

청소용역 사업자 선정 긴급 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리사업자 및 사업자선정지침)에 의해 청소용역 사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명: 불당마을 동일하이빌 아파트
- 나. 소 재 지: 충남 천안시 서북구 시청로 73
- 다. 단지규모: 21개동, 1203세대, 관리면적 136,627.47㎡

2. 입찰에 부치는 사항

- 가. 청소용역범위: 단지 건물 내외 공용부분 및 부대 복리시설 등 청소업무 및 기타 청소가 필요하다고 인정되어 관리사무소에서 지정 하는 업무
- 나. 청소인원 및 근무시간: 청소인원 14명 (미화반장 1명, 미화원 10명, 미화외곽 3명)
근무시간 - 평일 6시간
- 다. 계약기간: 2026년 11월 1일 ~ 2029년 10월 31일(3년)

3. 현장 설명회: 없음, 업체 필요시 입찰 참가 전 개별적으로 단지 현황을 숙지, 확인 할 것.

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류: 전자입찰(www.k-apt.go.kr)**제한경쟁입찰**
- 나. 낙찰의방법: **적격 심사제**(적격심사는 최저가격 제출 업체 순으로 상위 3개 업체에 대해서 순서대로 우선 서류 심사를 진행하며, 적격자가 없을 경우 차순위 업체를 추가 심사합니다.
동점자 처리 기준:
적격심사 합산 점수가 동일한 사업자가 2개 이상인 경우: '최저가격'을 제출한 입찰자를 낙찰자로 선정함.
평가 점수와 입찰 가격이 모두 동일한 경우: 추첨에 의해 낙찰자를 결정함.)

5. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 제1항 각 호의 어느 하나에도 해당하지 않는 사업자
- 나. 입찰공고일 현재 자본금 5억원 이상
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1000세대 이상 5개 단지 이상 완료 실적이 있는 사업자
- 라. 건물 위생 관리업 신고 사업자

6. 제출서류 등: 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 외 서류는 시스템에 등록하는 방법으로 제출 (공동주택정보관리시스템(www.k-apt.go.kr), 모든 서류는 순서대로 편철하여 하나의 pdf 파일로 제출)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조에 따른 제출서류 각 1부
 - 입찰서 및 세부 산출내역서(첨부 양식 준수) 각 1부
 - ※ 제시한 산출방법 및 산출내역서의 기준에 미달하거나, 근로기준법 위반 시 무효 처리
 - 입찰가액의 5% 이상 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
 - 사업종류별로 해당법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
 - 사업자 등록증 사본, 법인인 경우 법인등기사항증명서 각 1부

- 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함, 공고일 현재 유효기간 이내) 1부
- 공정거래위원회 법 위반사실 확인서(입찰공고일 이전 6개월 경과 여부 확인) 1부

나. 제한경쟁입찰에 따른 제한요건을 증빙하는 서류

- 입찰공고일현재로부터 최근 5년간 공동주택 1000세대 이상, 5개 단지 이상의 완료된 관리 실적 사본 1부
(해당 단지 완료 실적 증명서 - 단지명, 세대수, 주소, 전화번호 별도 기재)
- ※ 자본금 제한요건 증빙서류는 법인등기사항증명서로 대체 함.

다. 적격심사제 세부평가표(붙임)에 따른 제출(입증)서류 사본 각 1부

- 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내)
- 행정처분확인서(처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간)
- 기술인력 및 장비보유 현황 각 1부(위생관리교육수료증, 4대보험중 1개 이상 가입 증빙자료 제출하고, 입찰공고일 현재 위생신고증을 보유한 업체는 만점으로 평가 함)
- 관리실적 증명서: 입찰 공고일 현재로부터 최근 5년간 실적 증명서
- 사업제안서(회사소개, 관리운영계획 및 협력업체와의 상생발전방안과 청소관리운영계획서를 포함하여 제출, 본 계약은 단지 내 일상 청소 및 비상시(제설, 수해, 민원발생 등) 즉각적인 현장 대응이 **필요함**.)

7. 서류접수일정, 방법 및 개찰 일시, 장소 등

가. 제출 마감: 2026년 10월 8. (목) **15시까지** K-apr 공동주택관리정보시스템에 입력 및 등록

나. 개찰일시 및 장소: 2026년 10월 8. (목) 16:00(단지 사정상 변동 가능) 관리사무소 입찰담당자 PC

8. 입찰의 무효

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조(입찰의 무효)에 따라 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 입찰보증금은 아파트에 귀속 됨.

나. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보 함.

9. 낙찰자 결정방법

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따름.

나. 적격심사제에 따른 최고 점수 획득 업체 선정

다. 최고점을 받은 사업자가 2개 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정 함.

라. '사업제안서(10점)' 평가 기준에 지역 밀착형 관리 계획을 포함함.

[적격심사 사업제안서 평가 기준 예시]

현장 밀착 관리 및 비상 대응력 (배점 포함):

"단지와의 거리 및 접근성을 고려한 신속한 미화원 결원 보충 계획 및 비상시 현장 출동·지원 능력"을 사업제안서에 포함하여 제출하여야 함.

"낙찰 사업자는 본 단지 청소 업무의 연속성 및 현지 사정 파악을 위해 충남/천안 지역 거주 인력의 우선 채용 및 수급 계획서를 계약 체결 시 제출하여야 함."

10. 입찰보증금 및 계약 보증금

가. 낙찰된 사업자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 그 낙찰은 무효 처리하고 해당 입찰보증금은 아파트에 귀속 됨.

나. 낙찰된 사업자는 계약체결 시 계약금액의 100분의10을 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서) 으로 납부 하여야 함.

11. 기타 유의사항

가. 제출 서류는 일체 반환하지 않고, 기타 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령에 따름.

나. 입찰서의 입찰가액이 용역비 세부 산출내역서와 일치하지 않을 경우 입찰 무효로 함.

- 청소용역비 산출 시 제시된 산출내역서 산출방법 및 기준(최저임금법, 근로기준법, 4대보험법 등)으로 작성하며 미 준수시 입찰무효이며, 감면요인(두루누리 사회보험, 일자리 안정자금 보험료 경감 등)을 배제하고, 제시된 요율로 산출 해야 함.

- 산출내역서 해당 항목 누락 또는 임의 변경, 기준에 미달하여 산출한 내역서는 입찰 무효처리 함.

- 입찰가격은 월간 용역비에 36개월 수를 곱하여 산정한 금액임.(부가세 제외)

다. 4대보험은 실비정산하고 연차수당 및 퇴직적립금은 아파트에 자체 적립하고 대상자 발생시 용역업체가 지급사유를 입증시 지급

라. 기술자보유 제시사항: 위생관리교육수료증, 4대보험중 1개 이상 가입 증빙자료 제출하고, 위생관리용역업 등록기준을 만족한 경우 모두 만점처리

마. 장비보유 제시사항: 위생관리용역업 등록기준을 만족한 경우 모두 만점처리

사. 기타 문의 사항은 관리소(T. 041-561-6007)로 연락하시고, 국토교통부 고시 제2024-196호를 숙지바랍니다.

2026. 10. 02.

(주)휴먼하우징 대표이사 이종구

위 대리인 불당마을동일하이빌아파트 관리사무소장(직인 생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	청소용역 사업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
(주)휴먼하우징 대표이사 이종구 위 대리인 불당마을 동일하이빌아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별표 10] (제50조제4항 관련)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목 (배점)	세부 배점	항목별 평가기준			업체별 평가확인					비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신용 평가 등급 (15점)	15	① AAA~BB ⁺	AI~B ⁺	①에 준하는 등급						
		14.5	② BB ⁻	B ⁺	②에 준하는 등급						
		14	③ B, BB, B	B ⁻	③에 준하는 등급						
		11	④ CCC 이하	C 이하	④에 준하는 등급						
	행정 처분 건수 (15점)	15	없음								
		10	1건								
		5	2~3건								
업무 수행 능력 (30점)	기술 자능 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
		8	2순위(20%)								
		6	3순위(40%)								
		4	4순위(20%)								
		2	5순위(20%)								
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
		8	2순위(20%)								
		6	3순위(40%)								
		4	4순위(20%)								
		2	5순위(20%)								
	업무 실적 (10점)	10	5건 이상								
		8	4건								
		6	3건								
		4	2건								
사업 제안서 (10점)	사 업 계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)								
		4	2순위(20%)								
		3	3순위(40%)								
		2	4순위(20%)								
		1	5순위(20%)								
	협력 업체 와의 상생 발전 지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)								
		4	2순위(20%)								
		3	3순위(40%)								
		2	4순위(20%)								
		1	5순위(20%)								
입찰 가격 (30점)	입찰 가격 (30점)	30	1순위(최저가 / 최고가)								
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점								
합계	100점	100점									

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하로 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점 하다.

2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.

4. 기술자-장비 보유는 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표6] 용역 등 사업자 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.

5. 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰광고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래 명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.

6. 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.

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 둘째자리까지 산정, 셋째자리 이하 버림) ㉞ (배점점수 = {30-(30× $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최저가}}$)}),

다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다. ㉞ (배점점수 = {30-(30× $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최저가}}$)}, 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

【적격심사 업체 자체평가표】

입찰참가자(업체)	
대 표 자	
연 락 처	

순번	평가항목	평가내용		첨부서류
		해당표기	배점	
1	신용평가등급	() 등급	()점	신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분	() 건	()점	행정처분 사실확인서 (해당 법령에 따른 처분권자가 발급 (위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)
3	기술자 등 보유	위생교육이수자 () 명	()점	위생관리업 위생관리교육 수료증 사본 (최근 1개월 이상 근무자, 4대보험증 1개이상 가입 증명서 증빙)
4	장비보유	() 대	()점	위생관리업
5	업무실적	() 개 단지	()점	최근 5년간 1000세대 이상 아파트 관리 완료 실적 (5개 단지 이상 만점)
합 계			()점	

- 상기 평가표는 입찰 참가자가 직접 작성하여 제출합니다.
- 입찰참가자가 제출한 평가표는 적격심사 점수 배점 시 참고 사항으로, 적격심사에 혼선을 초래하지 않도록 허위 또는 오기가 없도록 작성합니다.
- 제출서류 마지막에 첨부하여 제출합니다.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자

업 체 명 : _____

대 표 자 : _____(인)

(주)휴먼하우징 대표이사 이종구
위 대리인 불당마을 동일하이빌아파트 관리사무소장 귀중

미화용역비 산출내역서

근무시간 : 평일 6시간

회사명 :

구분		미화반장 (1명)	여미화원 (10명)	외곽남자 (3명)	산출내역	비고
		1인단가				
직접노무비	①기본급				156시간 * 11,000원 이상	
	②직책수당				미화반장수당 1인 80,000원, 남외곽미화원3인 수당 1인당 70,000원	미화반장 1명 남외곽미화원 총3명
	③연차수당				(①+②)/월근로시간*일시간*연차일수(15)/12개월	산출내역준수 (실비정산)
	④퇴직적립금				임금총액(①+②+③)/12개월	산출내역준수 (실비정산)
소계(a)						
간접노무비	건강보험				(①+②+③)*3.595%	산출내역준수
	장기요양보험				건강보험료*13.14%	산출내역준수
	산재보험				(①+②+③)*1.116%	산출내역준수 (낙찰후 업체요율)
	국민연금				(①+②+③)*4.75%	산출내역준수
	고용보험				(①+②+③)*1.35%	산출내역준수 (낙찰후 업체요율)
소계(b)						
제경비	청소용품비				청소용품비	1인당 25,000원 이상
	복리후생,보건				명절선물비	1인당 5,000원 이상
	교육훈련,행정				월1회 이상 교육, 교육결과 문서 발송 등	1인당 5,000원 이상
	피복비				계절별 의복	1인당 5,000원 이상
	대청소비				지하주차장 대청소 년1회, 필로티 청소 년1회	1인당 40,000원 이상
소계(c)						
일반관리비					직.간접 노무비의 2%이상 적용	
기업이윤					직.간접 노무비의 3%이상 적용	
소계(d)					일반 관리비 + 기업 이윤	
합계(a+b+c+d)						
A: 매월용역금액					미화 14인(여미화반장 1명, 여미화 10명, 남외곽미화원 3명)	원단위이하절사
B: 총용역금액					A × 36개월 = B	

※ 각 항목(1인단가)은 원 단위 이하 절상할 것.ex) 212.23원,210.23원 → 220원

※ 항목별 “0원” 또는 공란과, 합계 등의 임의적인 절사(상)시 무효 처리.

※ 월 근로시간은 156시간으로 계산

※ 4대보험은 실비정산하고 퇴직적립금과 연차수당은 관리사무소에서 별도 적립하며 대상자 발생시 지급

※ 1년미만 근로자의 연차는 모두 사용하는 것을 원칙으로 함.

(주)휴먼하우징 대표이사 이종구
위 대리인 불당마을 동일하이빌아파트 관리사무소장 귀중