

주민공동시설(커뮤니티센터) 위탁운영업체 선정 입찰 공고

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 부천 일루미스테이트아파트 3단지
- 나. 소 재 지 : 경기도 부천시 소사구 범안로 157-8
- 다. 단지규모 : 3단지 763세대

2. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 전자입찰, 제한경쟁입찰, 적격심사제

3. 입찰에 부치는 사항

- 가. 입찰내용 : 3단지 주민공동시설(커뮤니티 센터) 위탁운영업체 선정

나. 입찰 참가 자격

- 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 공고일 기준 자본금 3억 이상인 업체
- 공고일로부터 최근 5년간 1000세대 이상 5개단지 이상 주민공동시설 위탁관리 실적 이 있는 업체
- 계약기간 : 계약일로부터 2년

다. 주요 운영시설 현황

- 커뮤니티 센터(헬스장, GX룸, 골프연습장, 독서실, 도서관 등)

라. 관리항목 : 회원관리, 인력관리, 시설 및 장비관리, 운영 프로그램

마 관리인원 : 4명

- 센터장 1
- 사무 및 안내 1
- 헬스트레이너 2

바. 운영시간

평일(화~금)	주말(토, 일)	휴관일
06:00 ~ 23: 00	09 : 00 ~ 18 : 00	매주 월요일, 법정 공휴일, 대체 공휴일, 근로자의 날

4. 제출서류

- 1) 입찰서, 산출내역서 각 1부
- 2) 입찰가격의 5% 이상 입찰보증금(공제증권 또는 보증서)
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 1부 - 공고일 이후 발행분
- 5) 국세 및 지방세 납세 증명서 1부 - 유효기간 내
- 6) 공정거래위원회로부터 과징금 처분 확인서 (최근 6개월)
- 7) 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 각 1부

- 가. 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것) 1부
- 나. 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분) 1부
- 다. 기술자 보유 : 생활스포츠지도사 2급 이상 5인 이상 만점
(최근 3개월 이상 4대 보험 가입 증빙된 인력 유효)
- 라. 장비 보유 : 해당없음(만점 처리)
- 마. 업무실적 증명서 : 입찰공고일로부터 최근 5년간 용역 실적 증명서
- 해당 단지 명, 세대수 및 전화번호 기재
- 바. 사업제안서(회사 소개서 및 프로그램, 직원 관리계획, 전반적인 운영 계획 및
상생발전 계획 제시)

5. 서류접수 마감 : 2026.07.24(금). 17:00까지 k-apt

6 개찰 일시 : 2026.07.24(금). 18:00

7. 사업설명회(PT) 및 장소 : 2026.07.28.(화) 19:30 4단지 커뮤니티 작은도서관
- 질의응답 10분 포함하여 업체별 발표는 20분 이내로 하며 순서는 입찰 접수 순으로
진행 (당 아파트 사정에 따라 변경 될 수 있음)

8. 현장설명회 없음 - 개별적으로 현장 방문 및 관리사무소에 문의 바람

9. 입찰의 무효

가. 주택관리업자 및 사업자선정지침 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조제1항 【 별표3
】에 명시된 사항의 입찰은 무효로 함

나. 무효인 입찰자는 개별 통보함(전화, 문자, 팩스, 서신 등)

10. 입찰 관련 유의사항

가. 제출된 입찰서는 교환, 변경할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약
체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효로 처리함

나. 제출서류에 대한 입증 책임은 입찰자에게 있으며, 의무를 다하지 아니하여 확인
이 어려운 경우 인정하지 아니한다.

다. 낙찰자는 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증증권과 체육시설배상보험
증권을 계약 후 10일 이내에 제출하여야 하며, 기한 내 제출하지 않을 경우 계약은
무효 처리하고, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다.

(사업자 번호 : 134-82-89191, 일루미스테이트아파트 입주자대표회의)

라. 제출된 서류는 반환하지 아니하며 제출된 서류에 하자(허위, 담합, 허위 자격증 사본)
가 있을 경우에는 선정 또는 계약 후라도 무효로 한다.

마. 입찰자는 입찰에 필요한 모든 사항에 대하여 숙지하여야 하며 숙지하지 못한 책임은
입찰자에게 있다.

바. 선정 후 제3자에게 하도급 운영하는 경우, 명의를 변경하는 경우, 관리주체 또는 입
주자대표회의와 사전 협의 없이 관리인원을 철수하거나 해당 시설의 장비를 무단 반

출할 시에는 관리계약을 해지한다.

- 사. 적격심사에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저 가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- 아. 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침 제29조(계약체결)에 따르며 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(032-710-7644)로 문의 바람
- 자. 운영방법 등에 대해서는 입주자대표회의의 의결에 따라 변경할 수 있다.
- 차. 강습비용 등의 배분에 대해서는 입주자대표회의와 협의하여야 한다.
- 카. 계약 시 세부적인 내용은 협의 · 조정할 수 있다

첨부

- 1. 입찰서
- 2. 적격심사제 세부평가표
- 3. 산출내역서

2026. 07. 13

(주)진흥관리 대표이사의 대리인
일루미스테이트아파트 관리사무소장 [직인생략]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주민공동시설(커뮤니티센터) 위탁운영업체 선정 입찰 공고
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)			
일루미스테이트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명 또는 인)

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	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
		1	4건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·보유는 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 추가보유는 모두 확보한 경우 1순위, 모두 확보하지 않은 경우 많이 확보한 순으로 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.
장비 보유 현황은 모두 만점으로 처리한다.
5. 업무실적은 5건 이상을 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.)

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (1) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})$$

※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.

다만, 물품의 매각과 접수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (1) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}}), \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.}$$

산출내역서

구 분		센터장	오전 인포	오전 트레이너	오후 트레이너	비 고	
근무 시간	화~금	14:00~23:00	06:00~14:00	06:00~14:00	14:00~23:00	1. 일 휴게시간 1시간 2. 월요일, 법정공휴일, 근로자의 날 휴무 3. 2026년 최저임금 이상 적용 4. 협의에 의해 업체 선정 후 운영 여건에 따라 탄력적 운영(시간,인원 조정등)	
	토요일	09:00~18:00	휴무	휴무	09:00~18:00		
	일요일	휴무	09:00~18:00	09:00~18:00	휴무		
	일 근로시간	8	7.2	7.2	8	일 평균 근로시간	
	월 근로시간	209	188	188	209	주휴시간 포함	
	야간근로시간	22	-	-	22		
직접 노무비	기본급					월 근로시간 * 최저시급이상	
	직책수당	500,000	-	-	-		
	야간근로수당		-	-		((기본급+직책수당)/월근로시간)*월야간근로시간*50%	
	급여 소계					기본급 및 각 수당 총액	
	연차수당충당금					(기본급+직책수당)/월근로시간*일근로시간*26/12	
	퇴직급여충당금					(급여소계+연차수당)/12	
	직접노무비 계					원단위 절상	
간접 노무비	국민연금					(급여소계+연차수당) * 4.75%	낙찰 후 업체 요율적용 및 실비정산
	건강보험					(급여소계+연차수당) * 3.595%	
	장기요양보험					건강보험 * 13.14%	
	고용보험					(급여소계+연차수당) * 1.35% (일괄적용)	
	산재보험					(급여소계+연차수당) * 1.15% (일괄적용)	
	간접노무비 계					원단위 절상	
1인당 금액							
①노무비 총합계							
②위탁수수료						① * 3%이상	
월간 총합계						①+② 백단위 절사, (부가세 별도)	
입찰 금액						월간 총합계 * 24개월 (부가세 별도)	

1. 반드시 본 양식으로 산출내역서를 작성하고 최저임금법, 근로기준법 등의 관련법에 위배되면 무효처리되며, “당사 부담”식으로 산출하거나 각 항목별 0원으로 기입 시 무효 처리됨.

2. 직접노무비 계, 간접노무비 계 원단위 절상

제출업체명 :

대표자 :

(인)

일루미스테이트 관리사무소 귀중