

경비·청소 용역업체 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 당 아파트의 경비·청소 용역업체를 선정 하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 삼성타운
- 2) 소 재 지 : 경남 창원시 마산합포구 산호북 1길 15
- 3) 단지규모 : 2개동, 448세대
- 4) 관리면적 : 44,977.06㎡

2. 입찰개요

- 1) 계약기간 : 계약개시일로부터(2년)
- 2) 인원·근무형태·휴게시간

구 분	인원	근무형태 및 휴게시간
경비원	4 명	2교대 근무 (휴게: 주간5시간, 야간4시간)
청소원	4 명	평일 09:00~16:00시 (휴게1시간), 토요일 3시간(09:00~12:00)

3) 업무범위

- ① 경비 : 경비초소 1개소 운영, 단지내 시설에 대한 경비업무 및 주차단속, 경비업법 제7조5항 적용을 배제하는 특례규정에 의거한 경비 업무 수행 적용, 일반경비업무 및 관련 법령에서 정한 업무 수행
- ② 청소범위 : 아파트 공용부분 일체

3. 입찰방법(낙찰방법)

- 1) 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 2) 낙찰의 방법 : 적격심사제

4. 입찰참가 자격(입찰공고일 현재 기준)

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조 (참가자격의 제한) 제1항 각호에 해당 되지 아니하는 업체.
- 2) 경비업법 제4조에 따라 경비업 허가 및 공중위생관리법 제3조에 따라 영업신고증을 등록한 업체
- 3) 자본금 10억 이상 업체

- 4) 입찰 공고일로부터 최근 5년간 공동주택 단일 단지 500세대 이상, 5개 단지 이상 경비, 청소 용역계약을 완료한 실적이 있는 업체

5. 제출서류

1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조에 규정된 아래의 서류 일체

- ① 입찰서(붙임 1) 1부
- ② 산출내역서(붙임 3) 1부
- ③ 입찰보증금(입찰금액의 5%이상, 현금 또는 공제증권)
- ④ 경비업 허가증 및 영업 신고증 사본 각 1부
- ⑤ 사업자등록증 사본 1부
- ⑥ 법인등기사항증명서 1부
- ⑦ 국세 및 지방세 납세증명서 (입찰공고일 이후 발급, 유효기간 이내의 것, 전자발급 포함) 각 1부
- ⑧ 법위반사실확인서 1부 (입찰공고일 전일 기준으로 최근 6개월간, 공정거래위원회 발급) 1부
- ⑨ 적격심사 평가에 따른 증빙서류
 - 가) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내) 1부
 - 나) 행정처분 확인서(관할관청 발급, 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년) 1부
 - 다) 기술인력 보유현황(입찰공고일 현재로부터 최근 1개월 이상 근무한 경비 지도사 자격증 사본 및 4대 보험 중 1개에 가입한 증명서 1부)
 - 라) 장비보유 현황 (서류제출 마감일 현재 보유한 장비 및 구입 세금계산서 또는 장비 임대확인서 등을 사진 또는 사본으로 제출) 1부
 - 마) 실적증명서 (입찰공고일 현재 최근 5년간 단일 단지 500세대 이상 아파트 5단지 이상 계약을 완료한 실적증명서, 발주처 발급, 직인날인, 주소, 전화번호 기재할 것) 1부
 - 바) 사업제안서 (회사 소개서, 경비·청소용역 운영계획 및 상생발전 계획서) 1부

6. 입찰의 무효

아래에 해당되는 사업자의 입찰은 무효로 한다.

- 1) 입찰공고문 제4호 입찰참가자격 기준을 충족하지 않는 사업자
- 2) 제출서류 1)①~⑧의 서류를 미제출하거나 기준에 맞지 않는 서류를 제출한 사업자
- 3) 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 제6조, 제26조제1항 각호 및 [별표 3]에 해당하는 사업자
- 4) 행정처분확인서를 제출하지 않거나 확인 기간 기준을 위반하여 제출한 사업자

- 5) 입찰공고문에 첨부된 산출내역서의 양식을 바꾸거나 산출내역서에 기재된 금액 및 산출 기준을 변경하여 제출한 사업자
- 6) 본 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금, 기타 무상제공 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 문서(사업제안서, 기타) 또는 구두 등 일체의 방법으로 제공하기로 약속한 사업자의 입찰은 무효로 한다.
- 7) 무효에 해당하는 사업자에게는 문자, 통화, 팩스, 메일, 우편 등의 방법으로 그 이유를 통보한다.

7. 현장설명회 : 없음

- 1) 현장설명회는 별도로 없으나 입찰자는 개별 현장 방문을 통하여 아파트의 특성, 여건 등의 제반 사항을 충분히 숙지한 후 입찰에 응하여야 하며 미숙지로 인한 책임은 입찰자에게 있음.

8. 서류접수

- 1) 입찰 마감 : 2026년 10월 21(수) 10시까지
- 2) 입찰 방법(서류제출) : 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)

9. 개찰 일시 및 장소

- 1) 개찰 일시 : 2026년 10월 21일(수) 11시
- 2) 개찰 장소 : 당 아파트 관리사무소 입찰업무 담당자 PC
(단. 단지 내 사정으로 변경될 수 있음)

10. 프리젠테이션 실시 및 낙찰자 결정 방법

- 1) 프리젠테이션 실시 일시 : 2026년 10월 22일(목) 19시
- 2) 응찰 업체 참석인원은 2명 이하, 각 업체당 발표시간 총 10분 이내, 질문, 답변 5분 이내
- 3) 적격 심사일 : 2026년 10월 22일(목) 20시
- 4) 참가자격에 결격사유가 없고, 제출서류에 하자가 없는 업체 중 국토교통부 고시 제2024-196호 의거 적격심사결과 최고점수를 받은 업체를 선정하고 개별 통보함
- 5) 최고점을 받은 업체가 둘 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다. 추첨일시 및 장소는 해당 업체에게 개별 통보하고 참관하지 않아도 추첨을 진행 한다.
- 6) 미응찰 및 응찰업체 미달로 유찰될 경우 재공고하며, 2회차까지 유찰될 경우에는 수의 계약으로 업체선정 함

11. 입찰 관련 유의사항

- 1) 낙찰자는 주택관리업자 및 사업자선정지침 제21조(계약체결) 4항에 의하여 4대 보험가입 증명서를 계약 체결 후 1개월 이내에 제출하여야 합니다.
- 2) 입찰이 성립 되지 않은 경우 또는 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하여 무효로 한 경우 재공고하며, 2회 이상 유찰된 경우 수의 계약으로 합니다.
- 3) 계약상대자는 계약금액의 100분의 10을 계약보증금으로 납부하여야 합니다.
- 4) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 낙찰자 통보 후 10일 이내 정당한 사유 없이 계약하지 않을 경우 낙찰은 무효로 하며 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다.
- 5) 낙찰자는 본 계약의 권리와 의무 일부 또는 전부를 제3자에게 양도, 하도급하거나 담보의 목적으로 할 수 없으며, 위반 시 계약을 무효 처리 함.
- 6) 제출서류 또는 참가 자격에 부정 또는 허위사실이 있을 경우 계약 이후라도 무효 처리 함.
- 7) 이 공고에서 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부 고시 제2024-196호 “주택관리업자 및 사업자 선정지침” 에서 정한 바에 따르며, 입찰자는 이를 숙지한 후 응찰 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 8) 기타사항은 당 아파트 관리사무소(☎055-243-0302)에 문의

첨 부

1. [붙임 1] 입찰서
2. [붙임 2] 적격심사항목 자기평가표
3. [붙임 3] 경비비, 청소비 산출내역서
4. [붙임 4] 적격심사제 표준평가표
5. [붙임 5] 적격심사제 평가표 적용기준

2026. 10. 07.

삼성타운 관리사무소 [직인생략]

【붙임 1】

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비·청소용역업체 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)			
삼성타운 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[붙임 3]

경비원 세부산출내역서				
구	분	경비반장	경비원	산출내역
기	본	급		월 근로시간(229시간) × 시급 10,320원/일 근로시간7.5시간
직	책	수	당	반장 1인 30,000원, (총2명)
야	간	수	당	(기본급+직책수당) ÷ 월근로시간 × 야간근로시간(61) × 50%
월	지	급	액	
근	로	자	의	날 수 당
연	차	수	당	(기본급+직책수당) ÷ 월 근로시간 × 일 근로시간 ÷ 12개월
퇴	직	적	립	금
(월 지급액+근로자의날 수당+연차수당) ÷ 12개월				
① 직 접 노 무 비 계				
건	강	보	험	료
(①-퇴직적립금)*3.595%				
장	기	요	양	보
(건강보험료)*13.14%				
연	금	보	험	료
(①-퇴직적립금)*4.75%				
고	용	보	험	료
(①-퇴직적립금)*1.35%				
산	재	보	험	료
(①-퇴직적립금)*업종별 표준요율적용*0.956%				
피	복	비		
1인당 10,000원 이상				
소	모	품	및	교
육 비				
1인당 10,000원 이상				
② 간 접 노 무 비 계				
③ 노 무 비 계				
①+②				
일	반	관	리	비
③*2.0%이상				
기	업	이	윤	
③*1.0%이상				
1 인 계				
인	원	2명	2명	
직	책	별	합	계
월	용	역	비	합
계				
약	기	간	합	계
월간 총 용역금액*24개월				
< 특 기 사 항 > 1. 산출내역서는 2026년도 최저임금법을 적용, 이후에도 매년 최저임금법을 적용한다. 2. 연차수당은 산출내역서에 15일로 산정하고 1년 미만 근로자 발생 연차는 의무사용 및 수당 지급은 입주자대표회에서 결정한다 3. 4대보험료율은 선정된 업체 요율을 적용하여 청구한다. 4. 피복, 장구, 소모품, 교육은 업무에 지장이 없도록 한다. 5. 각 항목당 금액은 원 단위에서 절사한다. (단, 직접노무비 항목은 원 단위에서 절상함.) 6. 산출내역서의 양식을 바꾸거나 산출내역서에 기재된 금액 및 산출 기준을 변경하여 제출한 사업자의 입찰은 무효로 한다. 7. 국민연금, 고용보험, 퇴직 적립금, 연차수당 적립금은 해당자에 한 해 실비 정산하여 지급하고 지급하지 않은 금액은 환불하며 부족분은 추가하여 청구한다.				

미화원 세부산출내역서

구	분	미화반장	미화원	산출내역			
기	본	급		월 근로시간(170시간) × 시급 10,320원/일 근로시간6시간, 토요일3시간			
직	책	수	당	반장 1인 30,000원, (총1명)			
월	지	급	액				
연	차	수	당	(기본급+직책수당)÷월 근로시간×일 근로시간×15개÷12개월			
퇴	직	적	립	금	(월지급액+연차수당)÷12개월		
① 직 접 노 무 비 계							
건	강	보	험	료	(①-퇴직적립금)*3.595%		
장	기	요	양	보	험	료	(건강보험료)*13.14%
연	금	보	험	료	(①-퇴직적립금)*4.75%		
고	용	보	험	료	(①-퇴직적립금)*1.35%		
산	재	보	험	료	(①-퇴직적립금)*업종별 표준요율적용*0.956%		
피	복	비		1인당 5,000원 이상			
청	소	용	품	비	1인당 25,000원 이상		
② 간 접 노 무 비 계							
③ 노 무 비 계					①+②		
일	반	관	리	비	③*2.0%이상		
기	업	이	윤		③*1.0%이상		
1 인 계							
인	원	1명	3명				
직	책	별	합	계			
월 용 역 비 합 계							
계 약 기 간 합 계					월간 총 용역금액*24개월		

< 특 기 사 항 >

- 산출내역서는 2026년도 최저임금법을 적용, 이후에도 매년 최저임금법을 적용한다.
- 연차수당은 산출내역서에 15일로 산정하고 1년미만 근로자 발생 연차는 의무사용 및 수당 지급은 입주자대표회에서 결정한다
- 4대보험료율은 선정된 업체 요율을 적용하여 청구한다.
- 피복 및 청소용품은 업무에 지장이 없도록 한다.
- 각 항목당 금액은 원 단위에서 절사한다. (단, 직접노무비 항목은 원 단위에서 절상함.)
- 산출내역서의 양식을 바꾸거나 산출내역서에 기재된 금액 및 산출 기준을 변경하여 제출한 사업자의 입찰은 무효로 한다.
- 국민연금, 고용보험, 퇴직 적립금, 연차수당 적립금은 해당자에 한 해 실비 정산하여 지급하고 지급하지 않은 금액은 환불하며 부족분은 추가하여 청구한다.

[붙임4] 적격심사제 표준평가표에 따른 세부 배점표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA° AA-,BBB+,BBB° BBB-,BB+,B B°	A1,A2+,A2° A2-,A3+, A3°,A3-,B+, B°	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB -	B°					
		140	B+,B0, B -	B-					
		11.0	CCC 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2 ~ 3건						
		9	4 ~ 5건						
		6	6 ~ 7건						
		3	8건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
4		2건							
2		1건 이하							
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
1		부족							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		27	2순 위(상 위 ~20% 이 하)						
		24	3순 위(20%초과~60%이하)						
		21	4순 위(상 위 60%초과~80%이하)						
		18	5순 위(상 위 80%초과~100%)						
	100점	100점							

<비고>

1. 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 제시사항을 90%이상 100%미만 확보한 경우 2순위, 80%이상 90%미만 확보한 경우 3순위, 70%이상 80%미만 확보한 경우 4순위, 70%미만 확보한 경우 5순위로 평가 함
2. 경비 : 기술자는 경비지도사 2인 이상 보유시 만점으로 한다.
미화 : 건물위생업 영업신고증 등록업체는 기술자, 장비 모두 만점으로 한다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 업무실적은 5건을 만점으로 한다.
5. 입찰가격은 참가업체가 5개 이하인 경우에는 최저가(최고가) 순으로 순위에 따라 배점함.
참가업체가 6개 이상인 경우에는 최저가의 경우 최저가(최고가) 순으로 순위를 정하고, 최저가(최고가) 업체(들)을 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위~20%이하는 2순위, 20%초과~60%이하는 3순위, 60%초과~80%이하는 4순위, 80%초과~100%이하는 5순위로 평가함.

<예 시> 7개 업체가 참가한 경우 최저가업체 1순위

$$1/6 \times 100\% = 16.6\% \rightarrow 2\text{순위}$$
$$2/6 \times 100\% = 33.3\% \rightarrow 3\text{순위}$$
$$3/6 \times 100\% = 50\% \rightarrow 3\text{순위}$$
$$4/6 \times 100\% = 66.6\% \rightarrow 4\text{순위}$$
$$5/6 \times 100\% = 83.3\% \rightarrow 5\text{순위}$$
$$6/6 \times 100\% = 100\% \rightarrow 5\text{순위}$$

