

공고 번호	입찰 공고	공고 기간
공고(입) 제2026 -16 호		2026.07.13.- 2026.07.24

주택관리업자 선정 입찰 공고

1. 단지 현황

- 1) 단 지 명 : 향촌현대아파트
- 2) 소 재 지 : 대전광역시 서구 둔산로 15(둔산동 970번지)
- 3) 단지규모 : 1,650세대 (19개동 15층)
- 4) 관리면적 및 난방방식 : 161,234.61㎡, 중앙난방 방식
- 5) 경비, 청소, 소독, 승강기 유지관리는 별도 용역관리 함.

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 일반경쟁입찰, 적격심사제

3. 계약기간 : 계약체결 후 관리 시점부터 계약기간 2년

4. 입찰 참가 자격

국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조(참가 자격의 제한) 제1항 각호의 어느 하나에 해당되지 아니하는 업체

5. 제출서류

국토교통부 고시 제2024-196호 제19조(제출서류)에 따른 서류 각 1부
(모든 제출서류는 반드시 입찰 공고일 이후 서류이어야 함)

- 1) 입찰서(부가세 별도) 및 산출내역서 각 1부
- 2) 입찰보증금 : 입찰금액의 5% 이상 보증서, 공제증권 중 1개 택일
- 3) 주택관리업 등록증 사본 1부..
- 4) 사업자등록증 사본 1부
- 5) 법인 등기부등본 1부
- 6) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
- 7) 공정거래위원회로부터 과징금 처분 사실 유.무 확인서 1부
(주택관리업자 및 사업자 선정지침 제2024-196호 제18조 제1항 제7호 관련)
- 8) 적격 심사평가에 필요한 서류
 - ① 주택관리업자 선정 적격심사 자기평가 총괄표
 - ② 기업 신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것)
 - ③ 행정처분 확인서
(주택관리업 등록 시·군·구에서 발급한 입찰 공고일 전일 기준 최근 1년간)
 - ④ 공동주택관리 실적증명서
(주택관리업 등록 시·군·구에서 발급한 입찰 공고일 현재 기준 최근 5년간)
 - ⑤ 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자 중 자격증 사본, 4대 보험 가입 증빙자료)
 - ⑥ 장비 보유현황(장비구매 세금계산서 사본 또는 장비 임대 확인서)

⑦ 사업제안서(회사소개서 및 관리 운영계획서, 협력업체와의 상생발전 계획서 포함)

6. 제출서류 마감, 개찰 일시

- 1) 제출서류 마감일시 : 2026년 07월 24일(금요일) 17:00
(공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 전자적인 방법으로 등록)
- 2) 개찰 일시 및 장소 : 2026년 07월 24일(금요일) 18:00 관리사무소

7. 사업설명회(PT) 및 평가일시

- 1) 사업설명회(PT) 일시 : 2026년 07월 24일(금요일) 20:00, 입주자대표회의실
- 2) 사업설명회는 추첨하여 PT 순서를 결정하며, 순번에 따라 각 업체별 사업 제안 10분, 질의 및 응답 5분. 총 15분 내로 진행함.
- 3) 평가일시 : 2026년 07월 24일(금요일) 20:00 이후, 입주자대표회의실
- 4) 단지 사정에 따라 사업설명회 및 평가일시는 변경될 수 있음.

8. 낙찰자 결정방법

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따라 입주자 대표회의에서 평가주체가 적격심사제 세부 평가표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다.
- 2) 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

9. 기타사항

- 1) 입찰가격 산출 방법은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제2024-196호 제20조에 따라 별첨 서식에 의거 작성하고 유의사항을 반드시 준용하여 작성한다.
- 2) 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며 허위, 하자가 있을 경우 계약 후라도 무효 처리함.
- 3) 이 공고에 기술하지 아니한 사항에 관하여는 국토교통부고시에 정한 바에 따르며 고시에도 정함이 없는 경우에는 입주자대표회의 의결에 정함.
- 4) 낙찰자가 낙찰 결정일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속된다.
- 5) 입찰의 무효 : 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조[별표3]에 따라 입찰 무효인 경우, 해당 입찰자에게 무효 사유를 서신 또는 휴대전화로 통보한다.
- 6) 기타 문의 사항은 관리사무소 (042-485-4233)로 문의하시기 바랍니다.

※ 첨부 : 1. 입찰서 1부.

2. 입찰가격 산출내역서 1부.
3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부.
4. 주택관리업자 선정 세부평가표 산정시 평가기준 1부.
5. 주택관리업자 선정 적격심사 자기평가 총괄표 1부.

2026년 07월 13일

향촌현대아파트입주자대표회장



【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
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)			
향촌현대아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

입찰가격 산출내역서

구 분	산 출 근 거	단가(원/㎡)	월간 금액 (㎡ 단가×관리면적)
1) 관리업무 관련 법률 등에 대한 업무지원비	주택관리 관련제도, 정책변경, 법률문제 등에 업무 지원	원	원
2) 회계, 행정업무 및 노무관리업무 지원비	회계, 행정업무 및 노무관리 지원	원	원
3) 기술업무, 인력 및 장비 지원비	각종 시설 관련 기술업무, 기술 인력 및 각종장비 지원	원	원
4) 일반관리비	관리지원 유지, 운영에 필요한 본사인력 일반관리비	원	원
5) 기업이윤	위탁관리 본사 기업이윤	원	원
월간 위탁관리수수료	월간 위탁관리수수료 단가 × ㎡	원	원
입찰금액 총계 (부가세 제외)	월간 위탁관리수수료(원) × 24개월		원

※ 유의사항

1. 내역서의 금액기재란 각 항목 중 ㎡당 단가 기재란에 “1원 미만, 무표시 또는 “0”원, “ - ” 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 평가항목의 평가는 “0”점으로 처리한다.
2. 관리면적은 161,234.61㎡로 산정한다.
3. 월간 합계금액은 각 항목별 금액을 합하여 합계금액의 원 단위를 절사한다.
4. 내역서의 입찰액 총계 기재금액은 입찰서 기재금액과 일치하여야 한다.
5. 부가가치세를 제외한 금액으로 산출하여야 한다.

2026년 07 월 일

위 제출인 입찰자 :

(인)

향촌현대아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인				
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	D업체	E업체
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+, AA°,AA-, BBB+,BBB°,B BB-,BB+, BB°	A1,A2+, A2°,A2- A3+,A3° A3-,B+	회사채에 준하는 등급					
		14.5	BB-	B°						
		14.0	B+,B°,B-	B-						
		11.0	CCC+ 이하	C 이하						
	행정처분 건수/ 관리세대수 (15점)	15	2건 이하 (10,000세대당)							
		12	2건 초과~4건 이하(10,000세대)							
		9	4건 초과~6건 이하(10,000세대)							
		6	6건 초과~8건 이하(10,000세대)							
		3	8건 초과(10,000세대)							
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	1순위(제시사항 모두 확보)							
		8	2순위							
		6	3순위							
		4	4순위							
		2	5순위							
	장비 보유 (10점)	10	1순위(제시사항 모두 확보)							
		8	2순위							
		6	3순위							
		4	4순위							
		2	5순위							
	관리실적 (10점)	10	5개단지 이상(1,000세대 이상)							
		8	4개단지							
		6	3개단지							
		4	2개단지							
		2	1개단지 이하							
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수							
		3	보통							
		1	부족							
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수							
		3	보통							
		1	부족							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)							
		24	2순위							
		18	3순위							
		12	4순위							
		6	5순위							
합계	100점	100점								

< 세부평가표 산정 시 평가 기준>

1. 기술자와 장비 추가 보유는 아래 제시한 항목을 모두 확보한 경우를 만점으로 평가함.
(기술자는 입찰공고일 현재 해당 자격증 소지자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무한 경우에 한하여 인정하며, 자격증 사본 및 4대 보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개 이상)에 가입한 증빙자료, 장비는 세금계산서 증빙자료 제출)
2. 기술자와 장비 인정 범위는 아래와 같고, 자격에 있어 분야와 관계없이 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개만 인정하며 장비는 동종의 경우 1대만 인정함.

■ 기술자 인정 자격 기준

관련 분야	인정 자격 대상
공동주택관리법 시행령 제65조(주택관리업의 등록기준 및 등록절차) 제4항에 따른 [별표5]의 등록기준	1. 전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상
	2. 열관리 산업기사 이상의 기술자 또는 보일러기능사 1명 이상
	3. 가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상
	4. 위험물 관리기능사 이상의 기술자 1명 이상
	5. 주택관리사 1명 이상
만점 제시사항 기준	제시항목 모두 확보

3. 제시항목을 모두 확보하지 못하여 순위를 정하기 위한 기술자 보유 수 산정은 아래의 표와 같고, 그 범위는 인정자격대상에 한정된 기술자에 한함.

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

■ 장비 인정 기준

관련 종목	장 비 명
공동주택관리법 시행령 제65조(주택관리업의 등록기준 및 등록절차) 제4항에 따른 [별표5]의 등록기준	가. 5마력 이상의 양수기 1대 이상 나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상
만점 제시사항 기준	제시사항 모두 확보

4. 관리 실적은 1,000세대 이상 단지를 기준으로 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
5. 상기 서류에 대한 증명책임은 입찰 참가자가 부담(증빙 누락 시 해당 분야평가는 “0”점 처리) 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 관한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전 지수는 공동주택관리 시 협력업체(경비, 청소, 소독, 승강기 유지관리 등)의 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획을 보며 또한 협력업체와의 공생 발전을 위한 상생 협력 등을 평가한다.
7. 상기 각종 서류에 대한 증명책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다. (증빙서류 누락 시 해당 분야평가는 “0”점 처리)

주택관리업자 선정 적격심사 자기평가 총괄표

(적격심사 평가 제출서류 앞에 첨부하여 제출하여야 함)

순번	평가항목	평가내용	비고
1	신용평가등급	() 등급	평가기관에서 확인해준 등급
2	행정처분 건수	() 건	최근 1년간 행정처분 확인서 행정처분 건수×10,000세대 (기준 세대수) ÷ 관리세대수
3	기술자 보유	() 인	제시사항 충족 시 만점 (주택관리업 등록기준)
4	장비 보유	() 대	제시사항 충족 시 만점 (주택관리업 등록기준)
5	관리 실적	() 개 단지	관리실적증명서 기준

▶ 위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성한 내용이 발견되어 평가대상에서 배제되어도 이의제기를 하지 않을 것을 약속합니다.

2026년 07월 일

< 입찰자 >

업체명 :

대표자 : (인)

향촌현대아파트 입주자대표회의 귀중