

공동주택 관리업무 등 법률자문 용역업체 선정(재공고)

공동주택관리법 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 아파트 공동주택 관리업무 관련 법률자문 용역업체를 선정하기 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 메이플자이
- 나. 소 재 지 : 서울시 서초구 신반포로 251
- 다. 사용승인일 : 2025. 06. 27.
- 라. 단지규모: 29개동 3,307세대

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

3. 입찰에 부치는 사항

- 가. 용역명 : 공동주택 관리업무 등 법률자문 용역
 - 나. 계약기간 : 1년
 - 다. 자문방법 : 서면, 유선, 전자우편 및 필요 시 현장 방문
 - 라. 주요 자문내용
 - ① 공동주택관리법, 주택법, 건축법 등 관련 법령 자문
 - ② 입주자대표회의 운영 및 의결사항 법률 검토
 - ③ 관리규약 및 각종 운영규정 검토
 - ④ 각종 계약서 검토 및 법률 의견 제시
 - ⑤ 입주민 민원 및 분쟁 관련 자문
 - ⑥ 행정기관 질의·회신 및 대응 관련 자문
 - ⑦ 기타 공동주택 관리업무 수행과 관련한 법률 자문
- ※ 소송, 행정심판, 조정·중재 등 개별 사건 수행은 제외

4. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 「변호사법」에 따른 법무법인
- 다. 입찰공고일 현재 등록 취소, 휴업 또는 업무정지 처분을 받지 않은 업체
- 라. 입찰공고일 기준 자본금 7천만원 이상인 업체
- 마. 공동주택관리법 등 공동주택 관련 법률자문 수행이 가능한 전문인력을 보유한 업체

5. 제출 서류 : 제출 서류는 순서에 따라 스캔하여 1개의 파일로 제출할 것

- 가. 입찰서(부가세 별도) 및 산출내역서 각 1부.
- 나. 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부.
- 다. 사업자등록증 및 법인등기사항증명서 각 1부.
- 라. 법인인감증명서 1부.
- 마. 법무법인 등록증 사본 1부.
- 바. 공동주택 법률자문 수행 실적증명서(단지명/주소/세대수/계약기간/단지 연락처를 기재 후 관리사무소 또는 입주자대표회의 확인을 받은 것) 각 1부.
- 사. 참여 변호사 현황 및 자문 수행 조직도 1부.
- 아. 입찰보증금 [입찰금액의 5%에 해당하는 보험증권, 공제증권 등]

6. 현장설명회 : 없음

7. 서류접수 및 개찰

- 가. 서류접수 마감 : 2026.07.22.(수) 17:00까지, 모든 서류는 전자입찰(www.k-apt.go.kr)로 제출

나. 개찰일시 및 장소 : 2026.07.22.(수) 18:00 이후, 생활지원센터 담당자 PC

※ 개찰 일시 및 장소는 단지 사정에 의해 변경될 수 있음

8. 낙찰자 선정방법 및 계약에 관한 사항

가. 국토교통부 고시 제2024-196호에 따라 적격심사 결과 최고점을 획득한 업체를 낙찰자로 선정

나. 최고점자가 2인 이상인 경우에는 적격심사 세부평가기준에 따른다.

9. 입찰보증금 등

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금(공제증권 또는 보증서 중 택1)을 제출하여야 하며, 낙찰자가 계약체결을 거절할 경우 해당 입찰보증금은 발주처인 당 아파트에 귀속됨

나. 계약상대자는 계약체결 시 계약금액의 100분의 10을 계약이행보증금(공제증권 또는 보증서 중 택1)을 제출하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 않을 경우 해당 계약보증금은 당 아파트에 귀속됨

다. 낙찰자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않거나 계약체결을 거절하는 경우 낙찰은 무효로 하며, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨

10. 기타 입찰에 필요한 사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않음

나. 제출서류에 허위 사실 또는 담합 사실이 발견되거나, 계약 이행에 중대한 영향을 미치는 행정처분 사실이 확인된 경우에는 낙찰 후라도 선정 및 계약을 취소할 수 있음

다. 본 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의 구성원 또는 관리주체 직원 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 업체는 입찰참가 자격을 제한하며, 입찰을 무효로 함

라. 공고일 이후 본 입찰과 관련하여 허위 사실이 발견될 경우 선정 및 계약 후라도 무효 처리하며, 제출서류의 진위 여부에 대한 입증책임은 입찰참가자에게 있음

마. 장비보유 현황은 모두 만점 처리하며, 기술자 항목은 변호사 보유 현황을 기준으로 평가함

바. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰 관련 제반 사항 등을 사전에 충분히 확인하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 정확히 숙지하지 못하여 발생하는 모든 책임은 입찰 참가자에 있음

사. 낙찰 및 계약 후 제3자에게 권리 양도 불가

아. 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택 관계 법령 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 준용하며, 기타 문의사항은 생활지원센터(☎02-6083-5030)로 문의 바람

2026년 7월 16일

(주)타워피엠씨 대표이사 대리인

메이플자이 생활지원센터장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	공동주택 관리업무 등 법률자문 용역업체 선정 입찰공고
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
메이플자이 생활지원센터장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

공동주택 관리업무 등 법률자문 용역업체 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			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 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
업 무 수 행 능 력 (20점)	기 술 자 보 유 (5점)	5	제시사항 모두 확보						모두 만점
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (5점)	5	제시사항 모두 확보						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	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 (20점)	사업계획의 적합성 (10점)	10	우수(10%)						
		8	양호(20%)						
		6	보통(40%)						
		4	미흡(20%)						
		2	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (10점)	10	우수(10%)						
		8	양호(20%)						
		6	보통(40%)						
		4	미흡(20%)						
		2	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(10%)						
		29	2순위(20%)						
		28	3순위(40%)						
		27	4순위(20%)						
		26	5순위(10%)						
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 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 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 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.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 5개 업체 초과 시에는 1순위 우수(10%), 2순위 양호(20%), 3순위 보통(40%), 4순위 미흡(20%), 5순위 부족(10%) 순으로 배정한다.