

경비용역업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 국토교통부 고시 2024-196호 “주택관리업자 및 사업자 선정지침”에 의거
당 아파트 경비용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단지명 : 북한산대창센시티아파트
나. 소재지 : 서울시 은평구 불광로 208
다. 단지규모: 3개동 256세대

2. 입찰 개요

- 가. 사업내용 : 관계법령에 따른 경비업무 및 아파트단지 내 관리업무 보조
나. 경비인원 및 근무형태: 총2명
(격일제 근무, 휴게시간 : 주간3.5시간/ 야간6시간)
다. 계약기간 : 2027. 1. 1. - 2028. 12. 31. (2년)

3. 입찰종류 및 낙찰방법

- 가. 제한경쟁 / 적격심사 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
나. 낙찰자 선정은 국토교통부에서 고시(제2024-196호)한 방법과 절차에 의한다.

4. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 제26조에 해당되지 않는 업체
나. 자본금 10억원 이상인 업체
다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,000세대이상 5개이상 경비용역 완료실적이 있는 업체
라. 경비지도사 3명이상 보유하고 있는 업체

5. 서류 접수 마감 및 개찰일시

- 가. 입찰마감 : 2026년 10월 27일 17:00시
적격심사서류를 포함한 모든 서류는 전자입찰시스템에 등록
나. 개찰 : 2026년 10월 27일 18:00 (입찰담당자 PC, 단지 사정상 변경될 수 있음.)
다. 적격심사제에 따른 사업자선정 : 2026년 10월 28일 18:00 (단지 사정상 변경될수 있으며
선정된 사업자에게 개별 연락)

6. 제출 서류

- 가. 입찰서 및 산출내역서 각 1부.
나. 입찰보증금(입찰금액의 5%이상 현금, 공제증권 또는 보증증권 중 1부.)
다. 경비업 허가증 사본 1부.
라. 사업자등록증 사본 1부.
마. 법인등기부등본 각 1부.(공고일이후 발행분만 인정)
바. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부.(공고일이후 발행분만 인정)
사. 회사소개서 및 사업제안서(사업계획의 적합성, 협력업체와의 상생발전지수 포함(15p이내)
5부 (단지에 별도제출)
아. 공정거래위원회가 발행한 과징금을 부과받은 사업자현황과 범위반사실확인서 각 1부.
(공고일이후 발행분 인정)

자. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 각1부.

- 신용평가등급확인서(유효기간이내만 인정)
- 행정처분확인서(공고일전일 기준 최근 1년간 인정)
- 기술인력(경비지도사 3명이상)보유현황 (해당업체에서 최근 1개월이상 근무하고 있는 경우 인정, 자격증사본 및 4대보험가입 확인서-4대보험중 1개이상 가입 인정)
- 장비보유현황(가스분사기 20대이상,무전기 20대이상
장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서등 인정)
- 경비용역실적증명서 사본 1부.
(단지명, 세대수, 소재지, 연락처 명기할 것- 명기하지 않은 실적증명서는 인정하지 않음)

8. 입찰무효조건 및 고지방법

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격제한) 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 입찰에 참가할 수 없으며 입찰에 참가하는 경우 그 입찰은 무효로 한다.

나. 입찰금액은 산출 내역서의 산출기준을 적용하지 않은 미달금액 입찰은 무효로 함

근로기준법이 정한 최저임금, 연차수당, 퇴직금, 4대보험등 법적기준에 미달하거나 제 경비 산출기준 위반 시 무효로 한다. 보험료는 제시된 요율을 적용하며 각종 감면 적용시 무효로한다.

다. 입찰의 무효를 알리는 방법은 문자, FAX, 유선중 하나로 개별 통보함

9. 입찰 유의사항

가. 입찰자는 우리 단지를 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침의 별표 3 입찰의 무효사항등을 숙지하여 입찰에 참여해야 하며 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음

나. 제출서류가 허위이거나 입찰과정에서 담합 또는 관리주체나 입주자대표회의를 상대로 부정한 항응이나 청탁을 제공한 업체는 선정을 무효로 함.

다. 입찰서 및 산출내역서는 본 입찰공고문에서 첨부한 서식을 사용하여야 하며 산출내역서를 변경하거나 사용하지 않는 해당업체는 업체선정에서 제외함.

라. 각종 법령에 위배 되거나 산출 내역서의 산출기준을 준수해야 하며 금액기재란에 불명확한 기재 (마이너스 금액, 회사부담등)가 있을 경우 해당업체는 업체선정에서 제외함

마. 각종 입찰서류 및 산출내역에 대한 입증책임은 입찰참가자에게 있으며 입증이 불명확한 경우에는 업체선정에서 제외함

바. 근로자에 대한 퇴직금, 연차수당 및 4대보험은 관계법령을 준수하여 산정하며 낙찰업체는 계약 체결후 4대보험 가입증명서를 제출해야 함. 각 항목 요율 이하로 타당하지 않을 경우 부실운영의 소지가 있다고 판단하고 수주 목적의 덤핑으로 간주하여 선정에서 제외함

사. 퇴직적립금과 연차수당 및 4대보험은 매월 용역비 지급에서 제외하고 실비정산하며 당 아파트에 적립후 지급사유 발생시 지급함

아. 낙찰업체가 낙찰통지를 받은후 10일 이내 정당한 사유없이 계약을 체결하지 않는 경우에는 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당 단지로 귀속함

자. 계약이행보증금은 계약체결시 계약금액의 10%를 현금이나 계약이행증권으로 제출하여야 하며 이를 이행하지 않거나 계약상의 의무 불이행에 따라 중도해지되는 경우에는 계약 보증금은 당 아파트에 귀속됨

차. 경비원 결원 발생 시 즉시 대체하여야 하며 결원 일수만큼 용역비에서 차감함.

카. 입찰서의 입찰가액과 산출 내역서의 입찰금액이 다르거나 산출 내역서상 가로.세로 합계 계산이

틀린 경우는 무효로 처리함 또한 제출서류중 사본은 반드시 원본대조필하여 사용인감으로 날인할 것
다. 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 공동주택 관계법령 및 사업자선정지침, 당 아파트 관리규약의
적용을 받으며 입찰이전 및 이후 업체선정과 관련된 어떠한 이의제기도 할 수 없음.

파. 당 입찰에서 정한 사업의 기준과업을 초과하거나 입찰에서 주문하지 않은
장비,물품,집기,비품,전자제품등 제공 시설개선,추가과업등을 제안하는 업체는 사업자선정지침을 위반한
업체로 간주하여 선정에서 제외한다.

파. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(02-354-4350)로 문의 바랍니다.

2026년 10월 16일

(유) 울산개발의 대리인
북한산대창센시티아파트 관리사무소장(직인생략)

경비용역 산출내역서

항 목		금액(원)		산출기준
		대원(1명)	계(2명)	
직접노무비	①기본급			월근로시간:220.53, 야간:30.42, 일:7.25
	②야간수당			월근로시간×2027년도최저시급10,700원
	③직책수당	없음	없음	(①+③)/월근로시간×월야간근로시간×50%
	월 급여계			
	④근로자의날수당			(①+③)/월근로시간×일근로시간÷12개월
	⑤연차충당금			(①+③)/월근로시간×일근로시간×15일÷12개월(실비정산)
	⑥퇴직충당금			(①+②+③+④+⑤)÷12개월 (실비정산)
	(A) 직접노무비계			
간접노무비	국민연금	0	0	(A-⑥)×4.75% (실비정산)
	건강보험			(A-⑥)×3.595% (실비정산)
	장기요양보험			건강보험×13.14% (실비정산)
	산재보험			(A-⑥)×1.116% (실비정산)
	고용보험			(A-⑥)×1.35% (실비정산)
	(B) 간접노무비계			
제경비	피복/교육비			1인 월 20,000원 이상
	(C) 제경비계			
(D) 일반관리비				1인당 월 50,000원
(E) 기업이윤				1인당 월 50,000원
(F) 용역비 단가 합계				A+B+C+D+E
(G) 월간용역비 합계				
입찰금액				(G)×계약기간 개월 수

- ※ 내역서의 금액 기재란은 각 항목별 산출근거에 따라 기재하여야 하며 최저임금 또는 항목당 산출근거에 따른 최저금액을 미달하는 경우, 임의변경, 계산오류 등이 있는 경우 해당 입찰내역서는 무효처리 합니다.
- ※ 노무비중 직접노무비와 4대보험료는 관계법령에 따라 매년 협의하여 반영한다.
- ※ 모든 항목은 원단위이하 절상. 단 간접노무비는 원단위이하 절사한다.
- ※ 간접 노무비는 기재된 요율 100% 적용하여 산출하고 금액을 감액 또는 미 작성, 회사부담 등으로 표기는 불가함.
- ※ 4대보험요율은 상기요율 적용하고, 낙찰시 업체요율로 실비정산한다.
- ※ 입차 1차년도 발생분 11일은 모두 사용하는 것으로 한다.

2026년 월 일
업체명 : (인)

북한산대창센시티아파트 관리사무소장 귀중

경비용역업체 적격심사 자가평가표

(적격심사 평가자료 제출서류 맨 앞장에 첨부)

*적격심사 평가항목 평가

순번	평 가 항 목	평가내용	배점	비 고
1	신 용 평 가 등 급	()등급		기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행 정 처 분 건 수	()건		입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
3	기 술 자 보 유	()명		경비지도사 3명이상 만점처리함 *기술자인력 보유현황 제출
4	장 비 보 유	가스분사기()대 무전기 ()대		가스분사기 20대이상, 무전기 20대이상 만점처리함 *장비보유 현황 제출
5	관 리 실 적	()개 단지		입찰공고일로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 관리실적(단지 명,세대수,주소 및 전화번호 명 기) 증명서,5개단지가상 만점처 리함.

2026 년 월 일

(입찰자)
업체명 :
대표자 : (인)

북한산대창센시티아파트 관리사무소 귀중

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
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)			
북한산대창센시티아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제9-3호 서식] (제71조제3항 관련)

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

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	2건~3건							
		1	4건 이상							
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						경비지도사 3명이상 만점처리	
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
		4	4순위(20%)							
		2	5순위(20%)							
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						1,000세대 5건이상 만점처리	
		8	4건							
		6	3건							
		4	2건							
		2	1건 이하							
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						가스분사기 20대이상,무전기20대 이상 만점처리	
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
		4	4순위(20%)							
		2	5순위(20%)							
	사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수(10%)						
			4	양호(20%)						
			3	보통(40%)						
2			미흡(20%)							
1			부족(10%)							
협력업체와의 상생발전 지수 (5점)		5	우수(10%)							
		4	양호(20%)							
		3	보통(40%)							
		2	미흡(20%)							
		1	부족(10%)							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)							
		비고 8에 따라 산출된 점수로 배점								
합계	100점	100점								
<비고> 1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함(예; 3개 업체가 참가한 경우 사업계획의 적합성은 5-4-3 으로 배점) 2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무										

담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, <별지 제9호 서식> 비고 제2호의 평가기준에 따른다.

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 하며 관계법령에 의한 기술자 구분, 기술자 보유수 산정 기준, 기술자 보유 증빙 및 평가기준은 <별지 제9호서식> 비고 제4호가목부터 다목의 기준에 따른다.
5. 업무실적은 (해당 단지의 규모 등을 고려하여 1000세대 이상인) 5건을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰 공고일 현재 해당 용역의 용역실적 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, 단지내 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 가격대비 점수비율에 따라 배점한다.
※입찰가격 점수 = $[30 - \{30 \times \square \times (\text{입찰가} - \text{최저가}) / \text{최저가}\}]$ (소숫점 둘째자리에서 반올림한다)
※□는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수로서, 1~5 중 적격심사 평가 회의시 평가위원 과반수 찬성으로 결정한다.
※물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 순으로 정한다(점수 산출방법은 동일).

북한산대창센시티아파트