

주택관리업자 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제7조1항, 공동주택관리법시행령 제5조, 국토교통부 고시 제2024-196호 (주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 당 아파트의 위탁관리업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 하계청솔아파트
- 나. 소 재 지 : 서울특별시 노원구 공릉로59길 25 (하계1동 274번지)
- 다. 단지규모 : 1,192세대, 8개동, 관리면적(82,881.39㎡)
- 라. 난방방식 : 중앙난방
- 마. 경비, 청소 등 운영방식 : 별도 위탁관리

2. 입찰방법 및 계약기간

- 가. 입찰종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰 (<http://www.k-apt.go.kr>)
- 나. 계약기간 : 2026년 08월 01일 ~ 2028년 07월 31일 (2년)

3. 입찰참가 자격 (공고일 현재)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 제18조 참가자격 제한에 해당되지 않는 업체
- 나. 자본금 10억원 이상인 업체
- 다. 입찰서 공고일 기준 최근 5년간 1000세대 이상 아파트 5개단지 관리실적이 있는 업체

4. 제출서류

- 가. 주택관리업등록증 사본 1부
- 나. 사업자등록증 사본 1부
- 다. 법인등기부등본 (개인은 주민등록등본) 원본 1부
- 라. 국세 및 지방세 납세필증 원본 1부
- 마. 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부. (입찰공고일 기준 최근 6개월간)
- 바. 적격심사 평가에 필요한 서류
 - 1) 기업신용평가등급확인서(유효기간 이내의 것) 1부
 - 2) 행정처분확인서 1부 (공고일 전일 기준으로 시·군·구에서 발급한 최근 1년간 행정처분 확인서)
 - 3) 기술인력 현황 1부 (자격증 사본 및 4대보험 가입 증빙자료 포함)
 - 기술자는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 1개월 이상 근무하고 있는 경우만 인정
 - 4) 장비보유 현황 1부 (세금계산서, 거래명세서, 장비임대확인서 등 사본 첨부)
 - 5) 입찰공고일 현재 시·군·구 발급 관리실적 증명서 1부 및 최근 5년간 아파트 관리실적증명서(입주자대표회의 직인 날인된 증명서로 건축물 용도, 층수표기, 단지연락처 반드시 첨부) 1부
 - 6) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부 (입찰공고일 기준 최근 6개월간)
 - 7) 회사소개, 관리운영계획 및 협력업체와의 상생발전계획서 1부
- 사. 입찰서 및 입찰가격 산출내역서는 별지 양식을 사용하고, 제출서류는 순서대로 편철하여야 하며, 사본 제출시는 '원본대조필'을 날인할 것

아. 입찰보증금 납부서류 1부 (입찰금액의 5%에 해당하는 현금, 공제증권, 보증증권 중 선택)

5. 현장설명회 : 없음

6. 입찰서류제출

가. 제출기한 : 2026년 07월 22일 17:00까지

나. 제출방법 : k-apt 전자입찰

7. 개찰일시 및 장소

가. 일시 및 장소 : 2026년 07월 22일 18:00 이후, 당 아파트 관리사무소

※ 단지 사정에 따라 개찰일시는 변경될 수 있으며, 변경시 미리 통보함

8. 사업설명 프레젠테이션 (있음)

가. 일시 및 장소 : 2026년 7월 22일 19:30. 당 아파트 입주자대표회의실

나. 설명회 자료는 6부 준비, 순서는 현장에서 추첨으로 결정

다. 업체별 발표시간은 20분 (발표 10분, 질의응답 10분)

9. 기술인력 및 장비보유 제시사항

가. 아래 제시기준을 보유한 업체는 만점으로 한다.

- 주택관리업자 등록을 위한 법정 필수기술인력을 포함하여 30인 이상

나. 아래의 장비 기준을 보유한 업체는 만점으로 한다.

- 주택관리업자 등록을 위한 법정 필수장비를 포함하여 총 50대 이상 보유 시(중복 보유대수 제외)

10. 입찰 무효사유 및 해당 입찰자에 무효의 이유를 통보하는 방법

하자있는 입찰로서 주택관리업자 및 사업자선정지침 제6조[별표3] 해당 입찰은 무효로 하며 어느 하나에 해당하는 입찰자가 있는 경우 해당 입찰자에게 7일 이내에 무효이유를 유선, 문자 또는 팩스 중의 한 방법으로 통보한다.

11. 낙찰자 결정방법

가. 본 입찰은 참가자격 및 제출서류 적격업체에 한하여 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침) 제7조에 따라 입주자대표회의에서 적격심사평가표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다.

나. 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

다. 무효인 입찰에 해당되거나 제출서류 심사 후 참가 자격이 없거나 제출된 서류에 하자가 있는 경우에는 심사대상에서 제외한다.

12. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출된 서류에 허위사실이 있을 시 업체선정 및 계약체결 후라도 무효로 한다.

나. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한

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

다. 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업체가 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 계약을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속시킨다.

라. 본 공고문에 표시되지 않은 사항이나 오기사항이 있을 경우 공동주택관리법 및 국토교통부 고시 제 2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침에 따른다.

마. 기타 공고문에 기재되지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따르며, 참여업체는 선정결과에 대하여 이의를 제기 할 수 없다.

바. 기타사항은 당 아파트 관리사무소(02-971-3132)로 문의 바람.

붙임 1. 입찰서 1부.

2. 입찰가격 산출내역서 1부.

3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부.

- 청솔아파트 관리규약 별지 제9-1호서식 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

4. 주택관리업자 선정 적격심사 자가평가표 1부. 끝.

2026년 7월 7일

하계청솔아파트 입주자대표회의 회장 (직인생략)

[붙임 1]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
대표자	성명 : (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
하계청솔아파트 입주자대표회의 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

입찰가격 산출내역서

구분 (항목)	세부건적내역	단가 (원/㎡당)	월간금액
1. 행정업무지원	행정업무 관리감독 및 지원	원/㎡	
2. 회계업무지원	회계업무 관리감독 및 지원	원/㎡	
3. 교육업무지원	직무별 교육 지원	원/㎡	
4. 인사, 노무, 법률 업무 지원	인사, 노무업무 관리감독, 공동주택 관리 관련 법률자문	원/㎡	
5. 기술업무지원	시설관련 기술지원	원/㎡	
6. 일반관리비 및 기업이윤	관리운영에 필요한 관리업체 본사 제반비용 및 기업이윤	원/㎡	
계		원/㎡	
월간 위탁관리수수료	항목별 월간금액의 합계액		원/월
㎡당 단가	월간 위탁관리수수료 ÷ 관리면적(㎡)		원(㎡당)
입찰액 총계 (부가세 제외)	월간 위탁관리수수료 × 개월		원

※ 유의사항

- 1. 본 내역서의 ㎡당 단가 기재란의 각 항목 중 “1”원 미만, 무표시 또는 “0”원, “-” 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않는다.
- 2. 부가가치세 제외된 가액으로 기재하여 제출할 것
- 3. 월간 위탁관리수수료 산출 시 기준 관리면적은 82,881.39㎡로 한다. 각 항목별 월간금액은 원 단위 미만은 절사한다.
- 4. 내역서의 입찰액 총계 금액은 입찰서 기재금액과 일치하여야 한다.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자 : (인)

하계청솔아파트 입주자대표회의 귀중

[붙임 3]

[별지 제9-1호서식] (제13조제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

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

<비고>

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
- 기술자·장비 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 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성과 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획 등을 본다.
- 입찰가격 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

주택관리업자 선정 적격심사 자가평가표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	첨 부 서 류
1	신용평가등급	() 등급	
2	행정처분 건수	() 건	* 행정처분건수 = (업체 행정처분건수 × 50,000세대) / 업체 관리세대수
3	기술자 보유	() 인	* 기술인력 보유증명서 * 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 가입증서 제출
4	장비 보유	() 대	* 장비보유 증명서 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
5	관 리 실 적	()개 단지	* 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 관리실적(단지수 기준) 증명서

- ☐ 위 자가평가표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출
- ☐ 위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하여 발견 시에는 평가대상에서 배제
되어도 절대 이의제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026년 월 일

☐ 업체명 :

대표자 : (인)

하계청솔아파트 입주자대표회의 귀중