

경비용역 사업자 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제25조, 같은법 시행령 제25조 및 「국토교통부고시 제2024-196호(2024.04.11.)"주택관리업자 및 사업자 선정지침"」에 따라 당 아파트 경비용역 사업자 선정을 위하여 다음과 같이 공고 합니다.

1. 사업 개요

1) 단지 개요

- ① 단 지 명 : 네이처하임아파트
- ② 소 재 지 : 경기도 시흥시 수풀안길 19-27
- ③ 단지규모 : 7개동 592세대, 지하1층~24층, 연면적83,101.51㎡

2) 경비용역 사업 개요

- ① 경비업법 및 공동주택관리법에서 규정한 경비업무 및 관리주체의 보조 지원 업무
- ② 근무인원 : 총 5명(일근반장 1명, 격일조장 2명, 격일대원 2명)
- ③ 근무시간 : 일근반장, 월~금요일 08시~17시, 토요일 08~12시
조장·대원, 24시간(06시~익일06시) 격일제
- ④ 휴게시간 : 일근반장, 월~금 점심 1시간
조장·대원, 주간 4시간, 야간 4시간, 총 8시간

2. 현장설명회는 없으며, 개별적으로 현장을 방문하여 제반 사항을 충분히 확인 후 입찰에 참가하여야 하며 확인하지 못한 책임은 응찰자가 부담한다.

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 1) 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰(<http://www.k-apt.go.kr>)
- 2) 낙찰의 방법 : 적격심사제

국토교통부고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따른 방법으로 결정

4. 입찰참가자격에 관한 사항

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제①항 각호에 해당하지 않은 사업자
- 2) 공고일 현재 자본금 11억원 이상인 업체
- 3) 공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개단지 이상의 경비용역 완료 실적이 있는 업체
- 4) 경비지도사 5인 이상인 업체

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 제출서류 각 1부

- 1) 입찰서(첨부 1. 별지 제1호 서식 입찰서 참조)
- 2) 산출내역서(첨부 3. 경비용역비 산출내역서 참조)
- 3) 입찰금액의 5%이상의 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증증권 또는 공제증권
- 4) 사업종류별 해당 법령에 따른 면허 및 등록증 또는 이와 유사한 증명서

- 5) 사업자등록증 사본
- 6) 법인등기사항증명서(입찰공고일 이후 발행분에 한하여 유효)
- 7) 국세 및 지방세 납세증명서(유효기간이내, 전자발급 포함)
- 8) 공정거래위원회의 과징금 처분 유무 확인서 (입찰공고일 기준 최근 6개월간)

나. 적격심사제의 평가배점표에 따른 서류 각 1부

- 1) 기업 신용평가등급 확인서(입찰공고일 현재 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
- 2) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준 1년간)
- 3) 기술인력보유증명서(경비지도사자격증 및 4대보험 중 1개 이상 가입증명서)
- 4) 업무실적 증명서(단지명, 세대수, 전화번호 기재 / 해당 아파트 관리사무소 확인필)
- 5) 장비 보유 증명서(장비구입 영수증 또는 장비 임대 확인서 등 증빙서류 포함)
- 6) 사업제안서(회사소개 및 스마트 통합 운영솔루션을 포함한 경비구역 운영계획서 / 협력업체와의 상생발전계획서)

6. 서류제출 방법 및 마감일시

- 1) 제출방법: 별지 제1호서식의 입찰서는 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)에 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 서류는 시스템에 위 5.의 순서대로 등록하는 방법으로 제출하여야 합니다.
- 2) 제출마감: 2026년 11월 4일(수) 17시까지

7. 개찰일시 및 장소

- 1) 개찰일시: 2026년 11월 4일(수) 18시
- 2) 개찰장소: 당 아파트 입찰담당자 PC(관리사무소)
- 3) 적격심사 평가 일시 및 장소 : 2026년 11월 4일(수) 19시 / 관리사무소내 입주자대표회의실

8. 입찰 무효의 이유를 알리는 방법은 선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호) 제6조에 따라 별표3의 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 입찰을 무효로 하고 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 전자메일, 문자, 팩스 중에서 선택하여 통보합니다.

9. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 적격심사 기준 등)

- 1) 입찰가격 산출내역서는 첨부된 양식으로 작성하되, 본 공고문 1. 사업 개요를 참고하여 작성하고 산출기준(근거)을 준수하여야 한다.
- 2) 4대보험, 연차수당, 퇴직적립금은 지급사유 발생시 용역업체가 청구한 때 실비정산한다. 청구가 발생하지 않을 시에는 아파트에 귀속된다.
- 3) 퇴직적립금, 4대보험은 제시된 산출내역서의 근거로 100% 적용하여야 하며, 감액 적용 및 산출 근거 미준수 시에는 입찰을 무효 처리한다.
- 4) 기술자 등 보유는 경비지도사 5인 이상을 만점으로 한다. 단, 입찰공고일 현재 해당자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하는 경우 인정하며, 경비지도사자격증과 4대보험(건강보험, 국민연금, 산재보험, 고용보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 5) 장비보유는 분사기(가스총) 10정 이상을 확보한 경우를 만점으로 한다. 단, 제출서류 마감일현재

보유한 허가증, 장비구입 세금계산서 또는 장비임대확인서 등을 제출하여 입증하여야 한다.

10. 계약체결에 관한 사항(계약기간 등)

- 1) 계약기간 : 2027. 01. 01.~2027. 12. 31.(1년)
- 2) 선정지침에 의거 제출서류에 이상이 없는 자 중에서 적격심사를 통하여 선정한다.
- 3) 계약보증금 : 용역업체는 계약체결시 계약금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약 보증금 또는 계약보증증권으로 납부하여야 함.
- 4) 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산 후 지급한다.
(결근 등으로 공백이 발생 할 경우 산출내역서 월임금 계에서 해당일수 만큼 공제한다.)
- 5) 계약체결 후 최저임금법, 사회보험법 등 관계법령이 개정되어 해당 금액이 변경될 경우 쌍방이 협의하여 계약금액을 변경한다.
- 6) 계약상의 권리, 의무를 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다(재하청 금지)
- 7) 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

11. 선정지침 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 1) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.
 - ① 보증서피보험자 : 네이처하임아파트 입주자대표회의
 - ② 사업자등록번호 : 205-82-62247
- 2) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.

12. 기타 사항

- 1) 입찰 공고문에 명시되지 않은 사항은 국토교통부고시 제2024-196호 및 당 아파트 관리규약과 입주자대표회의 결정에 의하며, 접수된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출한 서류에 허위 기재 또는 하자, 담합 등이 있을 시 선정된 후라도 무효처리함(각종 서류에 대한 입증책임은 입찰 참가자에 있음).
- 2) 계약 후 당 아파트 사정으로 경비용역 인원, 근무형태, 근무/휴게시간, 업무범위 등 조정이 필요한 경우에는 계약자(경비용역업체)는 이를 수용하고, 이에 상응하는 용역비를 조정하여야 한다.
- 3) 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 031-414-3284)로 문의 바랍니다.

- 첨부 1. 【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련) 입찰서
2. 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표
 3. 경비용역비 산출내역서

2026년 10월 23일

에이비엠(주) 대표이사

위 대리인 네이처하임아파트 관리사무소장(직인생략)

첨부 1.

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역사업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
네이처하임아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별지 제28호 서식] 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안) (제101조제4항 관련)

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)						
			2순위						
			3순위						
			4순위						
			5순위						
합계	100점	100점	-						

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점 함
 2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 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 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 하며 관계법령에 의한 기술자 구분, 기술자 보유수 선정 기준, 기술자 보유 증빙 및 평가기준은 <별지 제1호 서식> 비고 제4호 가목부터 다목의 기준에 따른다.
 5. 업무실적은 **5건 이상을 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.
 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 배점점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

$$\text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})$$
- ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 **여건에 맞게 관리계약으로 정하여야 함. → 가중치는 2로 정한다.**
 다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$\text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}), \text{산정식 및 내용은 최저가와 동일하게 적용}$$

첨부 3.

경비용역비 산출내역서						
* 근무시간 / 일근반장: 월~금 08시~17시, 토 08~12시 / 조장,대원: 24시간(06시~익일06시) 격일제 * 휴게시간 / 일근반장: 월~금 점심 1시간 / 조장,대원: 주간 4시간, 야간 4시간 총 8시간 * 임금 / 일근반장 시간급 11,000원 / 조장,대원 시간급 10,700원						
구 분		일근반장(1명)	조장(2명)	대원(2명)	계(5명)	산출내역(2027년도 기준) 일근:월208.58h 연장17.39h/격일:월243.34h 야간60.84h
노무비	직접노무비	① 기 본 급				일근:11,000원 x 월 근로시간 격일:10,700원 x 월 근로시간
		② 직책수당				반장수당 100,000원, 조장수당 25,000원
		③ 연장/야간수당				일근:[(①+②)/월 근로시간]X월 연장근로시간 X 1.5 격일:[(①+②)/월 근로시간] X 월 야간근로시간 X 0.5
		④ 근로자의날				조장,대원[(①+②)/월 근로시간] X 일 근로시간/12
		급여 계				
		⑤ 연차수당				[(①+②)/월 근로시간]X일근로X15일/12개월 * 신규 연차 11개는 의무 소진
		⑥ 퇴직적립금				(급여 계+⑤)/12
	직접노무비 계(A)					직접노무비 각 항목 원 단위 이하 절상
	간접노무비	⑦ 건강보험				(A-⑥) X 3.595%
		⑧ 장기요양				건강보험료 X 13.14%
		⑨ 국민연금				(A-⑥) X 5%
		⑩ 고용보험				(A-⑥) X 1.55% (낙찰 후 업체요율 적용)
		⑪ 산재보험				(A-⑥) X 0.956% (낙찰 후 업체요율 적용)
	간접노무비 계(B)					간접노무비는 매월 정산하여 실비로 지급
	노무비 계(C) =(A+B)					간접노무비 각 항목 원 단위 이하 절사
제경비	⑫ 피복비					1인당 월 10,000원 이상 적용 (동복, 하복, 모자 년 1회 지급)
	⑬ 복리후생비					1인당 월 10,000원 이상 적용 (특수건강검진, 명절선물 등)
	⑭ 안전관리비					1인당 월 5,000원 이상 적용 (안전 장구, 중대재해 예방 및 안전교육 포함)
제경비 계(D)						
일반관리비(E)						C X 1% 이상 (원단위 이하 절사)
기업이윤(F)						C X 1% 이상 (원단위 이하 절사)
용역비 합계						(C+D+E+F)
월 용역비 총계						
입찰 금액						월 용역비 총계 X 계약기간(12개월)
※ 산출내역서 작성 시 유의사항 * 산출내역 제시사항 및 작성 시 유의사항을 위반하여 임의로 계산 또는 작성한 입찰은 무효로 한다. * 당 아파트에서 제시한 산출내역서를 사용하여야 하며, 제시한 산출기준에 따라 산출(위반 시 무효 처리) * 유보금(연차수당 및 퇴직적립금)은 아파트에서 적립하고, 대상자 발생 시 실비로 지급한다. * 항목별 금액란에 "0원", "마이너스(차감) 금액", "당사 부담", "항목 공란", "임의 절사" 등을 할 수 없다. * 직접노무비는 원 단위 이하 절상(110.01->120원), 나머지 모든 비용 원 단위 이하 절사한다.						
업체명 _____(인) / 네이처하임아파트 관리사무소 귀중						