

「청소 용역」 사업자 선정 입찰공고

「공동주택관리법 시행령」 제25조 및
국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거, 당 아파트 청소용역
사업자를 선정 하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 입찰명 : 청소용역 사업자 선정

입찰개요 :

입찰명	입찰공고	서류접수마감	개 찰	적격심사	낙 찰
청소용역 업체선정	2026. 09. 28. (관리사무소)	2026. 10. 13. (14:00) www.k-apt.go.kr	2026. 10.13. (15:00) 입찰담당 PC	2026. 10. 14. (19:00) 단지 회의실	2026. 10. 14. (20:00)

2. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 태릉해링턴플레이스아파트
나. 소 재 지 : 서울특별시 노원구 공릉로 34길 86
다. 단지규모 : 15동, 1,308세대, 및 관리동, 지하주차장, 기타 복리시설 등
라. 관리면적 : 124,604.0128㎡

3.입찰방식 및 낙찰자 선정 방법 (사업자 선정지침에 따름)

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

4. 입찰에 부치는 세부내용

- 가. 청소인원 : 미화원 총 18명.(미화원(여) 반장 1명, 미화(여) 13명, 미화(남)외곽 4명)

직책	인원 (명)	근로시간		휴게 HR	근로HR		비 고
					일 근로 HR	월 소정 근로 HR	
미화원(여) 반장포함	14	평 일	09:00 ~ 15:30	1시간	5.5	156.5	커뮤니티센터 2명 포함
		토요일	09:00 ~ 12:00	0	3		
미화원(남) 외곽	4	평 일	09:00 ~ 15:30	1시간	5.5	156.5	지하주차장 1명 포함
		토요일	09:00 ~ 12:00	0	3		

- 나. 청소범위 : 건물 내, 외부, 공용부분, 관리동, 도서관, 주차장(탑승식 청소차 1대 상주),
외곽, 주민공동시설 등과 관리사무소에서 지정하는 업무 등.

- 다. 대 청 소 : 관리사무소 협의 실시.

각 동라인 계단, 현관출입구, 피로티, 자전거보관소, 분리수거장, 외부계단 등 : 년 1회
지하주차장 : 년 2회.

- 라. 산출방식 : 첨부된 산출내역서에 의함.

- 마. 계약기간 : 2026년 11월 15일 ~ 2028년 11월 14일까지 (2년)

5. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 (참가자격의제한)제26조(참가자격의제한)의 각 항목에
어느 하나라도 해당하지 않는 업체.
나. 입찰 공고일 기준 자본금 7억원 이상 업체
다. 최근 5년간 공고일 기준 1,000세대 5개단지이상, 청소용역관리 완료실적 업체.
라. 현장설명회에 참가한 업체

6. 현장 설명회 :

가. 일 시 : 2026년 10월 06일(화) 14:00

나. 개최장소 : 관리사무소 회의실 (참석자명부 기록/설명회 자료 및 현장, 특성 여건등 숙지)

다. 참가의무 : 현장설명회에 참가한 업체만 입찰에 참여 할 수 있음.

7. 제출서류(국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 해당서류일체

(서류는 순서대로 편철하고 사본은 반드시 원본 대조필 날인할 것)

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조(제출서류) 각 호의 서류 각 1부.

- 1) 위생관리용역업 신고증 사본 1부
- 2) 사업자등록증 사본, 법인등기부등본 사본 각1부
- 3) 국세 및 지방세 납세필증 (원본) 각 1부.
- 4) 입찰 관련 과징금 처분 유무 법 위반 확인서 (공정거래위원회 온라인사건 처리 시스템 ‘과징금 처분 현황’ 페이지 화면 출력본 추가 첨부) 1부

나. 적격심사제 평가표에 따른 제출서류.

- 1) 기업신용평가 등급확인서(유효기간 이내의 것) 사본 1부.
- 2) 행정처분 확인서(법적기준) 원본 1부.
- 3) 기술인력 보유현황(위생관리수료증 및 4대보험 중 1개이상 가입증명원 첨부)
 - 공중위생관리법 제17조의 규정에 의한 공중위생관리책임자 법정위생관리교육 수료증 사본 10명이상 기준.
- 4) 장비보유현황 및 업체별 장비보유 확인서 각 1부.
 - 탑승식 청소차량 10대이상 기준
 - 고압세척기 2대이상 기준
 - 제설차량 탑승식 2대이상기준.
- 5) 기타 서류 제출(적격심사 사업계획 및 협력업체 상생발전계획 참고 자료)
 - 4대보험 완납증명서 / 업체별 4대보험 요율표
 - 영업배상 책임보험 증명
 - 산업안전보건법에 의한 관리감독자 안전보건교육 이수증
- 6) 실적증명서 사본 1부 (참가자격에 준한 아파트명, 세대수, 전화번호 반드시 명기)
- 7) 사업제안서 1부.
 - 회사소개서, 청소관리운영계획서, 협력업체와 상생발전계획서 포함.
- 8) 입찰서 1부 (붙임1)
 - 세부 산출내역서 붙임 2.[별지 2호서식] (소정양식)
 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증증권 또는 공제증권 1부.

다. 입찰서 및 세부산출내역서 작성 시 준수사항.

- 1) 붙임 1.[별지 제1호 서식] (제8조제1항 관련). 붙임 2.[별지2호서식] (소정양식)에 의거 산출기준 내역서에 의하여 준수 작성 하며 산출기준 내역서와 상이할 경우 “0” 점 또는 무효로 한다.
- 2) 입찰보증금(입찰가액의100분의 5%이상의 현금납부영수증(계좌이체증명서) 입찰보증보험증권) 또는 공제증권 1부
- 3) 입찰서 및 산출내역서, 보험 증권 제출
- 4) 입찰가격은 부가세를 제외한 금액으로 하고 산출기준 내역 금액과 입찰서 금액은 일치 하여야 한다.

8. 세부산출내역서 산출시 필수 준수사항

가. 붙임 2.[별지2호서식] (소정양식) 산출기준 내역에 의거 제출,[입찰서 및 산출내역서]

- 1) 입찰서는 계약기간의 입찰 금액은 부가가치세 별도 제출
- 2) 최저임금법, 근로기준법, 노동 관련법 등 저촉된 업체는 무효로 한다.
- 3) 붙임 2.[별지2호서식] (소정양식) 산출근거에 의거 입찰가액을 산출하여야 하며 산출기준 내역서 식을 적용하지 않을 시에는 “0” 점 또는 무효 처리한다.

나. 세부내역 중점사항

- 1) 산출기준 내역을 준수하여 최저임금법, 근로기준법등 기타항목 준수 작성하며 위반 시 “0” 점 처리 및 무효로 한다.
- 다. 연차수당 및 퇴직적립금은 “갑” 과 “을” 이 퇴직연금 가입하는 방법 당 아파트 단지에 적용하는 방법 등 협의하여 적용할 수 있으며 법적대상자 발생 시 관련법적용 정산하여 지급 할 수 있다.
- 라. 4대보험은 매월 법적요건에 의한 대상자 발생 기준 정산한다.
- 마. 가격평가의 차별성을 위한 가중치는 1로 정한다.

9. 입찰서류 등록, 개찰 일시

- 가. 접수기간 : 2026년 10월 13일(화) 14시까지(마감일시까지 등록서류에 한하여 유효)
- 나. 접 수 처 : 전자입찰시스템 (www.k-apt.go.kr) 등록제출
- 다. 개찰일시 : 2026년 10월 13일(화) 15시(단지사정에 의하여 변경될 수 있음)
- 라. 개찰장소 : 관리사무소 및 당 아파트 입주자 대표회의실

※ 입찰서를 제외한 사업제안서 및 적격심사 평가서류 별도 접수기간 내, 관리소 제출.(우편 및 방문접수)

10. 낙찰업체 선정방법 및 통보

- 가. 1차 심사 : 국토교통부고시 제2024-196호에 따라 제출서류를 심사 결격사유가 없는 청소 용역업체를 선정.
- 나. 2차 심사 : 입찰서, 입찰 내역서를 기준으로 당 아파트에서 정한 적격심사 평가에 의거 선정.
- 다. 가, 나. 항에 의한 최고점수업체를 선정하여 낙찰자로 개별통보하며, k-apt (공동주택관리정보시스템)에 공개함.
- 라. 입찰무효에 해당하는 경우 통신 등의 방법으로 개별통보 함.
- 마. 적격심사제 평가 결과 최고점수를 득한 업체 선정(1순위 낙찰자의 무효처리 시, 유효한 입찰에 한하여 2순위 업체로 낙찰자로 선정할 수 있다.)

11. 계약체결에 관한 사항

- 가. 낙찰업체는 계약체결 후 7일 이내에 계약금액의 10% 이상의 계약 이행보증금을 현금 또는 공제증권 보증서로 제출하여야 한다.
- 나. 낙찰자가 정당한 사유없이 낙찰 통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 않은 때에는 낙찰은 무효로 하며 입찰보증금(계약이행보증금)은 당 아파트에 귀속한다.

12. 기타 유의사항

- 가. 입찰공고에 명기하지 아니한 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」에 따릅니다.
- 나. 최저임금법을 준수하여야 하며 불임2.[별지 제2호서식](소정양식) 산출기준 내역서 금액이 기준에 위배되거나 제시된 사항을 충족하지 못하는 업체와 제출서류 미비업체는 입찰에서 “0” 점 처리 또는 무효로 한다.
- 다. 선정된 업체는 계약 후 계약이행보증증권(계약금액의 10%)를 법적기간 이내 제출 한다.
- 라. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며 선정된 결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없음.
- 마. 접수된 서류가 허위로 판정 시에는 선정되어 계약 후라도 무효 처리하고, 계약보증금을 아파트에 귀속한다.
- 사. 공고된 내용을 숙지하지 못하였거나 서류미비, 등으로 탈락한 책임은 입찰 참가 사업자에게 있다.
- 아. 국토부 고시 제2024-196호 제26조 제1항 제4에의거 해당입찰과 관련하여 물품,금품, 발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다)등에게 제공하거나 제공하기로 한 자, 특히 해당입찰과 관련하여 본 공고문에 명시된 업무범위 외 제안서에 무상서비스 항목을 제시하거나 물품, 발전기금 등을 상주,비치 또는 지원하기로 한 경우 무효처리에 유의하여 입찰에 참여하기 바람.
- 자. 산출 내역서상의 법적기준은 대표회의의 결정사항에 따르며 계약 시 별도 협의 한다.
- 차. 업무 효율에 따라 근무인원과 근무형태, 근무시간 등이 변동될 경우 입주자대표회의의 의결에 따르기로 한다.

카. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02-972-0103)로 문의하시기 바랍니다.

첨부 : 붙임 1. 2. 3.

- 입찰서 1부.
- 산출내역서 1부.
- 적격심사 세부평가표 1부.

2026년 09월 28일

우리관리(주) 대표이사 김영복의 대리인
태릉해링턴플레이스아파트 관리사무소장(직인생략)

붙임 1. 【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	청소용역사업자 선정입찰
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
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)			
태릉해링턴플레이스아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 는 기준 등급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분건수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
	업무능력 (30점)	기술자보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보					
8			2순위(20%)						
6			3순위(40%)						
4			4순위(20%)						
2			5순위(20%)						
장비보유 (10점)		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
관리실적 (10점)		10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사업제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입찰가 (30점)	입찰가격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 가중치로 가격평가의 차별성을 보다 크게하기 위해 입주자대표회의가 1~5 범위 내에서 정함. (예시) A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 B업체 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점		100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 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 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 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.
- 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 지원서비스 능력은 기술 인력 장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채 신용평가등급	② 기업어음 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA ~ BB+, BB°	A1~B+	①의 AAA~BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

제시사항 만점	기술자	2026년도 법정 위생교육수료 10인 이상.
	장 비	탑승식 청소차 10대이상, 고압분사기 2대이상 탑승식제설차 2대이상

- 가. 2026년 법정 위생교육수료 10인이상 만점
 - 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 다. 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가
5. 업무실적은 제시사항으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래 사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
제시사항 : 1,000세대 5개 단지 이상 (업무실적 증명서 기준 5년 이내 완료실적) 만점.
 6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사 시 이행 계획, 단지 내 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)

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치} \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}),$$

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

$$\text{배점점수} = \{30 - (30 \times \square \times (\text{입찰가} - \text{최저가}) / \text{최저가})\}$$

※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함.

(예시) 입찰가격이 A업체가 100만 원, 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

청소용역 사업자 선정 적격심사 업체 자체 평가서

*적격심사 평가내용

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	점수	비 고
1	신용평가등급	등급	점	기업신용평가 등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것.
2	행정처분 건수	건	점	최근1년간 행정처분확인 유 무.
3	기술자 보유	명	점	2026년도 위생관리교육수료 이수증 10명이상 만점
4	관 리 실 적	개	점	1,000세대 이상 아파트 5개 단지이상 만점
5	장 비 보 유	대 대 대	점	탑승식 청소차 10대 이상. 고압분사기 2대 이상. 탑승식 제설차 2대 이상.
합 계			점	

☐ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며 허위로 작성 제출시에는 평가대상에서 배제하며 제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 한다.

년 월 일

■ 입찰자

업체명 :

대표자 : (인)

태릉해링턴플레이스아파트 관리사무소장 귀중

현장설명회 참가 신청서

신 청 자	업 체 명		전화번호 (팩스번호)	
	주 소		담당 부서명	
	대 표 자		담당자 성명	
	참석자성명		참석자 연락처	
현장설명회 참가 구비서류	입 찰 명	용역업체 사업자 선정		
	현장설명회 일시	2026년 10월 06일 (화요일)		
	현장설명회 장소	관리사무소		
	참가구비서류	① 현장설명회 참가 신청서 1부 ② 명함 ③ 신분증(참석자) . 재직증명서		

위와같이 귀 아파트의 입찰공고문을 숙지하고 현장설명회 참가를 신청합니다.

※ 모든 사항은 기재된 연락처로 통보합니다.

※ 아파트의 입찰 진행함에 있어 개인정보 수집 및 제3자 제공
(입주자대표회의, 관리주체)

개인정보 수집 ☐ 동의 ☐ 거부동의

개인정보 제3자에게 제공 ☐ 동의 ☐ 거부동의

☐ ☐ ☐

대표자 : (인)

태릉해링턴플레이스아파트 관리사무소 귀중