

청소용역업체 선정 입찰공고

『공동주택관리법시행령』제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호『주택관리업자 및 사업자 선정지침』에 따라 우리 아파트 **청소용역사업자** 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 힐스테이트푸르지오수원 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 수원특례시 팔달구 효원로 93번길 33,34
- 다. 단지규모 : 33개동(2,586세대) / 관리면적 232,031.41㎡

2. 입찰방식 및 낙찰자 선정 방법 [사업자선정지침에 따름]

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

3. 입찰에 부치는 세부 내용

- 가. 입찰명 : 청소용역업체 선정
- 나. 청소인력 : **33명(미화팀장 1명, 미화조장 1명, 미화원 21명, 커뮤니티 3명, 외곽미화 7명)**
- 다. 계약기간 : **2026.08.31.~ 2027.08.30.(1년)**
- 라. 업무내용 : **1) 아파트 공용부분의 청소**
 - 건물내부 : 비상계단, 승강기앞 전실, 승강기내부, 지하주차장등
 - 건물외부 : 어린이놀이터, 티하우스, 분리수거장, 파고라, 보도블럭등 커뮤니티센터, 센터내 계단, 복도, 화장실**2) 관리사무실 지시 사항**
3) 기타 협의 업무
4) 년 2회 대청소 : 지하주차장 바닥 및 램프구간,
5) 년 1회 각 공동현관 및 계단 전층, 분리수거장, 놀이터 및 주민공동시설 (업체 인력 2명이 상 지원 및 장비지원)
6) 년 1회 : 수경시설 및 조형물, 각 동 공동 현관 캐노피 (업체 인력 2명 이상 및 장비 지원)
- 마. 2026년 최저임금 이상 적용하며, 연차수당 퇴직금, 4대보험 산출기준, 제경비, 일반관리비, 기업이윤 등을 상세히 반영한다.
- 사. 근무 인원 및 시간, 업무 범위는 계약 후라도 당 아파트 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 용역비는 변경조건에 맞게 조정 가능함.

4. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제①항 각호에 해당하지 않은 사업자
- 나. 공고일 현재 **자본금 10억원 이상인** 위생관리업 허가업체
- 다. 입찰공고일 기준 **최근 5년간 공동주택 2,000세대 이상 1개 단지를 포함한 5개단지 이상 관리** 실적이 있는 업체

5. 제출서류 ('가', '나' 서류 일체는 순서대로 스캔하여 하나의 PDF파일로 제출)

가.국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 해당서류일체

- 1) 사업자 등록증 사본 1부
- 2) 사업 종류별로 해당 법령에 따른 허가증(건물위생관리업 신고증) 사본 1부

- 3) 법인등기부등본 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세필증(유효기간 이내의 것) 각 1부
- 5) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 6개월간)

나. 적격심사 평가 필요서류 일체

- 1) 기업신용평가등급 확인서: (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것) 1부
- 2) 행정처분 확인서: (입찰공고일 전일기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분) 1부
- 3) 기술인력 보유현황: **공중위생관리자** 자격증 사본 및 4대 보험 중 택일 가입증명서 1부
- 4) 장비보유증명서(서류제출 마감일 현재 보유한 장비구입 세금계산서 또는 장비임대확인서 등) 1부
- 6) 사업제안서 (회사소개서 및 운영계획서, 협력업체와의 상생발전지수 포함)
- 7) **입찰서[산출내역서/법인인감증명서/사용인감계/입찰보증증권(입찰금액의 5%이상)] 1부.**

6. 현장 설명회 : 없음

※ 필요시 개별적으로 단지 방문하여 현장 확인하며 현장 상황 숙지 못한 책임은 입찰자가 진다.

7. 서류제출, 개찰장소 및 일시

- 가. 제출방법: 제출서류는 전자입찰 **www.k-apt.go.kr**에 등록
- 나. 제출마감: **2026년 07월 21일(화요일) 17시까지**

8. 개찰일시, 사업설명회 일시 및 장소

- 가. 개찰일시: **2026년 07월 22일(수요일) 19시 30분** 이후 (일정은 사정상 변경될 수 있음)
- 나. 장 소 : 커뮤니티센터 지하 2층 입주자대표회의실
- 다. 사업설명회 출력물(10부) 준비
- 라. 발표자는 반드시 해당 업체의 임직원이어야 하며, 각 **업체별 15분(사업설명10분, 질문5분)**
이내 발표 → 15분 이내 질의응답 방식으로 진행됨. (☞ 발표 순서는 **전자입찰 'k-apt'** 입찰 접수순)

9. 업체선정방법 및 입찰 유의 사항 [사업자선정지침에 따름]

- 가. 국토부고시 제2024-196호 사업자선정지침에 의거 적격심사제를 통한 낙찰자 선정 후 개별 통보함.
- 나. 금액산정 시 직접노무비, 간접노무비 등 첨부된 단지 양식인 산출내역서의 규정에 적합하지 않게 적용한 견적(수주만을 위한 덤핑 단가 등)은 0점 처리하거나 무효 처리한다.
- 다. 선정된 업체에 유선 통보함. (결정된 사항에 대하여 이의제기를 할 수 없음)
- 라. 제출된 서류에 허위나 하자가 있는 경우 계약 후라도 무효 처리함.
- 마. 낙찰자는 낙찰자 통보일로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효처리하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다. 계약 체결 후 10일 이내 계약금액의 10% 계약이행보증증권을 제출하여야 한다.
- 바. 가격평가의 차별성을 위한 가중치는 1로한다.**
- 사. 기술인력은 공중위생관리자 5인 이상 시 만점으로 한다.**
- 아. 장비보유는 탑승식 청소차 5대 이상 보유 시 만점으로 한다.**

10. 기타사항

- 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 제한한다.
- 나. 퇴직금 및 연차수당은 관리주체가 별도로 적립하며 실제 지급 사유 발생 시 청구에 의하여 지급하며, 4대 보험도 실비 정산(낙찰업체 실제요율 적용 실비정산)한다.

- 다. 금액산정 시 근로기준법이 정한 기본급, 연차수당, 퇴직금 및 4대 보험 등 법적산출기준 및 지침 등이 법적 기준에 미달되게 적용하였거나 최저임금에 미달되는 견적금액 등 법이 정한 규정에 적합하지 아니한 견적과 당 아파트에서 정한 소정의 산출기준에 적합하지 않을 경우는 0점 처리 하거나 무효 처리한다.
- 라. 각종 서류에 대한 입증 책임은 입찰참가자에게 있으며 입증이 불가능한 경우에는 인정하지 아니한다.
- 마. 입찰에 관한 제반 사항을 완전히 숙지한 후 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 바. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 따르며, 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎031-233-2586)로 문의 바람.
- 사. 입찰 무효 시 무효 사유는 유선 또는 FAX로 통보함.

- 첨부자료 : 1. 입찰서 1부.
2. 용역등 사업자선정 적격심사제 세부평가표 1부.
3. 청소용역비 세부산출내역서 1부.

2026년 07월 10일

우리관리주식회사 대표이사 김영복의 대리인

힐스테이트푸르지오수원 아파트 관리사무소장(직인생략)

【붙임 1】

입찰서

*참 가 번 호		입찰명칭	청소용역업체선정
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 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
우리관리주식회사 대표이사 김영복의 대리인 힐스테이트푸르지오수원 아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : (서명)

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(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 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, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
(배점점수 = $\{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\}$), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

청소용역비 세부 산출내역서

▶ 단지명 : 힐스테이트푸르지오수원									
▶ 인 원 : 33명									
구분	직 책	미화팀장	미화조장	미화원	커뮤니티	외곽미화	계	산출준수사항	비 고
	인 원	1	1	21	3	7	33		
	월 근로시간	169.5	169.5	169.5	182.5	169.5		미화(평일 6시간,토요일 3시간) 커뮤니티(평일6시간, 토요일6시간)	
	일근로시간	6	6	6	6	6			
A. 직접노무비	①기본급							월근로시간*시급 (2026년 고시 최저임금 적용)	
	②기타수당							미화팀장,커뮤니티 인당 100,000원 미화조장,외곽미화 인당50,000원 적용	
	월 지급금액							①+②	
	③연차수당							(①+②)/월근로시간*일근로시간*15/12 (개정연차 11개 사용 촉진)	아파트 적립 후 실비 정산
	④퇴직적립금							(①+②+③)/12	
	직접노무비 계							①+②+③+④	
B. 간접노무비	건강보험							(①+②+③+④)의 3.595%	제시요율 적용 (낙찰 업체 요율 실비 정산)
	장기요양보험							건강보험의 13.14%	
	국민연금							(①+②+③+④)의 4.75%	
	산재보험							(①+②+③+④)의 0.956% (업종표준 요율적용)	
	고용보험							(①+②+③+④)의 1.75%	
	소 계								
C. 제 경비	파복비							계절별 근무복, 점퍼, 조끼, 모자 외 (1인당 월 10,000원 이상)	
	소모품비/ 복리후생비							현장 운영비 및 매월 부식 지급 등 (1인당 월 10,000원 이상)	
	교육훈련비							법정의무교육 및 관리감독자 교육 (1인당 월 8,000원 이상)	
	청소용품비							매 월 소모성 청소용품 지급 (1인당 월 30,000원 이상)	
	지하주차장 대청소비							연간 2회 주차장 대청소 (1인당 월 40,000원 이상)	
	계단복도 대청소비							연간 1회 계단,복도 대청소 (1인당 월 25,000원 이상)	
	수경시설,조형물 ,각동현관캐노피							연간 1회 수경시설,조형물,각동 현관 캐노피대청소 (1인당 월 10,000원 이상)	
	상여금							설,추석,여름휴가 연3회 반장,조장 인당 10만원. 미화,외곽,커뮤니티 인당 7만원 이상	
	소 계								
D. 일반관리비								(A+B)의 2.5 % 이상	
E. 기업이윤								(A+B)의 1.5 % 이상	
F. 인당용역비 계								(A+B+C+D+E)의 합계	
G. 총용역비계 (月용역비)								천원단위 미만 절사	
입찰가액								총용역비계(月용역비) * 계약개월수	부가세 제외금액

※ 본 서식을 사용하고 아래 유의사항 위반 시 무효 처리함

1. 모든 항목은 원단위 이하 절상하여 10원 단위로 명시한다. 단, 월용역비는 천원단위 미만 절사한다.

2. 제시된 근로시간을 준수하여 산출해야 한다.

3. 간접노무비 산출 시 제시된 요율을 적용한다.