

청소용역 사업자 선정 입찰공고

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

1. 사업개요

1) 단지개요

- ① 단 지 명 : 광명센트럴아이파크
- ② 소 재 지 : 경기도 광명시 광일로 49
- ③ 단지규모 : 11개동 1,957세대, 연면적 302,415.7077㎡ 부대 및 복리시설

2) 사업내용 : 광명센트럴아이파크 청소용역

- ① 용역인원 : 총 25명(미화실장 1명, 미화반장 1명, 미화원 16명, 외곽,주차장 5명, 커뮤니티 2명)
- ② 근무시간 : 근무시간은 철저히 엄수해야 함
미화파트 - 평 일 : 09:00 ~ 16:00(휴게시간 1시간)
- 토요일(격주) : 09:00 ~ 12:00(휴게시간 없음)
커뮤니티 - 주 6일 근무(일 근로시간 6시간 - 휴게시간 제외)
- ③ 청소범위
 - 세대 전유부분을 제외한 공용부 전부(관리동, 커뮤니티, 부대시설 및 복리시설 등)
 - 탑승식청소차 운영

2. 입찰종류, 낙찰방법, 입찰방식 : 제한경쟁입찰, 적격심사낙찰제, 전자입찰

3. 현장설명회, 서류마감, 개찰 등

- 1) 현장설명회 : 없음(참여업체 필요시 개별 자율방문)
- 2) 서류마감일시 : 2026. 10. 23. (17시)
- 3) 개찰일시 : 2026. 10. 23. (18시 이후)-개찰 집행자 PC
- 4) 적격심사일 : 2026. 10. 23. (18시 이후)-입주자대표회의실(당 아파트 사정에 따라 변경될 수 있음)

4. 입찰참가자격에 관한 사항

- 1) 선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 따른다.
- 2) 공고일 현재 자본금 10억 이상인 업체
- 3) 사업실적 : 입찰공고일 현재로부터 최근5년간 공동주택 1,000세대 규모 이상 5개단지 이상의 청소용역 완료실적이 있는 업체

5. 제출서류 및 제출방법

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제27조에 따른 제출서류
 - ① 건물위생관리업 영업신고증 사본 및 사업자등록증 사본 각1부
 - ② 법인등기부사항증명서 1부
 - ③ 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부
 - ④ 지침 제26조제1항제6호에 따른 공정거래위원회 발행 입찰담합 과징금 처분사실확인서 1부
 - ⑤ 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류와 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 각 1부.

제출서류	유의사항
신용평가등급확인서	- 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것
행정처분확인서	- 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
기술인력보유증명서	- 공중위생관리책임자수료증 10인 이상 보유시 만점 - 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료)
장비보유 증명서	- 탐승식청소차, 왁스머신기 각 10대 이상 보유시 만점 - 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
업무실적 증명서	- 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 5개단지 이상 완료실적 보유 시 만점 - 해당용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미
사업제안서 1부	- 회사소개서, 관리운영계획, 사업계획의 적합성 및 협력업체상생발전계획 포함

⑥ 입찰서 및 구비서류

(1) 입찰서 및 산출내역서 각 1부.(첨부된 양식으로만 산출하고 입찰 유의사항 참조)

(2) 입찰금액의 5%이상의 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증증권 또는 공제증권 택1. 1부.

2) 제출방법 : 입찰서와 제출서류는 전자적인 방법으로 등록(제출)한다.

6. 무효입찰자 무효통보 : 전화, 문자, 팩스 중 어느 하나로 통보한다.

7. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 제출된 입찰서는 교환, 변경 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리하며 입찰보증금은 당아파트로 귀속 함..
- 2) 입찰가격 산출내역서는 첨부된 양식으로 작성하되, 본 공고문 1.사업개요를 참고하여 작성하고 입찰사항 미숙지로 인한 책임은 입찰 참가업체에 있음.

8. 업체선정, 계약체결에 관한 사항

- 1) 계약기간 : 2026. 11 01. ~ 2028. 10. 30.(2년간)
- 2) 선정지침에 의거 제출서류에 이상이 없는 자 중에서 적격업체를 선정한다.
- 3) 계약보증금 : 용역업체는 계약체결시 계약금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금 또는 계약보증증권으로 납부하여야 함.
- 4) 용역내용이 산출내역서와 다르게 제공되었을 경우에는 용역비를 정산 후 지급한다.
이 경우 연차충당금, 퇴직충당금은 관리사무소에서 보관하고 지급사유가 발생할 경우 지급하며 4대보험료도 매월 용역업체가 해당자에 대하여 지급사유를 입증한 경우에만 지급한다.
(단, 결근 등으로 공백이 발생 할 경우 산출내역서 월임금 계에서 해당일수 만큼 공제한다.)
- 5) 계약체결 후 최저임금법, 사회보험법 등 관계법령이 개정되어 해당 금액이 변경될 경우 쌍방이 협의하여 계약금액을 변경한다.
- 6) 계약상의 권리. 의무를 제3자에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없다(재하청 금지)
- 7) 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

9. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1.
- 2) 입찰보증증권 참고 사업자등록번호(118-82-75322)입니다. 현금입금 업체는 전화 문의.
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

10. 그 밖에 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침, 입주자대표회의 의결에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎02-2060-6004) 문의 바랍니다.

11. 첨부 : 입찰서, 산출내역서, 적격심사제 세부평가표, 적격심사 자체평가표 각 1부.

2026년 10월 12일

관리주체 (주)타워피엠씨 대표이사의 대리인
광명센트럴아이파크 관리사무소장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	청소용역업체 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)			
광명센트럴아이파크 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별지 제13호 서식] (제85조의2제4항 관련)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 :

(서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	AAA~ BB+, BB°						
		14.5	BB-						
		14	B+, B°, B-						
		11	CCC+ 이하						
	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(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

〈비고〉

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』[별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 〈비고〉 제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표 6] 주택관리업자 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 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.
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 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치 } 1) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}, \text{※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치}(1 \sim 5) \text{는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.}$$

다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\}, \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.}$$

청소용역비 산출내역서

항 목		1인당 금액					합계	산 출 기 준	
		실장	반장	미화 원	외곽. 주차 장	커뮤 니티			
일근로시간		6	6	6	6	6			
월근로시간		162.95					182.5		
인 원		1	1	16	5	2	25명		
직 접 노 무 비	기 본 급							월근로시간 * 2026년 최저시급 10,320원	
	직책수당							실장30만원, 반장10만원, 외곽주차장 6만원 적용	
	(A) 월임금 계								
	연차수당적립금							(기본급+직책수당)/ 월근로시간*평일근로시간*15/12 (계속근로 1년미만 근무시 발생하는 연차 11개는 휴가시행)	
	퇴직적립금							(기본급+직책수당)/ 월근로시간*일근로시간*30/12	
	(B) 직접노무비 계							직접노무비 각 항목별 매월 실비정산	
간 접 노 무 비	건강보험							[(B)-퇴직적립금] × 3.595%	
	장기요양보험							건강보험×13.14%	
	국민연금							[(B)-퇴직적립금] × 4.75%	
	고용보험							(직접노무비계-퇴직적립금) × 1.35% (추후 낙찰업체 요율 실비정산)	
	산재보험							[(B)-퇴직적립금] × 0.956%(2026년 건물등의 종합관리사업 기본요율)(추후 낙찰업체 요율 실비정산)	
	(C) 간접노무비 계							간접노무비 각 항목별 매월 실비정산	
(D) 노무비 계								(B)+(C)	
제 경 비	피복비							1인당 월10,000원 이상 적용(동.하복,앞치마/신품지급)	
	청소용품비							산출제외-단지 실비정산	
	기계대청소비							산출제외-단지 실비정산(지하주차장연2회, 계단 연1회)	
	교육훈련비							1인당 월10,000원 이상 적용 (법정의무교육, 중대재해예방교육 등)	
	복리후생비							1인당 월25,000원 이상 적용 (명절 각10만원, 하계휴가10만원)	
	산업안전보건관리비							1인당 월5,000원 이상 적용(안전보건관리, 안전장구)	
	탐승식청소차 운영.유지보수비							1인당 월50,000원 이상 적용(청소차 운영 및 유지보수, 소모품 등)	
	(E) 제경비 계								
(F)용역원가 계								(D)+(E)	
(G)일반관리비								(D)*2%이상 적용	
(H)기업이윤								(D)*2%이상 적용	
1인당 용역비 합계								(F)+(G)+(H)	
월간용역비 계								월 용역비(총 24명 합계)	
입찰금액								월간용역비 * 계약기간(개월)	

※ 유의사항

- 본 양식을 필히 사용하고 기재된 산출기준 또는 아래 사항 중 어느 하나라도 미준수 업체는 입찰무효로 함.
- 직접노무비 각 항목별로 산출기준에 따라 계산 후 원단위 이하 절상(예 : 330.05원 → 340)하고
그 외 각 항목은 항목별로 산출기준에 따라 계산 후 원단위 이하 절사(예 : 339.95원 → 330)한다.
- 직.간접노무비는 각 항목별 제시한 요율과 산출식을 반드시 적용하되 매월 실비정산 한다.(4대보험 공단 보험료 내역 첨부)
- 연차, 퇴직적립금은 당 단지에 적용하며 지급대상자 발생 시 실비정산하여 청구, 지급한다.

2026년 월 일

입찰제출 업체명 :

(인)

광명센트럴아이파크 관리사무소장 귀하

1. 청소용역 업체선정 적격심사 자체평가표
(적격심사 제출서류 맨 앞에 첨부)

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	평 가 점 수	첨부서류
1	신용평가등급	()등급	()점	입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로,유효기간 이내의 것
2	행정처분 건수	()건	()점	입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
3	기술자 보유 (공중위생관리책임자 수료증)	()인	()점	공중위생 관리책임자 수료증 사본과 4대보험(해당업체에서 최근 1개월 이상 근무한 경우 인정하며, 고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료)
4	업 무 실 적	()개	()점	최근5년간 청소 완료실적증명서 (1,000세대 이상 5건 이상 만점)
5	장 비 보 유	탐승식청소차()대 왁스머신기()대	()점	장비보유 명세서 장비 구입영수증 또는 장비임대 확인서 사본
합계			()점	

2. 청소용역 사업자 선정 입찰참가 제한요건 자체 평가표

순번	제 한 사 항		참가자격 여부 ☒ 체크	
1	자본금	자본금 10억원 이상	여 ☐	부 ☐
2	관리실적	청소용역 완료실적증명서 * 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개단지 이상 관리 완료실적	여 ☐	부 ☐
3	입찰담합	최근 6개월간 과징금처분 유.무 사실확인서 (공정거래위원회 발급) (처분 사실없음)	여 ☐	부 ☐

☐ 위 자체 평가표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출합니다.
☐ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며, 허위로 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제하며 적격심사 제출 서류 맨 앞에 첨부하여 제출(등록)하여야 한다.

2026년 월 일

■ 입찰자 업체명 : 대표자 : (인)