

청소용역업체 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제25조 및 동법 시행령 제25조 제1항 및 국토교통부 고시 제2024-196호 [주택관리업자 및 사업자 선정지침]에 따라 청소용역업체를 선정하고자 다음과 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명: 가온마을1단지아파트
- 나. 소 재 지: 세종특별자치시 다정남로22(다정동)
- 다. 단지규모: 25개동 1,631세대

2. 입찰 종류

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰, 적격심사제
- 나. 낙찰의 방법 : 제2024-196호 [주택관리업자 및 사업자 선정지침]에 의거 적격심사에서 최고점을 획득한 업체로 선정.

3. 입찰 내용

- 가. 인 원 : 총 19명으로 미화원 여자 14명(1명은 청소반장) 남자 5명(외곽 4명에, 지하주차장 1명)
- 나. 근무시간 : 미화원(여) ☞ 평일 08:30 ~ 15:30 (휴게시간 1시간, 평일 6시간 근무)
토요일 격주 3시간 근무
미화원(남) ☞ 평일 08:30 ~ 15:30 (휴게시간 1시간, 평일 6시간 근무)
토요일 격주 3시간 근무

다. 업무범위 :

- 1) 공용부분과 그에 따른 부대 복리시설 (승강기, 관리동, 복리시설 등 공용부 전체 청소
지하주차장은 매일 탑승식 청소 차량으로 청소해야 함)
- 2) 년 2회 단지 대청소 - 외부 계단 및 통로, 휴게 공간, 분리수거장, 자전거 보관소, 지하승강기 출입구
썬큰 등 장소 에서 기본 청소가 어려운 지점, 각 라인 공용 출입구 특별 청소 등
- 3) 년 1회 청소 - 에어컨 120대 필터 및 커버 청소(매년 4월 1,2,4WAY 종류 구분하지 않고 모든
공용부)

라. 계약기간 : 2026년 12월 1일 ~ 2028년 11월 30일 (2년)

4. 참가 자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 (참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 나. 자본금 2억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 아파트 3건 완료 실적이 있는 업체
- 라. 현장설명회에 참석한 업체

5. 현장설명회

가. 일시 및 장소 : 2026년 10월 8일(목) 14:00 / 관리사무소

나. 대표자 또는 해당업체 직원 참석 : 신분증, 사업자등록증 / 대리인 참석 : 재직증명서, 위임장

6. 제출 서류 (제2024-196호 제27조 각호의 서류 일체, 전자입찰 방식으로 전송)

가. 사업자등록증 사본 1부

나. 해당법령에 따른 위생관리업 신고증 사본 1부

다. 법인등기사항증명서 1부

라. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급을 포함하며 유효기간 내에 있을 것)

마. 입찰자의 인감증명서, 사용인감계 각 1부

바. 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분후 6개월 경과여부 확인서 1부

사. 적격심사 평가배점표에 따른 제출서류

(1) 기업신용평가등급 확인서 1부(입찰공고일 이전 최근, 유효기간 이내일 것)

(2) 행정처분 확인서 1부(해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일기준 최근 1년간)

(3) 입찰서 1부

(4) 기술자 보유 현황 1부(최근 1개월 이상 근무자, 4대보험 가입 증빙자료)

(5) 장비보유 현황 1부(서류제출 마감일 현재 보유한 장비 구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)

(6) 입찰공고일로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 아파트 업무실적증명서 1부

(7) 사업제안서(회사소개서, 관리운영계획서)와 협력업체와의 상생발전계획서 1부

(8) 청소용역비 세부 산출내역서(첨부양식) 1부

(9) 자본금을 증빙할 수 있는 서로 1부

(10) 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상으로 사업자 선정지침에서 정한 방식) 1부

7. 서류접수 및 개찰 일정

가. 서류제출 마감 : 2026년 10월 14일(수) 17:00까지

개찰일시와 장소 : 2026년 10월 15일(목) 10:00시 관리사무소

나. 제출방법 : 제출서류 등은 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)을 통한 전자입찰시스템으로 제출한다.

다. 적격심사시 사업제안서 평가는 제출서류로 실시함.

라. 적격심사 : 2026년 10월 21일 저녁 적격심사 회의(상황에 따라 변경 될 수 있음)

마. 적격심사시 최고점을 받은자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고
최저가격이 동일한 경우에는 추첨으로 결정함. (추첨일 : 2026년 10월 21일 저녁 적격심사시 ;
상황에 따라 이후 개최되는 대표회의 회의에서 실시 할 수 있음)

8. 산출내역서 작성 시 유의사항

가. 반드시 아파트에서 제시한 산출 내역서를 준수하여 작성해야 하며, 산출내역서 해당항목의 누락,
임의변경, 공란, 자사부담, 1원은 인정하지 않으며, 관계 법령 등 위배 시 무효처리 함.

나. 퇴직적립금 및 연차수당은 관계법령에 따른 방식으로 지급하되 대상자 발생시 정산 지급한다.

다. 4대 보험은 100% 적용하여 산출하되 매월 대상자에 한해 정산 지급한다.

- 라. 연차수당 및 퇴직충당금을 통상임금에 포함하는 등의 변칙 산출 시 입찰 배제한다.
- 마. 2026년 최저임금을 반영하여 산출한다.(2027년 최저임금은 연동은 추후 수정 계약 필요)
- 바. 모든 항목은 원단위에서 절사(직접노무비는 원단위 절상)하고 입찰금액은 1,000원 미만 절사한다.
- 사. 탑승식 청소차는 2년 이내 구매한 양호한 상태의 차량 입고시 우선 배점. (세부 내역서 첨부필)
(청소폭 800mm이상 , 흡입폭 1,000 이상, 리튬배터리 이상 안전성과 성능을 가진 제품으로
1회 충전으로 6시간 이상 청소 가능, 경사 있는 램프에서 지하1층과 지하2층 층간 안전 운전
가능한 모델(층간 안전 운행 가능 증빙 필요, 가능하면 2대 입고 추천) 청소능력 시간당 6,500이상,
오수탱크 110L 이상의 능력을 가진 제품 입고시 사업계획서 적합성/상생발전 지수 등 점수 반영)
- 아. 공고문 3번 다호 업무 범위 2)의 단지 연 2회 대청소에 대한 상세한 사업계획서 제출.(점수 반영)
- 자. 단지내 청소 관련 비상 상황 발생시 청소 업체 지원 가능한 방안 제출.(점수 반영)

9. 기타 사항

- 가. 입찰자는 반드시 입찰에 관한 서류(주택관리업자 및 사업자 선정지침 등) 기타 입찰에 필요한 사항을 완전 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 숙지하지 못하여 발생한 사항에 대한 책임은 입찰자에게 있음.
- 나. 제출 서류는 일체 반환하지 않으며 허위 및 조건에 위배 사항이 있을 시 선정된 후라도 무효로 처리함.
- 다. 공고문에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시에 따름.
- 라. 4대 보험 간접비는 100% 적용할 것(금액 미기재 시 부적격 처리 - 4대보험은 실비 정산)
- 마. 최저임금법 및 근로기준법(관련항목) 등에 따라 적정하게 산출하여야 하며 법정요율 이하 과소 적용 및 항목 누락 등 부적절한 견적은 부적격 처리함.
- 바. 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 전화나 팩스, 문자로 알림.
- 사. 계약자는 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증증권을 계약 후 10일 이내에 제출하여야 하며 그 기간 내에 제출하지 않을 시 계약을 취소하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.
- 아. 낙찰자는 계약체결 후 1개월 내 4대 보험 가입증명서 제출.(근로자의 4대 보험료는 실비 정산 한다)
- 자. 기타문의 및 상세한 사항은 관리사무소 (044-868-4257)로 문의하시기 바랍니다.

10. 별첨서류

- 가. 별첨1. 입찰서 1부
- 나. 별첨2. 적격심사 세부배점표 1부
- 다. 별첨3. 청소용역업체 세부평가표 산정 시 평가기준 1부
- 라. 별첨4. 아파트 청소용역비 산출내역서 1부
- 마. 별첨5. 입찰업체 자기심사 평가표 1부

2026년 10월 01일

우리관리(주) 대표이사 대리인

가온마을1단지아파트 관리사무소장(직인생략)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	청소 용역업체 선정 입찰
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
가온마을1단지아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별첨2] 청소용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

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(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(10%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	1	5순위(10%)						
		30	1순위(최저가, 최고가)						
		비고 8에 따라 산출된 점수로 배점 (배수는 2배로 함)							
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』(별표 6) 주택관리업자 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 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 평가한다. (점수의 경우 별첨3 청소용역업체 세부평가표 산정 시 평가 기준에 따라 점수 책정한다.)
- 업무실적은 1,000세대 이상 완료 실적 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 가격대비 점수비율에 따라 배점

$$(A업체\ 점수 = \{30 - (30 \times \square \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\})$$

$$\text{물품의 매각, 잡수입 배점 (A업체 점수} = \{30 - (30 \times \square \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\})$$

※ □는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수(1~5) : 배수는 2배로 한다.

※ 산정점수가 음수가 나오는 경우 0점으로 처리

[별첨3] 청소용역업체 세부평가표 산정 시 평가 기준

1. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.
2. 행정처분은 관련 법령에 따른 과태료를 의미한다.
3. 업무실적은 1,000세대 이상의 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
4. 기술자 추가보유 제시분야

■ 기술자 보유 제시사항 및 평가기준(입찰공고일 기준)

인정 자격 대상		제시 기술자 보유수 산정기준		입증방법
1. 건물 위생교육 이수자		교육 이수	5명 이상	▶ 교육이수자 : 이수증 사본 ▶ 공통 : 해당업체 최근 1개월 이상 근무 경력에 한함. 4대보험 중 1개 가입증명서 제출
제시항목을 모두 확보하지 못하여 순위를 정하기 위한 기술자 보유수 산정은 표와 같고 그 범위는 인정자격대상에 한정된 기술자에 한함.				
제시사항 모두확보 : 10점		법적 요구 조건 및 건물 위생교육 이수자 5명 이상을 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함.		

- ① 입찰공고 시 제시한 기술자 중 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.
- ② 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
5. 장비보유는 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증이나 장비임대계약서를 기준으로 하여 산정한다.

■ 장비 보유 제시사항

관련 종목	세부 내역	입증방법
청소기류	탑승식 청소차량 10대 외 법정장비 보유시 만점으로 한다. (탑승식 청소 차량의 경우 우리아파트에 배치할 청소차량에 대해 최근 2년 이내에 구매한 장비임을 증빙하는 서류 제출시 사업계획 적합성과 협력업체와의 상생발전 지수에 영향을 줌)	서류접수 마감일 기준 보유한 장비구입 영수증이나 장비임대계약서 첨부
채점기준	가. 제시사항 모두 확보한 경우 만점. 나. 탑승식 청소 차량 수량의 부족이나 경우 10대를 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함	

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가함.
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니함.

아파트 청소용역비 산출내역서

인원		1인당 산출금액			계	산출근거	
		미화반장 (여 1명)	미화원 (여 13명)	미화원 (남 5명)		▣ (여),(남) 미화원 (월)근로시간:164.3시간 ▣ 일근로시간 : 6시간 , 토요일 격주 3시간	
A 직접 노무 비	① 기본급					2026 최저임금 원 × 월 근로시간(164.3h) 평일 6시간 , 토요일 격주 3시간 근무 조건	
	② 직책수당 및 복리시설청소 수당					미화반장 20만원(1명) , 남자 미화원 각10만원(5명) 부대시설 청소 수당(여자 미화원 14명 각10만원) 미화반장은 반장수당과 복리시설 청소 수당 중복으로 지급하여 20만원 임	
	③ 연차수당					(①+②)/월근로시간×일근로시간×15일/12개월(신입 1년차 연차휴가 11일은 사용촉진)	
	④ 퇴직적립금					(①+②+③) / 12개월	
직접노무비 소계 A							
B 간접 노무 비	⑤ 국민연금					(①+②+③) × 연금요율%	실비 정산 건강 및 장기요양 2026년 요율 적용
	⑥ 건강보험					(①+②+③) × 건강요율%	
	⑦ 장기요양					건강보험료 × 관련요율%	
	⑧ 고용보험					(①+②+③) × 관련요율%	
	⑨ 산재보험					업체 제시 요율 (①+②+③) × 산재요율% 업체 제시 요율	산재·고용 업체 요율 적용
간접노무비 소계 B							
C 제경 비	⑩ 피복/장구비					1인당 10,000원 이상 (동,하복 앞치마 등)	
	⑪ 교육비					1인당 10,000원 이상 (법정안전교육, 산업안전 등)	
	⑫ 특수청소 및 청소차량 유지비					1인당 원 이상(지하주차장 년 2회 실시) - 청소차량의 경우 제시된 차량을 2년간 렌트 및 관리에 충분한 금액과 대청소비 제시해야 함.	
	⑬ 청소용품비					1인당 40,000원 이상 (청소용품 일체)	
제 경 비 소계 C							
D 일반관리비						(직접노무비A+간접노무비B+제경비C) × 1% 이상	
E 기업이윤						(A+B+C+D) × 1% 이상	
월간용역비합계						1,000원 미만 절사	
입찰금액						월간용역비 × 24개월	

※ 산출내역서 및 입찰 유의사항

- 모든 항목은 원단위에서 절사(직접노무비는 원단위 절상)하고 월간용역비 합계는 1,000원 미만 절사한다.
- 국토교통부 고시 제2024-196호에 의거 부정기재(0원, 마이너스, 자사부담 등) 및 기재요류는 입찰에서 제외한다.
- 최저임금 준수
- 연차수당, 퇴직금 및 간접노무비는 100% 적용 산출하고 4대보험은 매달 정산하여 정산분을 지급하며, 소급분 등이 발생할 경우에도 동일하게 적용한다.
- 신규입사자는 입사년도 연차 11개 사용을 원칙으로 하며 초년차 하계휴가는 신규연차로 대체한다.
- 입찰서의 입찰가액과 세부 산출내역서의 입찰금액이 다른 경우 입찰은 무효로 한다.
- 연차 15개는 정상 지급을 원칙으로 하며, 통상임금에 연차수당과 퇴직충당금을 합산하거나 변칙산출 시 입찰 배제하며 급여 명세서를 확인한다.

