

경비 용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거 당 아파트 경비 용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고 합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 인천두산위브더센트럴아파트
- 2) 소 재 지 : 인천광역시 제물포구 셋골로 162번길 45(송림동)
- 3) 단지규모 : 12개동 1,321세대
- 4) 관리면적 : 109,281.44㎡

2. 입찰에 부치는 사항

- 1) 입찰종류 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 2) 경비인원 : 총 6명(반장 2명, 대원 4명)
- 3) 업무범위 : 「경비업법」 및 「공동주택관리법」 등 관계 법령에 따른 경비업무
- 4) 근무조건 : 24시간 격일제(휴게시간 : 주간 3.5시간, 야간 6시간)
- 5) 계약기간 : 계약일로부터 1년

3. 입찰참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 제1항 각호에 해당하지 아니하는 업체
- 2) 경비업법에 의한 허가업체
- 3) 공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 4) 입찰공고일로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 5개 단지이상 경비용역 관리실적이 있는 업체
- 5) 현장 설명회에 참여(방법 참조)한 업체

4. 제출서류(모든 서류는 순서대로 pdf 1개 파일로 제출, 목록 외 서류는 제출하지 말 것)

- 1) 입찰서 1부
- 2) 산출내역서 1부
- 3) 시설경비업 허가증 1부
- 4) 사업자등록증 1부
- 5) 법인등기사항증명서 1부

- 6) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부(전자발급 포함)
- 7) 적격심사제 제출서류
 - ① 기업신용평가등급확인서(유효기간 이내의 것) 1부
 - ② 행정처분확인서 1부(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간)
 - ③ 기술인력(경비지도사) 보유증명서(자격증 사본 및 4대보험 중 1개 가입 증빙자료 포함) 1부
 - ④ 장비보유현황 사본(보유장비 영수증, 세금계산서 등 증빙서류) 1부
 - ⑤ 입찰공고일로부터 최근 5년간 1,000세대이상, 5개 단지 이상 실적증명서 1부
(세대수, 주소 및 전화번호 명기)
 - ⑥ 사업제안서(운영계획서, 협력업체와의 상생포함) 1부
- 8) 공정거래위원회 과징금 처분사실 여부 확인서 1부(국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 1항 6호 관련)
- 9) 입찰보증금 : 입찰액의 5%이상 현금 또는 입찰보증보험증권 1부

5. 입찰일정

- 1) 현장설명회 : 2026년 10월 12일(월요일) 14:00 ~ 17:00 까지
(위 일시에 업체별로 자율적으로 단지 확인 후 관리사무소에 등록하여야 하며, 등록 시 해당 업체 대표이사 또는 직원임을 확인할 수 있는 증빙서류(명함, 신분증, 위임장 등) 제출)
- 2) 사업제안서 발표(PT) : 2026년 10월 14일(수요일) 20:00 관리사무소(현장설명회 참가업체에 한하여 실시)
- 3) 접수방법 : 공동주택관리정보시스템(k-apt)을 통한 전자입찰
- 4) 입찰마감 : 2026년 10월 20일(화요일) 17:00까지
- 5) 개찰일시 : 2026년 10월 20일(화요일) 18:00 이후 담당자 PC
- 6) 적격심사 : 2026년 10월 21일(수요일) 20:00 관리사무소(단지 사정에 따라 변경될 수 있음)

6. 선정방법

- 1) 사업자선정지침 국토교통부 고시 제2024-196호에 의거 선정함.
- 2) 입찰자의 제출서류를 검토하여 입찰의 성립여부를 판단하고, 그 결과 입찰이 성립된 경우 유효한 입찰 중에서 적격심사 세부평가표에 의한 최고점수업체를 선정하여 낙찰자로 개별통보 함. 단. 최고점수가 2인 이상인 경우 최저가격을 기준으로 선정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 선정함(추첨방식은 발주자가 정한다.)
- 3) 선정된 업체에게는 개별 통보하고 (k-apt)에 공개함.

7. 입찰가격산정 방법 및 기준

- 1) 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
- 2) 입찰금액은 월간 용역비에서 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.
- 3) 인건비는 2026년도 최저임금액을 적용하여 산출한다.
- 4) 용역계약은 연차수당, 퇴직적립금, 4대보험이 전부 포함된 입찰금액으로 하되 이들 항목 중 연차수당, 퇴직금에 대해서는 단지에서 별도 적립한 후 용역업체가 지급사유를 입증한 경우에 지급하고 4대보험료는 매월 실비 정산한다.
- 5) 산출내역서는 관리사무소에서 제시한 양식의 수식에 의하여 산출하여야 하며, 다른 양식을 사용하여 제출하거나 임의 산출 산정한 경우는 무효처리한다.
- 6) 제경비, 일반관리비, 기업이윤은 산출기준금액 이하로 적용한 업체는 평가를 제외한다.
- 7) 입찰서에 기재된 입찰금액과 산출내역서의 총금액이 일치하여야 하며 상이한 경우는 무효처리한다.
- 8) 적격심사 세부평가표의 기술자 보유, 장비 보유는 참가업체 모두 만점으로 한다.
- 9) 경비관리업 관련 필수장비 지급 외 기타 물품지원 또는 추가 장비대여에 관한 사항 제안 시 사업자선정지침 위반으로 평가에서 제외한다.

8. 입찰관련 유의사항

- 1) 입찰공고에 명시되지 않은 내용에 대하여는 국토교통부 고시 제2024-196호의 기준에 따른다.
- 2) 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며, 허위사실, 담합, 부정행위가 있을 경우 계약 체결 이전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 이후이면 계약을 무효로 하며 입찰보증금 또는 계약이행보증금은 당 아파트 입주자대표회의에 귀속됨.
- 3) 공고문에 명시된 제반사항 숙지에 대한 최종 책임은 입찰 참가자에게 있으며, 입찰내용을 숙지하지 못하여 발생하는 불이익에 대한 책임은 입찰 참가자에게 있음.
- 4) 낙찰업체는 계약의 권리를 양도할 수 없으며 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 시 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.
- 5) 입찰이 무효인 경우 해당 입찰자에게 전화, 문자 또는 팩스 등의 방법으로 그 사유를 개별 통보한다.
- 6) 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 032-777-0967)에 문의 바람.

2026년 10월 6일

(주)한결에이엠 대표이사 대리인

인천두산위브더센트럴아파트 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역 업체선정
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)			
인천두산위브더센트럴아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【별지 제2호 서식】

경비용역비 산출내역서

항 목		경비원		산출내역
		반 장(2명)	대 원(4명)	근무시간 24시간 격일제 휴게시간 - 주간 3.5시간, 야간 6시간
직접노무비 (A)	① 기본급			월근로시간 * 2026년도 최저시급
	② 야간근로수당			(①+③)/월근로시간*야간근로시간*50%
	③ 직책수당			반장 각 월 5만원
	④ 근로자의날 수당			(①+③)/월근로시간*일근로시간/12개월
	⑤ 연차수당			(①+③)/월근로시간*일근로시간*15일/12개월 (1년 미만 근무자 개정연차 11일 사용 촉진)
	⑥ 퇴직적립금			(①+②+③+④+⑤)/12개월
	직접노무비 계 (A)			
간접노무비 (B)	건강보험료			(A-⑥) × 3.595%
	장기요양보험료			건강보험료 × 13.14%
	국민연금			(A-⑥) × 4.75%
	산재보험료			(A-⑥) × 0.963% (낙찰 후 업체 요율 적용)
	고용보험료			(A-⑥) × 1.35%
	간접노무비 계 (B)			
노무비 합계 (C)				(A)+(B)
제경비 (D)	피복비			1인당 20,000원
	교육훈련비			1인당 5,000원
	복리후생비			1인당 10,000원
	제경비 계 (D)			
일반관리비 (E)				(노무비 합계 + 제경비 계) × 2% 이상
기업이윤 (F)				(노무비 합계 + 제경비 계) × 2% 이상
1인 합계(G)				(C+D+E+F)
월간 용역비 합계				반장 2명, 대원 4명
용역비 총계 (입찰가액)				월간 용역비 합계 × 개월 (계약기간)

※ 산출내역서 작성시 유의사항

- 모든 항목은 원단위이하 절상
- 내역서의 금액 기재란은 각 항목별 산출근거에 의거 기재하여야 하며 불명확한 기재(0원, 공란, - 등)이 있을 경우 해당 산출내역서는 인정되지 않으며, 내역서의 입찰가액 기재금액은 입찰서 금액과 일치하여야 함.
- 본 서식을 사용하고 기재된 요율로 100% 산출해야함. (산출기준을 따르지 않을 경우 무효처리함.)
- 4대보험료 산출시 기재된 요율로 100% 산출하고, 비과세 및 일자리안정자금 감면 등은 적용하지 않음.
4대보험료 중 산재보험료는 입찰특성상 상기 표기된 요율로 산출하고 추후 계약시 낙찰회사 요율로 계약.
- 입사 1차년도 연차발생분 11일은 모두 사용하는 것으로 한다.

제출업체 :

(인)

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

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	2건~3건						
		1	4건 이상						
업무 수행력 (30점)	기술자 등 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	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		비고 8에 따라 산출된 점수로 배점							
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함(예; 3개 업체가 참가한 경우 사업계획의 적합성은 5-4-3 으로 배점)
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, <별지 제9호 서식> 비고 제2호의 평가기준에 따른다.
- 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 하며 관계법령에 의한 기술자 구분, 기술자 보유수 산정 기준, 기술자 보유 증빙 및 평가기준은 <별지 제9호서식> 비고 제4호 가목부터 다목의 기준에 따른다.
- 업무실적은 (해당 단지의 규모 등을 고려하여 1,000세대 이상인) 5건을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역의 용역실적 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.
- 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.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 가격대비 점수비율에 따라 배점한다.
 ※입찰가격 점수 = $[30 - \{30 \times 1 \times (\text{입찰가} - \text{최저가}) / \text{최저가}\}]$ (소숫점 둘째자리에서 반올림한다)
 ※□는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수로, 1~5 중 적격심사 평가 회의시 평가위원 과반수 찬성으로 결정한다.
 ※물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 순으로 정한다(점수 산출방법은 동일).