

경비용역업체 선정 입찰 공고

1. 단지 개요

- 1) 단 지 명 : 삼성아데나루체 아파트
- 2) 소 재 지 : 경기도 성남시 분당구 정자일로 120
- 3) 단지규모 : 3개동, 259세대, 상가(41개)
- 4) 연 면 적 : 61,264.32㎡

2. 입찰 개요

- 1) 계약기간 : 2027. 01. 01. ~ 2028. 12. 31. (2년)
- 2) 보안인원 : 총 6명 [보안반장(2명/격일근무), 보안원(4명/격일근무)]
- 3) 근무시간 : 24시간 격일근무자(반장 2명, 대원 4명) 휴게시간 : 주간 2.5시간, 야간 4.1시간
- 4) 업무범위 : 경비업법 제7조5항 및 공동주택관리법시행령 제69조의2에 의한 경비원의 제반업무 및 관리주체 보조업무

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법

- 1) 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰
- 2) 낙찰(선정)방법 : 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 적격심사제 방식으로 낙찰자를 선정함.
※ 최고 점수가 2개 업체 이상인 경우 입찰가액의 최저가인 업체를 선정하고, 최저가도 동일한 경우에는 추첨으로 결정한다.

4. 입찰 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 2) 입찰공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체로서 관계 법령에 의거 경비업 허가업체
- 3) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 300세대 이상 5개 단지 이상 완료 실적이 있는 업체

5. 제출서류 (순서대로 편철)

- 1) 경비업 허가 사본 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 2) 법인등기부등본(개인은 주민등록등본)/ 공고일 이후 발행분 1부
- 3) 국세 및 지방세 납세증명서 (전자발급 포함) 각 1부
- 4) 최근 6개월 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서
- 5) 적격심사제 평가 세부배점표에 따른 제출서류 1부(미제출시 배점 0점 처리)
 - ① 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것)
 - ② 입찰공고 전일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서
 - ③ 기술인력 보유증명서(입찰공고일 기준 최근 1개월 이상 근무자, 자격증 사본 및 4대 보험 중 1개 가입 증빙자료)
 - ④ 시설 장비 보유현황 사본(제출서류마감일 현재 보유하고 있는 장비 구입 영수증, 세금계산서 임대계약서 사본 등 증빙자료)
 - ⑤ 경비용역 실적 증명서(해당단지 직인 날인 및 단지명, 전화번호 등 기재)
 - ⑥ 경비운영 계획서(회사소개서·순찰계획표)
 - ⑦ 협력업체와 상생발전계획서
 - ⑧ 입찰서 및 산출내역서
 - ⑨ 입찰보증금(입찰금액의 .5%이상)

6. 현장설명회 : 현장설명회는 별도로 없으나, 입찰자는 개별 현장방문을 통하여 아파트의 특성, 여건 등의 제반 사항을 충분히 숙지한 후 입찰에 응하여야 하며 미숙지로 인한 책임은 입찰자에게 있음.

7. 서류 마감, 개찰일시 및 적격심사 평가일

- 1) 서류마감일시 및 장소 : 2026년 11월 9일(월요일) 17:00까지 www.k-apt.go.kr 전자입찰시스템에 등록
- 2) 개찰일시 및 장소 : 2026년 11월 9일(월요일) 18:00이후(단지 사정에 따라 개찰 일시는 변경될 수 있음)
- 3) 적격심사제에 따른 사업자선정 : 2026년 11월 11일 (수요일) 10:00 (단지 사정상 변경될 수 있으며 선정된 사업자에게 개별 연락)

8. 입찰무효

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호【별표 3】의 각 호에 해당하는 입찰은 무효로 한다.
- 2) 무효인 입찰자는 개별 통보함(전화, 문자 등)

9. 계약체결에 관한 사항

- 1) 낙찰자는 계약금액의 10%를 발주처에게 계약이행 보증금으로 납부하여야 한다.
(현금, 공제증권, 보증보험증권 중 택 1)
- 2) 4대 보험은 산출내역서에 따라 100% 적용하여 계산하고, 계약 이후 실제 가입대상자에 한하여 지급하며 매월 용역비 청구시 증빙서류 첨부하여 실비 정산한다.
- 3) 퇴직금 및 연차수당은 관리주체에게 별도로 적립하며 실제 지급 사유 발생시 청구에 의하여 지급함.

10. 입찰관련 유의사항

- 1) 입찰가격 산출 방법 및 기준 : 직접노무비는 최저임금법 등에 따라 2027년도 최저임금 이상을 반영하여 산출하며 최저임금 미달시 입찰 무효로 한다.
- 2) 산출내역서 월간 구성항목은 『2027년 경비용역 산출내역서』 해당 항목 모두 있어야 한다.
- 3) 간접노무비 4대 보험료 중 건강보험, 장기요양보험, 국민연금, 산재보험 및 고용보험은 산출내역서 상의 요율을 적용하여 산출한다.
- 4) 입찰서의 입찰가액은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 하고 (부가세 제외) 산출내역서의 총계금액과 입찰서의 입찰가액은 동일하여야 한다.

11. 기타사항

- 1) 본 입찰공고에 명시되지 않은 내용에 대하여는 국토교통부 고시 제2024-196호의 기준에 따른다.
- 2) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며 제출된 서류에 허위 또는 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효처리함. 각종 서류에 대한 입증책임은 입찰 참가자에게 있음.
- 3) 산출내역서의 최소 산출내역란의 기준 미 준수시 무효 처리하며, 산출내역서는 반드시 단지 양식으로 작성하여 제출하고, 산출오류, 항목별 산출 금액을 미작성, 각계오류, 합산오류, 회사부담금, 정부 지원금, 세금감면, 의료보험 감면 등으로 표기하거나 기입 오류 또는 기입 내용을 수정하는 경우 최하점수 처리함.
- 4) 입찰자는 입찰공고 및 용역 내용을 완전히 숙지하고 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 5) 낙찰업체는 통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결하여야 하며, 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 아니할 때에는 낙찰을 무효로 하며 입찰보증금은 당 아파트로 귀속됨.
- 6) 해당 입찰과 관련하여 본 공고문에 명시된 업무 범위 외 제안서에 무상 서비스 항목을 제시하거나 물품, 금품, 발전기금 등을 상주·비치 또는 지원하기로 한 경우 무효처리에 유의하여 입찰하기 바람.
- 7) 업무 효율화에 따라 근무 인원과 근무 형태, 근무시간 등이 변동될 경우 입주자대표회의 의결에 따르기로 함.
- 8) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(031-712-3294)로 문의 바람.

2026년 10월 27일

위탁관리회사 서림주택관리(주)
삼성아데나루체 아파트 관리사무소장



【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비용역 업체 선정
입찰가액	₩		
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)			
삼성아데나루체 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

2027년 경비용역 산출내역서

- 격일(반장 2명, 대원 4명) 휴게시간 : 주간 2.5시간, 야간 4.1시간

구 분	직 책	반작(격일)	대원(격일)	합 계	산출기준, 근거 등 산출방법
	인 원	2명	4명	6명	
	월 근로시간	266.34시간			
	야간근로시간	59.5시간			
직 접 노 무 비	① 기 본 급				월근로시간 × 10,700원(시급) / 266.34시간
	② 야간수당				(①+③)÷월근무시간×야간근무시간×0.5 / 59.5시간
	③ 직책수당				반장 1인 75,000원×2명
	월 급여 계				
	④ 근로자의 날수당				(①+③)÷월근로시간×1일근로시간÷12개월
	⑤ 년차수당				(①+③)÷월근로시간×1일근로시간×15일÷12개월 / 단지적립 후 실비정산
	⑥퇴직적립금				(월 급여 계+④+⑤)÷12개월 / 단지적립후 실비정산
직접노무비 계					
간 접 노 무 비	건 강 보 험				(직접노무비 계-⑥)×3.595% / 매월 실비정산
	장기요양보험				건강보험×13.14% / 매월 실비정산
	국 민 연 금				(직접노무비 계-⑥)×5% / 해당자 매월 실비정산
	산 재 보 험				(직접노무비 계-⑥)×1% / 매월 실비 정산
	고 용 보 험				(직접노무비 계-⑥)×1.85% / 해당자 매월 실비정산
간접노무비 계					
기 타 비 용	소 모 품 비				인당 월 5,000원 이상
	장 비 비				인당 월 10,000원 이상(순찰기, 랜턴, 경광봉 등)
	피 복 비				인당 월 20,000원 이상(계절별 근무복, 점퍼 등)
	교 육 훈 련 비				인당 월 5,000원 이상
	복 리 후 생 비				인당 월 10,000원 이상(부식비 등)
기타비용 계					
일반관리비					(직접노무비 계+간접노무비 계+기타비용 계)×1.5% 적용
기 업 이 운					(직접노무비 계+간접노무비 계+기타비용 계)×1.5% 적용
1인 용역비 합계					
월간 용역비 계					총 6명
입 찰 금 액					월간 용역비 계 × 계약기간

입찰업체명 : (인)

- 1. 각 항목별 미작성, 회사부담, 지원금 등으로 표기하거나 관계 법령을 준수하지 않은 경우와 기입 오류 또는 기입 내용 수정한 경우 입찰 무효로 함.
- 2. 최저임금법 및 근로기준법, 산출내역서 산출기준 미준수 시 입찰 무효로 함(2027년 최저임금 적용).
- 3. 월근로시간은 소숫점 둘째자리 절상하고, 모든 항목은 원단위 이하 절상하여 10원 단위로 명시하도록 하며, 월 용역비는 천원미만 절사한다.

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 등 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(최우수 1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(최우수 1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
		25	비고 7에 따라 산출된 정수로 순위별 배점						
		20							
		15							
		10							
합계	100점	100점	-						

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표6] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 민점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표6] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 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.
- 업무실적은 5개 이상을 민점으로 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 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사 이행 계획, 단 지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력을 본다.
- 상가 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 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다) (배점점수={30-(30×(2)× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)})