

미화(청소) 용역사업자 선정 입찰 공고

『공동주택관리법시행령』 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호『주택관리업자 및 사업자 선정지침』에 따라 미화(청소) 용역사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 래미안원페를라
- 나. 소 재 지 : 서울시 서초구 서초대로 19길 77
- 다. 단지규모 : 1,097세대 / 3개 단지 총 16개동
- 라. 총 관리면적 : 123,099.48㎡
- 마. 사용승인일 : 2025.11.25

2. 현장설명회 : 없음(업체 자율로 방문하여 단지 현황을 숙지할 것)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰(k-APT)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

4. 계약기간 : 계약일로부터 1년

5. 입찰에 부치는 세부 내용

- 가. 미화(청소) 인력 : 총 19명
 - 미화팀장 1명, 남자반장 1명, 여자반장 1명, 남자미화원 8명, 여자미화원 8명
- 나. 근무시간 : 평일 6시간(8시~15시, 휴게시간 1시간), 토요일 3시간 (주휴시간 6.6.시간 적용)
- 다. 업무범위
 - ① 아파트 내부 공용부 및 단지 내의 공용시설(부대, 복리시설 모두 포함) 등의 청소
(단, 커뮤니티시설 내 공용부 청소인력은 별도로 편제되어 운영중임)
 - ② 대청소 : 지하주차장 년 2회, 동내부 현관 및 복도 년 1회

6. 참가자격

- 가. 국토부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제①항 각호에 해당하지 않은 사업자
- 나. 위생관리업 신고업체
- 다. 입찰공고일 현재 자본금 12억원 이상인 업체
- 라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개 단지 이상 청소용역 완료실적이 있는 업체

7. 입찰서 등 제출서류 : 아래순으로 편철하여 www.k-APT.go.kr에 등록 제출할 것

- 가. 위생관리업신고증 사본 1부
- 나. 사업자 등록증 사본 1부
- 다. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 라. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급포함/유효기간 이내) 각 1부
- 마. 제한경쟁입찰 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부
 - 가) 자본금은 다. 법인등기사항증명서로 갈음함
 - 나) 실적증명은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1000세대 이상 5개 단지 청소용역 완료실적
※ 증명서는 관리사무소장이 발행하되 단지명, 세대수, 주소, 전화번호가 명기될 것
- 바. 공정거래위원회 발급 과징금 처분 사실유무확인서(입찰공고일 전일 기준 6개월간) 1부
- 사. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류
 - 가) 기업신용평가등급확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
 - 나) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분) 1부
 - 다) 기술인력 보유현황(자격증 사본 및 4대보험 가입 증빙서류) 1부
 - 라) 장비 보유현황(장비사진 및 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 포함) 1부

마) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 완료 사업실적증명서(단지 명, 세대수, 전화번호 기재) 각 1부

바) 회사 소개서, 청소운영계획서(사업계획의 적합성, 협력업체와의 상생발전 등) 1부

아. 입찰서 및 입찰가격 산출내역서 1부

가) 별지 서식의 청소용역 세부산출내역서(반드시 첨부된 양식과 산출준수 기준을 따를 것)

나) 입찰금액은 2026년의 최저임금 기준으로 산출

자. 입찰보증금(입찰금액의 5%에 해당하는 현금, 공제증권, 보증증권 중에서 택1)

※ 위 서류 중 행정처분사실확인서 이외 미제출시 0점 처리하되, 행정처분사실확인서 미제출시 지침 별표3의 제3호를 적용, 제출은 했지만 확인기간 부족시 지침 별표 3의 제9호를 적용하여 무효로 처리한다. 단, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외하나 입증은 입찰참가자가 해야 한다.

8. 서류제출 방법 및 마감일시 등

가. 제출방법 : 서류는 전자입찰 www.k-APT.go.kr에 등록

나. 제출마감 : 2026년 10월 15일(목) 15시까지

9. 개찰 및 적격심사 일시 장소 등

가. 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 15일(목) 16시 이후 / 당 단지 담당자 PC

나. 적격심사 일시 및 장소 : 2026년 10월 23일(금) 16시 이후 / 생활지원센터

다. 사업제안 설명회(PT)

(1) 설명회 일시 : 2026년 10월 23일(금) 16시 이후. 단, 단지사정에 따라 일정이 변경될 수 있음.

(2) 설명회 장소 : 2단지 생활지원센터 회의실

(3) 설명회 대상 : 입찰에 하자가 없는 업체

(4) 사업제안 설명은 각 업체당 사업설명 10분, 질의응답 10분으로 함.

- 사업제안 발표 시, 물품투자 또는 장비지원 등의 내용은 금품향응 제공 약속의 민원발생 소지가 있으므로 언급을 금지하며, 발표시 언급한 업체는 사업제안서 점수를 “0”점 처리함.

- 청소운영, 인력관리, 입주인 만족을 위한 발표위주의 제안을 할 것

라. 낙찰자 선정방법 : 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 의거 선정

10. 업체 선정방법

가. 국토부 고시 제2024-196호에 의해 유효한 입찰자가 3인 이상일 경우 적격심사제 세부 평가표에 의한 최고 득점자를 낙찰자로 선정하여 개별 통보한다.

나. 최고 득점자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 결정하고, 최저가격이 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

다. 낙찰자는 낙찰자 통보일로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효처리하고, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다.

라. 낙찰자 통보방법 : 전화, 문자 또는 FAX로 개별 통보한다.

11. 입찰무효

가. 국토부 고시 제2024-196호 제6조(입찰의무효)에 해당할 경우

나. 입찰 무효 시 무효 사유는 유선 또는 FAX로 통보한다.

12. 계약체결에 관한 사항

가. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 한다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정한다.

나. 낙찰자는 계약체결 후 10일 이내 계약이행보증보험증권(계약금액의 10%)을 제출하여야 한다.

다. 낙찰자는 계약체결 후 1개월 이내에 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험) 가입 증명서를 제출하여야 한다.

라. 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

13. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.
(입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)
- 나. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.

14. 입찰관련 유의사항

- 가. 낙찰업체는 직영 운영하여야 하며 제3자에게 하도급 및 협력업체 운영 적발 시에는 계약 후라도 낙찰을 취소하며 계약이행증권 및 입찰증권은 발주처에 귀속한다.
- 나. 산출내역서는 최저임금법 등에 따라 최저임금 이상을 반영하여 산출하고 계약기간 중 최저임금이 인상될 경우 최저임금을 반영하여 계약금액을 변경하는 것으로 한다.
- 다. 산출내역서는 제시된 양식을 사용하고, 산출기준을 준수하지 않을 시 입찰을 무효 처리한다.
- 라. 근로자의 연차수당과 퇴직금은 당 아파트에 별도 적립하며, 지급 사유 발생 시 용역업체가 입증, 청구한 때, 4대 보험료(국민연금, 고용보험, 산재보험, 건강보험)는 실비정산 지급한다.
- 마. 연차수당, 퇴직적립금, 4대 보험은 제시된 산출내역서의 산출근거대로 100% 적용하여야 하며, 감액 적용 및 산출 근거 미 준수 시에는 입찰을 무효 처리한다.
- 바. 각종 서류에 대한 입증책임은 입찰자에게 있으며 입증이 불가한 경우에는 인정하지 아니한다.
- 사. 입찰에 관한 제반 사항을 완전히 숙지한 후 응찰하고, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.
- 아. 기술자 및 장비보유는 위생관리업신고 업체는 모두 만점 처리한다.
- 자. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 「주택관리업자 및 사업자선정지침」과 사업주체의 결정에 따르며, 기타 자세한 사항은 생활지원센터(☎ 02 532 6493)로 문의 바랍니다.

※ 붙임자료 : 1. 입찰서 1부

- 2. 미화(청소)용역사업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부
- 3. 미화(청소)용역비 산출내역서 1부
- 4. 적격심사 자가 평가표 1부

2026. 10. 1.

(주)타워피엠씨 대표이사 대리인
래미안원페를라 생활지원센터장(직인생략)

【붙임 1】 【별지 제1호 서식】

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	미화(청소) 용역사업자 선정
입찰가액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금 (입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
*대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
래미안원페를라 관리주체[(주)타워피엠씨] 대리인 생활지원센터장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【붙임 2】 미화(청소)용역사업자 선정 적격심사제 세부평가표

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 ⁺	회사채에 준하는 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%)						
입찰가 격 (30점)	입찰가 격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가), 가중치 □는 1로 한다. (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 순위에 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 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

【붙임 3】 미화(청소)용역비 산출내역서

2026년도 청소 산출내역서

업체명 : (인)

항 목		미화팀장	남자반장	여자반장	미화(남)	미화(여)	합 계	〈용역비 세부 산출기준〉 2026년도 최저임금 10,320원 준수
		1명	1명	1명	8명	8명	19명	
근무형태		일근직	일근직	일근직	일근직	일근직		
주간 휴게시간		1	1	1	1	1		
월 근로시간		173	173	173	173	173		
일 근로시간		6	6	6	6	6		
토 근로시간		3	3	3	3	3		
직접 노무 비	기본급							입찰자 자율 제안
	직책수당							입찰자 자율 제안
	A. 급 여 계							
	연차수당							(기본급+직책수당) ÷ 월근로시간×일근로시간×15개÷12개월
	퇴직적립금							(A.급여계+연차수당) ÷ 12개월
1. 직접노무비 계								원단위 이하 절상
간접 노무 비	건강보험						(직접노무비계-퇴직적립금) × 3.595%	4대 보험은 업체선정 후, 낙찰업체 요율 적용
	장기요양보험						건강보험료 × 13.14%	
	국민연금						(직접노무비계-퇴직적립금) × 4.750%	
	고용보험						(직접노무비계-퇴직적립금) × 1.350%	
	산재보험						(직접노무비계-퇴직적립금) × 0.956%	
2. 간접노무비 계								원단위 이하 절상
제경 비	피복비							1인당 20,000원 / 하복, 동복 계절복 의복 지급
	복리후생비							1인당 10,000원 / 설,추석 명절 선물 및 기타 복리후생비
	청소용품비							아파트 지급 또는 실비정산
	대청소비							1인당 70,000원 (산업안전보건관리비를 포함) (지하주차장 년2회, 동내부 현관 및 복도 년1회)
	탑승식청소차 유지관리비							실비정산
3. 제경비 계								원단위 이하 절상
4. 일반관리비								(1 + 2 + 3) × 2% (원단위 이하 절상)
5. 기업이윤								(1 + 2 + 3) × 2% (원단위 이하 절상)
6. 1인당 용역비								(직접노무비+간접노무비+제경비+일반관리비+기업이윤)
7. 월 용역비 계								총 인원 월간 용역비
8. 총 용역비 계								월 용역비 계 × 12개월

〈비고〉

- 위의 항목별 산출기준에 위반되는 경우 무효 처리됨.
- 모든 항목은 원단위 이하는 절상하여 십원단위로 명시되도록 하며, 월 용역비는 천원미만 버림한다.
- 최저임금법, 근로기준법에 미달(위배)되거나 당 아파트에서 정한 소정의 산출기준에 적합하지 않을 경우 무효처리되며, 낙찰된 후 무효 처리하여도 이의를 제기할 수 없음.
- 불명확한 기재 (0원, 공란, - , 업체 부담 등)이 있을 경우 해당 입찰내역서는 무효 처리됨.
- 간접노무비는 모든 항목 계상하여 기재하며 산출내역 위반 또는 정부 지원 등의 감면 적용 시 무효 처리함.
(보험별 요율은 고정으로 산출하고 청구 시에는 낙찰업체 요율을 적용하여 실비정산으로 함.
- 계약체결 후 법정 최저임금 변경 시 상호 조정하여 인상 지급함.
- 반드시 본 양식으로 산출내역서를 제출하여야 하며 산출기준에 미달될 경우 입찰을 무효처리 함.

2026년 월 일

【붙임 4】 적격심사 자기 평가표

청소용역업체 선정 적격심사 자체 평가표

(제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 함)

순번	평가 항목	평가 내용	배 점	비고
1	신용평가 등급	() 등급	()점	기업신용평가등급확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	() 건	()점	입찰공고일 전일기준으로 최근1년간 행정처분확인서
3	기술자 보유	() 명	()점	위생관리업 신고업체는 모두 만점 (입찰공고일 현재 최근 1개월이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 가입증명서 제출)
4	장비 보유	() 대	()점	위생관리업 신고업체는 모두 만점
5	관리 실적	()개 단지	()점	입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개 단지 만점

1. 위의 적격심사 자기 평가표 작성에 절대 허위가 없어야 하며, 이를 허위로 작성하고 제출할 경우 0점 처리될 수 있다.
2. 청소용역 업체 선정을 위한 적격심사제 표준평가표를 참고하여 자체 평가하여 작성.
3. 위 자체평가표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출.

2026.

업체명 :

위 작성 제출업체 (대표이사) :

(인)

래미안 원페를라 생활지원센터 귀하