

주택관리업자 선정 입찰 공고

『공동주택관리법시행령』 제5조 및 국토교통부고시 제2024-196호 『주택관리업자 및 사업자선정지침』에 의거하여 당 아파트의 주택관리업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리대상

- 가. 단 지 명 : 감천 현대아파트
- 나. 소 재 지 : 부산광역시 사하구 감천로 38
- 다. 관리대상 : 1개동 / 200세대 / 관리면적 : 20,985.4㎡
- 라. 경비·청소 운영 : 직영 운영
- 마. 난방방식 : 개별 난방

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰 (www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

3. 계약기간 : 2026년 10월 01일 ~ 2029년 09월 30일(3년)

4. 입찰참가 자격(입찰 공고일 현재 기준)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 제18조 참가자격 제한에 해당되지 않는 업체
- 나. 입찰공고일 기준 현재 자본금 5억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 500세대 이상 5개 단지 이상 관리실적 업체

5. 입찰서 등 제출서류

- 가. 입찰서 1부
- 나. 주택관리업등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인등기사항증명서(입찰공고일 이후 발행분) 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 (입찰공고일 이후 발행분, 전자발급 포함) 1부
- 바. 적격심사제의 평가 배점표에 따른 제출서류 사본 각 1부
 - 1) 기업신용평가등급 확인서(서류제출 마감일 포함 유효기간 이내의 것) 1부
 - 2) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 주택관리업 등록 시·군·구청장이 발급한 것) 1부
 - 3) 기술인력 보유증명서(자격증 사본, 4대보험 가입 증빙자료 등) 1부
 - 4) 공동주택 관리실적 증명서(발급기관의 직인이 날인된 것) 1부
 - 5) 장비보유현황 증빙서류(장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등) 1부
 - 6) 사업제안서(사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 내용 포함) 1부
- 사. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 아. 입찰보증금 현금납부영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 자. 입찰 담합으로 인한 공정거래위원회 과징금처분사실확인서 1부(입찰공고일 전일 기준 최근 6개월 이내)
- 차. 모든 적격심사 평가 증빙서류는 발급기관의 공신력 있는 정식 전자발급 문서(또는 원본 스캔본) 제출을 원칙으로 하며, 행정처분확인서 등 지침상 필수 서류 미제출 시 입찰 무효 처리하고, 기타 적격심사 증빙 서류 미제출 시 해당 항목은 '0점' 처리한다.

6. 서류제출방법 및 마감시한

가. 접수일자 : 2026년 07월 24일 17시까지

나. 접수방법 : 전자입찰시스템(K-apt)등록

(입찰 마감일 내에 전자입찰시스템에 제출한 경우에 한함)

7. 현장설명회 : 개별방문하여 현장조사 후 투찰하여야 하며, 미숙지로 인한 불이익은 응찰자에게 있음

8. 개찰 일시 및 장소

가. 일 시 : 2026년 07월 27일 14시

나. 장 소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC 또는 관리사무소

다. 개찰 일시는 우리 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음

(서류검토 등으로 개찰일과 낙찰일은 다를 수 있음)

9. 입찰 무효를 알리는 방법

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

나. 무효한 입찰이 있는 경우, 선정지침 제6조 제3항에 의거하여 해당 입찰자에게 공동주택관리정보 시스템(K-apt) 등록, 서면, 팩스, 또는 전자우편(이메일) 중 하나의 방법으로 무효 이유를 명시하여 통보함.

10. 입찰 관련 유의사항

가. 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없음

나. 입찰가액은 총금액(부가세 제외)으로 작성하여야 함

다. 입찰가격은 : 월 위탁관리수수료 × 총 개월수(위·수탁계약기간의 개월 수)

라. 산출된 입찰가격(위탁관리수수료)과 입찰서 상의 금액은 반드시 일치하여야 하며, 금액이 일치하지 않는 입찰서는 무효로 함

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 심사 대상에서 제외한다.

12. 그밖에 입찰에 필요한 사항

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

나. 낙찰자가 정당한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우, 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속 처리된다.

다. 상기 공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부고시 제2024-196호에 의거, 당 아파트 입주자대표회의의 해석에 따른다.

라. 본 입찰의 적격심사 평가는 당 아파트 관리규약 제43조의2 제2항 제2호에 따라 「주택관리업자

및 사업자 선정지침」 [별표 4]의 표준평가표를 따르되, 입주자대표회의 의결로 정한 세부배점 간격을 반영한 [붙임 4] 세부평가표에 따라 평가한다.

마. 적격심사 세부평가표의 기술자 및 장비 보유의 '제시사항'은 「공동주택관리법 시행령」 제26조 관련 [별표 1]에 따른 '주택관리업의 등록기준(법정 기술인력 및 장비)'을 의미하며, 이를 모두 충족하여 증빙서류를 제출한 업체는 관리규약 기준에 따라 '제시사항 모두 확보(만점)'로 처리함.

바. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소로 문의 바람(☎051-992-4132)

- 붙임 1. 입찰서 1부
2. 주택관리업자 표준 입찰 내역서 1부
3. 주택관리업자 선정 적격심사 자기 평가 내용 총괄표 1부
4. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부

2026년 07월 13일

감천현대아파트 입주자대표회의 [직인생략]

[붙임 1]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	금 원정(W 원)		
입찰보증금	금 원정(W 원)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 : (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
감천현대아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

주택관리업자 표준 입찰 내역서

구 분	인 원	단 가	금 액	산 출 근 거
노무비 (주택관리업자 본사 지원인력)				현장관리, 교육훈련, 회계관리 등 위탁관리에 필요한 인건비내역 4대보험, 제수당 및 퇴직금 포함
재료비				월간 재료비 상세내역
기타경비				월간 기타경비 상세내역
일반관리비				노무비+재료비+기타경비의 %
기업이윤 법인세등				노무비+재료비+기타경비의 %
월간합계				월간 수수료 합계
입찰금액				월간 수수료 x 계약기간(36개월)

※ 입찰금액이 표준 입찰내역과 대조하여 합당하지 않을 경우 입찰은 무효로 함

◎ 유 의 사 항

1. 입찰가액 산출내역서의 각 항목별 금액 및 단가는 명확하게 기재하여야 하며, 일부 항목이 누락되거나 불명확한 기재(무표시, "-", 공란 등)가 있을 경우 입찰을 무효로 처리함.
2. 각 항목별 산출금액(총액) 계산 시 1원 단위 미만은 절사함.
3. 입찰서의 입찰가격(총액)과 입찰가액 산출내역서의 최종 입찰금액은 반드시 일치하여야 하며, 서로 일치하지 않을 경우 입찰은 무효로 처리함.
4. 부가가치세는 별도임.

2026. . .

위 제출인(입찰자) : (인)

감천현대아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

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	1만세대당 1건 이하						
		12	1만세대당 1건 초과~3건 이하						
		9	1만세대당 3건 초과~5건 이하						
		6	1만세대당 5건 초과~8건 이하						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	3	1만세대당 8건 초과						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
	관리실적 (10점)	2	5순위(20%) 이하						
		10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
	장비 보유 (10점)	2	1개 단지 이하						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	2	5순위(20%) 이하						
		1	5순위(10%) 이하						
		5	1순위(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	2	4순위(20%)						
		1	5순위(10%) 이하						
		5	1순위(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	2	4순위(20%)						
		1	5순위(10%) 이하						
		30	1순위(최저가)						
		비고 7에 따라 산출된 점수로 배점							
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
 - 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
 - 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다
 - 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 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.
 - 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
 - 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획을 본다.
 - 입찰가격 점수는 가격대비 점수비율에 따라 배점
(예:A업체 점수 = {30-(30×1× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)})
- ※ 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 가중치는 1로 한다.
- ※ 마이너스 점수는 0점 처리한다.

[평가자] 감천현대아파트 입주자대표회의 성명 :

(서명)