

통합경비(보안)용역업체 선정 공고

공동주택관리법 시행령 제25조제1항 및 주택관리업자 및 사업자선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호)에 의거하여 당 아파트 통합경비(보안)용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 북한산힐스테이트3차아파트
- 나. 소 재 지 : 서울시 은평구 불광로 122-10
- 다. 단지규모 : 19개동, 1,185세대 / 관리면적 : 118,801.97㎡

2. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

3. 입찰 세부 내용

- 1) 입찰내용 : 통합경비(보안)용역업체 선정
- 2) 용역내용 : 시설경비(인력경비 및 시스템경비)
- 3) 근무인원 : 보안인원 11명
- 4) 근무장소 : 보안실, 정문 및 3개 초소
- 5) 업무범위 : 경비업법에 규정된 보안업무 및 공동주택관리법에 규정된 관리주체의 보조지원업무
공동현관 출입관리, CCTV 모니터링, 주차 방문객 관리 및 각종 안전사고 예방 등에
관한 업무 외 기타업무
- 6) 제안사항 : 단지 실사를 통해 아파트에 취약한 보안사항(시스템 경비)을 파악하여 자율적으로 제안
- 7) 계약기간 : 2026.12.01. ~ 2027.11.30 (1년간)

4. 입찰참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 2) 공고일 기준 기계경비 및 시설경비 허가업체
- 3) 공고일 기준 최근 5년간 1,000세대 이상 단지 5개 단지 경비용역 완료 실적이 있는 업체
- 4) 공고일 기준 자본금 10억 이상인 업체
- 5) 기술 인력 경비지도사 자격증 5인 이상 보유업체

5. 제출서류(국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 해당서류 일체)

※ 1~13번까지 서류 일체를 순서대로 스캔하여 하나의 PDF파일로 제출

- 1) 사업자등록증/ 시설경비업 허가증 사본 각 1부.
- 2) 법인등기부등본 (공고일로부터 1개월 이내, 개인은 주민등록등본) 1부.
- 3) 법인인감증명서 원본 및 사용인감계(개인인 인감증명) 각 1부.
- 4) 국세 및 지방세 납세증명서(유효기간 내) 1부.
- 5) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서(공고일 기준 6개월 이내) 1부
- 6) 신용평가등급 확인서(서류제출마감일 기준 유효기간 이내) 1부.
- 7) 행정처분 유·무 확인서 (공고일 전일 기준으로 최근 1년간) 1부.
- 8) 경비지도사 현황(자격증 사본 및 4대보험 중 1개 이상 가입증빙자료 포함) 1부.
- 9) 장비보유현황(각 장비구입 영수증, 세금계산서, 임대계약서 사본 증빙서류 포함)
- 10) 입찰 공고일 현재로 부터 최근 5년간 1,000세대이상 5단지이상 사업실적 증명서 각 1부
(사업실적은 완료실적으로 단지별, 세대수, 연락처, 주소 명기할것)
- 11) 사업제안서(회사소개서 및 당 아파트 경비 운영계획서(협력업체와의 상생발전지수 포함)) 1부.

12) 입찰서(부가세 별도) 및 세부 산출내역서 각 1부

13) 입찰보증금 5%이상(입찰보증보험증권) 1부.

6. 현장설명회 : 없 음

※ 입찰공고 기간 내 현장을 개별 방문하여 제반 사항을 확인할 것, 확인하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.

7. 입찰서류 제출기한 일시

1) 제출기한 : 2026년 10월 19일(월요일) 17시까지

2) 제출방법 : k-apt 전자입찰 (www.k-apt.go.kr)

8. 개찰일시 및 장소

1) 개찰일시 : 2026년 10월 20일 (화요일) 11시 이후 (단지 상황에따라 개찰일시 변경될 수 있음)

2) 개찰장소 : 당 아파트 입찰 담당자PC, 관리사무소등

3) 업체 제안(PT)설명회 : 없음(입찰 참가업체는 제안서 10부를 2026년 10월 22일 오후 5시까지 관리사무소에 별도 제출)

㉠ 일 시 : 2026년 10월 22일(목요일) 오후 7:30

㉡ 장 소 : 입주자대표회의실

(당 아파트 일정 상 변경될 수 있으며 변경 시에는 업체에 개별 통보함.)

9. 낙찰방법

1) 본 입찰은 업체에서 제출한 서류를 심사한 후 유효한 업체에 한하여 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」 제7조에 따라 적격심사 평가주체에서 적격심사평가표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다

2) 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 최저입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰 가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정한다

10. 입찰무효 및 선정방법

1) 참가자격에 결격사유가 없고 제출서류에 하자가 없는 업체 중 국토교통부고시 제2024-196호 제 7조 낙찰의 방법에 따라 적격심사제로 선정

2) 낙찰된 업체가 계약을 체결한 경우에도 입찰 참가자격이 없는 것이 확인 된 경우 및 제출된 서류 가 허위 또는 위·변조가 발견된 경우에는 이를 무효로 함.

3) 근로기준법등 관계법령 위반 시 무효로 함.

4) 사업자 선정지침 제5조에 따른 입찰의 성립이 되지 않았거나 또는 제6조의 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 팩스, 전화 또는 문자로 통보한다.

11. 계약체결에 관한 사항

1) 낙찰자는 계약체결할 때 4대보험 가입증명서를 제출하고, 계약서 날인 후 10일 이내에 계약금액의 100분의10에 해당 금액의 계약이행증권을 제출하여야 한다.

2) 기타 사항은 선정지침 제29호(계약체결)에 따른다.

12. 선정지침 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

1) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증증권으로 제출하여야 한다.

2) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 발주처에 귀속된다.

3) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

13. 입찰 관련 유의사항

- 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위가있는 경우 계약 후라도 무효처리 됨.
- 2) 입찰자는 반드시 입찰에 관한 필요한 사항을 완전 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 숙지하지 못하여 발생한 사항에 대한 책임은 모두 입찰자에게 있다.
- 3) 용역근로자에 대한 퇴직적립금 및 연차적립금은 발주처인 아파트에서 별도로 적립하여 지급사유가 발생한 자에 한하여 증빙서류(급여 및 4대보험 직원별 납부내역)를 첨부하여 청구할 경우 용역업체에 지급한다. 청구권이 발생하지 않은 경우 적립된 연차수당, 퇴직금, 4대보험은 발주처인 당 아파트에 귀속된다.
- 4) 산출내역서 작성은 첨부한 서식을 사용하여야 하며, 산출내역서를 변경하거나 사용하지 않는 해당 업체는 업체선정에서 제외함.
- 5) 각종 법령에 위배되거나 산출내역서의 금액 기재란에 불명확한 기재(0원, 공란, 마이너스 금액, 회사 부담 등)가 있을 경우에는 해당 업체는 업체선정에서 제외함.
- 6) 기술자는 일반경비지도사 5인 이상 보유 시 만점, 장비보유는 시설경비업 허가업체 모두 만점 처리함.
- 7) 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호와 공동주택관리법령 및 사업자 선정 지침에 따른다.
- 8) 최저임금법 및 근로기준법(관련항목) 등에 따라 적정하게 산출하여야 하며 법정요율 이하 과소 적용 및 항목 누락 등 부적절한 건적은 부적격으로 처리함.
- 9) 기타 문의사항은 관리사무소(☎ 02-353-3013) 로 문의 바람.

붙임 1. 입찰서 1부.

2. 용역등 사업자선정 적격심사제 세부평가표 1부.

3. 경비용역업체 선정 적격심사제 자체평가표 1부. 끝.

2026년 10월 08일

서림주택관리(주) 대표이사 대리인

북한산힐스테이트3차아파트 관리사무소장(직인생략)

붙임 1)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	보안(경비)용역업체선정
입찰가액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
주소(전화번호)			
북한산힐스테이트3차아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

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+,B0, 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						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
업 무 수 행 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 가중치로 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위해 입주자대표 회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 B업체 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							가중치 1
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 4대보험에 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 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

경비용역업체 선정 적격심사제 자체평가표

순 번	평 가 항 목	평가사항		첨 부 서 류
		평가내용	배점	
1	신용평가등급	() 등 급		* 기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수	() 건		* 해당법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근1년간 행정처분 확인서
3	기술자 보유	() 인		* 경비지도사 자격증 사본과 4대 보험 가입확인서 (법적 기술자 보유시 모두 만점)
4	장 비 보 유	() 대		* 경찰청에 등록된 긴급자동차 보유대수 및 지정증 사본 (법적 장비 보유시 모두 만점)
5	업 무 실 적	()개 단지		* 최근 5년간 통합경비운영 업무실적 증명서
적격심사제 세부배점 점수 합계				

- ☐ 위 평가내용 일람표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출
- ☐ 입찰 참가자(업체)가 제출한 자기평가표에 허위 사실이 발견되는 경우 입찰에서 제외 될 수 있으며, 그 책임은 입찰참가자(업체)에게 있습니다.

2026. . .

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

북한산힐스테이트3차아파트 관리사무소 귀중