

청소용역업체 선정 입찰 공고-재공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 청소용역사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 수원센트럴아이파크자이 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 수원시 팔달구 인계로 21
- 다. 단지규모 : 30개동 / 3,432세대 (임대 241세대 포함)
- 라. 연면적 : 487,235.56㎡

2. 입찰방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(k-apr)

3. 입찰내용

- 가. 입찰내용 : 청소 용역업체 선정
- 나. 계약기간 : 2026년 7월 31일 ~ 2028년 7월 30일 (2년)
- 다. 근무인원 : 총원 42명
미화팀장 1명, 미화원 41명
※상기에 기재된 사항은 계약기간 중 단지 요청으로 변경 될 수 있음.
- 라. 근무시간 : 산출내역서 참조
- 마. 업무범위 : 공용부분 청소업무 및 관리사무소 지시사항
단지 내 공용면적과 그에 따른 부대시설 및 복리시설 내외 미화업무
대청소 - 지하주차장 연 3회, 수경시설 연 2회를 포함하여 관리주체가 필요하다고 판단한 장소에 대해 횡수 상관없이 계획수립 후 실행(단지 청소 인원 외 별도 인원으로 구성하여 청소 진행)

4. 낙찰방법

- 가. 적격심사제 최고 득점 업체 낙찰
- 나. 최고점수가 2곳 이상인 경우 최저가 업체를, 최저가도 동일한 경우는 추첨에 의한다.

5. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 나. 건물위생관리업 신고업체
- 다. 입찰 공고일 기준 현재 자본금 10억 이상인 업체
- 라. 입찰 공고일 기준 최근 5년간 공동주택 청소실적 1,000세대 이상 5건 이상 관리실적이 있는 업체
- 마. 현장설명회에 참석한 업체

6. 제출 서류 : 국토교통부고시 제2024-196호 제27조 (제출 서류 일체)

- ※ 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고 그 밖의 구비서류는 시스템에 순서대로 등록
- 가. 입찰서 1부
- 나. 위생관리업 신고증 사본 각 1부 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
- 바. 사업수행 실적증명서(입찰공고일 기준 관리실적, 단지별, 세대수, 연락처, 주소 기재) 1부.
- 사. 신용평가등급 확인서(서류제출 마감일 기준 유효기간 이내) 1부
- 아. 회사소개서 및 당 아파트 청소 운영계획서(대청소, 장비운영 세부계획서 포함) 1부.

- 자. 장비보유현황(제출생략 모두만점) / 기술인력보유 현황(제출생략 모두만점)
- 차. 지침 제26조제1항제6호에 따른 입찰관련 과징금처분 공정거래위원회 법위반사실확인서 또는 공정거래위원회온라인사건처리시스템>사건처리정보>과징금처분현황화면출력물링크주소 (<https://case.fic.go.kr/ocp/co/violLawK.do>) 택1. (입찰공고일 전일 기준 최근 6개월간) 1부.
- 카. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 타. 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부 (100분의 5이상)
- 파. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부.

7. 입찰무효 및 선정방법

- 가. 참가자격에 결격사유가 없고 제출서류에 하자가 없는 업체 중 국토교통부고시 제2024-196호 제26조 낙찰의 방법에 따라 적격심사제로 선정
- 나. 낙찰된 업체가 계약을 체결한 경우에도 입찰 참가자격이 없는 것이 확인 된 경우 및 제출된 서류가 허위 또는 위·변조가 발견된 경우에는 이를 무효로 함.
- 다. 낙찰된 업체가 낙찰통지를 받은 후 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 그 계약을 무효로하고 입찰보증금은 당아파트에 귀속됨.
- 라. 무효사유는 유선 또는 팩스로 개별 통보한다.

8. 현장설명회 및 사업설명회

- 현장 설명회 :2026년 7월 21일(화요일) 15시 관리사무소 옆 회의실(상황에 따라 변경가능)
- 사업 설명회 (PT): 2026년 7월 27일(월요일) 19시 30분 관리사무소 옆 회의실(변경가능)
(업체 당 설명회 10분 + 질의응답 5분, 현장 상황에 따라 변동 가능)
- ※ 단지 사정에 따라 개찰 일시는 변경될 수 있음.

9. 입찰 일정 및 장소

- 가. 서류제출 및 투찰마감 : 2026년 7월 27일(월요일) 17시 까지(www.k-apt.go.kr 전자입찰)
- 나. 개찰 일시 및 장소 : 2026년 7월 27일(월요일) 18시 이후, 당 아파트 관리사무소 PC

10. 기타 사 항

- 가. 입찰자는 반드시 입찰에 관한 서류(주택관리업자 및 사업자 선정지침 등) 기타 입찰에 필요한 사항을 완전 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며 모든 책임은 입찰자에게 있음
- 나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며 허위 및 조건에 위배된 사항이 있을시 선정된 후라도 무효로 처리함
- 다. 기술자, 장비는 적격심사제 세부평가표 비교란을 기준으로 함.
- 라. 산출내역서에는 입찰금액의 산출 근거 등 모든 내용을 기재한다.(산출내역서 주의사항 준수)
- 마. 4대보험, 연차수당, 퇴직적립금은 실비정산 한다.
- 바. 2026년 최저임금법 및 근로기준법(관련항목)등에 따라 적정하게 산출하여야 하며 법정요율 이하 과소적용 및 항목누락 등 부적절한 건적은 부적격 처리함.
- 사. 계약상대자는 100분의 10이상의 계약보증금을 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다.
- 아. 본 공고 내용에 명시되지 않은 사항은 사업자선정지침과 공동주택 관계법령에 따르며, 그 이외의 사항은 입주자대표회의 결정에 따른다.
- 자. 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 031-898-6957) 로 문의 바람.

2026년 7월 15일

(주)케이비아주 대표이사

위 대리인 수원센트럴아이파크자이아파트 관리사무소장(직인생략)

[별첨1] 【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 202 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
수원센트럴아이파크자이아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별첨2]

2026년 청소용역비 산출내역서

구분		미화팁장	외곽미화	주차장	미화반장	미화원	미화원 (커뮤니티)	미화원 (탕청소)	미화원 (주말탕청소)	산 출 내 역	비고
평일(월~금)		○	○	○	○	○	○	○	X	각 근무자 근로시간 제시 산출기준에 따름 각 근무자 평일 휴게 1시간 미화원(주말탕청소)-토요일 휴게시간 1시간	
토요일		○	○	○	○	○	X	○	○		
일요일		X	X	X	X	X	X	X	○		
월근로시간		196	170	170	196	170	209	183	57		
일근로시간		7	7	7	7	7	8	6	6.5		
야간 근로시간		X	X	X	X	X	X	22	5		
인원수		1	8	3	1	22	3	2	2		
직 접 노 무 비	기본급									월 근로시간 * 최저시급(10,320원)	
	직책수당	300,000	×	×	200,000	×	×	100,000	100,000	직책수당 고정	
	야간근무수당									{(기본급+직책수당)/월근로시간}*야간근로시간*50%	
	급여소계										
	연차수당								X	{(기본급+직책수당)/월근로시간}*일근로시간*15일/12	단지적립
	퇴직적립금								X	(급여소계+연차수당)/12	단지적립
합계											실비정산
간 접 노 무 비	건강보험료								X	(직접노무비-퇴직적립금)X 3.595%	낙찰시 업체요율 적용
	장기요양보험료								X	건강보험료 X 13.14%	
	국민연금								X	(직접노무비-퇴직적립금)X 4.75%	
	고용보험료									(직접노무비-퇴직적립금) X 1.15%	
	산재보험료									(직접노무비-퇴직적립금) X 0.956%	
	합계										실비정산
제 경 비	피복비						10,000	10,000	10,000	1인당 10,000원 이상 적용	커뮤니티 별 도 표기됨
	대청소비						×	×	×	1인당 40,000원 이상 적용	
	교육훈련비						5,000	5,000	5,000	1인당 5,000원 이상 적용	
	장비감가상각비						×	×	×	1인당 30,000원 이상 적용	
	소모품비						×	×	×	1인당 20,000원 이상 적용	
	복리후생비						10,000	10,000	10,000	1인당 10,000원 이상 적용	
	합계										
노무비+제경비											
일반관리비										노무비 × 2% 이상	
기업이윤										노무비 × 1.5% 이상	
합계(1인기준)											
월간용역금액											
입찰금액(총계)										월간용역금액 x 계약월수	

1. 산출내역서의 산출금액이 0원, 공란 등 불명확하거나 덤핑(저가)금액 제시업체는 0점처리.
2. 모든 항목 원단위 이하 절상, 각 항목별 미작성, 회사부담 등으로 표기하거나, 관계법령을 준수하지 않은 경우와 기입오류 또는 기입내용을 수정한 경우에는 무효로 합니다.
3. 간접노무비 중 산재보험은 2026년 사업종류별 산재보험료를 적용, 고용보험은 실업급여0.9%, 고용안정은 0.25%적용하며 업체요율에 따라 실비정산함.

수원센트럴아이파크자이아파트 관리사무소 귀중

업체명:

(인)

[별첨3] [별지 제28호 서식] 용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안) (제101조제4항관련)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목 (배점)	세부 배점	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	1만세대당 1건 이하						
		10	1만세대당 1건 초과-3건 이하						
		5	1만세대당 3건 초과-5건 이하						
		1	1만세대당 5건 초과						
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	5개단지 이상						
		7	3~4개 단지						
		4	2개 단지						
		1	1개 단지 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 (관리계획서 평가)(5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고> (입찰공고문 별도 제시시 공고문에 따름)

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. 기술자장비 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.(입찰공고문 별도 제시시 공고문에 따름)
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 배점 점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)
·배점 점수 = 30 - (30 × (가중치) × $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)
※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 1로 한다.
다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
·배점 점수 = 30 - (30 × (가중치) × $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최고가}}$), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.