

## 청소용역 사업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제25조, 같은법 시행령 제25조 및 주택관리업자 및 사업자 선정지침 등에 따라 초월이편한세상 아파트 청소용역 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고 합니다.

### 1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 초월이편한세상 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 광주시 초월읍경충대로 1127번길 55, 65
- 다. 단 지 규 모 : 6개동 562 세대 [ 사용검사일 2007년 5월 31일 ]
- 라. 연 면 적 : 74,695.185 m<sup>2</sup>

### 2. 용역 개요

- 가. 용 역 명 : 초월이편한세상 아파트 청소용역
- 나. 소 재 지 : 경기도 광주시 초월읍경충대로 1127번길 55, 65
- 다. 용 역 내 용 : 입찰에 부치는 사항
- 1) 용 역 인 원 : 총인원 5명 [ 여자4명 (여자반장 포함), 남자 외곽1명 ]
- 2) 근 무 형 태 : 08:30 ~ 15:30 [ 휴게 1시간, 6시간 근무 ] / 토요일.공휴일 휴무
- 3) 일 상 업 무 : 아파트 근무자 처리
- ① 미 화 여 자 : 각동 출입구, 계단, 노인정2, 관리사무소 2, 승강기 청소 등 [ 통로수 21개 ]
- ② 미 화 남 자 : 외부청소, 재활용장(의류수거함,음식물쓰레기 배출통) 청소, 종량제봉투 수거통 관리 등
- 4) 년 간 대 청 소 : **청소용역업체 본사 장비 및 인력 3명 지원**
- ① 현관출입구 청소 [ 21개소 ] 년2회
- ② 필로티 청소 [ 7개소 ] 년2회
- ③ 옥내 주차장 청소 [ 4개소(6개층) ] 년2회
- ④ 자전거 주차대 상부 렉산청소 [ 6개소 ] 년2회
- ⑤ 재활용장(음식물 처리장) 케노피 청소 [ 6개소 ] 년2회
- ⑥ 102동 옥내주차장 출입구 상부 유리청소 [ 1개소 ] 년2회
- ⑦ 중앙공원 벤치 상부 유리 청소 [ 1개소 ] 년2회
- ⑧ 옥외주차장 케노피 렉산 청소 [ 3개소 ] 년2회
- ※ 년간 작업구역 사진은 현장설명 시 자료에 첨부

### 3. 현장 설명회

- 가. 설명회 일시 : **2026 년 11 월 03 일 14:00~16:00 [ 개별 방문 및 현장 실사 ]**
- 나. 설명회 장소 : 초월이편한세상 아파트 관리사무소 [ 2단지에 위치 ]
- 다. 대 리 참 석 : 해당업체 직원임을 증빙 가능한 서류 제출 [ 위임장,재직증명서,신분증사본 ]
- 라. 현장 설명 참가업체만 입찰에 참여 할 수 있습니다.

### 4. 입찰의 종류 및 낙찰 방법

- 가. 입찰의 종류 : **제한경쟁입찰 [ 적격심사제 / 전자입찰 ]**
- 나. 입찰제한사항
- ① 사업실적 제한 : 입찰공고일 기준 최근 5년간 1000세대, 5개단지 이상의 실적증명
- ② 자본금의 제한 : **자본금 10억원 이상 [ 관련 증빙자료 제출 ]**
- 다. 낙찰의 방법 : 적격심사제
- 라. 본 입찰은 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조에 따른 방법으로 낙찰자 결정

5. 제 출 서 류 : 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제27조에 따른 서류를 순서대로 제출
  - 1) 입찰서 1부. (붙임1)
  - 2) 산출내역서 1부
  - 3) 청소용역사업자 선정 적격심사 입찰업체 자체평가표 1부
  - 4) 청소용역업 관련 면허, 자격증 사본 1부 [ 위생관리용역업 신고증 등 ]
  - 5) 사업자등록증 사본 1부
  - 6) 법인인 경우 법인등기사항 증명서 1부.
  - 7) 국세 납세 증명서 1부 [ 전자발급포함 ]
  - 8) 지방세 납세 증명서 1부 [ 전자발급포함 ]
  - 9) 법인등기부 등본 등 자본금 10억원 이상을 증빙할수 있는 관련 서류 1부
  - 10) 적격 심사 관련 평가 배점표(붙임2)에 따른 제출서류 사본 1부
    - ① 기업 신용평가 등급 확인서 1부 [ 유효기간 이내의 것 ]
    - ② 행정처분 확인서 1부. [ 입찰공고일 전일 기준, 해당 법령에 따른 처분권자 발급 ]
    - ③ 기술인력 보유 증명서 [ 최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험가입증명 등 ] 1부
    - ④ 장비 보유 현황 및 회사 보유 근거 자료 1부
    - ⑤ 입찰공고일 기준 최근 5년간 1000세대, 5개단지 이상의 실적 확인 가능 증명서 1부
    - ⑥ 사업 계획서 1부
    - ⑦ 상생발전 제안서 1부
    - ⑧ 회사 소개서 1부
    - ⑨ 입찰보증보험 증권 1부. [ 입찰금액의 5% ]
    - ⑩ 공정거래위원회 과징금 처분 유무 확인서 1부. [ 공고일기준 최근 6개월 ]
6. 서 류 접 수
  - ① 접 수 마 감 : 2026 년 11 월 11 일 (수요일) 15:00
  - ② 접 수 방 법 : 공동주택관리정보시스템 ( K-apt )에 전자 입찰
7. 개 찰 일 시
  - ① 개 찰 일 시 : 2026 년 11 월 12 일 (목요일) 09:00
  - ② 개 찰 장 소 : 초월이편한세상아파트 입찰담당자 P/C
8. 참 가 자 격
  - ① 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조 제1항 각호에 해당되지 아니하는 업체
  - ② 기준 일자는 입찰 공고일을 기준으로 한다.
9. 적격 심사 및 업체 선정 일자
  - ① 적격심사 일자 : 2026 년 11 월 17 일 (화요일) 19:00 ~ [ 제16차 입주자대표회의 ]
  - ② 적격심사 장소 : 초월이편한세상아파트 입주자대표회의실 [ 1단지 경로당 ]
  - ③ 상기 일정은 초월이편한세상 아파트 입주자대표회의 사정에 의하여 변경 될 수 있습니다.
10. 입찰의 무효 및 통지 방법
  - 가. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제6조 및 별표3 (입찰의 무효) 에 해당하는 경우 무효로 함
  - 나. 입찰 무효가 된경우 당해 입찰자에게는 3일 이내에 전화.문자.팩스 등의 방법중 선택하여 그 사유를 통보 함

11. 입찰 관련 유의 사항

- 가. 입찰자는 당 아파트 현장을 확인 하여야 하며 주택관리업자 및 사업자 선정지침 별표3 " 입찰의 무효 " 및 공고문에 첨부한 "적격심사 표준평가표" 등을 숙지하여 입찰에 응해야 하고 숙지하지 못함으로 해서 발생하는 불이익은 입찰자 본인에게 있다.
- 나. 입찰 등록 시 제출한 서류 (입찰서 포함) 는 일체 교환, 변경 또는 취소 할 수 없으면 반환 되지도 않습니다.
- 다. 입찰 가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 작성하여야 하며 월간 용역비에 용역기간 개월수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.
- 라. 입찰 가격 산출 방법 및 기준
  - ① 관계 법령에서 산출 기준을 정하고 있는 임금 및 수당, 보험료의 경우 해당 기준을 적용 하여야 한다.
  - ② 당 아파트 용역비용 산출 시 연간 2회 실시하는 대청소는 철저히 시행하고 검수를 받아야 한다.

12. 계약 체결에 관한 사항

- ① 계약 기간 : 2027.01.01 ~ 2028.12.31 [ 2년간 ]
- ② 계약보증금 : 현금, 공제증권, 보증서 등으로 제출 한다. [ 계약금액의 10 % ]

13. 입찰 보증금 및 그 귀속에 관한사항

- 가. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제29조 (계약체결)에 따라 낙찰 통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 입찰한 내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 그 낙찰을 무효로 하고 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속 된다.
- 나. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인이상 ( 제한경쟁입찰은 3인이상 )인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정 할 수 있다.

14. 그 밖에 필요한 사항

- 가. 제출 서류에 허위 사실이 있을 경우에는 업체 선정 및 계약을 무효로 한다.
- 나. 퇴직적립금, 연차수당은 당 아파트에서 적립하고 발생시에 정산 지급 한다.
- 다. 4대 보험등은 관계 법령에서 정한 요율에 따라 사후 정산 한다.
- 라. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소 [ 031-798-7674 ]로 연락 바랍니다.

15. 불입 서류

- 가. 입찰서 1부
- 나. 산출내역서 1부
- 다. 용역사업자선정 적격심사제 세부평가 배점표 1부
- 라. 청소용역 사업자 선정 적격심사 입찰업체 자체 평가표 1부.

2026 년 10 월 26 일

인덕종합관리리(주) 대표이사 대리인  
초월이편한세상 아파트 관리사무소장 [ 직인생략 ]

[ 붙임1 ]

| 입찰서                                                 |                    |      |             |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------|-------------|
| 참가번호                                                |                    | 입찰명칭 | 청소용역 사업자 선정 |
| 입찰가액                                                | 금 원정 (W )          |      |             |
| 입찰보증금                                               | 금 원정 (W )          |      |             |
| 위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.          |                    |      |             |
| <div> <div>년</div> <div>월</div> <div>일</div> </div> |                    |      |             |
| 입찰자                                                 |                    |      |             |
| 상호(성명)                                              |                    |      |             |
| 대표자                                                 | 성명 (인)             |      |             |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                |                    |      |             |
| 사업자등록번호                                             |                    |      |             |
| 주소(전화번호)                                            |                    |      |             |
| 초월이편한세상 아파트 관리사무소장 귀중                               |                    |      |             |
| 기재방법                                                | * 참가번호는 기재하지 마십시오. |      |             |

## 청소용역 산출 내역서

| 구 분          |         | 1인당<br>금액 | 합계<br>금액 | 산출 근거 [ 2027년 최저시급 적용 ]<br>( 평일 6시간, 토요일,공휴일 휴무 )   |
|--------------|---------|-----------|----------|-----------------------------------------------------|
| 직 접<br>노무비   | 기 본 급   |           |          | 월근로 (156.5시간)*최저시급                                  |
|              | 직책 수당   |           |          | 반장1인 15만원, 외곽1인 15만원                                |
|              | 연차 수당   |           |          | (기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간<br>(6시간)*15/12 연차수당 미사용분은 지급 |
|              | 퇴 직 금   |           |          | (기본급+직책수당+연차수당)/12(실비정산)                            |
| 직접노무비 소계 (1) |         |           |          |                                                     |
| 간 접<br>노무비   | 건강보험료   |           |          | (기본급+직책수당+연차수당)*3.595%                              |
|              | 장기요양보험료 |           |          | 건강보험료*13.14%                                        |
|              | 산재보험료   |           |          | (기본급+직책수당+연차수당)*1.513%                              |
|              | 국민연금    |           |          | (기본급+직책수당+연차수당)*5%/실비정산100%적용)                      |
|              | 고용보험료   |           |          | (기본급+직책수당+연차수당)*1.35%/실비정산100%적용)                   |
| 간접노무비 소계 (2) |         |           |          |                                                     |
| 제 경비         | 청소용품비   |           |          | 1인당 30.000원이상                                       |
|              | 피 복 비   |           |          | 1인당 50.000원이상                                       |
|              | 대청소비    |           |          | 1인당 50.000원이상 ( 작업내용 별도 첨부 )                        |
|              | 안전교육비   |           |          | 1인당 5.000원이상                                        |
|              | 중대재해예방비 |           |          | 1인당 5.000원이상                                        |
|              | 복리후생비   |           |          | 1인1회 50,000원 년3회 지급                                 |
| 제 경비 소계 (3)  |         |           |          |                                                     |
| 합계 금액 (4)    |         |           |          | (1)+(2)+(3)                                         |
| 일반관리비 (5)    |         |           |          | (4)×2%이상                                            |
| 기업 이윤 (6)    |         |           |          | [ (4)+(5) ] ×1.5%이상                                 |
| 1인당 금액       |         |           |          | (4)+(5)+(6)                                         |
| 월간용역비 합계     |         |           |          | (1인당용역비×5명)                                         |
| 계약금액         |         |           |          | 월간 용역비 합계*24개월                                      |

※ 작성시 유의 사항

- 본 양식을 필히 사용하고 기재된 산출기준 또는 아래 사항 중 어느 하나라도 미준수 할 경우 입찰무효로 함.
- 산출내역서의 각 항목은 원단위 이하 절상한다.
- 간접노무비 산출 시 제시된 요율을 적용한다.  
(4보험은 매년 요율 변동 시 실비정산 한다.)
- 연차수당, 퇴직적립금은 단지에 적립하며 지급대상자 발생시 실비 정산하여 청구, 지급한다.
- 월간 용역금액 천원미만 절사한다

## 용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

| 구분                         | 평가항목(배점)                           | 세부<br>배점 | 항목별 평가 등급                                                                                                                                                                                      |                   |                         | 업체별 평가확인 |     |     | 비고 |
|----------------------------|------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------|-----|-----|----|
|                            |                                    |          | 회사채                                                                                                                                                                                            | 기업어음              | 기업신용                    | A업체      | B업체 | C업체 |    |
| 기업<br>신뢰도<br>(30점)         | 신 용 평 가 등 급<br>(15점)               | 15.0     | AAA~BB°                                                                                                                                                                                        | A1~B <sup>+</sup> | 회 사 채 에<br>준 하 는<br>등 급 |          |     |     |    |
|                            |                                    | 14.5     | BB-                                                                                                                                                                                            | B°                |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 14.0     | B+,B0, B-                                                                                                                                                                                      | B-                |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 11.0     | CCC+ 이하                                                                                                                                                                                        | C 이하              |                         |          |     |     |    |
|                            | 행 정 처 분 건 수<br>(15점)               | 15       | 없음                                                                                                                                                                                             |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 12       | 1건 이하                                                                                                                                                                                          |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 9        | 2건 이상 ~ 3건 이하                                                                                                                                                                                  |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 4건 이상 ~ 5건 이하                                                                                                                                                                                  |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 3        | 6건 이상                                                                                                                                                                                          |                   |                         |          |     |     |    |
| 업 무<br>수 행<br>능 력<br>(30점) | 기 술 자 보 유<br>(10점)                 | 10       | 제시사항 모두 확보                                                                                                                                                                                     |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8        | 2순위(20%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 3순위(40%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4        | 4순위(20%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2        | 5순위(20%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 장 비 보 유<br>(10점)                   | 10       | 제시사항 모두 확보                                                                                                                                                                                     |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8        | 2순위(20%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 3순위(40%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4        | 4순위(20%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2        | 5순위(20%)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 관 리 실 적<br>(10점)                   | 10       | 5개 단지 이상                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8        | 4개 단지                                                                                                                                                                                          |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 3개 단지                                                                                                                                                                                          |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4        | 2개 단지                                                                                                                                                                                          |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2        | 1개 단지 이하                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
| 사 업<br>제안서<br>(10점)        | 사업계획의 적합성<br>(5점)                  | 5.0      | 우수(10%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4.0      | 양호(20%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 3.0      | 보통(40%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2.0      | 미흡(20%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 1.0      | 부족(10%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 협 력 업 체 와 의<br>상 생 발 전 지 수<br>(5점) | 5.0      | 우수(10%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4.0      | 양호(20%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 3.0      | 보통(40%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2.0      | 미흡(20%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
| 입 찰<br>가 격<br>(30점)        | 입 찰 가 격<br>(30점)                   | 1.0      | 부족(10%)                                                                                                                                                                                        |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 30       | 최저가(1순위)                                                                                                                                                                                       |                   |                         |          |     |     |    |
| 총 점                        | 100점                               | 100점     | 배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)}<br>※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함.<br>(예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점),<br>B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7 |                   |                         |          |     |     |    |

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.  
 ○ 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.  
 ○ 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 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. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

