

청소용역 사업자 선정 입찰공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 아파트 경비용역 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 마곡엠밸리7단지아파트
- 나. 소 재 지 : 서울특별시 강서구 마곡서로 133
- 다. 단지규모 : 13개동 1,004세대(183,955.29㎡)

2. 용역개요

- 가. 용 역 명 : 청소용역업체 선정
- 나. 근무인원 : 12명(미화반장 1명, 미화원 8명, 외곽 남자 2명, 지하주차장 청소차담당 남자 1명)
 - ① 근무형태 : 평일 6시간, 토요일 3시간
외곽 남자 2명은 일요일 오후 2시~8시 근무
(화요일 대체 휴무)
 - ② 업무범위
 - 모든 공용부분(공용시설물, 관리동, 경로당 내부)
 - 대청소:연 1회[각동 계단(기계식), 지하주차장(탑승식) 물청소]
- 다. 계약기간 : 2026년 9월 1일 ~ 2028년 8월 31일

3. 입찰방법(낙찰방법) : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

4. 입찰참가 자격(입찰공고일 현재기준)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 입찰공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재 최근 5년간 1,000세대 이상 5개 단지 실적이 있는 업체

5. 제출서류

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지

침」 제27조에 따른 서류에 한함

- 1) 입찰서 1부(입찰서 관련 구비서류 포함)
- 2) 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부
- 6) 최근 6개월 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서

나. 평가배점표에 따른 제출서류

- 1) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것)
- 2) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)
- 3) 최근 5년간 업무실적 증명서 1부
- 4) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대 보험 가입 증빙자료)
- 5) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
- 6) 사업제안서(회사소개서 및 관리운영계획서 등)

6. 현장설명회

현장설명회는 없으며 입찰참가업체가 개별 방문하여 현장확인

7. 입찰일정

가. 입찰서 접수 마감일시 : 2026년 7월 30일(목요일) 12시

나. 서류접수 : 공동주택관리정보시스템(K-apl) 등록

8. 개찰일시 및 장소

가. 개찰일시 : 2026년 7월 30일(목요일) 14시

나. 개찰장소 : 관리사무소 담당자 PC

9. 낙찰자 결정방법

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」

제7조에 따른 방법으로 결정하되 최고 점수가 2개 업체 이상인 경우 추첨으로 결정한다.

나. 낙찰업체 선정 일시 및 장소 : 2026년 07월 31일(금) 19시
입주자대표회의실

10. 입찰가격 산출방법 및 기준

가. 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.

나. 「최저임금법」 등 관련법령에서 규정한 임금 이상의 기준을 적용할 것

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

라. 산출내역서는 반드시 첨부한 양식으로 작성하되 4대보험, 퇴직금 및 연차수당은 100%로 산출하되 대상자는 실비 정산 지급하며 산출기준 미준수 시 무효처리함

11. 입찰관련 유의사항

가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 별표 3 입찰의 무효, 적격심사 세부기준 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음

나. 입찰등록 시 제출한 서류는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음

다. 입찰가액은 부가세를 제외한 공급가액으로 작성하여야 함

12. 기타사항

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 한다. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 3일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

나. 계약상대자는 계약체결 후 1개월 이내에 해당 단지에 배치된

상시 근무자에 대한 4대 보험 가입증명서를 제출하고, 기성금 청구 시 국민연금, 건강보험, 고용·산재보험료 납부확인서 및 퇴직적립금, 연차수당 지급 증빙 서류를 제출하여야 하며, 실제 지출된 항목 및 인원에 한하여 정산 후 지급합니다.

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

라. 국토교통부고시 제2024-196호 「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. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

마. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02-3665-7022)로 문의 바랍니다.

- 첨부 1. 입찰서
2. 산출내역서
3. 적격심사제 세부평가배점표

2026년 7월 15일

대원에스테이트서비스(주) 대표이사의 대리인

마곡엠밸리7단지아파트 관리사무소장 직인생략

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	청소용역 사업자 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)			
마곡엠밸리7단지아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

청소용역비 세부 산출내역서

구 분		반장(여)	미화(여)	외곽(남)	계	산출근거
인원수		1명	8명	3명	12명	근로시간 : 평일 9시~16시(휴게 1시간 포함) 토요일 9시~12시
직 접 노 무 비 (A)	① 기본급					최저임금 적용(169.5시간 적용)
	② 직책수당					반장수당 15만원, 외곽수당 5만원*2명 지하주차장청소차수당 5만원*1명
	월 지급금액					
	③ 연차수당					1년 미만 연차휴가 사용 적용 $(①+②) \div \text{월근로시간}(169.5) \times \text{일근로시간}(6) \times 15\text{일} \div 12\text{개월}(\text{단지적립})$
	④ 퇴직적립금					$(①+②+③) \div 12\text{개월}(\text{단지적립})$
직접노무비 계						각 항목 원단위 이하 절상
간 접 노 무 비 (B)	국민연금					$(①+②+③) \times 4.5\%$
	건강보험					$(①+②+③) \times 3.545\%$
	장기요양보험					건강보험 $\times 12.95\%$
	고용보험					$(①+②+③) \times 1.15\%$
	산재보험					$(①+②+③) \times 0.96\%$
간접노무비 계						각 항목 원단위 이하 절상(실비정산)
제 경 비 (C)	청소용품비					1인당 월 25,000원 이상 반영
	피복비					1인당 월 5,000원 이상 반영 하복, 동복 외곽미화원 동계 점퍼
	대청소비					1인당 월 35,000원 이상 반영
	복리후생비					1인당 월 5,000원 이상 반영
제경비 계						
일반관리비 (D)						$(A+B+C \text{ 합계}) \times 2\%$ 이상(원단위 이하 절상)
기업이윤 (E)						$(A+B+C \text{ 합계}) \times 2\%$ 이상(원단위 이하 절상)
인당 용역비 계						$(A+B+C+D+E \text{ 합계})$
월 용역비						천단위 이하 절사
입찰가액						월 용역비 $\times (24)\text{개월}$

1. 내역서의 금액 기재란은 각 항목별 산출내역에 의거 기재하고 불명확한 경우 무효로 합니다.
2. 본 서식을 사용하여 산출기준에 따라 산출내역서를 작성하여야 합니다.

2026년 7월 일

업체명

(인)

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업 신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
업 무 수 행 능 력 (25점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (5점)	5	제시사항 모두 확보						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제안서 (15점)	사 업 계 획 의 적 합 성 (10점)	10	우수(10%)						
		8	양호(20%)						
		5	보통(40%)						
		3	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	1.0	부족(10%)						
		30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회비가 1~5 범위내에서 1로 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 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. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위 에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업 체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰 공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입 찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)