

청소용역 업체 선정 입찰 공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호“주택관리업자 및 사업자 선정지침”에 의거 당 아파트의 청소용역 업체를 선정하기 위하여 아래와 같이 입찰공고 합니다.

1. 단지개요

- 가. 단지명 : 레이카운티 아파트
- 나. 소재지 : 부산광역시 연제구 아시아드대로 39
- 다. 단지규모 : 5개단지 34개동 4,470세대 (연면적 : 705,227 m²)

2. 입찰방법

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

3. 입찰내용

- 가. 우리 아파트 단지에 적합한 청소시스템 구축 및 운영가능한 업체로서 근무인원 및 시간, 업무범위는 계약후라도 당 아파트 사정에 의하여 변경될 수 있으며, 용역비는 변경조건에 맞게 조정 가능함.
- 나. 업무범위 : 단지 내 입주자 전유부분을 제외한 공용면적과 그에 따른 부대 및 복리시설의 공용부분 (단지별 커뮤니티시설 포함, 그외 아파트 관리규약에서 정한 공용부분 일체)
- 다. 청소인력 : 48명(팀장 1명, 반장 4명, 미화원 35명, 외곽미화 8명)
- 라. 근무형태 : 월~금 09:00~16:00 (휴게1시간) / 토요일 09:00~12:00 (매주근무)
- 마. 계약기간 : 2년 (2026.11.01 ~ 2028.10.31)

4. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의제한) ①항의 각호에 해당하지 않은 사업자
- 나. 자본금 8억이상인 업체
- 다. 입찰공고일 기준 최근 5년간 1,000세대 이상 5곳이상 완료실적이 있는 업체
- 라. 건물 등 위생관리업 신고 (등록) 업체

5. 입찰참가 제출서류

가.국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 해당서류일체

- 1) 입찰서 [산출내역서 / 입찰금액의 5%이상 현금, 공제증권, 입찰이행보증증권 포함] 각 1부.
- 2) 사업자 등록증 사본 1부
- 3) 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 1부
- 4) 법인등기사항증명서 (개인의 경우 주민등록등본) 1부.
- 5) 국세 및 지방세 완납증명서 (전자발급포함 유효기간 이내) 각1부.
- 6) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 (입찰공고일 전일 기준 최근 6개월간)

나. 적격심사 평가 필요서류 일체

- 1) 기업신용평가등급 확인서 (유효기간 이내의 것) 1부
- 2) 행정처분 확인서 (입찰공고일 전일기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분) 1부
- 3) 기술인력 보유현황 (자격증 사본 및 4대보험 가입증명서) 1부

#기술인력기준 : 공동주택관리 관련 기술자격 보유자 5인이상

4) 장비보유증명서 (장비구입 영수증, 세금계산서 또는 장비임대확인서 등) 1부

#장비보유기준 : 탑승식청소차,고압세척기 필수포함 10건이상 보유

5) 입찰공고일로부터 최근 5년간 실적증명서 (단지명, 세대수, 전화번호 기재) 각 1부

6) 사업제안서 (회사소개서 및 운영계획서, 협력업체와의 상생발전내용 포함)

6. 현장 설명회 : 별도 없음

※입찰 참가업체 개별적으로 단지 방문하여 정확한 현장 확인하여야 하며, 현장 상황 숙지 못한 책임은 입찰자가 진다.

7. 입찰서 서류제출 및 사업제안 설명회

가. 서류제출 마감일시 : 2026년 10월 6일(화) 17:00까지

공동주택관리정보시스템 (<http://www.k-apt.go.kr>)

나. 개찰일시 및 개찰 장소: 2026년 10월 6일(화) 18:00이후/ 입찰 담당자 PC

다. 낙찰자 선정(사업제안 설명회)

1) 일자 및 장소 : 2026년 10월 8일(목) 19:30, 2단지 다목적실

2) 단지사정에 의해 변경 될 수 있으며, 변경시 별도 통보

3) 사업설명회(PT) 실시는 자료설명 15분, 질의응답 5분으로 진행 (업체별 시간변동 가능)

8. 낙찰자 선정방법

가. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거하여 선정하며, 동지침 별표3 (제6조와 관련)의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 함.

나. 적격심사평가 항목에 따라 제출서류를 제출하지 않거나 식별이 불가능한 경우에는 해당 배점을 0점 처리 하며, 그 책임은 응찰자에게 있음

다. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조 ③항에 따라 “적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2개 업체 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정 한다”

라. 사업설명회 참석하고, 사업제안서 및 입찰서류로 평가함.

마. 적격심사 평가 후 낙찰업체는 개별 통지함.

바. 입찰 무효(선정지침 제6조)로 하는 입찰의 경우, 전화 통보 또는 팩스로 통지함.

9. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않음

나. 응찰자는 본 입찰에 관한 제반사항을 완전히 숙지한 것으로 간주되므로 사전 열람 및 검토하여 응찰하기 바라며 숙지하지 못한 책임은 응찰자에게 있음.

다. 최저임금법 및 노동관련법 적용에 저촉사항이 없어야 하며, 관계법령 위반시 모든 책임은 응찰자에게 있음. 매년 최저임금 및 4대보험 요율 변동은 협의하여 반영함.

라. 입찰서의 입찰가액은 청소 월간용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액을 기재할 것

마. 근무인원 및 근무시간은 변동될 수 있으며 변동이 있을 경우 또는 노동부 최저임금 고시 이후 용역비는 해당기준에 맞춰 조정됨. (4대보험 요율 변동시 동일하게 적용)

바. 선정된 업체는 계약금액의 10%의 계약이행보증금을 공제증권·보증서 등으로 제출할 것.

사. 낙찰자가 정당한 이유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 입찰보증금은 당 아파트로 귀속되며 낙찰은 무효로 처리됨.

- 아. 개정된 근로기준법에 준하여 신규입사자(1년미만 근무자) 연차 발생분은 별도 협의한다.
- 자. 2026년 최저 임금법 및 근로기준법(관련항목)등에 따라 적정하게 산출하여야 하며 법정요율 이하 과소 적용 및 항목누락 등 부적절한 건적은 부적격 처리함.
- 차. 본 입찰 공고에 포함되지 아니한 사항은 관련법규 및 선정지침, 당 아파트 관리규약에서 정한 바에 따르며, 이의를 제기할수 없다
- 카. 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 051-503-8512)로 문의바람.

2026년 09월 21일

우리관리(주) 대표이사의 대리인
레이카운티 아파트 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	청소용역업체 선정 입찰
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
레이카운티 아파트 관리사무소장 귀하			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

[별지 제8호 서식] 입찰 내역서

구분	인원	단가	금액	산출 근거
직접노무비				1. 고용노동부 고시 최저임금 반영 2. 근무 시간 명시 3. 제 수당 및 퇴직금 포함
간접노무비				1. 4대 보험 2. 피복, 징구비 및 교육훈련비
재료비				월간 재료비 상세 내용
기타 경비				월간 기타 경비 상세 내용
일반관리비				직, 간접노무비+재료비+기타 경비의 %
기업이윤 법인세 등				직, 간접노무비+재료비+기타 경비의 %
월간 합계				월간 용역비 합계
입찰 금액				월간 수수료 x 용역 기간

청소용역 산출내역서

항 목		금액(원)				산출기준
		팀장 (1명)	반장 (4명)	외곽미화 (8명)	미화원 (35명)	
직 접 노 무 비	기본급					월근로시간(169.5)×2026년 최저시급 이상
	직책수당	500,000	150,000	50,000		
	(A) 임금 계					
	연차충당금					아파트 별도 적립(해당자만 지급)산출제외
	퇴직충당금					아파트 별도 적립(해당자만 지급)산출제외
	(B) 직접비 계					
간 접 노 무 비	국민연금					해당자 실비 정산 산출제외
	건강보험					(A)×3.595%
	장기요양보험					건강보험×13.14%
	산재보험					(A)×0.956%
	고용보험					해당자 실비 정산 산출제외
	(C) 간접비 계					
(D) 노무비 계						(B)+(C)
제 경 비	피복/장구비					1인당 월 15,000원 이상
	교육훈련비					1인당 월 10,000원 이상
	청소용품비					1인당 월 35,000원 이상
	장비비					탑승식 청소차 상시운영 (소모품은 아파트 제공)
	(E) 제경비 계					
(F) 용역원가 계						(D)+(E)
(G) 일반관리비						(F)×1.5%이상
(H) 기업이윤·법인세						(F)×1.5%이상
(I) 용역비단가 합계						(F)+(G)+(H)
(J) 용역인원		1명	4명	8명	35명	직책별 인원
(K) 월간용역비 단가						(I)×(J)
(L) 월간용역비 계						(K)의 팀장,반장+반원
총계금액						(L)×계약기간 개월 수

※ 산출시 상기 산출기준 및 아래 사항을 미준수 할 경우 입찰무효

1. 직접노무비 각 항목마다 산출기준으로 계산 후 최종금액에서 원단위 이하 절상 (4,340.2원 → 4,350원)
2. 간접노무비 및 제경비 각 항목과 일반관리비,기업이윤은 산출기준으로 나온 최종금액에서 원단위 이하 절사 (16,455.02원 → 16,450)
3. 위 항목별 산출기준 위반 시에는 입찰에서 제외함.(“0”, 공란, 회사부담 등)
4. 각 항목별로 산출기준에 따르지 않고 임의로 감액 또는 증액 할 수 없음.
5. 국민연금, 고용보험은 실비정산하고, 연차수당과 퇴직금은 아파트에 적합한 후 발생자에 한하여 청구함.
6. 미화원 근무형태

구분(인원)		근무시간(월~금)	근무시간(토요일)	휴게시간	일근로시간	월근로시간
미화 (48명)	미화원	09:00~16:00	09:00~12:00	1시간	6.0	169.5

20 년 월 일

업체명 :

(인)

레이카운티아파트 관리사무소 귀중

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

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	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	1	4건 이상						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
	업무실적 (10점)	2	5순위 이하						
		10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
	장비 보유 (10점)	2	1개 단지 이하						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	2	5순위 이하						
		1	5순위 이하						
		5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	2	4순위						
		1	5순위 이하						
		5	1순위						
		4	2순위						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	3	3순위						
		27	4순위						
		29	2순위						
		30	1순위(최저가)						
		26	5순위 (이하 1점씩 배분)						
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』(별표 6) 용역 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) 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우에는 1순위로 한다.
- 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 최저가를 제시한 업체를 1순위로 하고, 나머지 업체의 순위는 입주자대표회의의 의결로써 정한 세부배점간격에 따라 정한다.

9.사업제안서 세부 배점표

응찰업체수	세부 배점
6개업체이상인 경우	1순위-10% 2순위-20% 3순위-40% 4순위-20% 5순위-10%
4~5개업체인 경우	1순위를 5점으로 하고 순위에 따라 1점 간격으로 순차 배점함
3개 업체인 경우	1순위를 5점으로 하고 순위에 따라 2점 간격으로 순차 배점함
2개 업체인 경우	1순위를 5점으로 하고 2순위는 2점 간격으로 배점함

청소 용역업체 입찰 적격심사 자체평가 항목 내역서

순번	항 목	평가내용	세부배점	비 고
1	신용평가등급	등급	점	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내)
2	행정처분건수	건	점	해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하여, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
3	기술자등 보유	명	점	-공동주택관리 관련 기술자격 보유자 5인이상 보유 -기술인력 보유증명서 (자격증 사본 및 4대 보험가입증명서)
4	장비 보유	대	점	-탑승식청소차, 고압세척기 필수포함 10건이상 보유 -장비구입 영수증, 세금계산서 또는 장비임대확인서 제출
5	업무 실적	개 단지	점	입찰 참여조건 만족 업체 만점 (1천세대이상 5개단지 이상 미화청소 용역 완료실적, 하도급 제외)

☐ 위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하여 발견 시에는 평가대상에서 배제되어도 절대 이의제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026년 2월 2일

업 체 명 :

대표자: (인)

레이카운티 아파트 관리사무소 귀중