

미화 용역업체 선정 입찰 공고

1. 단지개요

- 가. 소재지 : 경기도 구리시 경춘로276번길34
- 나. 단지명 : 힐스테이트구리역 아파트
- 다. 단지규모 : 아파트 7개동 (565세대) 지하2층, 지상16~20층 및 부대복리시설
- 라. 총 주택공급면적 : 52,684.87 m²

2. 입찰에 붙이는 사항

- 가. 입찰내용 : 미화 용역업체 선정
- 나. 계약기간 : 2026 년 8 월 1 일 ~ 2027 년 7월 31 일 (1년간)
- 다. 업무범위
 - 1) 일반 청소업무 : 단지 내 공용부분과 그 부대시설, 커뮤니티센터 시설 전체(사우나 포함)
 - 2) 대청소업무 : 지하주차장 대청소(연 1회), 각 동 계단, 복도 외 관리사무소 지정 장소(연 1회)
 - 3) 계절별 업무: 제설, 전지·제초 보조, 낙엽처리 등
 - 4) 관리주체에서 관리하는 공용부 전체의 청소
 - 5) 기타 관리주체 또는 입주자대표회의에서 별도로 정하거나 요청하는 사항의 이행
- 라. 청소인원 : 7명 (반장 1명/미화원 5명/외곽 청소원 1명)
- 마. 근무시간 : 월~금 08:00 ~ 15:00 (휴게시간 1시간)/ 토 08:00 ~ 11:00
- 바. 입찰종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰(K-apr)
- 사. 낙찰의 방법 : 적격심사제

3. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조(참가 자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 나. 자본금 5억 이상인 건물위생관리업 허가업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 500세대 이상 5개 단지 이상 관리실적이 있는 업체

4. 현장설명회

- 가. 현장설명회 없음
- 나. 입찰자는 필요시 개별 현장 방문을 통하여 아파트의 특성, 여건등 제반사항을 충분히 숙지한 후 입찰에 응하여야 하며, 미숙지로 인한 책임은 입찰자에게 있음

5. 제출서류

- 가. 사업자등록증 및 위생관리업 신고증 각 사본 1부
- 나. 법인등기부등본(원본) 1부
- 다. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함 / 유효시간 이내 원본) 각 1부
- 라. 사업자가 본사에 보유한 기술인력 및 장비현황(입찰공고일 기준) 1부
기술자 및 장비 보유 평가는 적격심사 세부평가표에 따라 평가하며, 만점 기준은 다음과 같다.
 - 1) 기술자 보유 : 공중위생 관리책임자 교육이수자 3인 이상
 - 2) 장비 보유 : 탑승식 청소차 10대 이상, 광택기 5대 이상
- 마. 관리실적증명서 1부
- 바. 기업 신용평가등급 확인서(유효기간 이내) 1부
- 사. 행정처분 사실 유무 확인서(최근 1년간) 1부
- 아. 공정거래위원회 과징금 처분 유무 확인서(공고일 전일기준 최근 6개월간) 1부
- 자. 회사 지명원(미화 운영계획 및 협력업체와의 상생발전계획서 포함)
- 차. 입찰서, 산출내역서, 입찰이행보증증권(5%) 각 1부 (별도 밀봉제출)
 - 견적서 및 세부내역서 (직접, 간접노무비, 일반관리비, 기업이윤 등)는 2026년 최저임금을 적용 산출

6. 특기 사항

- 가. 입찰에 참가하는 자는 2026년도 최저임금 이상을 적용하여 산출하여야 함.
- 나. 관리규약에 의거하여 낙찰 후 미화원의 퇴직적립금, 연차수당은 관리사무소에 유보하며, 지급 사유 발생 시 정산함.

7. 서류 접수 및 업체선정

- 가. 접수기간 : 2026년 7 월 22일 (수) 오후 17:00 까지(공동주택관리정보시스템(www.k-apr.go.kr))으로 제출
- 나. 개찰일시 : 2026년 7 월 22일 (수) 오후 18:00 이후, 입찰담당자 PC (개찰일정 및 결과공고 일정은 상황에 따라 연기 또는 변동이 있을 수 있음)
- 다. 낙찰자 결정방법 : 국토교통부고시 제2024-196호에 의거 자체 적격심사표로 선정하며 선정업체는 개별통보 함.
- 라. 국토교통부고시제2024-196호 제6조 관련 별표3에 의거 급여, 연차, 퇴직적립금, 4대보험 산출내역 등 내역서의 중요부분을 불명확하게 산출한 업체는 배제함.

8. 기타사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않음.
- 나. 업체선정 통보를 받은 후 10일 이내에 계약체결을 하지 않을시 업체선정을 무효로 하며 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.
- 다. 제출된 서류에 허위사실 등이 발견 시에는 계약 후라도 무효처리하며, 당 입찰 결과에 이의를 제기할 수 없음.
- 라. 아파트 단지에 맞도록 최적의 미화시스템을 제안할 것

- 마. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 그 사실을 팩스 또는 전화로 통보함.
- 바. 퇴직적립금 및 연차수당은 100% 산출하여 입찰가를 제출하고, 단지에서 별도 적립한 후 지급 사유 발생 시 지급한다.
- 사. 적격심사제 세부평가표의 입찰가격 점수 가중치는 “1”을 적용함.
- 아. 본 입찰 공고서에 명시되지 않은 내용에 대해서는 “주택관리업자 및 사업자선 정지침” 및 당 아파트 관리규약에서 정한 바에 따른다.
- 자. 기타 문의사항은 관리사무소 (☎031-563-5670)로 문의 바람.

2026 년 07 월 16 일

- 첨부 1. 미화 용역업체 선정 적격 심사 세부 평가표
- 첨부 2. 입찰서
- 첨부 3. 2026년 미화 용역비 산출내역 작성 기준

(주)무림하우징 대표이사 이승엽

위 대리인 힐스테이트구리역아파트 관리소장 [직인생략]

[첨부 1]

미화 용역업체 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(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)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점	-						

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 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.
- 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.
- 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.
- 상기 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 배점 점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})$$

※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.

다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}}), \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.}$$

[첨부 2]

입찰서

*참 가 번 호		입찰명칭	미화 용역업체 선정 입찰
입찰가액	금	원정 (W)	
입찰보증금	금	원정 (W)	
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
생년월일			
주소(전화번호)			
힐스테이트구리역아파트 관리사무소 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

[첨부 3]

미화 용역비 산출내역서 작성기준

◆ 미화원 7 명 (근로시간 월~금 6시간 / 휴게시간1시간, 토요일 3시간)

구 분		청소용역비 산출기준	1인당 산출금액	비고
직 접 노 무 비	기본급	월 근로시간 (169.5) 시간 × 2026년 최저임금		
	직책수당	반장 1 명 100,000 원, 외곽 1명 100,000원		
	월수령액	기본급 + 직책수당		
	연차수당	월수령액÷월 근로시간×일 근로시간×15÷12 (개정근로기준법에 따른 11개는 대체근무자 투입 없이 소진-휴가 미부여시는 발생자 별도 청구)		관리소 적립 후 발생시 정산
	퇴직적립금	(월수령액+연차수당)÷12개월		관리소 적립 후 발생시 정산
	1.직접노무비 계	월 수령액+연차수당+퇴직적립금		
간 접 노 무 비	건강보험료	(월 수령액+연차수당) × 3.595%		
	장기요양보험	건강보험료 × 13.14%		
	국민연금	(월수령액+연차수당) × 4.75%		해당자 채용시 정산
	고용보험	(월수령액+연차수당) × 1.35%		
	산재보험	(월수령액+연차수당)×0.956%(낙찰 후 업체요율적용_실비정산) (산재보험료를 확인서 제출-원본 대조필)		
	2.간접노무비 계		-	
제 경 비	청소용품비	1인당 월 30,000원 이상 적용 (종량제봉투 제외)		
	대청소비	1인당 월 30,000원 이상 적용		기계대청소 년1회실시
	피복비	1인당 월 10,000원 이상 적용		
	3.제경비 계		-	
4.일반관리비		(1+2+3) × 1.5%이상 적용		
5.기업이윤		(1+2+3+4) × 1.5%이상 적용		
1인당 용역비 합계		1+2+3+4+5	-	
월간 용역비 총계		1인당 용역비합계 × 7명	-	
입찰금액		월간 용역비 × 계약기간		

- ※ 1. 최저임금법, 근로기준법, 각종 보험법령에 위배되거나 당 아파트에서 정한 소정 산출기준에 적합하지 않을 경우 실격 처리되며, 낙찰 후 무효처리 하여도 이의를 제기할 수 없음.
(산출내역항목 중 0원, 또는 회사부담으로 등으로 기입할 경우 무효로 처리함)
2. 각 항목별 산출 금액 중 직접노무비, 간접노무비는 원단위 이하 절상하고, 그 외 항목은 원단위 이하 절사할 것 (절상 예) 200.30원 -> 210원 / 204원 -> 210원)

힐스테이트구리역아파트 관리사무소장 귀하