

주택관리업자(도급) 선정 입찰 공고

「공동주택관리법」 제7조1항, 같은 법 시행령 제5조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 준용하여 당 아파트 '주택관리업자 선정'을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리대상

- 가. 단 지 명 : 태영방송인아파트
- 나. 소 재 지 : 서울시강서구 등촌로 13자길 74
- 다. 단지규모 : 3개동 148세대
- 라. 관리면적 : 23,203.723 m²
- 마. 난방방식 : 개별난방
- 바. 경비 포함 도급 (청소는 별도 위탁운영)

2. 입찰방법 및 계약기간

- 가. 입찰종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 직접입찰
- 나. 계약기간 : 2025년 10월 1일 ~ 2027년 9월 30일 (2년)

3. 입찰참가 자격(입찰공고일 기준)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제18조 참가자격 제한에 해당되지 않는 업체
- 나. 자본금 10억 이상
- 다. 최근 5년간 500세대 이상, 5개 단지 이상 관리실적이 있는 업체

4. 제출서류

- 가. 주택관리업자 선정 적격심사 자체 평가표
- 나. 주택관리업등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 원본 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세필증 원본 1부
- 바. 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부 (입찰공고일 기준 최근 6개월간)
- 사. 적격심사 평가에 필요한 서류
 - 1) 기업신용평가등급 확인서 1부 (유효기간 이내의 것)
 - 2) 행정처분 확인서 1부 (입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)
 - 3) 공동주택 관리실적 증명서 1부 (입찰공고일 기준 최근 5년간 시·군·구에서 발급)
 - 4) 기술인력 보유증명서 1부 (입찰공고일 기준 최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료 포함)
 - 5) 장비보유현황 1부 (제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
 - 6) 사업제안서 1부 (회사소개서 및 관리운영계획서 등)
- 아. 입찰서 및 산출내역서 1부
 - 1) 입찰서 및 입찰가격 산출내역서는 첨부 양식을 사용
 - 2) 최저임금 기준에 위반되지 않도록 산출하고, 착오 등으로 기준에 미달하는 경우에는 무효로 처리한다.

- 3) 별첨 입찰가격 산출내역서와는 별도로 입찰가격 세부내역서(업체별 자유양식)를 반드시 첨부하여 제출
- 4) 입찰보증금 제출 (입찰금액의 5%에 해당하는 현금, 공제증권, 보증증권 중 선택)
- 5) 입찰서 및 입찰가격 산출내역서를 작성 시 인건비는 「관리인원 및 근무현황」을 적용한다.
「관리인원 및 근무현황」
 - 사무인력 : 1명(근무시간 월~금요일 09시~18시 휴게시간 1시간, 월 209시간 적용)
 - 경비인력: 2명(휴게시간 주간 5시간, 야간 7.5시간) 격일제 / 2025년 최저임금 반영)

5. 현장설명회

- 가. 현장설명 일자 : 2025년 9월 3일(수요일) 14시
- 나. 현장설명 장소 : 태영방송인아파트 관리사무소
- 다. 대리참석 시 해당업체 직원임을 증빙 가능한 확인서등 지참
(위임장 또는 명함과 신분증 등)

6. 서류접수

- 가. 접수기한 : 2025년 09월 10일(수요일) 17:00까지
- 나. 접수장소 : 태영방송인아파트 관리사무소
- 다. 접수방법 : 방문접수 또는 우편접수 (우편접수는 마감시한 전 도착분에 한하여 유효함)

7. 개찰 일시 및 장소

- 가. 일 시 : 2025년 09월 10일(수요일) 18시
- 나. 장 소 : 당 아파트 입주자대표회의실 (지하1층 위치)
※ 단지 사정에 따라 개찰일시는 변경될 수 있으며, 변경시 미리 통보함

8. 낙찰자 결정방법

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따른 방법으로 결정
- 나. 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- 다. 무효인 입찰에 해당하거나 제출서류 심사 후 참가자격이 없거나 제출된 서류에 하자가 있는 경우는 심사대상에서 제외한다.

10. 기술인력 및 장비보유 제시사항

- 가. 주택관리업자 등록을 위한 법정 필수기술인력을 보유한 업체는 만점으로 한다.
- 나. 주택관리업자 등록을 위한 법정 필수장비를 보유한 업체는 만점으로 한다.

11. 기타사항

- 가. 국토교통부고시 제2023-341호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 한다. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 7일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.
- 나. 해당입찰과 관련하여 물품금품발전기금 등을 입주자,사용자,입주자대표회의(구성원을

포함),관리주체(관리사무소 직원 포함)등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자는 경쟁입찰에 참여할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

다. 입찰가액은 부가세를 제외한 총금액으로 작성하여야 함.

라. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속된다.

마. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

바. 기타 공고문에 기재되지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따르며, 참여업체는 선정 결과에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

사. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소로 문의 바랍니다. (☎ 02-2651-3490)

- 첨부. 1. 주택관리업자 선정 적격심사 자가평가표 1부.
2. 입찰서 1부.
3. 입찰가격 산출내역서 1부.
4. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부. 끝.

2025년 8월 28일

태영방송인아파트 입주자대표회의장 (직인생략)

[첨부 1]

주택관리업자 선정 적격심사 자가평가표

(제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 함)

순번	평가항목	평가내용	평가점수	비고
1	신용평가등급			
2	행정처분건수			행정처분건수÷(총관리세대수÷10,000)
3	기술자보유			제시사항 충족여부 (○ , ×)
4	장비보유			제시사항 충족여부 (○ , ×)
5	관리실적			500세대 이상 관리실적

- 1. 위 자가평가표 평가내용 작성에 허위로 작성 제출시에는 평가배점 산정시 최하위 점수를 부여함.
- 2. 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 세부평가배점표(첨부4)를 참고하여 자가평가표를 작성함.
- 3. 위 자가평가표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출함.

2025 . . .

위 작성자(대표이사) : (인)

태영방송인아파트 입주자대표회의 귀중

[첨부 2]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
태영방송인아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

입찰가격 산출내역서

구 분	세부명세	금액(월)	비고
1. 직접인건비	-기본급, 야간근로자가산수당, 식대,직책수당,자격수당,연차 총당금,퇴직급여총당금 등 합계		2025년 최저임금 적용
2. 간접인건비	- 4대보험 등 합계액		
3. 제 경 비	- 피복비,교육훈련비,복리후생 비 등 합계액		
4. 일반관리비	- 사업장 방문지도 및 관리지원 유지운영에 필요한 제비용		
5. 기업이윤	- 관리회사 기업이윤 (위탁수수료)		
월 도급액			
입찰총액			월 도급액 x 24

※ 유의사항

- 1. 산출내역서 항목별 금액은 월간 금액(VAT별도)으로 산정함.
- 2. 산출내역서의 입찰총액과 입찰서 기재금액과 일치하여야 함.
- 3. 금액은 원단위에서 반올림하여 계산하고, 입찰총액은 천원미만 단위로 절사함.
- 4. 본 산출내역서에는 입찰가격 세부내역서를 첨부한다.

년 월 일

위 제출인 입찰자 : (인)

[첨부 4]

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA°,AA-,BBB+,BBB°,BBB-,BB+,BB°,	A1,A2+,A2°,A2-,A3+,A3°,A3-,B+	회 사 채 에 준하는 등 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	2건 이하/50,000세대						
		12	2건 초과~4건 이하/50,000세대						
		9	4건 초과~6건 이하/50,000세대						
		6	6건 초과~8건 이하/50,000세대						
		3	8건 초과/50,000세대						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관리실적 (10점)	10	5단지 이상						
		8	4단지 이상						
		6	3단지 이상						
		4	2단지 이상						
		2	1단지 이상						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
1.0	부족(10%)								
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	최저가						
		입찰가격 세부점수 = 30-입찰가격 최저가와의 차액비율(%) [예시] A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 A업체 : 30점 B업체 : 27.8점							
	100점	100점							

<비고>

- 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 기술자 및 장비 보유는 입찰공고시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.
- 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여하고 나머지 업체는 최저가와와의 차액 비율에 따른 점수부여(최저가와와의 차액비율이 30% 이상일 경우 0점)