

# 경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호)에 의거 당 아파트의 경비용역사업자 선정 입찰을 아래와 같이 공고합니다.

## 1. 단지 개요

- 1) 단 지 명 : 장안현대홈타운1차아파트
- 2) 주 소 : 서울시 동대문 장안벚꽃로 107 관리사무소
- 3) 단지규모 : 2,182세대 / 관리면적 : 241,455.36㎡

## 2. 입찰개요

- 1) 경비인원 : 총 18명 -> 반장 2명, 경비원A 8명(관제원 포함), 경비원B 8명(관제원 포함),
- 2) 근무조건 : 반장/경비원 - 24시간 격일제 근무 (휴게시간 : 주간 4, 야간 5)
- 3) 업무범위 : 관계법령에 따른 경비업무 및 공동주택관리법에서 허용된 경비업무
- 4) 계약기간 : 2026년 12월 01일 - 2028년 11월 30일(2년)

## 3. 입찰 종류 및 낙찰방법

- 1) 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰([www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr))
- 2) 낙찰(선정) 방법 : 적격심사제  
최고 점수가 2개 업체 이상인 경우 입찰가액이 최저가인 업체를 선정하고, 최저가도 동일한 경우에는 추첨으로 결정한다

## 4. 입찰 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 2) 입찰공고일 현재 **자본금 12억원 이상인 업체**로서 경비업법에 따른 경비업 허가업체
- 3) 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개 단지 이상 완료, 관리실적이 있는 업체
- 4) 현장설명회 및 적격심사평가 PT 참여 업체

## 5. 제출서류 (순서대로 제출, [첨부4] 적격심사 평가내용 일람표는 제출서류 맨앞에 배치)

- 1) 입찰서 제출
  - ① 입찰서 [첨부1] 서식 1부
  - ② 세부산출내역서  
- [첨부2] 서식 1부 : 별지 산출내역서 양식 준수
    - ㉠ 4대보험료: 100% 적용할 것(금액 미기재 시 무효 처리함)
    - ㉡ 최저임금법 및 근로자기준법(관련항목) 등에 따라 적정하게 산출하여야 하며 법정요율 이하 과소 적용 및 항목누락 등 부적절한 건적은 무효 처리함
    - ㉢ 입찰보증금 (입찰금액의 100분의 5 이상 현금, 보증보험증권 또는 공제증권 1부)
- 2) 기타 제출서류
  - ① 사업 종류별로 해당 법령에 따른 경비업 허가증 사본 1부
  - ② 사업자 등록증 사본 1부
  - ③ 법인 등기부등본(공고일 이후 발행분) 1부
  - ④ 법인 인감증명서 및 사용인감계 각 1부
  - ⑤ 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부 (공고일 이후 발급분, 전자발급포함)

- ⑥ 최근 6개월 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서
- 3) 적격심사에 따른 제출서류([첨부3]서식 적격심사제 세부평가표 참조, 순서대로 제출)
  - ① 기업 신용평가등급확인서(유효기간 이내의 것) 1부
  - ② 입찰공고일 전일 기준 행정관청이 발행한 최근 1년간 행정처분사실 확인서 1부
  - ③ 기술인력 보유 현황 1부 (입찰공고일 기준 최근 1개월 이상 근무자, 자격증 사본 및 4대보험 가입 증빙자료)
  - ※ 입찰회사 상근 경비지도사 5인 이상 보유시 만점
  - ④ 장비보유 증빙서류 1부(제출서류 마감일 기준 현재 보유하고 있는 장비 구입 세금계산서 또는 장비 임대 확인서 등)
    - 가스분사기(가스총)는 소지허가증 및 세금계산서 제출하여 입증할 것
  - ※ 입찰회사 명의 분사기(가스총) 10대이상 보유시 만점
  - ⑤ 관리실적증명서 1부(입찰공고일 현재 최근 5년간 실적증명서 또는 계약서- 단지명, 세대수, 전화번호 기재)
  - ⑥ 사업제안서 1부 : 회사소개서 및 관리운영 계획서(단지 순찰계획표 포함) 1부
  - ⑦ 협력업체와의 상생발전 지수 평가를 위한 상생협력 계획서 1부
- 4) 그 밖에 입찰에 필요한 서류

## 6. 현장 설명회 : 2026년 10월 22일 11시 ~ 15시 (개별 방문후 관리사무소에서 서명 자료 수령)

## 7. 입찰마감, 개찰일시 및 적격심사 평가일

- 1) 제출 마감시한 및 장소 : 2026년 10월 28일(수) 17시 까지 [www.K-apt.go.kr](http://www.K-apt.go.kr) 전자입찰시스템 에 등록 / **PT자료, 제출서류 18부는 우편 또는 방문 제출**
- 2) 개찰 일시 및 장소 : 2026년 10월 29일(목) 19시 30분, 당 아파트 관리사무소 담당자 PC
- 3) 적격심사 평가일 : **2026년 10월 29일(목) 19시 30분 입찰 참여 업체 PT 이후**
- ※ 개찰 일시 및 장소는 당 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음

## 8. 무효로 하는 입찰이 있는 경우 입찰 무효를 알리는 방법

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 사업자선정지침 [별표3]의 각 호에 해당하는 입찰은 무효로 한다
- 2) 입찰이 무효화 될 경우는 전화, 팩스, 문자중 한가지 방법으로 통보한다

## 9. 계약체결에 관한 사항

- 1) 낙찰자는 계약금액의 10%를 발주처에게 계약이행 보증금으로 납부하여야 한다  
(현금, 공제증권, 보증보험증권 중 택1)
- 2) 4대 보험은 산출내역서에 따라 100% 적용하여 계산하고, 계약 이후 실제 가입대상자에 한하여 지급하며 매월 용역비 청구 시 증빙서류 첨부
- 3) 퇴직금 및 연차수당은 관리주체에서 별도로 적립하며 실제 지급 사유 발생 시 청구에 의하여 지급함

## 10. 입찰관련 유의사항.

- 1) 본 입찰공고에 명시되지 아니한 사항은 주택관리업자 및 사업자선정지침 국토교통부 고시 제2024-196호에 따름
- 2) 공고일 이후 본 입찰과 관련하여 제출된 서류에 허위사실이 있음이 발견된 경우 선정 및 계약 후라도 무효 처리함. 각종 서류에 대한 입증책임은 입찰 참가자에게 있음
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 낙찰을 무효로 하며, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨

- 4) 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰 관련법령(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 및 입찰에 관한 서류를 입찰 전에 완전 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 아니함으로써 발생하는 불이익에 대한 책임은 입찰 참가자에게 있음
- 5) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조제1항제4에의거 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자, 특히 해당 입찰과 관련하여 본 공고문에 명시된 업무 범위 외 제안서에 무상 서비스 항목을 제시하거나 물품, 금품, 발전기금 등을 상주,비치 또는 지원하기로 한 경우 무효처리에 유의하여 입찰하기 바람
- 6) 첨부된 산출내역서의 산출기준을 준수하여 작성하여야 하며, 산출내역서 해당 항목 누락 또는 임의 변경, 기준에 미달하여 산출한 산출내역서는 입찰 무효임
- 7) 4대보험은 100% 산출 후 월 실비 정산하고, 퇴직적립금과 연차수당 적립금은 관리사무소에서 별도 적립하고 발생 시 지급함
- 8) 업무 효율화에 따라 근무인원과 근무 형태, 근무시간 등이 변동될 경우 입주자대표회의 의결에 따르기로 함
- 9) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 기타 자세한 문의 사항은 관리사무소(☎02-2214-5336)로 문의 바람

- \* 첨부 : 1. 입찰서 1부  
2. 2026년도 경비 용역비 산출내역서 1부  
3. 경비용역업체 선정 적격심사제 세부평가표 1부  
4. 경비용역사업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부

2026년 10월 15일

우리관리(주) 대표이사 대리인  
장안현대홈타운1차아파트 관리사무소장(직인생략)

| 입찰서                                                         |                    |      |              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|------|--------------|
| *참가번호                                                       |                    | 입찰명칭 | 경비용역 업체선정 공고 |
| 입찰가액                                                        | 금 원정 (₩ )          |      |              |
| 입찰보증금                                                       | 금 원정 (₩ )          |      |              |
| 위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.<br>2026년 10월 00일 |                    |      |              |
| 입찰자                                                         |                    |      |              |
| 상호(성명)                                                      |                    |      |              |
| * 대표자                                                       |                    |      |              |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                        |                    |      |              |
| 사업자등록번호                                                     |                    |      |              |
| 주소(전화번호)                                                    |                    |      |              |
| 장안현대홈타운1차아파트 관리사무소 귀중                                       |                    |      |              |
| 기재방법                                                        | * 참가번호는 기재하지 마십시오. |      |              |

## 2026년도 경비 용역비 산출내역서

| 구분    | 직책               | 반장     | 경비원A | 경비원B | 계   | 산출 기준, 근거 등 산출방법<br>(경비-휴게시간:주간4,야간5) | 비고      |
|-------|------------------|--------|------|------|-----|---------------------------------------|---------|
|       | 인원               | 2      | 8    | 8    | 18  |                                       |         |
|       | 월 근로시간           | 228.13 |      |      |     |                                       |         |
|       | 야간근로시간           | 45.63  |      |      |     |                                       |         |
|       | 일 근로시간           | 7.5    |      |      |     |                                       |         |
| 직접노무비 | 기본급              |        |      |      |     | 월 근로시간 * 26년 최저시급 이상                  |         |
|       | 야간수당             |        |      |      |     | (기본급+직책수당)/월 근로시간x월 야간근로시간x0.5        |         |
|       | 직책수당             |        |      |      |     | 재활용 수거수당 5만원/인 포함하여 업체별 자율로 산출        |         |
|       | <b>급여계</b>       |        |      |      |     |                                       |         |
|       | 근로자의날수당          |        |      |      |     | (기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간÷12개월           |         |
|       | 연차수당             |        |      |      |     | (기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간×15개÷12         | 관리소적립   |
|       | 퇴직적립금            |        |      |      |     | (급여계+근로자의날수당+연차수당)÷12                 | 관리소적립   |
|       | <b>(A)직접노무비계</b> |        |      |      |     |                                       |         |
| 간접노무비 | 건강보험             |        |      |      |     | (직접노무비계-퇴직적립금)×3.595%                 | 실비정산    |
|       | 장기요양보험           |        |      |      |     | 건강보험료×13.14%                          |         |
|       | 국민연금             |        |      |      |     | (직접노무비계-퇴직적립금)×4.75%                  |         |
|       | 고용보험             |        |      |      |     | (직접노무비계-퇴직적립금)×1.35%                  |         |
|       | 산재보험             |        |      |      |     | (직접노무비계-퇴직적립금)×0.956%                 |         |
|       | <b>(B)간접노무비계</b> |        |      |      |     | * 낙찰 후 업체 자율 적용                       |         |
| 제경비   | 피복비              |        |      |      |     | 1인당 월 20,000원 이상(깨절별 근무복, 점퍼 등)       |         |
|       | 장구비              |        |      |      |     | 1인당 월 10,000원 이상(순찰기, 랜턴, 경광봉 등)      |         |
|       | 교육훈련비            |        |      |      |     | 1인당 월 10,000원 이상(직무교육, 법정 의무교육 등)     |         |
|       | 복리후생비            |        |      |      |     | 1인당 월 10,000원 이상(부식비 등)               |         |
|       | 소모품비             |        |      |      |     | 1인당 월 5,000원 이상(경비일지, 소모품 등)          |         |
|       | <b>(C)제경비계</b>   |        |      |      |     |                                       |         |
|       | (D)일반관리비         |        |      |      |     | [(A)+(B)] x 1% 이상                     |         |
|       | (E)기업이윤          |        |      |      |     | [(A)+(B)] x 1% 이상                     |         |
|       | <b>월 1인 용역비계</b> |        |      |      |     | A+B+C+D+E 의 합계                        |         |
|       | <b>인원</b>        | 2명     | 8명   | 8명   | 18명 |                                       |         |
|       | <b>월간 용역비</b>    |        |      |      |     |                                       | 천원미만 절사 |
|       | <b>입찰 금액</b>     |        |      |      |     | 월간 용역비 × 계약기간(24월)                    | 부가세 제외  |

### ※ 입찰자 산출내역서 작성과 입찰무효 주의

- 입찰자는 위 산출기준대로 산출내역서를 작성하여야 하며, 임의작성 시 무효로 함  
(공란, 회사부담, 마이너스산출, 항목삭제, 0원등의 수주목적만을 위한 산출은 심사 배제처리)
- 각 항목 원단위이하 절상한다(예:124.06원=130원)
- 월간용역금액 천원단위 미만 절사한다
- 직책수당은 재활용 수거수당 5만원/인당 포함하여 업체별 자율로 산출한다.

경비용역업체 선정 적격심사제 세부평가표

| 구분                | 평가항목(배점)                 | 세부배점 | 항목별 평가 등급                                                                                            |                |                   | 업체별 평가확인 |     |     | 비고 |
|-------------------|--------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|----------|-----|-----|----|
|                   |                          |      | 회사채                                                                                                  | 기업어음           | 기업신용              | A업체      | B업체 | C업체 |    |
| 기업신뢰도<br>(30점)    | 신용평가등급<br>(15점)          | 15.0 | AAA ~ BB <sup>+</sup>                                                                                | A1 ~ B+        | 회사채에<br>준하는<br>등급 |          |     |     |    |
|                   |                          | 14.5 | BB-                                                                                                  | B <sup>+</sup> |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 14.0 | B+, B <sup>+</sup> , B-                                                                              | B-             |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 11.0 | CCC+이하                                                                                               | C 이하           |                   |          |     |     |    |
|                   | 행정처분건수<br>(15점)          | 15   | 1건 이하                                                                                                |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 12   | 2건 이상 ~ 3건 이하                                                                                        |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 9    | 4건 이상 ~ 5건 이하                                                                                        |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 6    | 6건 이상 ~ 7건 이하                                                                                        |                |                   |          |     |     |    |
| 업무수행능력<br>(30점)   | 기술자보유<br>(10점)           | 3    | 8건 이상                                                                                                |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 10   | 제시사항 모두 확보                                                                                           |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 8    | 2순위(20%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 6    | 3순위(40%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 4    | 4순위(20%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   | 장비보유<br>(10점)            | 2    | 5순위(20%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 10   | 제시사항 모두 확보                                                                                           |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 8    | 2순위(20%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 6    | 3순위(40%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 4    | 4순위(20%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   | 관리실적<br>(10점)            | 2    | 5순위(20%)                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 10   | 10단지 이상                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 8    | 9~8개 단지                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 6    | 7~6개 단지                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 4    | 5~4개 단지                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
| 사업제안서<br>(10점)    | 사업계획의 적합성<br>(5점)        | 2    | 3개 단지 이하                                                                                             |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 5.0  | 우수(10%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 4.5  | 양호(20%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 4.0  | 보통(40%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 3.5  | 미흡(20%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   | 협력업체와의<br>상생발전지수<br>(5점) | 3.0  | 부족(10%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 5.0  | 우수(10%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 4.5  | 양호(20%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 4.0  | 보통(40%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 3.5  | 미흡(20%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
| 입찰가<br>격<br>(30점) | 입찰가<br>격<br>(30점)        | 3.0  | 부족(10%)                                                                                              |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          | 30   | 최저가                                                                                                  |                |                   |          |     |     |    |
| 총점                | 100점                     | 100점 | 입찰가격 세부점수 = 30-입찰가격 최저가와와의 차액비율(%)<br>[예시] A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우<br>A업체 : 30점 B업체 : 27.8점 |                |                   |          |     |     |    |
|                   |                          |      |                                                                                                      |                |                   |          |     |     |    |

<비고>

- 1. 참가업체가 적어 백분율에 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배정함.
- 2. 기술자 및 장비보유는 많이 확보한 순으로 정하고 , 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 10%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 한다.
- 3. 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여하고 나머지 업체는 최저가와와의 차액 비율에 따라 점수부여(최저가와와의 차액 비율이 30% 이상일 경우에는 0점)

[첨부 4]

경비용역사업자 선정 적격심사 평가내용 일람표

| 순 번 | 평가항목    | 평가 내용                      |                   | 첨부 서류                                                                       |
|-----|---------|----------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|     |         | 해당 표기                      | 배 점               |                                                                             |
| 1   | 신용평가등급  | (     )등급                  | (     )점          | 기업신용평가등급 확인서<br>(입찰공고일 이전 가장 최근에<br>평가한 것으로, 유효기간 이내의 것)                    |
| 2   | 행정처분 건수 | (     )건                   | (     )점          | 입찰공고일 전일 기준으로 최근<br>1년간 행정처분 건수(행정관청에서<br>발급한 행정처분사실 확인서 등)                 |
| 3   | 기술자 보유  | 경비지도사<br>(     )명          | (     )점          | 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근<br>1개월 이상 근무하고 있는 경우<br>인정하며, 교육 이수증 및 4대보험<br>가입증빙서류 제출 |
| 4   | 장비 보유   | 가스총 (     )정               | (     )점          | 제출서류 마감일 현재 보유하고 있는<br>장비구입 세금계산서 또는 장비임대<br>확인서등                           |
| 5   | 관리실적    | 500세대 이상 실적<br>(     )개 단지 | (     )점          | 입찰공고일 현재<br>최근 5년간 500세대 이상 5개 단지<br>이상 관리실적증명서                             |
| 합 계 |         |                            | (             ) 점 |                                                                             |

위 평가내용의 작성은 허위가 없으며, 허위 작성·제출하였음이 발견될 시에는  
평가대상에서 배제됨은 물론 추후 계약무효가 되어도 절대 이의제기하지 않을 것을  
확약합니다.

2026년 10월    일

위 제출인 입찰자 : (인)

우리관리(주)대표이사 대리인  
장안현대홈타운1차아파트 관리사무소장 귀중