

경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 아파트 경비용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 봉담아이파크아파트
- 2) 소 재 지 : 경기도 화성시 효행구 봉담읍 와우로34번길 11
- 3) 단지규모 : 8개동 / 829세대 / 관리면적 109,207.09㎡

2. 입찰에 부치는 내용

가. 사업 개요

- 1) 계약기간 : 2027년 01월 01일 ~ 2028년 12월 31일 (2년)
- 2) 경비인원 : 총 6명 (반장 2명, 대원 4명)
- 3) 근무형태 : 24시간 격일제 근무 (휴게시간: 총 8시간 - 주간 3시간, 야간 5시간)
- 4) 업무범위 : 관계 법령에 따른 경비업무 및 관리주체 지원업무 일체.
- 5) 기타사항 : 매월 1회 방문 점검.

나. 입찰가격 산출 방법 및 기준

- 1) 산출내역서는 첨부된 양식을 사용하여 작성하여야 할 것. (타 양식 사용 시 심사에서 배제함).
- 2) 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 하며, 월간 용역비에 용역기간 24개월수를 곱하여 산정한 금액으로 표시할 것.
- 3) 최저임금법에 따라 2027년 최저임금 이상을 반영하여 산출(최저임금 등이 추후 변경될 시 협의)하며, 법령 및 기준에 미달하여 작성한 산출내역서 제출 시 입찰 무효로 함.
- 4) 4대 보험은 법정 요율 준수하여 100% 산출하되 지급 대상자에 한하여 매월 적용 요율 증명서류(급여 명세서 등)를 첨부하여 별도 청구한다.
- 5) 연차수당, 퇴직금은 매월 당 아파트에서 적립 후 해당자 발생 시 증빙자료 제출 후 실비정산 지급함.
- 6) 1년 이내 발생하는 연차는 전부 소진하도록 할 것

3. 입찰 종류와 낙찰 방법 :

- 1) 입찰방법 : 제한경쟁
- 2) 낙찰방법 : 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

4. 참가자격

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제26조 제①항의 각호에 해당하지 않는 사업자
- 2) 경비업법에 따른 경비업 허가업체
- 2) 입찰공고일 현재 자본금 5억 이상인 업체
- 3) 기술인력 보유현황 : 경비지도사 5인 이상
- 4) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 800세대 이상 단지 5개 이상 완료 실적이 있는 업체

5. 제출서류 - 순서대로 편철하여 제출하시기 바랍니다.

- 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조(제출서류) 일체

- 1) 경비업법 제4조에 따른 경비업 허가증 사본 1부
- 2) 사업자등록증 사본 1부
- 3) 법인등기부등본 (개인의 경우 주민등록등본) 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세필증(전자발급포함 유효기간 이내) 각 1부
- 5) 입찰공고일로부터 최근 6개월 이내 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 사본 1부.
※ 과징금 처분현황 화면출력물 대체가능 : <https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>
- 6) 적격심사제 따른 제출서류

- ① 기업 신용평가확인서 (유효기간 이내의 것) 1부
- ② 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간) 1부
- ③ 기술 인력 보유증명서(자격증 사본 및 4대보험가입 중 증명자료 1부)
- ④ 관리실적증명서(입찰공고일 기준 최근 5년간 5개 이상 실적증명원, 단지명, 세대수, 전화번호 기재) 1부
- ⑤ 장비 보유 현황(구입 영수증 또는 세금계산서, 장비임대 확인서) 1부
- ⑥ 사업제안서(경비업무 운영 계획서 - 협력업체와의 상생발전을 위한 내용 포함) 1부
- ⑦ 입찰서 제출
 - 입찰서 1부
 - 산출내역서 1부
 - 입찰보증금 : 입찰가액의 5% 이상의 현금, 보험증권 또는 보증서 중 택일 1부

6. 현장 설명회 : 없음

- 필요시 입찰 참가 전 개별적으로 단지 방문하여 현장 확인하고, 아파트의 특성, 여건 등 제반 사항을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지 못한 책임은 입찰자에 있다.

7. 서류접수 및 개찰 일정

- 1) 서류접수 마감 : 2026년 10월 19일(월) 17:00까지
- 2) 접수장소 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)
- 3) 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 20일(화) 09:00 이후, (당 아파트 입찰 담당자 PC)
(단지 사정에 따라 변경될 수 있음)

8. 낙찰자 선정방법

- 1) 적격심사 후 최고점을 받은 자를 낙찰자로 하며, 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정하여 개별 통보함.
- 2) 낙찰자는 결정 통보 후 10일 이내에 계약을 체결하여야 하며, 위반 시 사업자 선정을 무효로 하고 입찰보증금은 아파트에 귀속됨.
- 3) 입찰 무효 통지는 전화, 팩스 등의 전자적 방법을 이용.

9. 기타사항

- 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 업체선정 후 허위사실이 발견된 경우 낙찰 및 계약 이후에도 무효화 함.
- 2) 낙찰자로 선정된 업체는 낙찰을 통보한 날로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 함.
- 3) 낙찰자가 정당한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효처리하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속 처리함.
- 4) 계약체결시 계약금액의 10%의 계약보증금을 현금, 공제증권 또는 보증서(증권)를 제출하여야 함.
- 5) 본 입찰의 낙찰자는 제3자에게 하도급을 하여서는 아니 되며, 하도급이 발견될 경우 계약을 해지하고 그에 따른 손해를 당 아파트에 배상함.
- 6) 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부 고시 사업자 선정지침에 따른다.
- 7) 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎031-221-7058)로 문의바람.

2026년 10월 08일

봉담아이파크아파트 관리사무소장(직인생략)

【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 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
봉담아이파크아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : ○○○ (서명 또는 인)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것) - 비고 2 참조
		14.5	비고 배점표	
		14	비고 배점표	
		11	비고 배점표	
	행정처분 건수 (15점)	15	없음	입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분확인서
		10	1건	
		5	2~3건	
		1	4건 이상	
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보	경비지도사 5인 이상 확보 만점
		8	2순위(20%)	
		6	3순위(40%)	
		4	4순위(20%)	
		2	5순위(20%)	
	업무실적 (10점)	10	5건 이상	입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 800세대 이상 단지 5개 이상 완료 실적업체 만점
		8	4건	
		6	3건	
		4	2건	
		2	1건 이하	
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보	경비업법에서 정한 법정 장비 중 가스 분사기를 허가 기준(10대) 이상 보유 시 만점 (분사기 소지허가증 제출)
		8	2순위(20%)	
		6	3순위(40%)	
		4	4순위(20%)	
		2	5순위(20%)	
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)	운영계획서(당 단지에 대한 이해 및 운영계획에 대한 내용 평가)
		4	2순위(20%)	
		3	3순위(40%)	
		2	4순위(20%)	
		1	5순위(20%)	
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)	운영계획서(용역업무 수행 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용을 평가)
		4	2순위(20%)	
		3	3순위(40%)	
		2	4순위(20%)	
		1	5순위(20%)	
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)	비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점
			2순위	
			3순위	
			4순위	
			5순위	
합계	100점	100점		

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』[별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB°에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 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.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

5. 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사 실적 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.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사시 이행 계획, 단지 내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
8. 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.)

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

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

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

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

경비용역비 산출내역(2027년 최저임금 적용)

*근로 형태 : 격일근무, 경비반장(2명) 대원(4명), 휴게시간: 주간(3시간) 야간(5시간)

*근로 시간 : 월 근로시간(243.34시간), 월 야간 근로시간(45.63시간) 일 근로시간(8시간)

항 목		1인당 금액		월간 총액	산 출 내 역 (제시된 산출내역대로 산정)
		반장	대원	반장 2명+대원 4명	
직 접 노 무 비	①기본급				최저시급(10,700원)*월소정 근로시간
	②야간수당				(①+③+④)/월근로시간*야간근로시간*0.5
	③직책수당				반장수당 1인당 월 100,000원
	④재활용수당				1인당 월 50,000원
	⑤근로자의날수당				(①+③+④)/월근로시간*일근로시간/12월
	⑥연차적립금				(①+③+④)/월근로시간×일근로시간×15일/12월
	⑦퇴직적립금				(①+②+③+④+⑤+⑥)/12
	직접노무비 계				
간 접 노 무 비	국민연금				(직접노무비-퇴직적립금)×4.75%
	건강보험				(직접노무비-퇴직적립금)×3.595%
	장기요양보험				건강보험료 ×13.14%
	고용보험				(직접노무비-퇴직적립금)×1.35%
	산재보험				(직접노무비-퇴직적립금)×업체요율적용(산재요율표제출)
	간접노무비 계				
제 경 비	피복비/장구비				1인당 월 20,000원 이상 (동/하계, 점퍼 외)
	교육훈련비				1인당 월 10,000원 이상 (산업안전교육 등)
	복리후생비				1인당 월 10,000원 이상 (커피, 장갑, 휴지 등)
	특별상여금				1인당 10만원*3회 (설, 추석, 하계휴가)
	공과잡비				1인당 월 5,000원 이상
	제경비 계				
일반관리비					(직접노무비+간접노무비+제경비) * 1.5% 이상
기업이윤					(직접노무비+간접노무비+제경비) * 1.5% 이상
월간 용역비합계					
입찰 금액					월간 용역비 x 24개월수

※ 작성 시 유의사항

1. 항목별 세부 내역이 본 서식에 해당하지 않을 시 평가에서 제외함 (금액 할인, 계산오류, 누락 등)
2. 금액 산출 시 모든 항목은 원 단위에서 절상할 것. (ex 12,340.123 → 12,350)
3. 연차수당 산출내역서는 15일을 반영하여 산출함. (1년차 11개는 연차 사용 촉진)
4. 산출내역서의 총액과 입찰서의 입찰금액이 동일하여야 하며 다를 경우 무효로 함.

2026년 월 일 / 입찰업체명:

(인)

봉담아이파크아파트 관리사무소 귀중