

주택관리업자 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제7조 및 동법시행령 제5조, 「국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 당 아파트 주택관리업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 월계극동아파트
- 2) 소 재 지 : 서울시 노원구 덕릉로 60길 266
- 3) 단지규모 : 2개동 199세대, 관리면적 : 21,327㎡ 및 부대 복리시설 등
- 4) 난방방식 : 개별난방
- 5) 경비, 청소 운영 방식 : 별도 운영

2. 계약기간 : 계약일로부터 (3년간)

3. 입찰종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자제출(www.k-apt.go.kr)

4. 입찰참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한) 제1항에 해당되지 않는 업체.
- 2) 입찰공고일 현재 자본금 2억 원 이상 업체
- 3) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 200세대 이상 5개 단지이상 위탁관리 완료 실적이 있는 업체.(현재 수행 중인 단지 포함)

5. 제출서류(아래 순서를 준수하여 하나의 PDF 파일로 정리하여 제출하여야 합니다)

- 1) 주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표 1부
- 2) 주택관리업등록증 사본 1부.
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인등기부등본(공고일 이후 발행분), 인감증명서, 사용인감계 각1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 각1부
- 6) 공정거래위원회 법위반(입찰담합 과징금 처분)사실 확인서 1부
- 7) 적격심사제 세부배점표에 따른 제출서류 각1부
- 8) 기업신용평가등급 확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 유효 기간 이내의 것)
- 9) 행정처분 유무 확인서 1부(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 관할 행정관청 발급분)
- 11) 기술인력 보유 증명서 1부

- 12) 사업제안서 : 회사 소개서 및 관리운영계획서(관리협력업체 상생발전계획서 포함) 1부
- 13) 입찰서 및 산출 내역서, 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상에 해당되는 현금, 공제증권, 보증증권) 각 1부

6. 입찰일정 및 장소

- 1) 현장설명회 : 없음
- 2) 서류제출마감 : 2026년 7월 27일(월) 오후 17시까지 전자투찰(www.k-apt.go.kr)
- 3) 개찰일시 : 2026년 7월 27일(월) 오후 17시 이후 관리사무소 PC(일정은 변동될 수 있음)

7. 입찰가액 산출방법

- 1) 주택관리업자의 입찰가액은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
- 2) 첨부된 산출내역서 유의사항에 따른다.

8. 무효 입찰자 통지 및 낙찰자 선정 방법

- 1) 무효 입찰자 통지 : 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 유선 및 팩스 또는 문자로 개별 통지한다.
- 2) 낙찰자의 선정 방법 : 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 따라 제출서류에 이상이 없는 적격업체 중 적격심사표에 따른 입주자대표회의 심사에서 최고점을 받은 업체를 최종 낙찰자로 선정하여 개별 통보한다.
- 3) 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 따른 적격심사로 선정하여 동일 점수가 2인 이사인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- 4) 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.

9. 입찰의 무효

- 1) 제출서류는 일체 반환하지 않으며, 제출 서류상 허위 또는 위반사실이 발견될 경우에는 심사 대상에서 제외되며, 계약 체결 이후라면 해당 계약에 대해 무효 처리한다.
- 2) 입찰가격 산출 및 기준은 공고에 명시된 사항을 따르며, 당아파트 입주자대표회의에서 제공된 기준과 서식을 따르지 않는 업체는 업체 선정에서 제외한다.
- 3) 입찰과 관련하여 물품, 금품, 발전기금 등 제공을 명시하는 경우와 타 회사를 비방 또는 유언비어, 유인물을 배포하는 경우에는 업체 선정에서 제외한다.
- 4) 낙찰된 주택관리업자는 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 입찰보증금은 당아파트에 귀속되며 그 계약은 무효로 한다.
- 5) 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법, 국토교통부고시 제2024-196호와 당아파트 관리규약에 의거하여 입주자대표회의에서 결정하며, 입찰 이전 및 이후에도 업체 선정과 관련하여 일체의 이의

를 제기할 수 없다.

6) 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(02-902-0497)로 문의 바랍니다.

첨 부

1. 입찰서 1부
2. 입찰가액 산출 내역서 1부
3. 주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표 1부
4. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부
5. 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 평가표 1부.
6. 입찰참여 각서 1부. 끝.

2026년 7월 16일

월계극동아파트입주자대표회의회장



【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정공고
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.			
2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
월계극동아파트입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

입찰가액 산출내역서

순번	구 분 (항목)	세부건적내역	m ² 단가	월간금액	비 고
1	행정 업무 지원비	관리단지 행정 및 관리감독			
2	인사 관리 지원비	인사업무지원 및 문제 발생시 처리			
3	법무 업무 지원비	주택관리 관련 법률문제 등에 대한 업무 지도			
4	노무 업무 지원비	노무업무 지원			
5	기술 업무 지원비	건축물 및 각종 시설관련 기술지원비			
6	장비 업무 지원비	각종 단지 시설 관련 장비업무지원비			
7	회계 업무 지원비	회계업무 지원 및 관리감독			
8	교육 훈련 지원비	분야별 직원 교육 및 훈련지원			
9	보건 안전 관리비	중대재해처벌법 시행에 따른 안전보건관리 점검 및 교육			
10	기타 경비	업무관리, 관리지원에 필요한 기타 부대비용			
11	기업 이윤	관리회사 유지, 운영에 필요한 관리업체 본사 제비용 및 이윤			
계					
월간 위탁관리수수료		항목별 월간금액의 합계액	원/월		
㎡ 당 단가		월간위탁관리수수료 ÷ 관리면적(㎡)	원(㎡ 당)		
입찰가액 (V.A.T 별도)		월간위탁관리수수료 × 계약기간	원		

※ 유의사항

1. 관리면적 21,327.00㎡

2. 본 내역서의 m²단가 기재 란의 각 항목 중 1원 미만, 무 표시 또는 "0"원 또는 "-" 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰가액 산출내역서는 인정되지 않는다.

3. 월간 금액 기재 란의 각 항목 중 소수점 금액이 나올시 소수점 이하 금액은 절사한다.

4. 입찰가액 산출내역서의 입찰가액은 입찰서 입찰가액 기재금액과 일치하여야 한다.

2026 . . .

위 제출인 입찰자 :

(인)

월계극동아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표

순번	평가 항목	평가 내용	평가 점수	비 고
1	신용평가등급	() 등급	점	기업신용등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수	() 건	점	주택관리업자 등록 시군구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 (행정처분건수/관리세대수) × 50,000세대
3	기술자 보유	() 인	점	기술인력 보유 입찰공고일 현재 해당업체 본사에 서 최근1개월이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증사본과 4대보험 가입증서 제출
4	장 비 보 유	() 대	점	장비보유 현황 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 세금계산 서 또는 장비 임대계약서
5	관 리 실 적	()개 단지	점	주택관리업자 등록시 시군구에서 발급한 입찰공고 일 현재 관리실적 증명서
	참가자격실적	200세대 이상 ()개 단지		완료실적 기준
총 점			점	

1) 위 주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표는 입찰에 참가자(업체)가 직접 작성하여 제출하며, 제출 서류의 맨 앞장에 편철하여 주시기 바랍니다.

2) 입찰참가자(업체)가 제출한 주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표에 허위사실이 발견되는 경우에는, 고의로 입찰을 방해한 것으로 간주하여 입찰에서 제외될 수 있으며, 그 책임은 입찰참가자(업체)에게 있습니다.

20 . . .

업체명 :

대표자 : (인)

월계극동아파트입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	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 에 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	5단지 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							
		입찰가격 세부점수 = 30-(입찰가격 최저가와와의 차액비율(%)) (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 27.8								
총 점	100점	100점								

<비고>

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다. 행정처분 건수는 소수점 이하는 절사한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 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 배정한다.
- 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배정한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 치우개선 계획 등을 본다.
- 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여하고 나머지 업체는 최저가와와의 차액 비율에 따라 점수를 부여한다.(최저가와와의 차액비율이 30% 이상일 경우 0점)

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수 / 관리세대수	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고 일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명 시한 평가배점 표에 따른 점수 부여
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	관리실적	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고 일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서	
			5점	협력업체와의 상생발전지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 개별 공동주택의 여건을 반영하여 20~30점 범위 내에서 결정한다.
- 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회
사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
세부 배점은 소수점 첫째 자리에서 반올림한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
가. 입찰공고 시 제시한 기술자가「국가기술자격법」상의 자격취득자,「건설기술진흥법」상의 건설기술자, 「정보통신공
사업법」등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따
르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에
는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

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 있는 경우 인정하며,
자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제
출하여 입증하여야 한다.
- 관리실적은 5개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지
수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인
정하지 아니한다.

입찰 참여 각서

입찰명 : 주택관리업자 선정

업체명 :

대표자 :

상기 본인은 월계극동아파트 주택관리업자 선정 입찰에 참가함에 있어 입찰 관련 내용을 숙지하고 입찰 과정의 공정성과 입찰 결과에 대하여 입주자대표회의의 의결(결정)에 민형사상 등 일체의 이의를 제기하지 않을 것이며, 이의를 제기할 시에는 관련 법령에 의한 처벌과 손해를 배상할 것임을 확약하고 이 각서를 제출합니다.

(반드시 제출할 사용인감으로 날인하시길 바라며, 사용인감이 아닐 경우 구비서류 미비로 처리됩니다)

20 년 월 일

대표이사 :

(인)

월계극동아파트입주자대표회의 귀중