

주민공동시설 위탁 운영업체 선정 입찰공고

공동주택관리법시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 주민공동시설 위탁 운영업체를 선정하고자 다음과 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 김포한강한라비발디 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 김포시 김포한강11로 255번길 149(운양동)
- 다. 단지규모 : 857세대, 12개동, 관리면적 : 91,924.6796㎡

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제
- 다. 선정 방법 : 사업자선정지침에 따라 낙찰자를 결정.
- 라. 국토교통부고시 사업자선정 지침에 따른 적격심사제로 선정[선정 지침 제7조 제3항 - 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정함.
- 마. 낙찰된 후라도, 서류상에 하자나 허위 발견 시 낙찰업체는 무효로 하고, 입주자대표회의의 의결로 차순위 업체를 낙찰업체로 선정할 수 있음(단, .

3. 입찰에 부치는 사항

- 가. 용 역 명 : 주민공동시설 위탁관리
- 나. 용역기간 : 계약 체결일로부터 2년
- 다. 대상시설 : 주민공동시설(헬스장, 골프장, 작은 도서관, 카페테리아 등 커뮤니티시설 전체)
- 라. 관리대상 : 회원관리, 인력관리, 시설 및 안전관리, 청소 위생관리, 운영프로그램관리, 방역관리 등
- 마. 운영시간 : 화~금(07:00~22:00), 토~일(09:00~18:00) / 휴무일 : 매주 월요일, 설, 추석 명절, 법정공휴일(대체공휴일 포함) 근무 시 근로기준법 제56조에 따라 해당 가산분 반영 지급
- 바. 운영인원 : 3명(카페테리아 포함)
- 사. 본 위탁 운영에는 스카이라운지 카페 운영 및 입주민 문화 프로그램 운영이 포함되며, 구체적인 운영 방식·수익 배분·프로그램 내용 등 세부 사항은 낙찰 후 입주자대표회의와 낙찰업체 간 협의를 통해 확정한다.

4. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 자본금 5억 이상인 업체
- 다. 공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 3개 단지 완료 실적 포함, 800세대 이상 5개 단지 완료 실적이 있는 업체

5. 제출서류 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>) 파일 등록 제출)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 제27조 제출서류 일체(공고일 이후 발행)
 - ① 사업자등록증 사본 1부 (공고일 이후 발행분)

- ② 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다)1부. (공고일 이후 발행분)
- ③ 국세 및 지방세 납세증명서 1부. (전자발급 포함) - 유효기간 이내의 것
- ④ 공정거래위원회 과징금 부과 사실 여부 확인서
(<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>)

나. 적격심사제 평가(배점) 항목에 따른 제출서류 일체

- ① 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 최근에 평가한 것으로 유효기간 내)
- ② 행정처분확인서 제외 (참여자 모두 만점 처리)
- ③ 기술인력 보유증명서(생활체육지도사 등 자격증 사본(4대보험 가입증명서와 일치)) 사본1부
(자격증 사본, 4대 보험 가입 증빙자료 첨부)
- ④ 장비보유현황 제외함(참여자 모두 만점 처리)
- ⑤ 사업실적증명서 : 최근 5년간 완료 실적 증명원
(계약서 사본 또는 발주처 발행 실적증명서 - 계약기간 및 사업장 전화번호, 세대수 명기)
- ⑥ 회사소개서 및 사업제안서(운영시간, 이용요금 계획, 직원관리 계획, 운영프로그램, 시설관리, 청소 등에 대한 당 아파트 단지에 맞도록 구체적으로 작성) 1부.

다. 입찰서 등

- ① 산출내역서 1부.
 - 1) 4대 보험료 100% 적용(금액 미기재 시 무효 처리하며
 - 2) 최저임금법 및 근로기준법 등에 따라 적법하게 산출하여야 하며 4대 보험료는 법정 요율 이하 과소 적용 및 항목 누락 등 부적절한 산출 내역은 무효 처리함
 - 3) 4대 보험은 산출내역서에 따라 100% 적용하여 계산하고, 계약 이후 실제 가입 대상자에 한하여 지급하며 매월 용역비 청구 시 증빙서류 첨부
 - 4) 퇴직금 및 연차수당은 관리주체에서 별도로 적립하며 실제 지급사유 발생 시 청구에 의하여 지급함.
- ② 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상의 현금, 공제증권 또는 보증서)

6. 현장 설명회 : 별도의 현장 설명회는 없으며, 개별적으로 단지에 방문하여 현황을 확인할 것
(현장 미숙지 및 입찰업체의 부주의로 발생하는 문제의 책임은 해당 업체에 있음.)

7. 서류접수 및 입찰 일정(개찰의 일시 · 장소)

일정	일시	장소
서류제출 마감	2026.7.28.(화)17시까지	공동주택관리정보시스템(http://www.k-apt.go.kr)에 파일로 제출
개찰일	2026.7.28.(화)18시	입찰 담당자 PC
제안설명회	2026.7.29.(수)19:30	적격심사평가회의(제안설명회)는 제출된 서류에 이상이 없는 업체 중 사전 연락하며 설명회 순서는 입찰등록순으로 한다.

- ※1. 다만, 서류접수시 적격심사제 평가 서류는 시스템에 등록하고, 순서대로 편철하여 서면(방문 또는 우편)으로 입찰 마감 시간 전까지 관리사무소에도 제출할 것 - 전자제출서류와 서면제출서류가 다를 경우 전자제출서류를 우선으로 한다)
- 2. 개찰일과 제안 설명회(적격심사평가회의)는 입주자대표회의 일정에 따라 변경될 수 있음

8. 무효에 해당하는 입찰의 경우, 해당자에게 통보하는 방법 : 문자발송

9. 낙찰자 선정방법 - 참가자격에 결격사유가 없고 제출 서류에 하자가 없는 업체 중 국토교통부

고시 제2024-196호에 의거 적격심사제로 업체 선정 및 개별 통보함. (개찰일과 낙찰 결정일이 다를 수 있음)

10. 계약체결에 관한 사항

- 가. 낙찰예정자는 낙찰자 선정통보를 받기 전까지 낙찰자로서의 지위가 인정되지 아니한다.
- 나. 업체 선정 및 낙찰자 통보 후 10일 이내 계약을 체결하여야 하며, 계약을 체결하지 않을 경우 무효 처리 및 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.

11. 계약보증금(계약이행증권) - 계약자는 계약체결 후 7일 이내 체육시설 영업배상책임보험증권과 계약금의 10%이상의 계약보증금을 공제증권 또는 보증보험증권으로 관리주체에 제출(납부)해야 하고 기한 내 제출하지 않을 경우 계약을 무효처리하고, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속함.

12. 기타 유의사항

- 가. 본 입찰과 관련하여 아파트에서 결정한 사항에 대해서는 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
- 나. 제출서류는 일체 반환하지 않으며, 제출 서류에 하자(허위, 담합, 허위자격증사본 등)가 있을 시 계약체결 후라도 계약을 파기할 수 있음.
- 다. 주민공동시설의 운영환경 및 여건 등은 입찰 전 입찰자가 현장을 방문하여 충분히 숙지하여야 하며, 미 숙지 사유로 인한 불이익은 입찰자에게 있음.
- 라. 관리업체로 선정된 후 직접 관리하지 않고 제3자에게 하도급 운영하는 경우, 명의를 변경하는 경우 또는 관리사무소와 사전 협의 없이 관리 인원을 철수하거나 해당시설의 장비를 무단 반출할 시에는 관리계약을 해지한다.
- 마. 2026년 최저임금 및 근로 기준법(연차, 퇴직, 주휴, 추가근무, 야간근무)을 준수하여야 한다.
- 바. 본 입찰공고에 명시되지 않거나 누락된 사항은 주택관리업자 및 사업자선정지침 (국토교통부 고시 제2024-196호)과 입주자대표회의 결정에 따른다.
- 사. 계약 후 운영시간, 운영인원, 근무조건 등은 입주자대표회의와 협의 후 조정 할 수 있다.
- 자. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 031-989-2820)로 문의 바랍니다.

붙임 1. 입찰서 서식

- 2. 적격심사제 세부 평가표
- 3. 용역비 산출내역서
- 4. 적격심사 평가 내용 일람표

2026년 7월 16일

한강한라비발디 아파트 관리사무소장 (직인생략)

【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)			
한강한라비발디 아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

주민공동시설 위탁운영업체 선정 적격심사 세부평가표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	비고 배점표						기업신용평가등급
		14.5	비고 배점표						
		14.0	비고 배점표						
		11.0	비고 배점표						
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음						모두만점
		10	1건						
		5	2건~3건						
		1	4건 이상						
업 무 수 행 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	5명 이상						생활(전문)스포츠지도사2 급(구생활체육지도사3급), 골프(KPGA) 유자격자등 5인 이상 만점
		8	4명 이상						
		6	3명 이상						
		4	2명 이상						
		2	1명 이하						
	장 비 보 유 (10점)	10	참여업체 만점						모두만점
		8							
		6							
		4							
		2							
	업 무 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						입찰공고일 현재 최근 5년간 800세대 운영완 료실적5건이상(1,000세 대 3개 포함)
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제 안 서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (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	1순위(최저가)						
		비고 7에 따라 산출된 점수로 배점							
총 점	100점	100점							

<비 고>

- 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함.
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』(별표 6) 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자 보유는 생활(전문)스포츠 지도사 2급(구생활체육지도사3급), 골프(KPGA) 유자격자, 바리스타 등 각 1인으로 산정하고, 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다. 다만, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 장비보유는 제시사항 없으므로 모두가 만점으로 한다.
- 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역의 실적 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.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사 시 이행 계획을 본다.
- 입찰가격은 1순위(최저가) 업체에 30점으로 하고 최저가 대비 아래와 같이 배점 점수를 산정하여 적용한다.
 ※입찰가격 점수 = [30 - {30×□×(입찰가-최저가)/최저가}] (소숫점 첫째 자리까지 산정 둘째 자리 이하 버림)
 ※□는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수로서, 1~5 중 적격심사 평가 회의시 평가위원 과반수 찬성으로 결정한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

산출내역서

직책		관리자 A	관리자 B	바리스타	비고
근무시간	평일 근무시간대	07:00 ~ 15:00	14:00 ~ 22:00	11:00 ~ 19:00	화, 수, 목, 금 (월요일 무인운영)
	평일 근무시간	7	7	7	(휴게시간 1시간 적용)
	토요일 근무시간대	09:00 ~ 18:00		11:00 ~ 17:00	주말 중 1일 근무
	토요일 근무시간	8		5	(휴게시간 1시간 적용)
	일요일 근무시간대		09:00 ~ 18:00	11:00 ~ 17:00	
	일요일 근무시간		8	5	(휴게시간 1시간 적용)
	일일근무시간	7.2	7.2	6.4	
	주 근무시간	36	36	38	
	월 근무시간	188	188	193.22	
	연장 근무시간	-	-		주40시간 초과분
	시급				※ 2026년 최저시급 이상 반영
직접노무비	기본급				※ 근로기준법 적용
	직책수당				
	휴일근무수당				
	연장근무수당				
	급여소계				
	연차수당				
	퇴직적립금				
	직접노무비 총계				
간접노무비	건강보험				직접노무비의 3.595%
	장기요양보험				직접노무비의 0.4724%
	국민연금				직접노무비의 4.75%
	고용보험				직접노무비의 0.9%
	산재보험				직접인건비의 1.47%
	간접노무비 계				
인원수 (명)					
1인당금액					1인당 합계금액
월간총인건비					
위탁수수료					월간총노무비 2%
매월 위탁비					월간총인건비+위탁수수료
입찰금액					매월위탁비 x 24개월 (부가가치세 별도)
1. 각 항목의 단가는 직접노무비, 간접노무비 항목은 원 단위 이하 절상하고 매월 청구액은 천원단위 이하 절사함. 2. 최저임금법, 근로기준법 관련법에 위배되거나, 당 아파트에서 제시한 산출 방식에 의한 계산 및 양식이 상이할 경우 무효 처리함. 3. 고용 및 산재보험율은 위 산출내역서 기재된 요율로 계산하여 응찰하며, 정산은 낙찰업체 요율로 적용함. 4. 낙찰자는 계약체결 시 당해 업체적용 고용 및 산재보험 요율표 제출 하여야 함					

◎ 주민공동시설 위탁운영 업체선정 적격심사 평가내용 일람표 ◎

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	자본금	()원	자본금 5억 원 이상
2	완료실적	()개 단지	입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 아파트 내 주민공동시설 800세대 5개 단지(1,000세대 이상 3개단지 포함) 이상 완료실적
3	신용평가등급	()등급	유효기간 이내의 신용평가등급확인서
4	행정처분 건수	()건	해당사항 없음
5	기술자 보유	()명	해당 자격증명서, 4대보험 가입내역서 각 1부 - 헬스, 골프, 구생활체육지도사 3급 이상, 바리스타 등 총5인 이상 보유시 만점 - 해당 업체 1개월 이상 근무시 인정
6	장비 보유		해당사항이 없으므로 모든업체 만점처리.

- ☐ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며, 허위 작성시 평가배점에 최하점수를 부여받아도 이의 제기를 하지 않음을 확약합니다.
- ☐ 평가내용 일람표는 제출서류 첫 장에 첨부하여 제출한다.

2026 . 7. .

■ 입 찰 자

- 업체명 :

- 대표자 : (인)