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)
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 업체로서 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 견적은 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 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

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

2026년 10월 16일

우리관리(주) 대표이사 대리인
장안현대홈타운1차아파트 관리사무소장(직인생략)

[첨부 1] 〔별지 제1호 서식〕 (제8조제1항 관련)

입 찰 서

*참 가 번 호		입찰명칭	경비용역 업체선정 공고
입 찰 가 액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		

위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.
2026년 10월 00일

입 찰 자

상호(성명)	
* 대표자	
법인등록번호 (개인은 생년월일)	
사업자등록번호	
주소(전화번호)	

장안현대홈타운1차아파트 관리사무소 귀중

기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡)

[첨부 2]

2026년도 경비 용역비 산출내역서

구분	직 책	반장	경비원A	경비원B	계	산출 기준, 근거 등 산출방법 (경비-휴게시간:주간4,야간5)	비 고
	인 원	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	
	급여 계						
	근로자의날수당					(기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간÷12개월	
	연차수당					(기본급+직책수당)÷월근로시간×일근로시간×15개÷12	관리소적립
	퇴직적립금					(급여계+근로자의날수당+연차수당))÷12	관리소적립
	(A)직접노무비계						
간접노무비	건강보험					(직접노무비계-퇴직적립금)×3.595%	실비 정산
	장기요양보험					건강보험료×13.14%	
	국민연금					(직접노무비계-퇴직적립금)×4.75%	
	고용보험					(직접노무비계-퇴직적립금)×1.35% * 낙찰 후 업체 요율 적용	
	산재보험					(직접노무비계-퇴직적립금)×0.956% * 낙찰 후 업체 요율 적용	
	(B)간접노무비계						
제경비	피복비					1인당 월 20,000원 이상(계절별 근무복, 점퍼 등)	
	장구비					1인당 월 10,000원 이상(순찰기, 랜턴, 경광봉 등)	
	교육훈련비					1인당 월 10,000원 이상(직무교육, 법정의무교육 등)	
	복리후생비					1인당 월 10,000원 이상(부식비 등)	
	소모품비					1인당 월 5,000원 이상(경비일지, 소모품 등)	
	(C)제경비 계						
(D)일반관리비						[(A)+(B)] x 1% 이상	
(E)기업이윤						[(A)+(B)] x 1% 이상	
월 1인 용역비 계						A+B+C+D+E 의 합계	
인원		2명	8명	8명	18명		
월간 용역비							천원미만 절사
입찰 금액						월간 용역비 × 계약기간(24월)	부가세 제외

※ 입찰자 산출내역서 작성과 입찰무효 주의

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

[첨부 3]

경비용역업체 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA ~ BB°	A1 ~ B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+, B°, B-	B-					
		11.0	CCC+이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2건 이상 ~ 3건 이하						
		9	4건 이상 ~ 5건 이하						
		6	6건 이상 ~ 7건 이하						
		3	8건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관리실적 (10점)	10	10단지 이상						
		8	9~8개 단지						
		6	7~6개 단지						
		4	5~4개 단지						
		2	3개 단지 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.5	양호(20%)						
		4.0	보통(40%)						
		3.5	미흡(20%)						
		3.0	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.5	양호(20%)						
		4.0	보통(40%)						
		3.5	미흡(20%)						
		3.0	부족(10%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	최저가						
		입찰가격 세부점수 = 30-입찰가격 최저가와의 차액비율(%) [예시] A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 A업체 : 30점 B업체 : 27.8점							
총 점	100점	100점							

<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 최저가와의 차액 비율에 따라 점수부여(최저가와의 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 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	(　　)건	(　　)점	입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 건수(행정관청에서 발급한 행정처분사실 확인서 등)
3	기술자 보유	경비지도사 (　　)명	(　　)점	입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 교육 이수증 및 4대보험 가입증빙서류 제출
4	장비 보유	가스총 (　　)정	(　　)점	제출서류 마감일 현재 보유하고 있는 장비구입 세금계산서 또는 장비임대 확인서등
5	관리실적	1,000세대 이상 실적 (　　)개 단지	(　　)점	입찰공고일 현재 최근 5년간 1,000세대 이상 5개 단지 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