

경비 및 청소 용역업체 선정 입찰 공고

주택관리업자 및 사업자 선정지침 (국토교통부고시 제2024-196호)에 의거 당 아파트 경비 및 청소용역업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

1. 단지개요

- 가. 단지명 : 꽃메마을 금강아파트
- 나. 소재지 : 경기도 용인시 수지구 죽전로 27번길 14-33
- 다. 단지규모 : 2개동, 120세대 (연면적 12,622,238㎡)
- 라. 사용검사일 : 2004년 9월 3일

2. 입찰에 부치는 내용

- 가. 계약기간 : 2027. 01. 01 ~ 2027. 12. 31 (1년)
- 나. 계약 인원 및 업무범위

구분	용역 인원	근무 및 휴게시간
경비 용역	24시간 격일제 : 반장 2명	휴게시간 (총10시간) 주간 : 3시간, 야간 : 7시간
청소 용역	미화원 1명	평일(월~금) 오전 9시~15시 근무 (휴게시간 1시간)
※ 관계법령에 따른 경비업무 및 관리사무소에서 필요하다고 판단되는 업무 포함됨.		

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 전자입찰(www.k-apr.go.kr)/제한경쟁입찰
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

4. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)의 각 호에 해당되지 않는 업체
- 나. 경비업 허가 및 위생관리용역업 신고 업체
- 다. 자본금 10억원 이상인 업체
- 라. 입찰서 제출 마감일로부터 최근 5년간 공동주택 500세대 이상 5개 이상 실적이 있는 업체

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

가. 입찰서, 산출내역서, 입찰보증서(입찰금액의 5% 이상 공제증권 또는 보증서 제출)

① 입찰서의 금액은 경비, 청소 용역금액을 합산하여 제출한다.

② 경비 및 청소 용역금액은 공고된 산출내역서 양식으로 각각 작성한다.

나. 경비용역업 허가증 사본 및 위생관리용역업 신고증 사본 각 1부

다. 사업자등록증 사본 1부

라. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부

마. 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부

바. 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 (입찰공고일 기준 최근 6개월간) 1부

사. 적격심사제에 세부 배점표에 따른 서류일체

① 기업신용평가등급확인서 1부 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)

② 행정처분확인서 1부 (입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서)

③ 기술인력 보유현황 (경비지도사 자격증 사본 및 위생관리 교육이수증 사본 각 1부, 4대보험 중 1개 가입증빙자료 첨부)

④ 장비현황 (장비구입 영수증 또는 장비 임대확인서 등)

⑤ 실적증명서 (입찰공고일 기준 최근 5년간 500세대 이상 5개 단지 이상 실적)

⑥ 회사소개서 및 사업제안서 1부

6. 입찰 진행 일정

가. 제출방법 : 제출서류는 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록

나. 서류 접수 마감일시 : 2026년 11월 2일(월) 17시

다. 개찰 일시 : 2026년 11월 2일(월) 18시 이후 (일정은 단지 사정상 변경될 수 있음)

라. 개찰 장소 : 관리사무소 담당자 PC

마. 낙찰 업체 선정 : 제출서류에 이상 없는 업체 중 국토교통부 고시 제2024-196호에 의한 적격심사제로 선정 후 개별 통보함.

7. 입찰의 무효

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 [별표3]의 각 호에 해당하는 입찰은 무효로 함.

나. 무효 입찰인 경우 해당 입찰자에게 개별 통보함. (전화, 문자, 팩스, 이메일 등)

8. 입찰 유의사항

가. 별도의 현장설명회는 실시하지 않으므로, 입찰에 필요한 사항에 대하여 숙지하여야 하며, 숙지하지 못하여 발생하는 모든 책임은 응찰자에게 있음.

나. 산출내역서는 첨부된 양식으로 제출할 것

① 4대보험은 첨부된 산출내역서 요율을 준수하여 산출

② 용역비 산출 시 근로기준법, 최저임금법 등에 위반된 입찰은 무효로 한다.

③ 퇴직금, 연차수당은 매월 별도로 당 아파트에서 적립하고, 해당자 발생 시 실비로 정산하여 지급한다. (4대 보험 중 국민연금, 고용보험은 해당자에게만 지급됨)

☞ 근로기준법에 따른 근로 최초년도에 부여되는 연차(연11일)는 사용하는 것을 원칙으로 한다.

9. 기타 유의사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 입찰 참가자격에 부적합한 사업자 및 제출한 서류미비 허위 사실, 담합, 부정행위가 확인이 될 경우에는 계약 이후라도 무효처리한다.
- 나. 낙찰자(계약 상대방)가 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속시킨다.
- 다. 선정된 업체는 계약 체결시 총 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증금(보증증권)을 제출하여야 한다.
- 라. 계약 후 계약자격 권한을 제3자에게 양도하였을 때는 계약을 무효로 함.
- 마. 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부고시 제2024-196호와 당 아파트 관리규약을 적용한다.
- 바. 적격심사기준 실적은 최근 5년간 500세대 이상 5개 단지 이상 만점, 기술자 보유는 경비지도사 및 위생관리 교육이수자 각 1명 이상 보유 시 만점, 장비 보유는 고압세척기 1대 이상 보유 시 만점으로 한다.
- 사. 기타 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따르며, 문의 사항은 관리사무소 (☎031-897-6667)로 문의 바랍니다.

10. 첨부서류

- 가. 입찰서
- 나. 경비용역비 산출내역서
- 다. 청소용역비 산출내역서
- 라. 경비·청소 용역 사업자 선정 적격심사제 세부배점표
- 마. 경비·청소 용역 사업자 선정 적격심사 자체평가표

2026년 10월 22일

(주) 우리관리 대표이사의 대리인
꽃메마을 금강아파트 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비, 청소용역업체 선정
입찰가액	금 원정(₩)		
입찰보증금	금 원정(₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
꽃메마을 금강아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

경비용역 사업자선정 세부산출내역서

▣ 업체명 : (인)

▣ 월근로시간 : 경비원 212.92시간 / 휴게시간 (주간3, 야간7)

구 분		경비 반장(1명)	합계(2명)	산 출 내 역
직 접 노 무 비	(1) 기 본 급			월 근로시간 * 2027년 최저시급
	(2) 야간수당			$(8-7) \times 365 / 2 / 12 \times 50\% \times [(1)+(3)] / \text{월근로시간}$
	(3) 직책수당			반장 2명 각 1만원
	(4) 연차수당			$[(1)+(3)] / \text{월근로시간} \times \text{일근로시간}(7\text{시간}) \times 15 / 12 \text{개월}$ 연차휴가 11개는 의무 사용
	(5) 근로자의날수당			$[(1)+(3)] / \text{월근로시간} \times \text{일근로시간}(7\text{시간}) / 12 \text{개월}$
	(6) 퇴직적립금			$[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)] / 12 \text{개월}$
	(A) 직접노무비계			$(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)$
간 접 노 무 비	건강보험			$[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)] \times 3.595\%$
	장기요양보험			건강보험 $\times 13.14\%$
	국민 연금			$[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)] \times 5\%$
	고용보험			$[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)] \times 1.35\%$
	산재보험			$[(1)+(2)+(3)+(4)+(5)] \times 0.996\%$ (계약 시 업체요율 적용)
	(B) 간접노무비계			매월 간접노무비는 실비정산
제 경 비	피복비			동, 하복, 무전기, 모자, 견장 등 장구 일체 (1인당 월 ₩15,000원 이상)
	교육훈련비			법정 및 직무교육(월 1회 이상) (1인당 월 ₩10,000원 이상)
	소모품 및 잡비			경비일지, 렌턴 외(1인당 월 ₩5,000원 이상)
	특수건강검진비			1인당 월 ₩5,000원 이상
	(C) 제경비계			
운 영 비	일반관리비			$[(A)+(B)+(C)] \times 1\% \text{이상}$
	기업이윤			$[(A)+(B)+(C)] \times 1\% \text{이상}$
	(D) 운영비계			
1인 용역비 합계				
월간 용역비 합계				총 2명 (경비반장 2인)
입 찰 금 액				(월간용역비) * 12개월(계약기간)

※ 입찰내역서 작성 시 유의사항

- 내역서의 금액 기재 란은 각 항목별 산출내역에 의거 기재하여야하며 불명확한 기재(-, 자사부담, 공란 등)가 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않으며, 본 서식을 사용하고 산출 기준을 준수해야 한다.(산출기준을 따르지 않을 경우 무효처리함)
- 근로시간, 휴게시간은 공고문과 일치하게 작성 하고, 2027년 최저임금을 적용 작성하여야 함.
- 4대 보험은 사업자 부담분 각 보험요율을 적용하여 산출하고, 계약 시 업체 요율로 정산한다.
- 각 항목별 산출금액은 원 단위 이하 절상한다.
- 퇴직금과 연차수당은 당아파트에서 별도로 적립하여 발생 시점 해당 월에 정산하여 지급한다.

청소용역 사업자선정 세부산출내역서

☐ 업체명 : (인)

☐ 월근로시간 : 미화원 130.36시간 (근무시간 오전 9시부터 ~ 15시까지, 휴게시간 1시간)

구 분		미화 반장(1명)	산 출 내 역
직 접 노 무 비	(1) 기 본 급		월 근로시간 * 2027년 최저시급
	(2) 직책수당		반장 1명 5만원
	(3) 연차수당		$[(1)+(2)] / \text{월근로시간} * \text{일근로시간}(5\text{시간}) * 15 / 12\text{개월}$ 연차휴가 11개는 의무 사용
	(4) 퇴직적립금		$[(1)+(2)+(3)] / 12\text{개월}$
	(A) 직접노무비계		$[(1)+(2)+(3)+(4)]$
간 접 노 무 비	건강보험		$[(1)+(2)+(3)] * 3.595\%$
	장기요양보험		건강보험 × 13.14%
	국민 연금		$[(1)+(2)+(3)] * 5\%$
	고용보험		$[(1)+(2)+(3)] * 1.35\%$
	산재보험		$[(1)+(2)+(3)] * 0.996\%$ (계약 시 업체요율 적용)
	(B) 간접노무비계		매월 간접노무비는 실비정산
제 경 비	피복비		동복 및 하복 월 ₩5,000원 이상
	교육훈련비		법정 및 직무교육(월 1회 이상) (1인당 월 ₩10,000원 이상)
	청소용품 및 잡비		월 ₩20,000원 이상
	(C) 제경비계		
운 영 비	일반관리비		$[(A)+(B)+(C)] * 1\%$ 이상
	기업이윤		$[(A)+(B)+(C)] * 1\%$ 이상
	(D) 운영비계		
1인 용역비 합계			
월간 용역비 합계			총 1명 (미화반장 1인)
입 찰 금 액			(월간용역비) * 12개월(계약기간)

※ 입찰내역서 작성 시 유의사항

- 내역서의 금액 기재 란은 각 항목별 산출내역에 의거 기재하여야하며 불명확한 기재(-, 자사부담, 공란 등)가 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않으며, 본 서식을 사용하고 산출 기준을 준수해야 한다.(산출기준을 따르지 않을 경우 무효처리함)
- 근로시간, 휴게시간은 공고문과 일치하게 작성 하고, 2027년 최저임금을 적용 작성하여야 함.
- 4대 보험은 사업자 부담분 각 보험요율을 적용하여 산출하고, 계약 시 업체 요율로 정산한다.
- 각 항목별 산출금액은 원 단위 이하 절상한다.
- 퇴직금과 연차수당은 당아파트에서 별도로 적립하여 발생 시점 해당 월에 정산하여 지급한다.

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

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 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		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						
		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%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
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 <비고> 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.
5. 업무실적은 5건 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.
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 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점 점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times 1(\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})$$

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

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}}), \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.}$$

경비 및 청소 용역업체 선정 적격심사 자체평가표

(제출서류 맨 앞에 첨부)

순번	평가 항목	평가 내용	배점	첨부 서류
1	신용평가등급	() 등급	()점	기업신용평가등급확인서
2	행정처분건수	() 건	()점	입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 행정처분확인서
3	기술자 보유	() 인	()점	경비업허가증, 경비지도사 자격증, 위생 교육이수증, 4대보험 중 1개 가입증빙서 (경비지도사, 위생교육 이수자 각 1인 이상 보유시 만점)
4	관 리 실 적	() 개	()점	입찰공고일 기준 최근 5년간 실적증명서 (500세대 이상 5개 단지 이상 실적 시 만점)
5	장 비 보 유	() 대	()점	장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 (고압세척기 1대 이상 보유시 만점)

위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하였음이 발견될 시에는 평가대상에서 배제됨은 물론 추후 계약무효가 되어도 절대 이의제기하지 않을 것을 약속합니다.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자 : (인)