

경비용역 업체선정 입찰공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 국토교통부 고사 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 등에 따라 당 아파트 '경비용역업체선정'을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 과천래미안슈르아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 과천시 별양로 12, 별양로 66-11
- 다. 단지규모 : 48개동 3,143세대

2. 사업개요 (입찰에 부치는 세부 내용)

- 가. 경비인원 : 총원 26명 (반장2명, 대원 24명) / 7개소 경비초소 운영
- 나. 근무시간 : 24시간 격일제, 총휴게시간 7.5시간 (주간 3시간,야간 4.5시간)
- 다. 계약기간 : 2년 (2024. 3. 1 ~ 2026. 2. 28)
- 라. 관련법령에 따른 경비업무 및 관리주체 보조업무

3. 입찰참가 자격(입찰공고일 현재기준)

- 가. 국토교통부고시 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조 (참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 자본금 10억원 이상인 경비용역업 허가 업체
- 다. 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개단지 이상 실적업체

4. 입찰방법(낙찰방법) : 제한경쟁입찰에 의한 적격심사제

5. 제출서류

- 가. 국토교통부고시 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 제출서류에 한함
- 나. 최근 6개월 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부 (입찰공고일 현재기준)
- 다. 행정처분 확인서(입찰공고일 전일기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)1부
- 라. 적격심사 평가에 필요한 서류
 - 기업신용평가등급 확인서 (유효기간 이내의 건) 1부
 - 업무수행능력중 기술자,장비보유 평가는 "3.입찰참가자격 다항" 제시업체는 만점으로 함
 - 최근 5년간(입찰공고일 현재기준) 업무실적 증명서 1부
 - 사업제안서 1부 (사업계획의 적합성, 협력업체와 상생발전지수)

6. 현장설명회

- 가. 별도의 현장설명회는 없음
 - 필요시 개별방문하여 초소현장, 주차차단기 등을 파악할 것

7. 입찰 서류접수, 개찰일시 및 장소

- 가. 입찰서류 : K-apt등록
- 나. 서류마감 : 2024년 2월 13일(화요일) 17:00까지
- 다. 개찰장소: 당 아파트 관리사무소 PC
- 라. 개찰일시 : 2024년 2월 13일(화요일) 18:00이후 (당 단지 사정에 따라 일정등 변경될 수 있음)



마. 적격심사일자 및 경비인력운영계획 발표(PT): 2024년 2월 17일, 13:00이후 각 업체별 관리운영 계획의 발표는 총 10분(발표5분, 질의응답5분)으로 정하며, 참여하지 않은 업체는 낙찰대상에서 제외한다.

8. 낙찰자 결정방법

가. 국토교통부고시 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따른 방법으로 결정

9. 입찰가격 산출방법 및 기준

가. 입찰가격은 총 용역금액으로 한다.

나. 원단위 절사 및 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용조건(근로시간 등) 및 보험료 등을 적용할 것

10. 입찰관련 유의사항

가. 입찰자는 국토교통부 고시 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 입찰에 관한 제출서류 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음

다. 입찰가액은 부가세를 제외한 총금액으로 작성하여야 함

○ 경비인력의 운영계획 : 주차시스템 교체 공사 전후의 내용을 사전에 파악하여 기술집약화, 인력의존적 고려사항과 연계시켜 경비인력의 순환배치, 효율적인 시스템운영방안을 작성하여 아파트측에 제출하고, 관리운영계획(PT)을 발표해야 함. 제출한 자료는 낙찰자의 계약서의 일부로 간주함

○ 용역계약기간 중이라도 아파트측이 경비인력을 조정하는 경우, 낙찰자는 이에 응해야 함

○ 퇴직금, 연차수당은 익년도로 이월시키지 않고, 매년 정산하는 조건임

11. 기타사항

가. 국토교통부고시 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 한다. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 5일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

다. 국토교통부고시 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속된다.

라. 기타 문의사항은 당 아파트 생활지원센터로 문의 바랍니다.(☎ 02-504-0551)

- 붙임 1. 입찰서 1부
2. 경비용역비 산출내역서 1부
3. 적격심사제 세부평가표 1부. 끝.

2024년 01월 31일

(주)청원종합관리 대표이사의 대리인

과천 래미안슈르아파트 생활지원센터장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

2. 경비용역비 산출내역서 1부 【별지 제2호 서식】

2024년 경비용역비 산출내역서					
월 근로시간 : 250.94시간 / 월 야간근로 시간 : 53.23시간 / 일근로시간 : 8.25시간					
구 분		2024년(최저 시급 9,860원)			산 출 내 역
		팀 장(2)	대원(24)	합계(26명)	
직접노무비	기본급				월 근로시간 X 9,860원
	야간수당				(기본급+직책수당)÷월근로시간X월야간근로시간X0.5
	직책수당				팀장 10만원
	소 계				
	근로자의날수당				(기본급+직책수당)÷월근로시간x일근로시간÷12개월
	연차수당				(기본급+직책수당)÷월근로시간X일근로시간÷12개월X15일(1년미만 근로자 11개는 의무소진)
	퇴직적립금				(소계+근로자의날수당+연차수당) ÷ 12개월
직접노무비 합계					
간접노무비	건강보험				(직접노무비 합계 - 퇴직적립금)X3.545%(법정요율)
	장기요양보험				건강보험료 X 12.95%(법정요율)
	고용보험				(직접노무비 합계 - 퇴직적립금)X1.35%
	국민연금				(직접노무비 합계 - 퇴직적립금) X 4.5%
	산재보험				(직접노무비 합계 - 퇴직적립금)X0.993%
간접노무비 합계					4대보험 낙찰업체 실비정산
제경비	피복비				1인당 월 20,000원 이상(동, 하복 셔츠 및 모자 등)
	장구비/소모품비				1인당 월 10,000원 이상(랜턴, 신호봉 등)
	교육훈련비				1인당 월 10,000원 이상(법정의무교육)
	복리후생비				1인당 월 10,000원 이상
제경비 합계					
일반관리비					(직접노무비+간접노무비) X 1.0% 이상
기업이윤					(직접노무비+간접노무비) X 1.0% 이상
1인당 금액					
월간용역비 합계					천원 미만 절사
입찰가액					월간 용역비 합계 X 계약개월수

※ 산출내역서 작성시 유의사항

- 1) 직접노무비의 각 항목, 일반관리비, 기업이윤은 10원단위미만 절상하여 계산할 것.
- 2) 간접노무비의 각 항목은 10원단위미만 절사 할 것.
- 3) 공란, 회사부담, 마이너스산출, 항목삭제 등의 수주목적만을 위한 산출은 0점 처리함(단, 계상되지 않은 금액은 0으로 표시)
- 4) 당 아파트에서 제시한 산출방식에의한 계산 및 양식이 상이할 경우 무효 처리함(산출서식 100%로 계산할 것)

업체명: (인)

3. 적격심사제 세부평가표 1부

경비용역 업체선정 적격심사제 평가표

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 수행능력 (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	제출서류마감일 현재 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등					
		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 상생 발전 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)						
		27	2순위(20%)						
		24	3순위(40%)						
		21	4순위(20%)						
		18	5순위(20%)						
합계	100점	100점	-						

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표6] 용역 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 단지 특성에 따라 입찰공고시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

가. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당업체에서 1개월이상 근무하고 있어야 하며, 수료 증서본과 4대보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출하여야 한다.

나. 장비는 구입영수증 또는 임대확인서 등 증명자료를 제출하여야 하며, 중복대수는 인정하지 않는다.

다. 기술자 및 장비 보유는 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.

※기술자 보유 제시사항 : 경비지도사 5인이상 보유 시 만점

※장비보유 제시사항 : 무전기 20대, 가스분사기 20정 이상 보유시 만점

5. 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급 받는 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. 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가.
다만, 물품의 매각과 접수입의 입찰가격은 최고가 순으로 순위를 정하고, 최고가 업체를 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 평가함