

청소 용역 사업자 선정

공동주택관리법 제25조 및 동법 시행령 제25조 (관리비 등의 집행을 위한 사업자선정) 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 당 아파트의 용역사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 진영자이아파트
- 나. 소 재 지 : 경상남도 김해시 진영읍 김해대로 361번길 31
- 다. 단지규모 : 14개동 977세대 / 관리면적 : 113,339.23㎡

2. 입찰방식 및 낙찰자 선정 방법 [사업자선정지침에 따름]

- 가. 입찰의 종류 : 전자입찰, 제한경쟁입찰
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제
 - 1) 서류 심사에 결격이 없는 업체로서 '용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표'에 의한 최고점수 업체를 선정한다.
 - 2) 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저 입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저 입찰가격도 동일한 경우에는 추첨으로 결정한다. (추첨 방식은 입주자대표회의에서 결정)
 - 3) 미 응찰 등의 사유로 유찰된 경우에는 재공고하며, 재공고가 유찰된 경우에는 수의계약으로 업체를 선정함.
- 다. 낙찰자 통보 : 참가자격에 결격 사유가 없고 제출서류에 하자가 없는 업체 중 당 아파트 평가위원회에서 결정 후 관리주체가 유·무선 또는 문서로 통보함.

3. 입찰에 부치는 세부 내용

- 가. 입 찰 명 : 청소 용역 사업자 선정
- 나. 계약기간 : 2027년 02월 01일 ~ 2029년 01월 31일 (2년)
- 다. 청소인력 : 10명 (미화반장 1명, 미화원 9명)
- 라. 용역범위
 - 1) 단지 내 입주자등 전유부분을 제외한 공용면적과 그에 따른 부대 및 복리시설의 공용부분 전체 (당 아파트 관리규약에서 정한 공용 부분 일체, 휘트니스 센터 포함)
 - 2) 쓰레기 배출장소(재활용품장)에 대한 재활용 분리 작업
 - 3) 기타 관리주체가 지시한 청소 업무
- 마. 근무형태 : 일근 평일 09시 - 16시 30분 (주5일 근무 / 휴게시간 1시간)
 - 1) 월 총 근무시간 : 170시간
 - 2) 급여, 인사, 노무관리 등은 근로기준법 및 최저임금법 등의 관계법령을 준수하여야 하며, 위반 시 발생하는 모든 책임은 용역업체에 있음.
 - 3) 입사 1년 미만 근로자의 연차 발생(11일)은 당해 연도에 연차를 사용하도록 함.
 - 4) 입사 1년 이상 근로자의 연차 발생(15일)도 모두 촉진하여 사용하도록 함.
 - 5) 매월 근로자 임금 지급 내역서를 제출하여야 함.
- 바. 2027년 최저임금 이상 적용하며, 연차수당, 퇴직금, 4대 보험 산출기준 100%적용, 제경비, 일반 관리비, 기업이윤 등을 상세히 반영 산출한다.
- 사. 연차수당과 퇴직금은 관련법령에 의거 모든 인원에 대해 100% 적용하되 관리주체가 별도로 적립하며 실제 지급 사유 발생 시 청구에 의하여 지급한다. 4대 보험도 실비 정산(낙찰업체 실제요율 적용)한다.

아. 낙찰업체 결정 후 관리주체 결정으로 근무형태 및 휴게시간은 상호 협의 하에 조정될 수 있고, 변동이 있을 경우와 노동부 최저임금 고시 이후 용역비는 해당 기준에 맞춰 조정된다.

4. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196 제26조(참가자격의 제한) 제①항 각호에 해당하지 않은 사업자
- 나. 공중위생관리법에 의거 건물위생관리업 신고업체
- 다. 공고일 현재 자본금 7억원 이상인 업체
- 라. 입찰 공고일 기준 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 7개 단지 이상 청소 용역 관리 완료 실적이 있는 업체

5. 현장 설명회 : 없음

■ 개별적으로 단지 방문하여 현장 실사 후 단지 실정에 맞는 업무 방법을 제안하고, 현장을 확인하지 않은 책임은 입찰자에게 있습니다.

6. 입찰서 등 제출 서류: (국토교통부 고시 제2024-196호 제27조의 해당서류 일체)

■ 순서대로 스캔하여 PDF 파일로 제출

가. 입찰가격 관련 서류

- 1) 입찰서 : 입찰가액은 부가가치세를 제외한 금액
[입찰금액은 월 총 용역비에 용역기간(24개월)을 곱한 금액 기재](별지 제1호 서식) 1부.
- 2) 청소 용역비 산출내역서(상세 표기) 1부.
- 3) 입찰보증금 총 입찰금액의 5%이상 (계좌이체증명서, 또는 입찰보증보험증권 또는 공제증권) 1부.

나. 제출 서류

- 1) 건물위생관리업 영업신고필증 사본 1부.
- 2) 사업자 등록증 사본 1부.
- 3) 법인등기사항증명서 1부.(개인은 주민등록등본)
- 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부.
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서(유효기간 이내일 것) 원본 각 1부.
- 6) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부. (입찰 공고일 전일 기준 최근 6개월간)

다. 적격심사제 표준 평가 배점표에 따른 제출 서류

- 1) 기업신용평가등급 확인서 1부 : 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보 회사 중 신용조회업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 하며 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내일 것
- 2) 행정처분확인서 1부 : 입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분을 제출해야 하며, 미 제출 시 입찰을 무효로 함
- 3) 기술인력 보유 증명서 1부 : 입찰 공고일 현재 위생교육 이수확인증 사본 및 4대 보험 가입증명서 1부.
※ 기술자는 위생관리자(위생 교육 수수료증) 5인 이상 보유 시 만점으로 한다.
- 4) 장비보유증명서(서류 제출 마감일 현재) 1부.
 - ▶ 공중위생관리법 시행규칙 [별표1]의 시설장비 및 업무수행을 위한 기타 보유 장비 현황 (장비명과 장비사진 및 장비구입 영수증, 세금계산서 또는 장비임대계약서 등)
 - ※ [별표1]의 장비를 모두 보유한 경우 만점으로 한다.
- 5) 실적(완료 실적) 증명서
 - ▶ 입찰공고일로부터 최근 5년간 청소용역 업무실적을 의미하며, 입주자대표회의 또는 관리사무소장이 날인한 [발급처(단지명), 주소, 연락처, 계약기간, 세대수 기록] 증명서 1부. (미기재 및 미 첨부 증명서는 평

가 제외) ⇒ 업무 실적은 5건 이상을 만점으로 한다.

6) 사업제안서 (회사소개서 및 미화 관리 운영계획서) : 10부

▶ 인사 관리 계획, 청소 운영 계획(내부, 외부, 주차장 등)을 포함한 구체적인 사업 제안서(업체별 특별 제안 내용) 제출

▶ 단지 특성에 대한 이해와 분석, 관리방안, 제안사항 등을 평가

7) 협력업체와의 공생 발전을 위한 상생협력 계획서 (지원서비스 능력)

※ 모든 서류는 www.k-apt.go.kr을 통한 전자제출을 하여야 하며

사업제안서 10부는 입찰마감일 17시까지 생활지원센터로 제출하여 주시기 바랍니다.

7. 서류제출 방법 및 마감일시 등

가. 제출방법 : 제출서류는 전자입찰 www.k-apt.go.kr에 등록

나. 제출마감 : 2026년 10월 23일 (금요일) 17시까지

8. 개찰일시 및 장소

가. 개찰일시 : 2026년 10월 23일(금요일) 18시(일정은 사정상 변경될 수 있음)

나. 개찰장소 : 생활지원센터 입찰담당자 PC 및 입주자대표회의실

9. 사업제안 설명회 PT(적격심사 회의) 일시 및 장소

가. 설명회 일시 : 2026년 11월 2일(월요일) 18:30 이후

나. 설명회 장소 : 입주자대표회의실

▶ 설명회는 업체당 30분(설명회 및 질의응답)이며, 설명회 순서는 당일 아파트 생활지원센터에서 추첨으로 정하고 추첨에 미 참석한 업체는 생활지원센터에서 정함.

▶ 설명회(PT)에 필요한 기자재는 참가업체에서 준비하여야 하며, PT 자료 10부 준비 요망

다. 적격심사 회의 : 사업제안 설명회 후 당 아파트 입주자대표회의실에서 실시

10. 입찰무효

※ 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 별표3에 명시된 사유에 해당될 경우 입찰은 무효로 하고, 무효인 경우 해당 입찰자에게 팩스, 전화, 문자, 문서 중 택하여 그 사실을 개별 통보.

11. 업체 선정방법 [사업자선정지침에 따름]

가. 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 적격심사제를 통한 낙찰자선정 후 유선으로 개별 통보함.(입찰참가업체는 선정 결과에 대하여 일체 이의를 제기할 수 없음)

12. 입찰관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

가. 입찰가격은 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제28조에 의거 산출하며 부가가치세를 제외한 금액으로 함.

나. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 및 참가자격 등의 관련 조항, 본 공고문, 현장여건 등 입찰에 관한 제반 사항을 사전에 완전히 검토 및 숙지한 후 응찰하기 바라며, 숙지하지 못하여 발생한 모든 책임은 입찰 참가자에게 있음.

다. [붙임 3. 청소 용역비 산출내역서]의 입찰 무효 주의사항을 정확히 숙지하여 산출내역서를 작성하여야 하고, 지정 산출내역서 계산식 작성 기준 등 주의사항 위반일 경우 무효로 함.

라. 산출내역서는 최저임금법 등에 따라 최저임금 이상을 반영하여 산출하고 최저임금이 인상될 경우 인상된 최저임금을 반영하여 계약 금액을 변경하는 것으로 함.

마. 금액 산정 시 근로기준법이 정한 기본급, 연차수당, 퇴직금 및 4대 보험 등 법적산출기준 및 지침 등이 법적 기준에 미달되게 적용하였거나 최저임금에 미달되는 견적금액 등 법이 정한 규정에 적합하지 아니한 견적과 당 아파트에서 정한 소정의 산출기준에 적합하지 않을 경우는 0점 처리 하거나 무효 처리함.

바. 연차수당, 퇴직적립금, 4대 보험은 제시된 산출내역서의 산출 근거대로 100% 적용하여야 하며, 감액 적용 및 산출 근거 미 준수 시에는 입찰을 무효 처리함.

사. 산재보험료는 산출 내역서에 기재된 요율을 기준으로 산출하되, 계약 체결 시에는 해당 사업장의 고용산재보험 가입증명원 등으로 확인되는 최종 산재 요율표를 제출하여야 함. 단, 사회적 기업 등 특례 요율은 적용할 수 없으며, 허위 기재 시 입찰은 무효 처리함.

아. 적격심사 평가항목의 배점은 [붙임 4. 용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부 배점표]의 배점 방법에 의함.

자. 제출 서류는 유효 발급 기관이어야 하며, 유효기간 이내여야 함.

차. 제출서류에 하자가 있는 경우와 행정처분확인서 미제출 시는 입찰 무효가 됨.

카. 입찰 등록 시 제출된 서류는 일체 교환, 변경 또는 취소할 수 없으며, 일절 반환하지 않음.

타. 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약 체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약 체결 후이면 계약을 무효 처리하며, 업체 선정 후라도 부정, 허위사실, 하자가 있는 경우 계약은 무효로 한다.

파. 각종 제출서류에 대한 입증책임은 입찰 참가자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 않음.

하. 실비 정산제 적용 : 퇴직적립금, 연차유급수당은 당 아파트의 계좌로 해당 비용을 따로 적립하되, 용역사업자가 실제 지급사유를 입증한 경우 용역 사업자에게 입증된 비용만큼만 지급함.

거. 안전 및 현장관리 : 용역업무 수행 중에는 안전수칙과 근무수칙을 반드시 준수하여야 하고 용역 회사 본사 직원이 월1회 이상 단지를 방문하여 근무자 법정 및 안전보건교육 등을 실시하며, 관련 자료를 비치하고 그 결과를 관리사무소에 제출할 것.

13. 입찰보증금 등 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 하며, 입찰 공고일로부터 서류 제출 마감일 수납분 및 보증서 발생분만 유효함.

☞ 입찰보증금은 현금납부 영수증(계좌이체 증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 중 택1

나. 입찰보증증권 보증 채권자(사업자등록번호 : 506-82-78040), 현금 입금 업체는 전화 문의 요함.

다. 낙찰자로 선정된 사업자는 낙찰자 통보일로부터 10일 이내 계약을 체결하여야 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않거나 계약 체결을 거절하였을 때에는 낙찰을 무효 처리하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다.

라. 낙찰자의 지위는 발주자로부터 서면 또는 전화로 통보를 받아야 유효하며, 이 때 입찰은 종료된다.

14. 계약 체결에 관한 사항

가. 계약기간 : 2년 (2027. 2. 1 ~ 2029. 1. 31)으로 한다.

나. 계약 상대방은 계약 체결 후 10일 이내 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증증권을 제출하여야 하고 미제출 시 계약을 무효로 한다. 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약 보증금을 당 아파트에 귀속한다.

다. 청소 용역 사업자 계약에 있어서 투명성 및 공정성을 높이기 위하여 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제26조 제1항에 의거 입찰자는 해당 입찰과 관련하여 입찰·낙찰의 과정에서 직접적·간접적으로 물품·금품·발전기금 등을 제시하여서는 아니 되며, 제시한 사업자에 대해서는 참가자격을 제한한다. 계약 상대자 또한 계약 체결 또는 계약 이행 등의 과정에서 이 같은 행위를 하였을 때는 해당 낙찰을 취소하거나 계약을 해제·해지 할 수 있다.

라. 낙찰자가 계약을 체결할 때에는 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제29조 규정에 의한 계약 보증금과 4대 보험 가입증명서를 제출하여야 하며, 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결)에 따라 낙찰 통보 후 낙찰된 주택관

리업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우(정당한 사유가 있을 경우는 제외)는 계약을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속된다.

마. 입찰 공고문(입찰 유의서 포함) 및 적격심사를 위하여 제출한 사업제안서와 상생협력계획서(지원 서비스 능력)는 계약 문서로 구성되며, 이를 철저히 이행하여야 한다.

바. 근무인원, 근무시간, 업무범위 등은 계약 후라도 당 아파트 사정에 의해 조정될 수 있으며, 그 경우 용역비는 변동 조건에 상응하여 조정된다.

15. 기타 사항

가. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)과 관계법령 및 당 아파트 입주자대표회의 결정에 따른다.

나. 입찰 참가업체는 선정 결과에 대하여 일체 이의를 제기할 수 없다.

다. 발주처의 부득이한 사정이 발생할 경우 입찰의 취소 또는 연기를 할 수 있다. 이 때 입찰자에게 통보하여야 한다. 이 경우 연기·취소에 동의한 것으로 본다.

라. 기타 문의 및 상세한 사항은 당 아파트 생활지원센터(055-342-0621)로 문의 바랍니다.

붙임 1. 청소 용역 사업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부.

2. 입찰서 1부.

3. 청소 용역비 산출내역서 1부.

4. 용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표 1부.

5. 각서 1부. 끝.

2026년 10월 12일



우리관리주식회사 대표이사 김영복 대리인
진영자이아파트 생활지원센터장(직인생략)