

경비용역 사업자 선정 입찰 공고

1. 관련근거

공동주택관리법 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 주택관리업자 및 사업자선정지침 제2024-196호(이하 "선정지침") 따라 당 아파트 경비용역 사업자 선정을 위해 아래와 같이 공고합니다.

2. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 신도림미성아파트
- 나. 소 재 지 : 서울특별시 구로구 신도림로11가길 36
- 다. 단지규모 : 6개동 / 824세대 / 관리면적 : 71,796.16㎡

3. 입찰에 부치는 사항

- 가. 계약기간 : 2026년 12월 1일 ~ 2028년 11월 30일 (2년)
- 나. 경비인원 : 12명 (경비 주임 및 반장 2명 / 경비대원 10명)
- 다. 근무시간 : 24시간격일제 2교대근무(휴게시간 주간4시간 / 야간6시간)

4. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰/적격심사/k-apt전자입찰

5. 입찰 참가 자격

- 가. 선정지침 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당하지 않는 업체
- 나. 경비업 허가업체
- 다. 입찰공고일 현재 경비용역 완료 실적이 최근 5년간 1,000세대이상 5개 단지이상 업체
- 라. 공고일 현재 자본금 12억 이상인 업체
- 마. 경비지도사 자격증 10인 이상 보유업체

6. 현장설명회 (생략)

7. 제출서류

- 가. 입찰서 및 산출내역서, 입찰보증금(입찰가격의 5%이상 현금 또는 보증보험증권,보증서 중1) 각 1부
- 나. 경비업 허가증 사본 1부
- 다. 선정지침 제27조 각 호 및 제한경쟁 요건을 증빙하는 서류
- 라. 적격심사 세부평가에 필요한 증빙 서류

※ 모든 서류는 전자입찰에 PDF 파일 등록 외, 필요시 원본제출을 요구할 수 있습니다.

8. 입찰진행일정

- 가. 서류접수마감 : 2026년 11월 2일(월요일) 17시까지 입찰사이트 (www.k-apt.go.kr)에 입찰
- 나. 개 찰 일 시 : 2026년 11월 2일 (월요일) 18시 이후 관리사무소 pc
- 다. 낙 찰 자 결정 : 2026년 11월 16일(월요일) 18시 이후 입주자대표회의실

라. 최종 낙찰자 통보 : 적격심사제 최고득점에 의한 선정업체에 개별 통보

마. 개찰일시 및 장소변경 : 부득이한 사유로 일시, 장소가 변경될 수 있으며, 변경 시 입찰 참여자에게 유선 또는 팩스로 통보함.

9. 사업자 선정방법(사업자선정지침에 따름)

가. 국토부고시 제2024-196호 사업자 선정지침에 의거 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

나. 제출된 서류에 허위나 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효처리 함

다. 낙찰자는 낙찰자 통보일로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 하며 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효 처리하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다. 계약체결 시 계약금액의 10%이상 계약이행보증증권을 제출하여야 한다.(증권 및 4대보험 가입증명서 제출)

라. 주택관리업자 및 사업자선정지침 제6조(입찰의 무효)에 해당 할 경우 무효인 입찰에 대해서는 해당 입찰자에게 유선 또는 팩스 등으로 그 사실을 7일 이내 개별 통보함.(부득이한 사유로 일시 변경 시 입찰 참여자에게 유선 또는 팩스 등으로 통보함)

10. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5이상을 입찰보증금으로 납부하여야 함.

나. 낙찰된 업체가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.

11. 기타 입찰유의사항

가. 제출서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 하자나 허위가 있는 경우 무효 처리함.

나. 첨부 산출내역서가 아닌 다른 산출내역서를 제출하거나 입찰서의 입찰가와 산출내역서의 합계가 다를 경우 해당 입찰은 무효 처리함.

다. 업체선정 결과에 아무런 이의를 제기할 수 없으며, 낙찰업체는 계약체결시 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증서 및 4대보험가입증명서를 제출하여야 한다.

라. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」과 입주자대표회의 결정에 따르며, 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎02-2671-4933)로 문의하시기 바랍니다.

2026년 10월 20일

주식회사 푸른종합주택관리 대표이사 대리인

신도림미성아파트 관리사무소장(직인생략)

[별지 제9-3호서식](제71조의2제3항 관련)

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

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						
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 적 합 성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업체 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 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 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 상생발전지수는 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)

<비교>

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

① 회사채 신용평가등급	② 기업어음 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA ~ BB+, BB°	A1~B+	①의 AAA~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 <비교> 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.
 ※ **기술자 보유는 경비지도사 10인이상 보유 시 만점으로 하며**, 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료 중 하나를 제출하여 입증하여야 한다.
 ※ **장비 보유는 시설경비업 허가증을 제출한 업체는 만점으로 한다.**
5. 업무실적은 **입찰공고일기준 5년간 1,000세대이상 5개 단지를 완료실적 보유시** 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 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 행사 시 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 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}, \text{※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.}$$

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

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\}, \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.}$$
***가중치는 1로 한다.**