경비용역 사업자 선정 입찰공고(재공고)

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 당 아파트 경비용역 사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

가. 단 지 명 : 광양 푸르지오더퍼스트아파트
나. 소 재 지 : 전남 광양시 성황수동로 22(성황동)
다. 세 대 수 : 1140세대
라. 단지규모 : 12개동(지하2층 / 지상22층 ~ 25층), 1,140세대, 관리면적 118,195.9957㎡
마. 초소현황 : 종합초소 1개소

2. 입찰내용

가. 계약기간 : 2026년 11월 01일 ~ 2028년 10월 31일 (24개월)
나. 근무인원 : 총 4명 (반장 2명 포함)
다. 근무시간 : 격일제 (휴게시간 : 주간 3시간, 야간 4시간)
라. 업무범위 : 경비업법 제7조5항 및 공동주택관리법시행령 제69조의2에 의한 경비원의 제반업무 및 관리주체 보조업무(단, 법령 개정시에는 개정된 법령에서 규정하는 업무)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

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

4. 입찰 참가자격

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가 자격의 제한) 각 호에 해당하지 않는 업체
나. 자본금 10억원 이상인 경비업 허가업체
다. 입찰공고일 기준 최근 5년간 1000세대 이상의 공동주택 10개 단지 이상 실적 완료 업체

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(서류는 순서대로 스캔하여 하나의 PDF파일로 제출)

가. 입찰서, 산출내역서(반드시 첨부된 양식과 산출기준을 따를 것), 입찰보증서(입찰금액의 5% 이상의 현금 또는 공제증권, 보증서) 등 각 1부
나. 경비업 허가증 사본 1부
다. 사업자등록증 사본 1부
라. 법인등기부등본 1부
마. 국세 및 지방세 납세증명서 1부
바. 입찰공고일 기준 최근 6개월 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부
사. 적격심사평가 배점표에 따른 제출서류 각 1부
① 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내) 1부
② 행정처분확인서(입찰공고일 전일로부터 최근 1년간) 1부
③ 기술인력 보유현황 : 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료 제출 1부
④ 장비보유현황(서류제출 마감일 현재 보유한 장비 구입 세금계산서 또는 장비 임대확인서 등) 1부
⑤ 입찰공고일 기준 최근 5년간 1000세대 이상 공동주택에서 경비용역 수행한 완료실적증명서 (단지명, 주소, 세대수, 용역기간, 전화번호, 입주자대표회의 확인필 실적증명원) 1부
⑥ 사업제안서 1부 (경비관리 운영계획 및 협력업체와의 상생발전을 위한 내용포함)

6. 입찰관련 일정 및 장소

가. 서류제출 마감일시 : 2026년 10월 28일(수요일) 17시 까지

나. 제출방법 및 장소 : 공동주택관리정보시스템(K-apt) 등록

다. 현장설명회 : 없음, 개별적으로 관리사무소에 현황 확인

라. 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 28일(수요일) 18시 이후, 관리사무소 입찰담당자 PC

마. 적격심사 : 2026년 10월 29일(목요일), 이후 당 아파트 입주자대표회의실 (개찰, 적격심사의 일시 및 장소는 당 아파트 사정에 따라 변경될 수 있음)

7. 입찰의 무효 :

가. 국토교통부고시 제2024-196호 [별표3]의 각 호에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

나. 무효인 입찰자는 개별 통보한다. (전화, 문자, 팩스 등)

8. 계약체결에 관한 사항

가. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 그 낙찰을 무효로 할 수 있다.

나. 계약체결일로부터 10일 이내에 계약금액의 10% 이상을 보증서류로 제출하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니 하였을 때에는 입찰 보증금은 당 아파트에 귀속된다.

9. 입찰관련 유의 사항

가. 국토교통부고시 제2024-196호 '주택관리업자 및 사업자 선정지침' 제26조 제1항에 의거 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 제시하여서는 아니 되며, 제시한 사업자에 대해서는 참가자격을 제한 함.

나. 제출한 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출된 서류가 허위일 경우 계약체결 후라도 계약을 무효로 함.

다. 사업자선정방법 : 적격심사제 세부평가에서 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰가격도 동일한 경우에는 추첨으로 결정

라. 4대보험은 매월 용역비 청구 시 실비정산하고 연차퇴직금은 아파트에서 적립한다.(퇴직연금 가입)

마. 당 아파트 용역에 대한 현황에 대하여 충분히 숙지하여 입찰하여야 하며, 이를 소홀히 하여 발생한 문제의 책임은 입찰자에게 있음.

바. 본 입찰공고에 명시되지 않거나 누락된 사항은 공동주택관리법령, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 국토교통부 고시 제2024-196호를 준용한다.

사. 각종 서류에 대한 입증책임은 입찰참가자에게 있으며 입증이 불가한 경우에는 인정하지 아니함.

아. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 061-794-1146) 문의 바람.

첨부 1. 입찰서
2. 적격심사제 세부평가표
3. 경비용역비 산출내역서
4. 적격심사 자기 심사 평가표

2026년 10월 22일

㈜세종종합관리 대표이사

위 대리인 광양 푸르지오더퍼스트아파트 관리사무소장 (직인생략)

[첨부1] 입찰서

입 찰 서			
*참 가 번 호		입찰명칭	경비용역 사업자 선정
입 찰 가 액	₩		
입찰보증금	₩		

위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.

년 월 일

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

광양 푸르지오더퍼스트아파트 관리사무소 귀중

기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡)

[첨부2] 적격심사제 표준평가표

용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표									
구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA°,AA-,BBB+,BBB°,BBB-,BB+,BB°	A1,A2+,A2°,A2-,A3+,A3°,A3-,B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2 ~ 3건						
		9	4 ~ 5건						
		6	6 ~ 7건						
		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%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 3에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
	100점	100점							

〈비고〉
1. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 모두 확보하지 않는 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 평가함
3. 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
   (배점점수 = $\{30-(30\times(\text{가중치})\times\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}})\}$, ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

[첨부3] 경비용역비 산출내역서

경비용역비 산출내역서

단위 : 원 (부가세 별도)

구 분		1인 단가		산 출 기 준 : 관계법령 준수 필 (2026년 최저임금 적용)
		경비 반장 2명	경비원 2명	
직접노무비	기본급			휴게시간 : 주간 3시간, 야간 4시간 (일근로시간8.5시간) (월 근로시간 : 258.6시간) (월 야간근로시간 : 60.9시간) 기본급 : 시급*월근로시간
	야간가산수당			(기본급+직책수당)÷월근로시간)×월 야간근로시간 ×50%
	직책수당			반장1인당 50,000원
	①월 지급금액			
	② 연차수당			월지급금액/월근로시간*일근로시간*15/12
	③근로자의날수당			((기본급+직책수당)÷월근로시간)×일근로시간÷12
	④퇴직적립금			(①+②+③) ÷ 12
직접노무비 계(A)				① + ② + ③ + ④
간접노무비	⑤국민연금			(①+②+③) × 4.75% [실비 정산]
	⑥건강보험			(①+②+③) × 3.595% [실비 정산]
	⑦장기요양보험			건강보험료 × 13.14% [실비 정산]
	⑧고용보험			(①+②+③) × 1.35% [실비 정산]
	⑨산재보험			(①+②+③) × 0.956% [추후 업체산재율 적용]
간접노무비 계(B)				⑤ + ⑥ +⑦+⑧ + ⑨
제경비	⑩교육훈련비			인당 10,000원 이상 (직무교육, 신임교육, 순회점검등)
	⑪피복비			인당 20,000원 이상 연 3회 지급
	⑫산업안전보건비			인당 10,000원
제경비 계(C)				⑩ + ⑪ +⑫
일반관리비 (D)				(A+B+C)의 2% 이상
기업이윤 (E)				(A+B+C)의 2% 이상
1인당 용역비 계(F)				(A+B+C+D+E)
월 경비용역비(G)				F*인원수
입찰가액				월 용역비(G) × 24개월 (부가세별도)

<비 고>

1. 산출내역서는 반드시 첨부의 양식으로 작성하여 제출하여야 하며, 직접노무비의 각 항목은 원단위에서 절상하고 그 외 간접노무비, 제경비 및 일반관리비, 기업이윤은 원단위에서 절사한다.
2. 산출내역서의 총액과 입찰서의 입찰금액이 동일하여야 하며 다를 경우 및 금액을 “0”원으로 기재할 경우 무효로 합니다.

202 년 월 일

입찰제출자 : (인)

광양 푸르지오더퍼스트아파트 관리사무소 귀중

[첨부4] 적격심사 자기 심사 평가표

적격심사 자기 심사 평가표

(적격심사 제출서류 맨 앞에 첨부)

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	신용평가등급	(　　)등급	기업신용평가 등급 확인서
2	행정처분 건수	(　　) 건	① **산정방법 : (** $\frac{\text{행정건수}}{\text{관리세대수}} \times 10{,}000$세대**)** ② **소수점 발생시 소숫점 둘째짜리에서 반올림 한다.**
3	기술자 등 보유	(　　) 인	
4	장 비 보 유	(　　) 대	
5	관 리 실 적	(　　)개 단지	최근 5년간 1000세대 이상 10개 단지 이상 만점(완료된 관리실적)
합계			

□ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며, 허위로 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제하며, 적격심사 제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출(등록)하여야 한다.

202 년　　월　　일

■ 입 찰 자　　주　소 :

업체명 :　　(☎　　-　　-　　)

대표자 :　　(인)

광양 푸르지오더퍼스트아파트 관리사무소 귀중