

주택관리업자 선정 입찰 재공고

「공동주택관리법」 제7조 제1항, 동법 시행령 제5조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 (주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거 당 아파트의 위탁관리업체를 선정하고자 아래와 같이 재공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 도곡한신아파트
- 나. 소 재 지 : 서울특별시 강남구 논현로205
- 다. 단지규모 : 5개동 421세대 지상 13~15층 / 부대·복리시설 일체
- 라. 관리면적 : 45,432.29㎡
- 마. 난방방식 : 지역난방
- 바. 관리범위 : 공동주택의 공용부분, 부대복리시설 관리 전반
- 사. 경비·청소 등 : 별도 위탁 운영

2. 계약기간 : 2026.08.17~2029.08.16(3년)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰종류 및 방법 : 제한경쟁입찰 / 전자입찰 (K-APT)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

4. 입찰참가 자격 (공고일 현재 기준)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 제18조(참가 자격의 제한)의
결격사유가 없는 업체
- 나. 자본금 10억원 이상인 업체
- 다. **입찰공고일 현재로부터** 최근 5년간 400세대 이상 공동주택관리 완료실적 5개 단지 이상 업체
- 라. 현장설명회 참가 업체

5. 제출서류 (*지정된 순서대로 편철하여야 하며, 사본 제출 시 반드시 '원본대조필'을 날인할 것)

- 가. 주택관리업자 선정 적격심사 자가평가 일람표 1부 (붙임3 : 제출서류 맨 앞 첨부)
- 나. 입찰서 및 입찰가격 산출내역서 각 1부 (부가가치세를 제외한 금액으로 작성)
- 다. 주택관리업등록증 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 라. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서(전자 발급 포함) 각 1부
- 바. 공정거래위원회 과징금처분 내용을 확인할 수 있는 서류 1부 (입찰공고일 전일 기준 최근 6개월간)
- 사. 입찰보증금 납부서류 (총 계약기간 입찰가격의 5% 이상 현금납부 영수증 혹은 보증보험증권 등) 1부
- 아. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부
 - 1) 자본금 : 법인등기사항증명서 (라.항목으로 같음)
 - 2) 입찰공고일로부터 최근 5년간 400세대 이상의 공동주택 관리 완료 실적증명서
- 자. 적격심사제 평가 배점표에 따른 제출서류 각 1부
 - 1) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것) 1부
 - 2) 행정처분 확인서(공고일 전일 기준 최근 1년간, 관할 행정청 발행) 1부
 - 3) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자 자격증 사본, 4대보험 가입 증빙 자료)각 1부

- 4) 장비보유현황(입찰마감일 기준 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등과 해당 장비 사진을 첨부하여 제출) 1부
- 5) 관리실적증명서(입찰공고일 현재 주택관리업 등록 시군구에서 발급한 관리실적 증명서) 1부
- 6) 사업제안서(회사소개서 및 당 아파트 관리운영계획서, 협력업체 상생협력계획서) 각 1부

6. 입찰 마감일 및 서류 제출 방법

- 가. 입찰 마감일 : 2026년 07월 28일 (화요일) 17:00
- 나. 서류제출 방법 : 전자입찰, 공동주택관리정보시스템(K-APT)에 등록

7. 개찰 일시 및 장소

- 가. 일시 및 장소 : 2026년 07월 29일 (수요일) 10:00 이후 입주자대표회의실
- 나. 기타사항 : 단지 사정에 따라 변동될 수 있으며, 변동시 개별 통보 함

8. 현장설명회 일시

- 가. 일시 및 장소 : 2026년 07월 21일 (화요일) 10:00 [개별 방문]
- 나. 대리참석 시 해당업체 직원임을 증빙하는 서류 지참(위임장과 명함 및 신분증)
- 다. 현장설명회 참여 업체에 한하여 입찰 참여 가능

9. 입찰 관련 유의사항

- 가. 입찰가격은 [붙임2] 입찰가격 산출내역서의 월간 위탁관리수수료에 위수탁관리 계약기간의 총 개월수(36개월)를 곱하여 산출한 금액으로 하며 부가가치세를 제외함
- 나. 입찰가격 산출내역서의 원가 산출 근거가 비현실적인 경우로서 각 항목당 m²당 단가가 최저 "1원 미만", "0원", "무표시" 등을 기재한 업체는 부실관리 방지 차원에서 관리업체 선정(심사)에서 제외 및 무효 처리한다.
- 다. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서 상의 총계금액이 일치하여야 한다.

10. 낙찰자 선정방법

- 가. 참가자격 및 서류심사(사업제안서 등)를 거쳐 결격사유가 없는 업체에 한하여 적격심사평가표에 의한 최고점을 받은 자를 선정하되, 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다
- 나. 서류심사 또는 개찰 후 입찰무효자는 입찰서에 기재된 전화, 문자, 팩스 등의 한 가지 방법으로 개별 통보한다

11. 입찰보증금 발급 사업자 등록번호 : 220-82-60568

12. 기타사항

- 가. 입찰자는 주택관리업자 선정 지침 및 본 입찰공고 내용 등 입찰에 관한 제반 사항을 완전히 숙지한 것으로 간주하며, 사전 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음
- 나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며 접수된 서류에 허위사실이 있을 시는 선정 및 계약 후라도 무효로 함
- 다. 물품, 금품, 발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원 포함), 관리주체 (관리사무소 직원포함) 등에게 제공한 자는 참가자격을 제한한다. 또한, 타사 비방 또는 유언비어 유인물을 배포하

여 주민을 혼란케 하는 행위를 하여서는 아니 된다

라. 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 발주처인 당 아파트에 귀속됨

마. 낙찰자는 계약을 체결할 때 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증서류(계약이행보증증권)를 1개월 이내에 제출하여야 함

바. 공고문에 명시되지 않은 사항이나 오기사항이 있을 경우 공동주택관리법령 및 국토교통부 고시 '주택관리업자 및 사업자선정지침'에 따른다.

사. 본 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의의 결정에 따르며, 의결로 결정된 사항에 대하여 입찰자는 어떠한 이의도 제기할 수 없음

아. 기타 상세한 사항은 관리사무소(☎02-3462-9901)로 문의 바랍니다

- 붙임 : 1. 입찰서
2. 입찰가격 산출내역서
3. 주택관리업자 선정 적격심사 자가평가 일람표
4. 주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부평가배점표

2026년 07월 14일

도곡한신 아파트 입주자대표회의(직인생략)

[붙임1] 입찰서

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정 입찰
입찰가액	금 정(₩)		
입찰보증금	금 정(₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	(인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
도곡한신 아파트 입주자대표회의 귀 중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

[붙임2]

입찰가격 산출내역서

구분 (항목)		세부견적내용	단가(원/㎡당)	월간금액	비고
1	관리 업무 지원	사무업무 관리	원/㎡		
2		회계점검 관리	원/㎡		
3		인사노무점검 관리	원/㎡		
4		법률 검토	원/㎡		
5	시설물 유지관리 업무 지원	건축시설 관리	원/㎡		
6		기계시설 관리	원/㎡		
7		전기시설 관리	원/㎡		
8		소방시설 관리	원/㎡		
9	안전관리 업무 지원	건축물 등 안전 점검	원/㎡		
10		산업안전, 중대재해 관리	원/㎡		
11	일반관리비, 기업이윤	관리지원 유지, 운영에 필요한 관리업체 본사 제비용	원/㎡		
12		주택관리회사 기업이윤	원/㎡		
소계			원/㎡		
월간 위탁관리수수료		항목별 월간금액의 합계액		원/월	
㎡당 단가		월간위탁관리수수료 ÷ 주택관리면적(㎡)		(원/㎡당)	
입찰금액 (부가세 제외)		월간 위탁관리수수료 원 x 36개월		원	

● 유의사항

1. 내역서의 금액기재란 각 항목의 단가 기재란에 1원미만, 무표시 또는 “0”, “-” 등의 불명확한 기재가 있는 경우 해당 입찰서는 인정하지 않음.
(항목별 월간 금액의 합계액에 소수점 금액이 나올시 소수점이하 절사한다.)
2. 총계 기재금액은 입찰서 기재금액과 일치하여야 하며 계산상 착오는 입찰 참가자의 책임.
3. 입찰총금액은 부가세 제외한 금액으로 제출할 것.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자:

(인)

도곡한신 아파트 입주자대표회의 귀중

[붙임3]

주택관리업자 선정 적격심사 자가평가 일람표
(제출서류 맨 앞 첨부)

순번	평 가 항 목		평 가 내 용	비 고
참가자격	자본금			10억원 이상
	완료실적	400세대 이상	()개 단지	입찰공고일 현재 최근 5년간 400세대 이상 공동주택 5개 단지 이상 관리완료 실적
1	신용평가등급		() 등급	기업신용평가 등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수		() 건	입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 주택관리업자 등록 시군구에서 발급분 (업체별 행정처분건수/업체별 관리세대수)x50,000세대
3	기술자 보유		()명	기술인력 보유 증명서 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 중 1개 가입증서 제출
4	장비 보유		()	입찰 마감일 현재 보유하고 있는 장비 세금계산서, 영수증, 장비 임대확인서 등
5	관 리 실 적		()개 단지	주택관리업 등록 시군구에서 발급한 관리실적 및 최근 5년간 400세대 이상 공동주택 완료실적 입찰공고일 현재 관리실적증명서

□ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며 허위로 작성 제출 시에는 평가배점 산정 시 최하위 점수를 부여하여도 절대 이에 대해 이의 제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026 . . .

위 제출인 입찰자 : (인)

도곡한신 아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배 점	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 예 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%)						
		1.0	부족(10%)						
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 ① 29.3, ② 28.6, ③ 28.0, ④ 27.3, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

1. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
2. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다.

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

- 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자는 법정인력을 포함하여 아래에 열거한 제시 조건을 다 충족한 20인 이상을 만점으로 한다.
 - 전기기사, 전기공사기사, 에너지관리산업기사, 소방설비기사(전기,기계), 위험물기능장, 건축사, 건축설비기사, 조경기능사, 고압가스기능사, 경비지도사를 포함한 20인 이상.
 - 장비는 소음측정기, 누수탐지기, 열화상카메라, 철근탐지기, 초음파측정기, 스팀해빙기, 가스누출측정기, 포름알데히드측정기, 전력에너지분석기, 열풍기(이상 10개)를 포함한 15개 이상이면 만점
 - 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.
3. 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위
에 따라 배점한다.
 4. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는
공동주택 관리 시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획 등을
본다.
 5. 입찰가격 가중치를 1로 하기로 하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점
1자리까지 인정(그 이하는 절사)