

경비용역업체 선정 입찰 공고

공동주택관리법 시행령 제25조, 주택관리업자 및 사업자선정지침(국토교통부고시 제2024-196호)의거 경비용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다

1. 단지개요

- 가. 소 재 지 : 대전광역시 유성구 대정로28번안길 80
- 나. 단 지 명 : 트리움2단지아파트
- 다. 단지규모 : 10개동, 600세대, 관리면적 : 61,155㎡

2. 입찰개요

- 가. 입찰명 : 경비용역업체 선정
- 나. 입찰방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(공동주택관리정보시스템(WWW.k-apr.go.kr))
- 다. 경비인원 : 총 5명(경비반장 : 1명, 경비원 : 4명)
- 라. 계약기간 : 2027년 01월 01일 ~ 2028년 12월 31일(2년)
- 마. 근무조건
 - 경비반장(24시간 격일제):휴게시간 총 9.5시간(주간 3.5시간 / 야간 6시간)
 - 경비원 (24시간 격일제):휴게시간 총 9.5시간(주간 3.5시간 / 야간 6시간)
 - 주간 경비:209시간
- 바. 현장설명회 : 없음(관리사무소 또는 현장을 방문하여 확인요망)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제(전자입찰)

4. 참가자격 :

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 제26조 제1항 각호에 해당하지 않는 업체
- 나. 경비업법에 의한 허가업체
- 다. 자본금 3억원 이상인 업체
- 라. 입찰공고일 기준 최근 5년간 공동주택 600세대 이상 경비용역 실적이 5건 이상 있는 업체

5. 입찰서 등 제출서류 및 제출방법(WWW.k-apr.go.kr로 업로드)

가. 입찰서(①~③ : 파일명 업로드)

- ① 입찰서(첨부서식) 1부.
- ② 세무산출내역서(첨부서식 양식으로 작성, 2027년 최저임금 기준으로 산출) 1부
- ③ 입찰보증금(입찰금액의 5%이상 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부 제출)

나. 제출서류(파일명 업로드)- 순서대로 업로드

- ① 경비업허가증 사본, 사업자등록증 사본 각 1부.
- ② 법인등기사항증명서(개인은 주민등록등본)
- ③ 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부(공고일 이후 발행분)
- ④ 법 위반사실 확인서(공정거래법 제40조에 따른 입찰담합 위반사실 확인)
- ⑤ 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내일 것) 1부.
- ⑥ 입찰공고 전일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서

※ 공고일 이전 1개월 내(기준일이 공고 전일로부터 1개월 내 있으면 됨) 유효 처리

⑦ 기술인력보유현황 : 경비지도사 자격증 사본

※ 기준 해당 인원 건강보험 가입 증명원 제출 시 만점

⑧ 장비보유현황(경비업무에 필요한 장비구입 내역서 또는 계산서 등)

⑨ 사업수행 실적증명서

※ 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 완료된 관리업무 실적증명서 또는 계약서 사본

다. 회사소개 및 사업 제안서 - (파일명 업로드)

라. 제출방법, 마감시한, 제출장소

① 제출방법 : 공동주택관리정보시스템(WWW.k-apr.go.kr로 업로드) 입찰방식

② 마감시한 : 2026. 11. 04. 17시까지

③ 제출장소 : 관리사무소 PC(공동주택관리정보시스템)

6. 개찰(적격심사제 평가) 일시·장소

가. 개찰일시 및 장소 : 2026. 11. 06. 10:00 입찰담당자 pc

나. 적격심사 : 2026. 11. 17. 17:00 (당 아파트 사정으로 변경될 수 있음)

※적격심사제 평가 결과 최고점수를 득한 업체를 낙찰자로 선정

※최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우, 최저입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

7. 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 무효 이유를 알리는 방법

해당 입찰자에게 팩스, 전화 또는 문자 등으로 그 사실을 통보

8. 입찰관련 유의사항

가. 입찰자는 입찰 관련 법령(주택관리업자및사업자 선정지침/국토부고시2024-196) 및 참가 자격 등을 입찰 전에 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 않음으로써 발생하는 불이익에 대한 책임은 입찰참가자에 있으며 사전문의, 검토하여 응찰한다.

나. 4대 보험료는 실비정산하며 업체에서 지급사실을 증빙하는 서류를 매월 용역비 청구 시 제출하여야 함.

다. 제출된 서류는 교환, 변경, 일체 반환 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효로 처리한다.

라. 첨부된 산출내역서가 아닌 다른 내역서로 제출하거나, 입찰가와 산출내역서 합계 금액이 다르면 입찰을 무효로 처리한다.

마. 산출내역서의 산출 서식에 제시한 서식대로 산출하지 않거나, 산출 금액이 불명확한 금액 제시 업체는 무효로 처리한다.

바. 발주자는 낙찰업체에 선정결과를 통보해야 하며, 이때 입찰은 종료된다.

9. 계약체결에 관한 사항

가. 계약기간 : 2027. 01. 01. ~ 2028. 12. 31.(2년)

나. 계약대상자는 입찰, 낙찰, 계약체결 또는 계약이행 등에서 불공정한 행위 발견 시 해당 입찰 · 낙찰을 취소하거나 계약을 해제 · 해지할 수 있다.

다. 낙찰 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 경우 입찰은 무효로 한다.

라. 낙찰을 통보받은 자는 계약체결 시 계약이행보증금 10%(현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1) 제출한다.

마. 제출한 입찰서의 산출내역서는 계약문서에 첨부하여 이를 철저히 이행하여야 한다.

바. 만약 1순위 낙찰자의 무효처리시, 유효한 입찰에 한하여 2순위 업체로 낙찰자를 선정할 수 있다.

10. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 가. 입찰에 참여하는 자는 입찰 금액의 100분의 5이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.(입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택일)
- 나. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 발주처에 귀속한다.
- 라. 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 계약 해지 후 계약이행보증금은 발주처에 귀속된다.

11. 기타사항

- 가. 상기 공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에서 정한 바에 따른다.
- 나. 발주처의 부득이한 사정이 발생할 경우 입찰의 취소 또는 연기 할 수 있다.
이때는 입찰자에게 통보하여야 한다.
- 다. 퇴직적립금과 연차수당, 4대 보험료는 산출내역서에 기재된 요율로 적용 산출한다.
- 라. 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 042-543-1142)로 문의 바랍니다.

첨부 ①입찰서 1부. ②세부산출내역서 1부. ③적격심사제 자가평가표1부
④적격심사 세부평가배점표 1부.

2026. 10 . 22 .

대흥종합관리관리(주) 대표이사 대리인
드리움2단지아파트 관리사무소장(직인생략)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역사업자 선정
입찰가액	₩ ※ 부가가치세를 제외한 금액임		
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)			
대흥종합관리(주) 대리인 드리움2단지아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

경비용역비 산출내역서

○ 근무형태 및 휴게 시간 : 경비원-24시간 격일제 (휴게시간 : 주간 3.5시간 / 야간 6시간)

월근로시간 220.52H, 월야간근로시간 30.42H, 일근로시간 7.25H / 주간 월 209H. 주 8H

구 분		경비반장	경비원	주간경비	합계	산출내역 2027년 최저임금(10,700원) 적용
		2명	2명	1명	5명	
A 직접노무비	① 기본급					월 근로시간*10,700원 이상
	② 직책수당					반장수당 각 5만원
	③ 야간수당					{(①+②)/월근로시간}*월야간근로시간*50%
	소 계					
	④ 휴일수당					{(①+②)/월근로시간}*일근7.25시간/12개월 주간{(①+②)/월근로시간}*일근8시간/12개월
	⑤ 연차수당					{(①+②)/월근로시간}*일근로시간*15일/12개월 주간{(①+②)/월근로시간}*일근로시간*15일/12개월 (1년차 11개는 휴가사용처리)
	⑥ 퇴직적립금					(①+②+③+④+⑤)/12개월
	(A)직접노무비 계					
B 간접노무비	건 강 보 험					(①+②+③+④+⑤)*3.595%
	장기요양보험					건강보험료*13.14%
	국 민 연 금					(①+②+③+④+⑤)*5%(실비정산)
	고 용 보 험					(①+②+③+④+⑤)*1.35%(실비정산)
	산 재 보 험					(①+②+③+④+⑤)*0.86% (추후 업체요율 적용)
	(B)간접노무비 계					
C 제경비	피복장구비					1인당 30,000원 이상 / 동복, 하복, 여름셔츠, 우의, 장화등
	복리후생비					월간 1인 16,670원 이상(설, 추석 각 10만원)
	소모품비					1인당 10,000원 이상
	(C)제경비 계					
D. 합 계(A+B+C)						
일반관리비						D * (2% 이상~5%이내)
기업이윤						D * (2% 이상~5%이내)
월간용역금액						총 5명(천원미만 절사)
입찰금액						월 용역금액 * 24개월

※ 산출내역서 작성시 유의사항

1. 내역서의 금액 기재란은 각 항목별 산출내역에 의거 기재하여야 하며 불명확한 기재(0원, -, 공란 등)가 있거나 입찰서 금액과 일치하지 않을 경우 입찰무효로 함.
2. 모든 항목은 원 단위 이하 절상합니다. (예) 105,260.1원, 105,263원 ==> 105,270원)
3. 간접노무비 요율은 제시된 요율을 적용하여 산출하되, 추후 업체 요율로 정산 함.
4. 산출내역서 및 유의사항과 다르게 작성한 입찰자는 입찰을 무효로 함.

경비용역 업체 선정 적격심사 자가 평가표

(입찰공고 제6 나항 제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 함)

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	평가점수	첨부 서류
1	신용평가등급	등급		기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	건		관할경찰서에서 발급한 시설경비업체 행정처분 확인서 (입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 행정처분 건수)
3	기술자 보유	경비지도사 명		입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우인정 (일반경비지도사 자격증 사본 제출)
4	장비 보유	대		경비업 허가업체는 모두 만점
5	업무 실적	개 단지		입찰공고일로부터 5년간 용역 완료 실적증명서
합 계				

- 위 경비용역 업체 선정 적격심사 자기평가표는 입찰에 참가자(업체)가 직접 작성하여 제출하며, 제출 서류의 맨 앞장에 편철하여 주시기 바랍니다.
- 입찰 참가자(업체)가 제출한 자기평가표에 허위 사실이 발견되는 경우 입찰에서 제외 될 수 있으며, 그 책임은 입찰참가자(업체)에게 있습니다.

2026. . .

입찰업체 :
연 락 처 :
대 표 자 :

드리움2단지아파트 관리사무소 귀중

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가 배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가기준			업체별 평가점수 부여			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	AAA, AA+, AA°, AA-, A+, A°, A-, BBB+, BB°, BBB-, BB+, BB°	A1,A2+, A2°,A2-, A3+,A3° A3-,B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB-	B°					
		14	B+,B°,B-	B-					
		11	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		11	1건						
		7	2건						
		3	3건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	1순위(제시사항 모두 확보) (4명이상)						
		7	2순위(3명)						
		4	3순위(2명)						
		1	4순위(1명)						
	장비 보유 (10점)	10	1순위(제시사항 모두 확보)						
		7	2순위						
		4	3순위						
		1	4순위 이하						
	업무실적 (10점)	10	5개 단지 이상(600세대 이상)						
		7	4개 단지						
		4	3개 단지						
		1	2개 단지 이하						
사업 제안 (10점)	사업계획의 적합성 (제안서 평가) (5점)	5	1순위(우수)						
		3	2순위(보통)						
		2	3순위(미흡)						
		1	4순위 이하(부족)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(우수)						
		3	2순위(보통)						
		2	3순위(미흡)						
		1	4순위 이하(부족)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고6에 따라 산출된 점수 (가중치는 1로 한다)						
합계	100점	100점							

평가일 20 년 월 일	드리움2단지아파트 평가위원 성명	(서명)
-----------------------	-------------------	------

1. 평가위원은 입찰에 응한 업자의 자체평가 내용을 검토·확인하고 사업제안 항목을 제외한 모든 항목에 대하여 세부배점을 업체별 평가확인란에 기록한 후, 부분(복사본)을 평가위원들에게 배부한다.

2. 평가위원은 평가일 및 성명(서명)을 기입하고, 사업제안 평가항목에 대하여 평가위원 별 평가점수를 기록(업체별 평가확인란에 기록)한다.(사업제안은 프레젠테이션으로 할 수 있다.)
3. 각 평가위원이 작성한 세부평가 배점표를 확인 및 취합하고 배점표 원본(총괄표)에 평균한 사업계획의 적합성 점수 및 합계점수를 기입한다.

< 비 고 >

1. 기업신용평가등급(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조치 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.
2. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
3. 기술자 및 장비 보유 제시사항은 단지 특성에 따라 입주자대표회의 과반수 찬성으로 의결한 후 입찰공고 시 제시하며, 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
- 가. 기술자보유 제시사항(경비지도사 4인)
- ① 제시사항을 모두 확보한 경우 1순위가 되며, 2순위부터는 기술자를 많이 확보한 순으로 순위를 정하며, 한사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 1개의 자격만 인정한다.
- ② 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당업체(본사)에서 최근 1개월이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본 및 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입증명서를 증빙자료로 제출하여 입증하여야 한다.
- 나. 장비보유 제시사항(경비업허가업체는 모두 만점)
- ① 제시사항을 모두 확보한 경우 1순위가 되며, 2순위부터는 장비를 많이 확보한 순으로 순위를 정한다.
- ② 제출서류 마감일 현재 매입 및 임대가 완료되어야 하고, 그 확인은 세금계산서(영수증) 또는 장비임대확인서 등으로 한다.
4. 업무실적은 600세대이사의 5개단지 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 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.
5. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전 지수는 관리주체의 감독권 행사시 이행 계획, 단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
6. 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정 하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
- $$\text{입찰업체 배점점수} = \{ 30 - (30 \times \frac{1}{\text{최저가}} \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}) \}$$
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
8. 입찰공고 시 입찰가격산출내역서, 적격심사 자기평가 총괄표 등 ‘지침’ 제27조 11호에 따라 입찰에 필요한 서류에 대하여 대하여 입주자대표회의 과반수 찬성으로 의결하여 결정할 수 있다.