

보안(경비)용역 사업자 선정 입찰공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 아파트 용역 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

1. 관리대상

가. 단 지 명 :그랑시티자이2차아파트

나. 소 재 지 :경기도 안산시 상록구 해양5로 17

다. 단지현황 :세대수2,872세대/동수11개/관리비 부과면적348,068.34㎡/총 주택 공급 면적478,397.88㎡/
난방방식 지역난방/사용검사일 2020-10-29

2. 사업개요(경비)

가. 용역범위 및 유의사항 :

- 경비업법 및 공동주택관리법에서 규정한 경비업무 및 관리주체의 보조 지원 업무
- 각 세대 홈네트워크, 방범, 화재 및 비상경보 등 출동 대응조치
- 지상 주차단속 및 주차관제(외부인, 외부차량 통제 관리, 불법주차단속) 운영
- 용역계약 체결 후 근무형태 및 조건 등의 변경이 필요할 경우 입주자 대표회의 및 관리사무소와 협의를 통하여 진행하여야 함.
- 현재 고용된 근무자는 승계함을 원칙으로 함
- 관제시스템 운영 기반의 세대별 방범신호 수신, 출동관리, 상황실 운영

(2) 용역인원·근무시간 : 총 18명

구 분	보안실장	보안팀장	관제사	보안주임	보안대원	비고
인원(명)	1	1	1	3	12	휴게시간 : 일근직(주간1시간) 교대직(주간1,야간1)
직책수당	40만원/월	20만원/월		1인당 25만원/월		
근무형태	주5일, 일근제 09시~18시			3조 2교대 : 주간 09시~19시 야간 19시~09시		

(3) 계약기간 : 2027.01.01.~ 2027.12.31.(1년간)

(4) 용역대금 중 근로자의 퇴직금, 연차수당, 4대보험료 등은 실제 발생분만 정산 지급하는 계약조건임.

3. 현장설명회

가. 현장설명회 :없음

나. 유의사항 :

- 별도의 현장 설명회가 없으니 개별적으로 현장 방문하여 제반 사항을 충분히 확인 후 입찰에 참가하여야 하며 확인하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.

3-1. 사업설명회 PT

가. 사업설명회 : 개최

나. 개최일시 : 2026-11-04 (수) 19:00

다. 장소 : 입주자대표회의실

라. 업체별 시간제한 : 업체별 10분 이내

마. 유의사항 :

- 설명회 pt 자료(사업제안서)는 업체별 9부 준비해 주시기 바랍니다.

- 2) 업체별 pt (10분) , 별도 질의응답 (5분) 이내입니다.
- 3) 사업설명회(pt) 순서는 당일 추첨으로 진행합니다.

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁 전자입찰 (www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사 (가중치: 1)
- 다. 적격심사평가위원 :평가위원(대표회의구성원 포함) 5명 이상, 입주자등 또는 외부위원 선정방법(공개모집)1명
- 라. 기타사항 :
 - 1) 유효한 입찰이 성립되지 않아 유찰된 경우에는 재공고하며, 2회차까지 유찰된 경우에는 수의계약으로 업체를 선정한다.
 - 2) 최고점을 받은 업체가 2개 이상일 경우, 최저가 기준으로 낙찰자 결정하고, 최저가가 동일한 경우 추첨으로 낙찰자 결정.
 - 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 통보 일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존 낙찰자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우에는 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

- 가. 서류목록 : 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조(제출서류) 각 호의 제출서류 각 1부 및 과징금 처분 확인서
- 나. 제출방법 :
 - 1)전자적인 방법으로, 제출서류 목록표 순서대로 등록한다.
 - 2)적격심사 서류 미제출 시 평가점수에 반영(행정처분확인서 미제출은 입찰 무효)
 - 3)입찰 참가시 적격심사 전자 자가배점표 등록
- 다. 마감시한 :2026-11-02 (월) 17:00

6. 개찰의 일시 및 장소

- 가. 개찰일시 :2026-11-03 (화) 10:00
- 나. 개찰장소 :입찰 담당자 PC
- 다. 비고 :
 - 1. 개찰 일시 및 장소는 단지 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시 입찰자에게 개별 통보함.

7. 입찰 참가자격에 관한 사항

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 않은 업체
- 나. 자본금 - 입찰공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 다. 사업[업무]실적 - 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 사업[업무]실적이 5건 이상인 업체
- 라. 경비지도사 10명이상 보유한 업체
- 마. 순찰용 승용차량 10대이상 보유한 업체
- 바. 경비업법에 의한 허가업체

8. 지침 제6조(입찰의 무효)에 따라 무효로 하는 입찰인 경우, 무효를 알리는 방법

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리 업자 및 사업자 선정지침」 제6조제1항[별표 3]과 같이 하자

가 있는 입찰은 무효로 함

나. 입찰 무효는 해당 입찰자에게 개별 통보함(전화, 팩스, 문자, 이메일 중 1가지 선택하여 통보)

9. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

가. 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정하되, 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

나. 산출내역서는 별첨 양식에 의거 작성하고 산출기준(근거)을 준수하여야 한다.

다. 4대보험, 연차수당, 퇴직 적립금은 지급사유 발생 시 용역업체가 청구한 때 실비 정산한다. 청구가 발생하지 않을 시에는 아파트에 귀속된다.

라. 연차수당, 퇴직금, 4대 보험은 제시된 산출내역서의 근거로 100% 적용하여야 하며, 감액 적용 및 산출 근거 미준수 시에는 입찰을 무효 처리함.

마. 신규입사자의 연차 11개는 모두 사용을 원칙으로 하며, 연차 15개는 산출내역서에 포함

바. 입찰가격은 2027년 최저임금을 적용하여 산출하되, 용역 기간 중 최저임금 변경 시 발주처와 협의하여 변경사항 적용

10. 계약 체결에 관한 사항

가. 계약기간 : 2027-01-01 ~ 2027-12-31 [12개월]

나. 유의사항 :

1) 낙찰자로 선정된 날로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 한다.

2) 낙찰업체는 계약 체결 후 1개월 이내 4대 보험 가입 증명서를 제출하여야 한다.

3) 낙찰자가 계약 이후라도 참가 자격의 제한에 해당하는 사실을 확인한 경우에는 즉시 계약을 취소한다.

4) 계약 전, 후 당 아파트의 입주인 및 근무자, 관련자에게 물품 및 금품 지원이 발견될 시, 계약 체결 이후라도 계약은 무효로 한다.

11. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰보증금 : 입찰 금액의 5% 이상 공제증권 / 보증서 [택 1]

나. 귀속관련 사항 : 국토교통부 「국토교통부 고시」 제2024-196호 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제31조(입찰보증금 등) 에 따른다

다. 계약보증금 : 계약금액(부가세포함)의 10%, 공제증권 / 보증서 [택 1]

라. 기타 :

1) 낙찰업체는 계약을 체결할 때 계약금액의 10%를 계약보증금으로 납부(제출)한다.

2) 계약 대상자가 계약상의 의무를 이행하지 아니할 경우 계약 보증금은 발주처에 귀속됨.

3) 낙찰자가 통지를 받은 날로부터 정당한 이유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 선정을 무효 처리하며, 입찰보증금은 당 아파트로 귀속함.

12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않고, 접수된 서류가 허위로 판정 시 계약 후라도 무효 처리한다.

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경할 수 없다.

다. 이 공고에 기술되지 않은 사항은 국토교통부 고시에 따르며 고시에도 정함이 없는 경우에는 입주자 대표회의의 결정에 따른다.

라. 기타 문의사항은 관리사무실 (031-502-1457) / 입찰보증금 발급을 위한 사업자 등록번호 (131-82-91169)

2026년 10월 22일

대원에스테이트 서비스 대리인

그랑시티자이2차아파트 관리사무소장 [직인생략]

【별지 제1호 서식】

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	보안(경비)용역 사업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	(인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
그랑시티자이2차아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

산 출 내 역 서

2027년 그랑시티자이2차아파트 보안(경비)용역 입찰

(단위:원)

구 분	보안실장	보안팀장	관제사	보안주임	보안대원	합계	산출 근거 (기준)
근무형태	일근직	일근직	일근직	3조 2교대	3조 2교대		1.일근직 월근로시간: 209시간 2.교대직 월근로시간: 224시간(야간70.98시간) ※휴게시간 : 일근직(주1), 교대직(주1.야1시간)
투 입 인 원	1	1	1	3	12	18	
휴 게 시 간	1	1	1	2	2		
직접노무비	① 기본급	3,153,500	3,069,780	2,441,040	2,452,730	2,452,730	월근로시간×2027년 최저시급(10,700원) 이상
	② 직책수당	400,000	200,000		250,000	100,000	보안실장 40만원/월, 보안팀장 20만원/월, 보안주임 각25만원/월, 보안대원 10만원/월(1년이상 근속자 한함)
	③ 야간수당						(①+②)/월근로시간×야간근로시간×50%
	A. 월 지급액						
	④근로자의날 수당						(①+②)/월근로시간×일근로시간/12개월 (보안실장,보안팀장,관제사 휴무)
	⑤ 연차수당						(①+②)/월근로시간×일근로시간×15개/12개월
	⑥ 퇴직적립금						(A+④+⑤)/12개월
	1. 직접비 계						
간접노무비	건강보험료						(1-⑥)×3.595%
	장기요양보험						건강보험료 × 12.95%
	국민연금						(1-⑥)×4.75%
	고용보험료						(1-⑥)×1.65%
	산재보험료						(1-⑥)×0.963%
	2. 간접비 계						
제경비	피복비						1인당 20,000원 이상 (동하계 및 춘추복, 모자, 장갑, 방한복, 방검복 등)
	보안장구 및 소모품비						1인당 20,000원 이상 (순찰전기스쿠터2대, 바디캠 5개, 무전기 5대, 순찰리더기, 경광봉 등)
	복리후생비						1인당 32,000원 이상 (명절격려금, 휴가비, 부식지원비)
	교육훈련비						1인당 15,000원 이상 (신입교육, 각종 법정교육, 직무/CS교육 등)
	특수검진비용						1인당 7,500원 이상 (야간 근로자 해당)
	3. 제경비 계						
4. 일반관리비							(1+2+3) × 2% 이상
5. 기업이윤							(1+2+3) × 2% 이상
인당 용역비 계							
6. 월 시스템운용비							세대당 300원 이상
7. 월간 용역비							1+2+3+4+5+6
입찰금액							입찰금액(월간용역비×12개월) ※부가세별도

◆ 산출내역서 작성시 유의사항(무효처리 해당사항)

- ① 불명확인 기재(0원, 공란, - 등)는 무효처리함.
- ② 직접노무비의 각 항목, 일반관리비, 기업이윤은 십원단위미만은 절상하여 계산할 것.
- ③ 간접노무비 중 국민연금은 직접노무비에서 퇴직적립금을 차감하여 천원단위미만 절사 후 계산하며
나머지 간접노무비 항목은 십원단위미만 절사하여 계산할 것.
- ④ 비과세, 각종 지원금(사회적기업 지원금, 일자리안정자금 등) 명목하에 줄여서 계산하지 말 것.
- ⑤ <월간 용역비>는 십원단위미만은 절사할 것.
- ⑥ <월 시스템운용비>는 통합시스템 구축, 서버연동 및 로컬관제, 세대도난보험 등 비용

※ 계약후 연차/퇴직금, 사회보험료 등은 실제 발생된 사항에 대해서만 정산, 지급함.(계약체결시 산재요율 증빙제출)

제출자(업체명) :

(인)

그랑시티자이2차아파트 보안(경비)용역 사업자 선정 적격심사 세부평가표

평가위원 : (서명)

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	2~3건						
		1	4건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						경비지 도사 10명 이상 만점
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						순찰용 승용차 10대이 상보유 만점
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, <별지 제11호 서식> 비고 제2호의 평가기준에 따른다.
- 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 하며 관계법령에 의한 기술자 구분, 기술자 보유수 산정 기준, 기술자 보유 증빙 및 평가기준은 <별지 제11호 서식> 비고 제4호 가목부터 다목의 기준에 따른다.
- 업무실적은 **5개 단지이상을 만점**으로 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.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술·인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}, \text{※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치}(1 \sim 5) \text{는 공동주책에서 여건에 맞게 정하여야 함.}$$

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

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