

청소 용역사업자 선정 입찰 공고(제한경쟁/적격심사제)

1	입찰에 붙이는 내용	공동주택관리법 시행령 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자선정) 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 등에 의거 우리 아파트 청소용역 사업자를 선정하고자 다음과 같이 공고합니다. 1) 규모 및 면적 가. 단 지 명 : 팜스프링아파트 나. 소 재 지 : 경기도 파주시 송화로 13 다. 단지규모 : 31개 동 2,944세대, 지하1~3층 지상14~25층, 관리면적 : 426,799.502㎡ 2) 입찰에 부치는 내용 가. 청소인원 : 미화원 총23명, 여자16명, 남자 7명(팀장 1명 포함) 나. 근무시간 : 평일 9:00~16:00(중식11:30~13:00), 토요일(격주 근무) 8:00~11:30 다. 계약기간 : 2027.01.01. ~ 2027.12.31. (1년) 라. 청소용역의 범위 ① 각동 계단, 복도, 승강기 내·외부, 각층 승강기앞 홀, 관리동(관리사무소, 노인정, 주민공동시설) 및 그 외 공용전체 ② 각동 현관 및 계단, 복도 년2회 물청소(유리창 등 포함, 업체 자체인력 작업) ③ 단지 내부 관리주체에서 요청한 공동으로 하는 작업에 참여 마. 기계식 대청소(업체 자체인력 작업) ① 지하주차장, 지하주차장 출입 경사로, 지하주차장 통행계단은 년1회. ② 지하주차장 입구 렉산지붕은 년1회 물청소 실시 바. 지도교육 : 월1회 이상 현장지도 점검 및 법령에 의한 교육실시 후 결과보고서 제출 및 관리소장 면담
2	입찰의 종류 및 낙찰방법 등	1) 입찰의 종류 : 제한경쟁 입찰, 전자입찰(k-apt) 2) 낙찰의 방법 : 적격심사제(제시된 세부배점가격표에 의함) - 적격심사에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
3	입찰 참가 자격에 관한 사항	1) 자본금 8억 원 이상인 업체 2) 최근 5년간 1,000세대 이상 공동주택 5개 단지의 실적이 있는 업체 3) 탑승식 청소차 3대 이상 보유 4) 현장설명회에 참가한 업체
4	현장 설명회	1) 일시: 2026. 10. 22. (목) 오후 2시 2) 관리사무소 내 입주자대표회의실 3) 현장설명회 시 입찰유의서 배포 4) 대리인 참석 시 위임장을 지참할 것
5	서류 제출에 관한	1. 입찰서류 제출방법 및 마감시한 <u>순번대로 편철하여 k-apt 전자로 등록하고 출력본을 우편이나 방문하여 제출 함.</u> ① 제출서류는 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호 제

	사항	8조와 제24조에 의거하여 제출 ② 제출서류 목록의 모든 서류는 아래 마감시한까지 전자 입찰시스템(K-APT)에 제출하여야 하며, 모두 첨부파일로 업로드해야 한다. ③ 마감시한 : 2026년 10월 28일(수) 17:00 2. 제출서류 ① 입찰서[별지1호 서식] 1부 ② 공중위생 관리법 제3조제1항에 의한 위생관리용역업 영업신고증 1부 ③ 사업자등록증 사본 1부 ④ 법인등기부등본 1부 ⑤ 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부(공고일 이후 발행분) ⑥ 입찰공고일부터 최근 6개월 이내 공정거래위원회 과징금처분확인서 1부 ⑦ 청소용역비 산출명세서[별지2호 서식] ⑧ 입찰금액의 5%이상의 입찰보증금 : 계좌이체증명서, 입찰보증증권 중 1부 ⑨ 적격심사에 따른 제출서류 각 1부 (1) 기업 신용평가등급 확인서 1부 (2) 행정처분확인서(입찰 공고일전일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서) 1부 (3) 기술인력 보유증명서(위생관리 교육이수증으로 대체함) (4) 장비보유 리스트 1부(제출서류 마감일 현재 세금계산서 사본 또는 장비임대 확인서) (5) 최근 5년간 청소용역 완료 실적증명서 1부 (6) 사업제안서 - 별도로 제출 작성방법 : 사업제안서에는 회사소개서, 낙찰시 시행할 수 있는 범위의 청소용역 운영계획서(일간, 주간, 월간, 연간으로 구분) 상생발전계획서 순으로 작성하여 10페이지 내외 별도의 한 권으로 만들 것 3) 서식 붙임 1 : 【별지 제1호 서식】 입찰서 붙임 2 : 【별지 제2호 서식】 청소용역비 산출명세서 붙임 3 : 【별지 제3호 서식】 청소용역사업자 선정을 위한 적격심사 세부평가표
6	개찰일시 및 장소	1) 개찰일시: 2026년 10월 28일 (수) 18:00 2) 개찰장소: 관리사무소 개찰 담당자 PC 3) 개찰 및 낙찰자 선정 공고는 아파트 내부일정 및 입주자대표회의 일정에 따라 변경될 수 있음.
7	무효를 알리는 방법	1. 국토교통부 고시 제2024-196호 [별표 3]의 각 호에 해당하는 입찰은 무효로 한다. 2. 무효인 입찰 업체는 개별 통보함(전화, 문자, 이메일, 카톡 등).
8	입찰 관련 유의사항	1) 용역비의 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 하되, 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 제출함. 2) 직접노무비는 최저 임금법 등에 따라 2027년 최저임금을 반영 산출할 것 3) 팀장수당은 월 100,000원으로 산출할 것 4) 4대 보험은 100% 적용하여 계산하나 붙임-2. 【별지 제2호 서식】에 따라 실비 정산함. 5) 산출명세서 계산 시 소숫점 이하에 대하여 직접노무비는 절상, 간접노무비를 비롯한

		기타 항목은 절사하며, 월간 용역금액은 만원미만은 절상할 것 6) 붙임하는 청소용역비 산출명세서 양식을 반드시 사용할 것 7) 적격심사 평가에서 [기술자 등 보유]와 [장비 보유]는 서류를 제출하면 모두 만점으로 하고, [업무실적]은 1,000세대 이상 공동주택을 기준으로 함. 8) 적격심사 평가표의 입찰가격 세부배점을 정하기 위한 가중치는 1로 함.
9	계약에 관한 사항	1) 업체가 결정된 날로부터 10일 이내에 계약을 체결하여야 하며, 기한 내 낙찰자의 귀책 사유로 계약을 체결하지 아니할 경우 낙찰자 결정을 무효로 함. 2) 퇴직금 및 연차수당은 관리주체에서 별도로 적립하며 지급사유 발생 시 청구에 의하여 지급하고, 4대 보험은 실비 정산하는 조건임. 3) 입사자 및 퇴사자는 서면으로 관리주체에 보고하여야 함. 4) 청소용역 운영계획서는 계약서에 첨부되어 이행여부를 확인함. 5) 낙찰자는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조(계약체결) 제5항에 따라 계약체결 후 4대 보험 가입증명서를 제출하여야 함.
10	입찰보증금 관련 사항	1) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 현금 또는 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 함. 2) 낙찰자가 소정의 기일 내에 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 입찰보증금은 아파트에 귀속됨.
11	그 밖에 입찰에 필요한 사항	1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 접수된 서류가 허위로 판정될 경우에는 업체 선정 후라도 무효 처리함. 2) 공고문 게시 장소 : k-apt.or.kr. 아파트 홈페이지, 동별 게시판. 3) 기타 자세한 사항은 관리사무소 ☎ 031-948-8668로 문의 바람.
위와 같이 공고합니다. 2026. 10. 16. 팜스프링아파트 관리사무소장(직인 생략)		

붙임-1. 【별지 제1호 서식】 입찰서

입찰서			
* 참가번호		입찰명칭	청소 용역업체 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)			
팜스프링아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

붙임-2. 【별지 제2호 서식】 청소용역비 산출명세서

청소용역비 산출명세서						
평 일 : 9:00~16:00 (근무 5.5/ 휴게 1.5시간) 토요일 : 8:00~11:30 (격주 근무 3.5시간)						
구분		팀장	미화원	합 계	산출 기준	
인원수		1	1	23명	팀장1, 미화원22/ (여자:16명, 남자:6명, 팀장1명)	
직접 노무비	기본급				월 근로시간(151시간)*최저시급(10,700원)	
	직책수당				팀장 1명 직책수당 10만원	
	① 소 계					
	② 연차수당				[①/ 월근로시간]*일근로시간*15일/12 : 실비정산 ※ 11개는 휴가사용	
	③ 퇴직적립금				(①+연차)÷12 : 실비정산	
	(A) 합 계				[①+②+③]	
제경비	피복비				1인당 월 10,000원 이상(하복, 동복, 조끼)	
	청소용품비				1인당 월 20,000원 이상	
	대청소비				1인당 월 30,000원 이상(봄, 가을 연 2회)	
	교육훈련비				근무시간 이용하여 교육 실시	
	(B) 합 계					
간접 노무비	산재보험				(①+연차수당) * 업체요율 적용	* 4대 보험은 2027년도 기준요 율로 작성 (산재 업체 요율 적용) * 실비 정산
	고용보험				(①+연차수당) * 1.35%	
	건강보험				(①+연차수당) * 3.595%	
	장기요양보험				건강보험료 * 13.14%	
	국민연금				(①+연차수당) * 5%	
(C) 별도청구분 합계						
(D) 일반관리비					(직접노무비+간접노무비)의 2% 이상	
(E) 기업이윤					(직접노무비+간접노무비)의 2% 이상	
월간 용역비 합계					월간 용역비 합계(만원미만 절상)	
입찰금액(총계)					월간 용역비 × 용역기간(12개월)	

청소 용역사업자 선정을 위한 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명)

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(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. 기술자·장비 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 공급받자의 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 협력계획을 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).

$$\text{배점점수} = 30 - 30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}, \quad ※ \text{가격평가의 차별성을 위한 가중치}(1 \sim 5) \text{는 공동}$$

주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.

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

$$\text{배점점수} = 30 - 30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}}, \quad \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만,}$$

산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.