

경비용역 사업자 선정 입찰공고(2차)

「공동주택관리법」제25조, 동법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시(제2024-196호) 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 단지 “경비용역 사업자”선정을 위하여 아래와 같이 공고 합니다.

1. 단지개요

- 가. 단지명 : 철산자이 더 헤리티지
- 나. 소재지 : 경기도 광명시 시청로 70
- 다. 단지규모 : 23개동, 3,804세대(지하 3층/지상 40층), 연면적 584,121.9586㎡

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰 종류 : **제한경쟁**, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰 방법 : **적격심사제**

3. 입찰 내용

- 가. 계약 기간 : 2026년 11월 1일~2031년 10월 31일(5년)
- 나. 경비 인원 : 22명(보안팀장 1명, 보안주임 3명, 보안대원 6명, 경비주임 2명, 경비대원 10명)
- 다. 근무 형태 : 격일제, 3조 2교대 혼합

직 책	인원수	근무형태	휴게 시간	비 고
보안팀장	1명	일근직	없음	근무 시간 산출 내역서 표시
보안주임	3명	3조2교대	주간 1H / 야간 1H	근무 시간 산출 내역서 표시
보안대원	6명	3조2교대	주간 1H / 야간 1H	근무 시간 산출 내역서 표시
경비주임	2명	격일제	주간 3H / 야간 4H	근무 시간 산출 내역서 표시
경비대원	10명	격일제	주간 3H / 야간 4H	근무 시간 산출 내역서 표시
합 계	22명			

라. 업무 범위 : 경비업법에 규정된 보안 업무, 공동주택관리법 시행령 제69조의 2의 규정 업무 및 관리주체 지원 업무

- 1) 통합경비시스템 운영 서비스 : 각종 통합 경비 시스템 운영
- 2) 세대별 시스템 : 세대별 비상 요청에 따른 출동, 대응, 도난/상해 보험 가입
- 3) 공용 부분에 대한 방법 순찰, 주차 단속, 기타 업무 등
- 4) **당 아파트 단지(사정)에 적합한 보안 시스템 구축, 운영 계획 제안**
 - 기존 운영중인 보안 시스템과 연계 운영 방안 포함 등
 - 경비초소 비상 신호 연동, 주차 관리, 화상 감시, 외부인 출입 제어, 입·출구 시스템, 취약 지역 관리 및 비상 발생 시 대응 체계, 근태 관리, 기타 등

※ 입찰 참여 업체에서 사업 제안 시 공용부가 아닌 세대에 별도로 제안 제공하는 품목 또는 물품(예. 세대 현관 보안 카메라, 세대 비상 버튼, 세대 우편함, 세대 택배함, 세대 통신료 할인 등)은 제안 불가하고, 제안 시 “개인 물품 공급”으로 간주하여 사업자 선정 시 배제함.

※ 근무 인원, 근무 시간, 업무 범위는 계약 후에도 당 아파트 사정에 의해 조정될 수 있으며, 그 경우 용역비는 변동 조건에 상응하여 조정함.

4. 참가자격(공고일 현재)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 관련 법령에 따른 **시설경비업 및 기계경비업 허가**를 받은 업체
- 다. **자본금 10억원 이상**인 업체
- 라. 입찰공고일 기준 **최근5년간 1,000세대 이상 5개 단지 시설경비 및 기계경비용역** 완료 실적 있는 업체
- 마. 현장설명회에 참석한 업체

5. 현장설명회

- 가. 일시 : **2026년 10월 13일(화요일) 14:00~16:00 개별 방문**
- 나. 장소 : 관리사무소
- 다. 현장설명회 미참석 업체는 응찰할 수 없음

6. 제출 서류 : 아래 순서대로 1개의 파일로 첨부하여 제출

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 서류 일체
 - 1) 입찰서 1부(입찰서는 www.k-apt.go.kr에 등록하여야 함)
 - 2) 산출 내역서 1부(첨부 서식에 의거 작성)
 - 3) 입찰 보증금(입찰금액의 100분의 5 이상의 현금, 또는 공제증권이나 보증증권)
 - 4) 시설 경비업, 기계 경비업 허가증 사본 1부
 - 5) 사업자 등록증 사본 1부
 - 6) 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 1부(공고일 이후 발급분)
 - 7) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부(개찰일까지 유효 기간 이내일 것)
 - 8) 최근 6개월 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부(입찰 공고일 기준)
- 나. 적격심사제 평가 배점표에 따른 제출 서류
 - 1) 기업 신용평가등급 확인서 1부(입찰 공고일 기준 가장 최근 평가한 유효기간 이내의 것)
 - 2) 행정 처분 확인서 1부(공고일 전일 기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자가 발급)
 - 3) 기술 인력(경비 지도사) 보유 증명서 1부(입찰 공고일 기준 1개월 이상 근무하고 있는 자로서 자격증 사본 및 4대 보험 중 1개의 가입 증명 확인서)
 - 5인 이상 만점으로 함
 - 4) 최근 5년간 경비 용역 실적 증명서(단지명, 세대수, 소재지, 전화번호 명기)
 - **1,000세대 이상, 시설경비 및 기계경비용역 5개** 단지 이상 만점으로 함
 - 5) 장비 보유 현황 1부(세금 계산서, 거래 내역서 등 증빙 서류 사본 첨부)
 - **경비업 허가증 제출 업체**는 만점으로 함
 - 6) 사업제안서(회사 소개 및 경비 운영계획서, 시스템운영계획 제안 및 상생발전부문 포함)

7. 입찰서류 제출 마감 및 개찰 일시

- 가. 입찰 서류 제출
 - 1) 서류 제출 마감 : **2026년 10월 19일(월요일) 17:00시**
 - 2) 서류 제출 방법 : 모든 입찰 서류는 www.k-apt.go.kr에 등록
모든 서류는 1개의 PDF 파일로 제출
- 나. 입찰 서류 개찰(당 아파트 일정에 따라 변경될 수 있음)
 - 1) 개찰 일시 : **2026년 10월 19일(월요일) 18:00시**
 - 2) 개찰 장소 : 당 아파트 관리사무소

다. 적격심사일시 및 장소 : **2026년 10월 20일(화요일) 사업설명회 직후** / 클럽자이안 B1 멀티룸
라. 개찰일시 및 적격심사일시는 당 단지 사정에 따라 변경될 수 있음

8. 사업설명회

가. 사업설명회 일시 및 장소 : **2026년 10월 20일(화요일) 19:30분부터** / 클럽자이안 B1 멀티룸
나. **사업설명회 당일 사업제안서 16부 별도 제작 후 배포**
다. 발표순서 : 응찰업체 응찰순
라. 발표시간 : PT 20분 / 질의응답 10분

9. 낙찰자 선정

가. 낙찰자는 참가 자격에 결격 사유가 없고 제출 서류에 하자가 없는 업체 중 유효한 입찰 업체를 대상으로 적격심사에 의거 최고 점수를 득한 업체를 낙찰자로 선정한다.
나. 심사 결과 동일 점수인 경우 최저 낙찰 금액을 기준으로 낙찰자를 결정하며, 최저 가격도 동일한 경우 추첨으로 결정한다.

10. 입찰 관련 유의 사항

가. 산출 내역서의 작성은 기준 및 관련 법규에 적합하게 작성하고, 2026년 최저 임금을 적용
나. 산출 내역서에는 입찰 금액의 산출 근거 등 모든 내용을 기재하며 간접비는 100% 적용
- 금액 미기재 시 부적격 처리함. 4대 보험도 100% 적용하여 산출하되, 고용 및 산재 보험은 산출 내역서에 기재된 요율을 적용하고 추후 낙찰 업체의 요율을 적용
다. 산출내역서는 제시한 기준 금액보다 낮게 제시되거나 금액 합계가 다를 경우 무효로 함
라. 기타 현장 확인이 필요한 경우 입찰기간 중 단지에 방문하여 현장실사 가능함

11. 기타 사항

가. 낙찰된 업체가 정당한 사유 없이 10일 이내 계약을 체결하지 않을 경우 입찰 보증금은 발주처에 귀속하고, 낙찰을 무효로 한다.
나. 낙찰자는 계약 이행 보증 증권(계약 체결 시 계약금액의 100분의 10(현금·공제증권·보증서))을 계약서 작성 후 10일 이내에 제출
다. 제출된 서류에 허위나 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효 처리한다.
라. 입찰자는 사업자 선정 지침(국토교통부 고시) 및 현장 방문 등을 통하여 아파트의 특성, 여건 등 제반 사항을 충분히 숙지하여 입찰에 응하여야 하며 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
마. 낙찰자는 계약 체결 후 1개월 이내 4대 보험 가입서를 제출
바. 근로자의 퇴직적립금 및 연차수당은 당 아파트에 별도 적립하고, 대상자 발생 시 업체에서 지급사실을 입증하여 청구한 때에 지급하며, 계약 기간 동안 최저임금이 변동될 경우 변경 조정함.
사. 4대 보험료 용역비 청구 시 적격 증빙 서류에 의해 청구하며, 실비 정산하여야 함.
아. 필요시 발주처와 낙찰자가 협의하여 근무 인원 및 근무 시간을 조정할 수 있음.
자. 상기 명기된 사항 이외에는 입주자대표회의 결정에 따르며 참가업체는 업체선정에 대하여 어떠한 경우에도 이의를 제기할 수 없음.
차. 본 입찰 공고문에 명시되지 않은 내용에 대해서는 주택관리업자 및 사업자선정지침(제2024-196호)에 따른다.
카. 제출 서류는 일체 반환하지 아니하며 국토교통부 고시 제2024-196호 입찰의 무효에 해당

할 경우 무효 사유를 유선 또는 문자 등으로 통보함.

타. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(02-2039-3974)로 문의.

※ 별 첨 : [붙임 1] 입찰서 1부

[붙임 2] 경비용역비 산출내역서 1부

[붙임 3] 경비용역업체 선정을 위한 적격심사제 세부평가표 1부

2026년 10월 7일

우리관리주식회사 대표이사 대리인
철산자이 더 헤리티지 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역 사업자 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)			
철산자이 더 헤리티지 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

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						경비 지도사 5인 이상 만점
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						1,000 세대 이상 5개 단지 만점
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						경비업 허가증 제출 시 만점
		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%)						
입찰가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 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.
- 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.
- 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 입중책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 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.)

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

※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.

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

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

경비용역비 세부 산출내역서

구 분		보안팀장	보안주임	보안대원	경비주임	경비대원	합계 (22명)	산 출 내 역	비 고
인원수		1	3	6	2	10			
월근로시간		208.6	223.1	223.1	258.5	258.5			
야간근로시간		0.0	71.0	71.0	60.8	60.8			
일근로시간		8.0000	7.3333	7.3333	8.5000	8.5000			
① 직 접 노 무 비	기 본 급	2,850,000	2,302,392	2,302,392	2,667,720	2,667,720		월근로시간 * 10,320 이상	2026년
	야간수당	해당없음						(기본급+직책수당)/월근로시간*야간근로시간*0.5	
	직책수당	450,000	300,000	250,000	50,000	해당없음		제시된 금액 이상 적용	
	급여소계	3,300,000							
	근로자날수 당	해당없음						(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간/12개월	
	연차수당							(기본급+직책+기타)÷월근로시간×일근로시간*15개=12개월	
	퇴직적립금							(급여계+근로자의날+연차수당)÷12개월	
소 계		3,300,000	0	0	0	0		각 항목 소수점 첫째자리 이하 절상	
② 간 접 노 무 비	국민연금							(직접노무비-퇴직적립금) * 4.75%	낙찰 후 실비정산
	건강보험							(직접노무비-퇴직적립금) * 3.595%	
	장기요양보 험							건강보험료 * 13.14%	
	고용보험							(직접노무비-퇴직적립금)*1.15%(낙찰업체 요율 적용)	
	산재보험							(직접노무비-퇴직적립금)*0.956%(낙찰업체 요율 적용)	
소 계		0	0	0	0	0		각 항목 소수점 첫째자리 이하 절상	
③ 제 경 비	피복 및 장 구비							1인당 월 25,000원 이상 동하게 피복, 모자, 장갑 등	
	복리후생비							1인당 월 15,000원 이상 부식지원비 등	
	휴가 및 명절상여금							1인당 규정/추석/하계휴가 연3회 각 100,000원 이상	
	소모품비							1인당 월 15,000원 이상 소모품비, 안전관리비 등	
	특수건강							1인당 월 15,000원 이상 야간근로자 특수건강검진비용 (배치 전, 배치 후 6개월 이내)	
	교육훈련비							1인당 월 15,000원 이상 직무교육, 신입교육 등	
소 계		0	0	0	0	0		각 항목 소수점 첫째자리 이하 절상	
④일반관리비								(①+②+③) * 2% 이상	
⑤기 업 이 율								(①+②+③+④) * 2% 이상	
소 계									
1인 합계		0	0	0	0	0			
시스템사용료								세대별 보험료 / 긴급출동 서비스 등 (세대당 1,800원 이상)	
A: 매월용역금액		0						총 22 인	만원미만 절사
B: 총 용역금액		0						A × 60개월 = B	

입찰 제출자 :

(인)

2026년 월 일

우리관리㈜ 대표이사 대리인

철산자이 더 헤리티지아파트 관리사무소 귀중