양보험료			(건강보험) × 12.95% (100% 적용)	
	국 민 연 금			(직접노무비(소계) - 퇴직적립금) × 4.5% (100% 적용)	
	고용보험			(직접노무비(소계) - 퇴직적립금) × 1.35% (100% 적용)	
	산재보험료			(직접노무비(소계) - 퇴직적립금) × 0.834% *낙찰 후 업체요율 적용	
	(C) 간접노무비 계				
(D) 직, 간접노무비 계					
제 경 비	교육훈련비			업체결정	
	피 복, 장구비			업체결정	
	복리후생비			업체결정	
	(E) 제경비 계				
일반관리비				(직・간접노무비+제경비)합계 + 업체결정	
기 업 이 윤				(직・간접노무비+제경비)합계 + 업체결정	
1인당 합계					
월간 경비용역비				총 2명	
입 찰 가 액				월간 경비용역비*12개월	
[산출내역서 작성시 유의사항]					
* 제시한 산출기준과 상이하게 산정한 경우 무효 처리(제경비등 “0”원 산출 포함)					
* 각 항목별 원단위 이하 절상					

입찰참가자 (업체명) :

대표이사 :

(인)

붙임 #3 용역사업자 선정을 위한 적격심사 세부평가표

경비용역업체 선정 적격심사제 세부평가표

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+,BB, 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							
업 무 수 행 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	6	4건 이상 ~ 5건 이하							
		3	6건 이상							
		10	제시사항 모두 확보							
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
	장 비 보 유 (10점)	4	4순위(20%)							
		2	5순위(20%)							
		10	제시사항 모두 확보							
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
	관 리 실 적 (10점)	4	4순위(20%)							
		2	5순위(20%)							
		10	5개 단지 이상(임대아파트)							
		8	4개 단지							
		6	3개 단지							
사 업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	4	2개 단지							
		2	1개 단지 이하							
		5.0	우수(10%)							
		4.0	양호(20%)							
		3.0	보통(40%)							
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	2.0	미흡(20%)							
		1.0	부족(10%)							
		5.0	우수(10%)							
		4.0	양호(20%)							
		3.0	보통(40%)							
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	2.0	미흡(20%)							
		1.0	부족(10%)							
총 점	100점	100점	입찰가격 최저가							
			입찰가격 세부점수 = 30-입찰가격 최저가와와의 차액비율(%) [예시] A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 A업체 : 30점 B업체 : 27.8점							
총 점	100점	100점								

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자장비 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 4대 보험에 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 최저가 업체에 30점을 부여하고 나머지 업체는 최저가와와의 차액 비율에 따라 점수를 부여한다. (최저가와와의 차액비율이 30% 이상일 경우 0점)

붙임 #4 입찰업체 자가심사 평가표

▲ 입찰 업체 자가 심사 평가표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용		첨부 서류
		해당 표기	배 점	
1	신용평가등급	() 등급	() 점	□ 기업신용평가등급 확인서 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 서, 유효기간 이내의 것
2	행정처분건수	() 건	() 점	□ 행정처분확인서 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발 급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분확인서
3	기술자보유	() 인	() 점	□ 경비지도사(일반)법정 인력 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이 상 근무하고있는 경우 인정하며,자격증 및 4 대 보험가입증서 제출시 만점
4	장비보유	() 대	() 점	□ 장비보유현황(법정장비) 가스총, 호각, 곤봉의 영수증, 세금계산서, 계약 서, 임대확인서 등
5	관리실적	()개 단지	() 점	□ 관리실적증명서 입찰공고일 현재 최근 5년간(2020.1.1.~입 찰공고일) 완료된 업무실적으로 해당 관리 사무소에서 발급한 증명서 등

◆ 위 평가 내용은 허위 없이 작성하였으며 만약 제출된 서류와 달리 작성되었을 때는
무효처리 하여도 이의를 제기하지 않겠습니다.

2026. . .

위 제출인 입찰자 :

(인)

답십리 동아아파트 제2 관리사무 소장 귀중

청렴 계약 이행 서약서

당사는 부패없는 투명한 기업경영과 공정한 행정이 사회발전과 국가 경쟁력에 중요한 관건이 됨을 깊이 인식하며, 국제적으로도 OECD뇌물방지 협약이 발효되고 부패기업 및 국가에 대한 제재가 강화되는 추세에 맞추어 청렴계약제 시행 취지에 적극 호응하여 **SH공사**에서 시행하는 답십리동아아파트제2관리사무소 경비용역 입찰에 참여함에 있어 당사 및 하도급업체(하도급업체와 직·간접적으로 업무를 수행한 자 포함)의 임직원과 대리인은

1. 입찰가격의 유지나 특정인의 낙찰을 위한 담합을 하거나 다른업체와 협정, 결의, 합의하여 입찰의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 않겠습니다.

이를 위반하여 경쟁입찰에 있어서 입찰가격을 서로 상의하여 미리 입찰가격협정을 주도하여 낙찰을 받은 자는 **서울특별시**와 자치구 및 공사 등(이하 **서울특별시** 등으로 함)에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격제한 처분을 받는 날부터 2년동안 참가하지 않겠으며, 경쟁입찰에 있어서 특정인의 낙찰을 위하여 담합을 주도한 자는 **서울특별시** 등에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격제한 처분을 받는 날부터 1년동안 참가하지 않고, 입찰자간에 서로 상의하여 미리 입찰자격을 협정하거나 특정인의 낙찰을 위하여 담합하는 자는 **서울특별시** 등에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격제한 처분을 받는 날부터 6월 동안 참가하지 않으며, 위와 같이 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 따라 공정거래위원회에 발주관서가 고발하여 과징금 등을 부과하도록 하는데 이의를 제기하지 않겠습니다.

2. 입찰, 계약체결·계약이행과정(준공 이후도 포함)에서 관계 **임·직원**에게 직·간접적으로 금품·향응 등의 뇌물이나 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.

이를 위반하여 2억원 이상의 뇌물이나 부당한 이익을 제공한 경우 **서울특별시** 등에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격제한 처분을 받는 날부터 2년동안 참가하지 않겠으며, 1억원 이상의 2억원 미만의 뇌물이나 부당한 이익을 제공한 경우 **서울특별시** 등에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격제한 처분을 받는 날부터 1년동안 참가하지 않겠으며, 1천만원 이상 1억원 미만의 뇌물이나 부당한 이익을 제공한 경우 **서울특별시** 등에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격제한 처분을 받는 날부터 6월동안 참가하지 않겠으며, 1천만원 미만의 뇌물이나 부당한 이익을 제공한 경우 **서울특별시** 등에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격제한 처분을 받는 날부터 3월동안 참가하지 않겠습니다.

3. 입찰, 계약체결, 계약이행과 관련하여 관계 임·직원에게 뇌물을 제공한 사실이 드러날 경우에는 계약체결 이전의 경우에는 낙찰자결정 취소, 공사착공전에는 계약 취소, 공사착공이후에는 발주처에서 전체 또는 일부계약을 해지하여도 감수하고 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.
4. 회사 임·직원이 관계 임·직원에게 뇌물을 제공하거나 담합등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력하고 업체의 임·직원(하도급업체나 하도급업체와 직·간접적으로 업무수행하는 자를 포함)과 대리인이 관계 임·직원에게 뇌물을 제공하거나 담합 등 불공정행위를 하지 않도록 하는 업체윤리강령과 내부비리 제보자에 대하여도 일체의 불이익 처분을 하지 않는 사규를 제정하도록 적극 노력하고, 제보된 위반사항에 대하여 뇌물을 제공하거나 담합 등 불공정한 행위가 있는 것으로 판명된 경우 뇌물제공한 업체는 입찰에 참가하지 않겠습니다.
5. 본건 입찰, 계약체결, 계약이행, 준공과 관련하여 서울특별시 등에서 시행하는 청렴계약 옴부즈만이 요구하는 자료제출, 서류 열람, 현장확인 등 활동에 적극 협조하겠습니다.
6. 본건 관련 하도급계약체결 및 이행에 있어서 하도급자로부터 금품을 수수하거나 부당 또는 불공정한 행위를 하지 아니하겠습니다.

위 청렴계약이행서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 낙찰자로 결정될 시 본 서약내용을 그대로 계약특수조건으로 계약하여 이행하고, 입찰참가자격제한, 계약해지 등 SH공사의 조치와 관련하여 당사가 SH공사를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 입찰에 관하여 민·형사상 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2026 . . .

서 약 자 : 대표

(서명)