

# 청소용역 사업자 선정 입찰 공고(안)

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제2024-196호 (이하 「선정지침」)<sup>주)</sup>에 따라 당 아파트 ‘청소용역 사업자’ 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

주) 입찰공고일 기준 시행 중인 선정지침 적용

## 1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 호원우남1차아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 의정부시 회룡로 138번길 18
- 다. 단지규모 : 4개동 411세대
- 라. 총 주택공급면적 : 41,517.4059 m<sup>2</sup>

## 2. 용역개요

- 가. 용 역 명 : 호원우남1차아파트 청소용역
- 나. 용역내용 : 입찰에 부치는 사항
  - 용역인원 : 4인
  - 근무형태 : 예) · 월~금 09:00 ~ 15:30(휴게시간 1시간30분), 5시간 근무 · 토요일,공휴일 : 휴무
  - 업무범위 : 예) 단지 내 계단, 출입구, 관리동, 주차장 등

## 3. 현장설명회

- 본 입찰에 대한 현장설명회는 별도로 개최하지 않으니, 입찰내용에 대한 문의사항은 당 아파트 관리사무소에 확인 바람.

## 4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 일반경쟁입찰
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제(평가배점표 포함)
- 다. 본 입찰은 「선정지침」을 적용하며, 「선정지침」 제7조에 따른 방법으로 낙찰자 결정.

## 5. 제출서류

▶ 「선정지침」 제27조에 따른 서류에 한함.

- 1) 입찰서 1부(붙임 1)
- 2) 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우  
면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
- 6) 적격심사제인 경우 평가배점표(붙임 2)에 따른 제출서류 사본 1부
  - 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것)
  - 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대 보험 가입 증빙자료)
  - 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
  - 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 업무실적 증명서
  - 사업제안서(회사소개서 및 관리운영계획서 등)
- 7) 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 8) 「선정지침」 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)
- 9) 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
- 10) 입찰공고일 현재 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 최근 6개월간 과징금 처분을 받았는지 여부를 확인할 수 있는 서류

## 6. 서류접수

가. 접수마감 : 2026년 11월 10일(화요일) 17시까지

나. 접수장소 및 방법 : 공동주택관리정보시스템(K-apt) 또는 「선정지침」 제3조에 따른 전자입찰시스템(입찰 마감일 내에 전자입찰시스템에 제출한 경우에 한함)에 등록

## 7. 개찰 일시(적격심사회의 일시) 및 장소

가. 개찰일시 : 2026년 11월 11일(수요일) 09시

나. 개찰장소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC

다. 적격심사 : 2026년 11월 12일 (목요일)

단지사정에 따라 변경가능

## 8. 입찰참가자격(입찰공고일 현재기준)

- ▶ 「선정지침」 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체

## 9. 입찰의 무효 및 통지 방법

가. 「선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 함.

나. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 7일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보함.

## 10. 입찰 관련 유의사항

가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 「선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 공고문에 첨부한 “적격심사 표준평가표” 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음.

다. 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 작성하여야 하며, 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 함.

라. 입찰가격 산출방법 및 기준

- 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 임금 및 수당, 보험료의 경우 해당 기준 적용하여야 함.
- 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 단지 사정에 맞게 별도 명시(예: 입찰가격 산출내역서 등)

## 11. 계약체결에 관한 사항

가. 계약기간 : 2027년 1월 1일 ~ 2027년 12월 31일

나. 계약을 체결할 때에 「선정지침」 제31조제3항에 따른 계약 보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 납부해야 함.

## 12. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 「선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 그 낙찰을 무효로 하고 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속됨.

나. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있음.

## 13. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

가. 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결을 무효로 함.

나. 퇴직적립금, 연차수당, 4대보험 등은 관계법령에서 정한 요율에 따라 사후 정산함.

다. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소로 문의 바람.

(☎ 031-875-5440)

- 붙임 1. 입찰서 1부  
2. 적격심사제 세부평가표 1부  
3. 산출내역서

2026년 10월 27일

호원우남1차아파트아파트 관리주체 (직인생략)

[붙임 1]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

| 입찰서                                                                                                  |                    |      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|--|
| *참가번호                                                                                                |                    | 입찰명칭 |  |
| 입찰가액                                                                                                 | \                  |      |  |
| 입찰보증금                                                                                                | \                  |      |  |
| <p>위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.</p> <p style="text-align: center;">년      월      일</p> |                    |      |  |
| 입찰자                                                                                                  |                    |      |  |
| 상호(성명)                                                                                               |                    |      |  |
| * 대표자                                                                                                | 성명                 |      |  |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                                                                 |                    |      |  |
| 사업자등록번호                                                                                              |                    |      |  |
| 주소(전화번호)                                                                                             |                    |      |  |
| 호원우남1차아파트관리주체      귀중                                                                                |                    |      |  |
| 기재방법                                                                                                 | * 참가번호는 기재하지 마십시오. |      |  |

210mm×297mm(일반용지 60g/m<sup>2</sup>)

[붙임 2] **용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표**

| 구분                      | 평가항목(배점)                  | 세부배점 | 항목별 평가기준               | 업체별 평가확인 |     |     |     |     | 비고 |
|-------------------------|---------------------------|------|------------------------|----------|-----|-----|-----|-----|----|
|                         |                           |      |                        | A업체      | B업체 | C업체 | D업체 | E업체 |    |
| 기업<br>신뢰도<br>(30점)      | 신용평가등급<br>(15점)           | 15   | 비고 배점표                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 14.5 | 비고 배점표                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 14   | 비고 배점표                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 11   | 비고 배점표                 |          |     |     |     |     |    |
|                         | 행정처분 건수<br>(15점)          | 15   | 없음                     |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 10   | 1건                     |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 5    | 2~3건                   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 1    | 4건 이상                  |          |     |     |     |     |    |
| 업무<br>수행<br>능력<br>(30점) | 기술자 등 보유<br>(10점)         | 10   | 제시사항 모두 확보             |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      | 보유기술자수/<br>기술자요구수×10   |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                        |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                        |          |     |     |     |     |    |
|                         | 업무실적<br>(10점)             | 10   | 5건 이상                  |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 8    | 4건                     |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 6    | 3건                     |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 2건                     |          |     |     |     |     |    |
|                         | 장비 보유<br>(10점)            | 2    | 1건 이하                  |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 10   | 제시사항 모두 확보             |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      | 보유장비수/장비요구수×10         |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                        |          |     |     |     |     |    |
| 사업<br>제안서<br>(10점)      | 사업계획의 적합성<br>(5점)         | 5    | 최우수 1개                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 2순위(20%)               |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 3    | 3순위(40%)               |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 2    | 4순위(20%)               |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 1    | 5순위(20%)               |          |     |     |     |     |    |
|                         | 협력업체와의 상생발전<br>지수<br>(5점) | 5    | 최우수 1개                 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 4    | 2순위(20%)               |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 3    | 3순위(40%)               |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 2    | 4순위(20%)               |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           | 1    | 5순위(20%)               |          |     |     |     |     |    |
| 입찰<br>가격<br>(30점)       | 입찰가격<br>(30점)             | 30   | 1순위(최저가, 최고가)          |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      | 비고 8에 따라 산출된<br>점수로 배점 |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                        |          |     |     |     |     |    |
|                         |                           |      |                        |          |     |     |     |     |    |
| 합계                      | 100점                      | 100점 |                        |          |     |     |     |     |    |

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자선정지침』[별표6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준 평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 보유는 『주택관리업자 및 사업자선정지침』[별표6] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따른다. 다만 기술자·장비 보유에 대한 평가항목별 평가기준에 따른 배점은 소수점 첫째 자리까지 산정하고, 둘째 자리 이하는 버린다.
5. 업무실적은 5건을 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 배점 점수를 산정하여 적용한다.  
(소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림.다만,산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다)

※배점 점수 =  $[30 - \{30 \times 3 \times (\text{입찰가} - \text{최저가}) / \text{최저가}\}]$   
 다만 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고 최고가 대비 아래와 같이 배점 점수를 산정하여 적용한다.  
 ※배점 점수 =  $[30 - \{30 \times 3 \times (\text{입찰가} - \text{최고가}) / \text{최고가}\}]$

[별표 6] (제3장 관련)

**용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표(해당단지 규약 참조)**

| 평가항목             |                | 배점   | 평가항목     |                   | 제출서류                                                          | 점수<br>부여<br>방식                         |
|------------------|----------------|------|----------|-------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                  |                |      | 세부<br>배점 | 평가내용              |                                                               |                                        |
| 관<br>리<br>능<br>력 | 기업<br>신뢰도      | 30점  | 15점      | 신용평가 등급           | 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에<br>평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)         | 비고2                                    |
|                  |                |      | 15점      | 행정처분건수            | 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한<br>입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 |                                        |
|                  | 업무<br>수행<br>능력 | 30점  | 10점      | 기술자 보유            | 기술인력 보유증명서                                                    | 입찰공고<br>시 명시한<br>평가배점<br>표에 따른<br>점수부여 |
|                  |                |      | 10점      | 장비 보유             | 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는<br>장비임대 확인서 등                     |                                        |
|                  |                |      | 10점      | 업무실적              | 업무실적 증명서                                                      |                                        |
|                  | 사업<br>제안       | 10점  | 5점       | 사업계획의 적합성         | 사업제안서<br>(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)                                 |                                        |
|                  |                |      | 5점       | 협력업체와의<br>상생발전 지수 |                                                               |                                        |
| 입찰가격             |                | 30점  | 30점      | 입찰가격              | 입찰서                                                           |                                        |
| 합계               |                | 100점 | 100점     | -                 | -                                                             |                                        |

<비고>

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.
- 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

| ① 회사채에 대한<br>신용평가등급 | ② 기업어음에 대한<br>신용평가등급 | ③ 기업신용평가등급                  | 배점   |
|---------------------|----------------------|-----------------------------|------|
| AAA                 |                      | ①의 AAA에 준하는 등급              | 15.0 |
| AA+, AA°, AA-       | A1                   | ①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급    | 15.0 |
| A+, A°, A-          | A2+, A2°, A2-        | ①의 A+, A°, A-에 준하는 등급       | 15.0 |
| BBB+, BBB°, BBB-    | A3+, A3°, A3-        | ①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급 | 15.0 |
| BB+, BB°            | B+                   | ①의 BB+, BB° 에 준하는 등급        | 15.0 |
| BB-                 | B°                   | ①의 BB-에 준하는 등급              | 14.5 |
| B+, B°, B-          | B-                   | ①의 B+, B°, B-에 준하는 등급       | 14.0 |
| CCC+ 이하             | C 이하                 | ①의 CCC+에 준하는 등급 이하          | 11.0 |

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.  
가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사사업법」 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

| 국가기술자격자  | 기능사 | 산업기사  | 기사   | 기능장   | 기술사, 건축사 |
|----------|-----|-------|------|-------|----------|
| 학·경력 기술자 |     | 초급    | 중급   | 고급    | 특급       |
| 산정기준     | 1인  | 1.25인 | 1.5인 | 1.75인 | 2인       |

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

## 청소용역비 산출내역서

| 항 목                                                                                                   |            | 미화반장 | 미 화 원 | 합 계  | 산출기준 (2027년 최저임금 10,700원 적용)                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------|-------|------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                                                       |            | (1명) | (3명)  | (4명) | 근무시간:(평일 : 5시간) 휴일,공휴일 근무 없음                              |
| 직접노무비                                                                                                 | ① 기 본 급    |      |       |      | 131시간 × 10,700원                                           |
|                                                                                                       | ②직책수당      |      |       |      | 반장1인 50,000원                                              |
|                                                                                                       | ③연차수당      |      |       |      | (①+②)÷월 근로시간×일<br>근로시간×15일÷12개월<br>(연차11일은 휴가 사용을 원칙으로 함) |
|                                                                                                       | ④ 퇴직적립금    |      |       |      | (①+②+③)÷12개월                                              |
|                                                                                                       | 직접노무비 계(A) | 0    | 0     | 0    |                                                           |
| 간접노무비                                                                                                 | 건강보험료      | 0    | 0     | 0    | (①+②+③)×3.595%                                            |
|                                                                                                       | 장기요양보험료    | 0    | 0     | 0    | 건강보험료×13.14%                                              |
|                                                                                                       | 산재보험료      | 0    | 0     | 0    | (①+②+③)×1%                                                |
|                                                                                                       | 국민연금료      | 0    | 0     | 0    | (①+②+③)×4.75% (해당자 발생시 적용)                                |
|                                                                                                       | 고용보험료      | 0    | 0     | 0    | (①+②+③)×1.15%                                             |
|                                                                                                       | 간접노무비 계(B) | 0    | 0     | 0    |                                                           |
| 제 경 비                                                                                                 | 복리후생비      |      |       |      | 설,추석,하계휴가 상여 (10만×3회×4인)                                  |
|                                                                                                       | 중대재해안전관리비  |      |       |      | 1인당 (직,간접비)* 1%이상                                         |
|                                                                                                       | 청소용품비      |      |       |      | 1인당 월 25,000원 이상                                          |
|                                                                                                       | 대청소비       |      |       |      | 1인당 월 80,000원 이상                                          |
|                                                                                                       | 제경비 계 (C)  | 0    | 0     | 0    |                                                           |
| 소 계 ( D )                                                                                             |            | 0    | 0     | 0    | A+B+C                                                     |
| 일반관리비 ( E )                                                                                           |            | 0    | 0     | 0    | A+B+C 의 3%                                                |
| 기업이윤( F )                                                                                             |            | 0    | 0     | 0    | A+B+C의 2%                                                 |
| 1인 용역비 ( G )                                                                                          |            | 0    | 0     | 0    | D+E+F                                                     |
| 월 용역비 계                                                                                               |            | 0    |       |      | 미화원×4명                                                    |
| 입 찮 금 액                                                                                               |            | 0    |       |      | 월 용역비 계 × 12개월                                            |
| 산출 유의사항                                                                                               |            |      |       |      |                                                           |
| ※산출내역서에 제시한 산출근거를 반드시 적용하고 산출기준보다 과소적용 입찰은 평가 배재함.                                                    |            |      |       |      |                                                           |
| ※산출내역서 간접노무비를 제외한 모든 항목은 1원단위 이하 절상할 것. (예 : 1,230.456원 → 1,230원)                                     |            |      |       |      |                                                           |
| ※간접노무비는 1원단위 이하 절사 할 것.                                                                               |            |      |       |      |                                                           |
| ※월 근로시간 산정은 소숫점 첫째자리 이하 절상하여 적용할 것.(예 : 126.078시간 → 127시간)                                            |            |      |       |      |                                                           |
| ※퇴직적립금과 연차수당 및 4대보험료는 추후 실비 정산함.                                                                      |            |      |       |      |                                                           |
| ※ 산출내역서의 각 항목별 기재란에 불명확한 기재(공란, - 등)이 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않으며,산출내역서의 입찰금액 기재금액과 입찰서 금액은 정확히 일치하여야 함. |            |      |       |      |                                                           |

업체명:

인