

주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제7조 및 공동주택관리법시행령 제5조 국토교통부고시 제 2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거 당 아파트 주택관리업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1)단지명:삼척동부아파트(주소:강원도 삼척시 동해대로 4273)
- 2)단지규모:3개동480세대 및 부대 복리시설 관리면적:43.958㎡
- 3)난방방식:개별난방(엘피지가스)
- 4)청소:청소 직영

2.계약기간:2026.9.1.~2029.08.31. (3년)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한 경쟁 입찰 / 적격심사제 / 전자 입찰
(<http://www.k-apt.go.kr>)

4.현장설명회:없음

5.참가자격

- 1)공동주택관리법 제52조에의한 주택관리업 등록업체
- 2)자본금 2억원 이상 업체
- 3)입찰서 제출 마감일로부터 최근(10)년간 완료실적(300)세대 이상(1)개 단지 이상인 업체

6.제출서류:국토교통부고시 제2024-196호 제19조(제출서류)의 서류 일체

- 1)입찰서 및 입찰가격 산출내역서(부가가치세를 제외한 금액으로 작성)각 1부
- 2)입찰보증금(입찰금액의 5% 이상에 해당되는 현금, 입찰보증증권 또는 공제증권 중 택1)
- 3)주택관리업등록증 사본 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 4)법인의 경우 법인등기사항증명서 1부
- 5)국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
- 6)주택관리업자 선정 입찰참가 제한요건 및 적격심사용 자기평가표 1부[첨부 4]
- 7)입찰 참가자격 제한요건을 증빙하는 서류
가.자본금은 제출서류 “4)”로 같음함.

나.최근 10년간 300세대 이상 1개 단지 이상 완료실적 증명서(단지 입주자 대표회의가 발행한 실적증명서 - 단지명.전화번호.주소 명기)

다.공정거래위원회 발급 과징금처분 사실확인서 1부(입찰공고일 전일 기준 최근 6개월)

8)적격심사제 평가배점표에 따른 제출 서류

가.기업신용평가등급 확인서 1부(최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)

나.행정처분 사실유무 확인서 1부(입찰공고일 전일 기준 최근 3년간)

다.기술인력 보유현황 1부(자격증 사본 및 4대 보험 중 1개의 가입 증빙 포함)

라.관리실적 증명서 1부(주택관리업자 등록 시,군,구에서 공고일 현재로 발급)

마.장비 보유현황 1부(장비 구입 영수증 또는 임대확인서 등 증명 첨부)

9)사업제안서 1부(회사소개서,관리운영계획서,협력업체 상생협력계획서 포함)

7.입찰서류 제출방법 및 마감 시한

1)마감일시 : 2026(7)월(24)일(금)17시까지

2)접수장소 : 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)에 순서대로 입력 및 등록

※ 입찰 사이트에 등록한 적격심사 관련 서류 일체(원본)는 입찰 마감 시한[2026년 7월 24일(금) 17시] 전까지 당 아파트 관리사무소로 우편 또는 방문 제출하여야 함.

8.개찰 일시 및 장소

1)개찰일시 : 2026년(7)월(24)일(금)18시00 이후(담당자 pc)

2)적격심사 : 2026년(7)월(24)일(금)18시30 이후(입주자대표회의실)

9.낙찰자의 선정 방법

1)선정지침에 의거하여 적격업체 중 평가주체의 적격심사 결과 최고점을 받은 업체를 입주자대표회의 의 의결을 거쳐 낙찰자로 선정하여 개별 통보함.

2)제출된 서류심사에서 미비 또는 하자가 판명되는 경우 해당 업체는 심사에 서 제외함

3)적격심사에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

10.무효 입찰자 통지 방법

국토교통부고시 제2024-196호에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 유선 또는 문자로 개별 통지한다.

11.기타사항

- 1)제출된 서류는 반환하지 않으며 서류상 허위가 판명될 경우 계약 후라도 무효처리한다.
- 2)계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일하게 체결되어야 하며 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 그 낙찰은 무효이며, 입찰보증금은 발주처인 당 아파트에 귀속된다.
- 3)입찰서,입찰가격산출내역서,주택관리업자 선정 입찰참가 제한요건 및 적격심사용 자기평가표는 첨부한 서식을 사용하고 그 작성기준에 따라야 한다.
- 4)상기에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호와 당 아파트 관리규약에 의거 입주자대표회의에서 결정한다.
- 5)기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎033-574-1548)로 문의하시기 바랍니다.

- ※ 첨부: 1.입찰서 1부
2.입찰가격 산출내역서 1부
3.주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부
4.주택관리업자 선정 입찰참가 제한요건 및 적격심사용 자기평가표 1부 끝

2026 년 7 월 15 일

삼척동부 아파트 입주자대표회의 회장 (직인생략)

[첨부 1]

【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)			
삼척동부 아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[첨부 2]

입찰가격산출내역서

순번	구 분 (항목)	세부 견적내역	m ² 단가	월간 금액	비 고
1	기술업무 지원비	기술 자문, 건축물 및 시설관련 기술 지원			
2	직무교육훈련지원비	기술 등 분야별 직원 직무교육 및 훈련지원			
3	본사 보유장비 지원비	건축물 및 각종 시설관련 장비 지원			
4	인사,노무 업무지원	인사,노무,법무 자문 및 업무관리			
5	현장지도점검	본사임직원 현장지도,점검 지원			
6	일반관리비	관리회사유지,운영에 필요한 제비용등			
7	기업이윤	관리회사 기업이윤			
계					
월간 위탁관리수수료		항목별 월간금액의 합계액		원/월	
입찰가액 총계 (부가세 별도)		월간 위탁관리수수료 x 36개월		원	

※ 유의사항

1. 입찰산출내역서 각 항목의 m²당 단가 기재 시 1원 미만, 무 표시, 또는 “ 0 ”원 및 “ - ” 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰가격산출내역서는 무효처리한다.
2. 입찰금액이 입찰내역서와 대조하여 일치하지 않을 경우 입찰은 무효로 함.
3. 부가가치세 제외된 금액으로 제출할 것.
4. 각 항목별 월간금액 산출시 m²당 단가 및 월간금액의 소수점 이하는 절사한다.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자 :

(인)

삼척동부 아파트 입주자대표회의 귀중

[첨부 3] 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배 점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인					비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+, AA°,AA-, BBB+,BBB°, BBB-,BB+, BB°	A1,A2+,A2°, A2-,A3+, A3°,A3-, B+	회 사 채 에 준 하 는 등급						
		14.5	BB-	B°							
		14.0	B,B°,B-	B-							
		11.0	CCC+ 이하	C 이하							
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	1건 이하 / 10,000세대								
		12	2 ~ 3건 / 10,000세대								
		9	4 ~ 5건 / 10,000세대								
		6	6 ~ 7건 / 10,000세대								
		3	8건 이상 / 10,000세대								
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
		8	2순위(20%)								
		6	3순위(40%)								
		4	4순위(20%)								
		2	5순위(20%)								
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
		8	2순위(20%)								
		6	3순위(40%)								
		4	4순위(20%)								
		2	5순위(20%)								
	관리실적 (10점)	10	5건 이상								
		8	4건								
		6	3건								
		4	2건								
2		1건									
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	우수(10%)								
		4.5	양호(20%)								
		4	보통(40%)								
		3.5	미흡(20%)								
		3	부족(10%)								
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수(10%)								
		4.5	양호(20%)								
		4	보통(40%)								
		3.5	미흡(20%)								
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	최저가								
		비고 3에 따라 산출된 점수로 순위별 배점 {예} A업체 점수 = {30-(30×(가중치)× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)}									
	100점	100점									

<비고>

- 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기술자 및 장비 보유는 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 평가함
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 나머지 업체는 세부점수 산출 결과에 따라 적용한다.
(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
※가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.
- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.

[첨부 4] 주택관리업자 선정 입찰참가 제한요건 자기평가표

[제출서류의 맨 앞에 첨부하여 제출해 주시기 바랍니다]

순번	제 한 사 항		참가자격 여부 ☒	
1	국토부 고시 제2024-196호	제18조(참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체	여 ☐	부 ☐
2	자 본 금	자본금 2억원 이상	여 ☐	부 ☐
3	관 리 실 적	입찰공고일 현재로부터 최근 10년간 공동주택 300세대 이상 1개 단지 이상 완료실적	여 ☐	부 ☐
4	사실확인서	주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래 위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과한 자	여 ☐	부 ☐

주택관리업자 선정 적격심사용 자기평가표

순번	평가항목	평가내용	배점	비 고
1	신용평가등급	() 등급		* 기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	() 건		* 행정처분 확인서 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 * 행정처분건수 = 행정처분건수 X 50,000 세대 ÷ 업체 관리세대수
3	기술자 보유	() 명		* 기술인력 보유 입찰공고일 현재 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 가입증서 제출
4	관리실적	()개 단지		* 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 현재의 관리실적(단지수 기준)증명서
5	장비 보유	() 개		* 장비 보유 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 사본

☐ 위 자기평가표 작성에 허위가 없으며 허위로 작성 제출한 때에는 평가대상에서 배제되어도 이의 제기를 하지 않겠음을 약속합니다.

2026. . .

■ 입찰자 : (인)
상 호 :

삼척동부 아파트 입주자대표회의 귀중