

주택관리업자 선정 입찰공고(수정)

당 아파트 위탁관리를 위한 주택관리업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 관련 근거 : 공동주택관리법 제7조 및 동법 시행령 제5조

국토교통부 고시 제2024-196호 (주택관리업자 및 사업자 선정지침)

2. 단지개요

가. 단 지 명 : 상무센트럴자이

나. 소 재 지 : 광주광역시 서구 상무민주로32번길 10

다. 단지 규모

세대 수	동 수	주택공급면적	층수	승강기	난방방식
903세대	14개동	127,155㎡	30층	36대	개별난방

* 부대 복리시설 : 관리사무소, 노인정, 어린이놀이터 외

라. 직원 현황 : 총33명 (관리사무소 8명, 주민공동시설 5명, 경비원 4명, 미화원 16명)

※ 위 인원 구성은 현재 운영 기준이며, 향후 입주자대표회의의 의결에 따라 변경될 수 있음.

마. 운영 방식 및 위탁 범위

(1) 경비·청소용역: 낙찰업체에서 직영 운영

(2) 주민공동시설(헬스, 골프연습장, 사우나 등) 운영 현황: 주택관리업자 직영 운영 중 (현재 사업주체에서 선정한 주택관리업자가 해당 시설을 직접 운영하고 있으며, 낙찰된 주택관리업자는 해당 시설의 운영 인력 관리 및 유지·관리 업무를 승계하여 수행함)

(3) 주민공동시설(카페,식당): 위탁 운영 중 (사업주체 관리기간 내 선정된 위탁업체 '아워홈'이 운영 중이며, 주택관리업자는 해당 시설의 유지·관리 및 위탁업체 관리 업무를 수행함)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰/ 적격심사제/ 전자입찰(k-apr)

4. 계약기간 : 2026년 9월 1일 ~ 2029년 8월 31일 (3년간)

5. 참가자격(입찰 공고일 기준)

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조 제1항 각 호의 어느 하나에도 해당하지 않는 업체

나. 입찰공고일 기준 최근 5년간 공동주택 900세대 이상 5개 단지 이상 관리완료실적이 있는

업체

다. 입찰공고일 기준 자본금 10억원 이상인 업체

6. 입찰 참가 제출 서류

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제19조(제출서류) 각 호의 서류 일체

- (1) 입찰서 [별지1호 서식]
- (2) 표준 입찰내역서 [별지2호 서식]
- (3) 인감증명서 및 사용인감계
- (4) 입찰보증금 [입찰가액의 5% 이상 현금, 입찰보증 보험증권 또는 공제증권]
- (5) 주택관리업등록증 사본 1부
- (6) 사업자등록증 사본 1부
- (7) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- (8) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함)

나. 적격심사 평가배점표에 따른 제출 서류

- (1) 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부 [별지3호 서식]
- (2) 기업신용평가등급 확인서 1부
- (3) 행정처분 확인서 1부 (입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간의 행정처분 확인서)
- (4) 기술자보유현황 1부 (자격증사본, 4대 보험가입 증명자료)
- (5) 장비현황 1부 (본사보유 장비로써 장비 구입 세금계산서, 영수증 또는 장비 임대 확인서 등)
- (6) 관리실적증명서 1부 (관할행정기관에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적)
- (7) 입찰담합으로 6개월 이내에 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 사실유무 확인서 1부(국토부고시 제2024-196호 제18조제1항7호 관련)
- (8) 서약서[별지5호 서식] 1부
- (9) 관리계획서 및 협력업체와의 상생발전 계획서 각 1부

※ 본 입찰과 관련하여 허위서류를 제출한 업체는 무조건 무효처리함.

7. 서류접수 마감 및 장소

가. 서류 제출 기한 : 2026년 7월 31일(금) 17:00까지

나. 접수처 : 입찰서 및 모든 제출서류는 www.k-apt.go.kr에 전자방법으로 등록

※ 입찰서류는 전자방법으로 등록하시고, 동일한 서류를 서류제출 마감일시까지 관리사무소로 직접 제출하여 주시기 바랍니다.

8. 사업제안 설명회(프리젠테이션) 개최

- 가. 일시 및 장소 : 2026년 7월 31일(금요일) 19시 / 당 아파트 입주자대표회의실(당 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음)
- 나. 발표시간 : 각 업체별 15분 (업체별 사업제안 유인물, 장비 등은 업체에서 준비)
- 다. 발표순서 : 서류제출 순
- ※ 사업제안 설명회 자료는 8부 출력하여 당일 설명회 전 제출.
- 라. 설명회는 당 아파트 사정상 일정이 변경될 수 있으며, 변경 시 별도 통보함.

9. 개찰일시 및 장소

- 가. 개찰일시 : 2026년 7월 31일(금) 18:50
- 나. 개찰장소 : 당 아파트 입주자대표회의실 (당 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음)
- 다. 입주자대표회의에서 선정 후 낙찰자 개별통보

10. 낙찰자 선정방법

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 의거 참가자격에 결격사유가 없고 제출서류에 하자가 없는 업체 중에서, 당 공고 [별지4호 서식] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표에 의거 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 최종 낙찰자로 선정한다. 단, 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- 나. 단 관리회사의 전문적인 관리시스템, 기술인력, 관리능력, 실적, 신뢰도, 회사의 재정 건전성 등 접수된 서류를 종합평가하여 부실관리가 우려되는 업체는 선정에서 제외할 수 있음.

11. 무효로 하는 입찰이 있는 경우 무효사유를 알리는 방법 : 해당 입찰자에게 유선(팩스포함)으로 그 사실을 통보

12. 기타사항

- 가. 입찰자는 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시)및 당 아파트의 현장 여건 등 본 입찰공고 및 제반사항을 완전히 숙지하여 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 나. 공고일 이후 입주자대표회의 상대로 전화 연락 등 불공정 영업을 할 경우는 연락처 및 회사 관계자등을 명기하여 적격심사 평가 시 입주자대표회의서 감점 처리하며, 상대방 회사에 대한 허위사실 유포 및 비방을 금지함.
- 다. 공고에 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의 요구에 따라 계약서에 포함될 수 있음.
- 라. 공약사항을 일체 불허하며, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제18조 ①항 5호 의거 입찰과 관련하여 물품, 금품, 발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의, 관리주체등에

게 제공할 경우 무효로 함.

마. 현재 근무중인 관리직원 고용승계는 입주자대표회의와 상호 협의하여 결정함.

바. 본 입찰에 참여하는 업체는 입찰결과에 대하여 민, 형사상 이의를 제기할 수 없음.

사. 낙찰자로 선정된 후 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않으면 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.

아. 본 공고에 명시되지 않거나 누락된 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호 및 입주자대표회의 결정에 따른다.

※ 입찰보증증권 : 고유번호(232-82-76253)

자. 기타 사항은 당 아파트 관리사무소 (☎062-710-0387)로 문의하시기 바랍니다.

*** 붙임**

[별지1] 입찰서

[별지2] 표준 입찰내역서

[별지3] 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표

[별지4] 주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

[별지5] 서약서

2026년 7월 20일

상무센트럴자이아파트 입주자대표회의회장(직인생략)

[별지 1]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정 입찰공고
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)			
상무센트럴자이아파트 입주자대표회의 귀 중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별지 2]

주택관리업자 선정시 표준 입찰내역서 (제46조제1항 관련)

구 분 (항목)	세부 견적내역	㎡당 단가	월간금액	비고
1. 행정,인사,노무,법률관련 업무지원비 (행정,인사,노무,법률)	관리단지 행정,인사,노무, 법률 업무지원,처리			
2. 회계관련 업무지원비(회계)	관리단지 회계지도.점검 등 사무업무지원 및 회계감독			
3. 기술 업무지원비 (건축, 시설)	건축물 및 각종 시설관련 기술 및 장비지원 등 업무관리			
4. 교육업무	관리업무에 관한 교육지원			
5. 일반관리비	관리지원의 유지,운영에 필요한 경비			
6. 기업이윤	관리지원에 필요한 기타 기업이윤 등			
7. 기타경비	관리지원에 필요한 기타 부대비용 등			
계				
월간 위탁관리수수료	항목별 월 평균액의 합계액		원/월	
㎡당 단가	월간 위탁관리수수료(원) ÷ 주택공급면적(㎡)		원(㎡당)	
입찰액 총계 (부가세 제외)	월 위탁관리수수료(원) × 개월		원	

※ 유의사항

1. 내역서의 금액 기재란 각 항목 중 “무표시” 또는 “0”원, “1원미만”, “-” 등의 불명확한 기재가 있는 경우에 해당 입찰내역서는 인정되지 않으며, 내역서의 입찰액 총계금액은 입찰서 기재금액과 일치하여야함.
2. 각 항목별 ㎡당 1원미만의 금액은 절사함.

20 년 월 일

위 본인(입찰자) : 대표이사

(인)

상무센트럴자이아파트 입주자대표회의귀중

[별지 3]

주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	신용평가등급	() 등급	
2	행정처분 건수	() 건	※ 산출근거 · 총 관리세대수 / 10,000세대 = ① · 행정기관발행 행정처분건수 / ① = ②
3	기술자 보유	() 명	
4	장비 보유	() 종	
5	관 리 실 적	() 개 단지	

☐ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며 허위로 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제하
며 제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 한다.

20

위 제출인 입찰자 : (인)

상무센트럴자이아파트 입주자대표회의의 귀중

[별지 4] (제46조의2제2항 및 제50조의2제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA°,AA-,A+,A°,A-,BBB+,BBB°,BBB-,BB+,BB°	A1,A2+,A2°,A2-,A3+,A3°,A3-,B+	회 사 채 에 준하는 등급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	2건 이하/10,000세대						
		12	2건 초과~3건 이하/10,000세대						
		9	3건 초과~5건 이하/10,000세대						
		6	5건 초과~8건 이하/10,000세대						
		3	8건 초과/10,000세대						
업무수행능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	10명 이상						
		8	8명 이상						
		6	6명 이상						
		4	4명 이상						
		2	2명 이상						
	장비보유 (10점)	10	15종 이상						
		8	12종 이상						
		6	9종 이상						
		4	6종 이상						
		2	3종 이상						
	관리실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
사업제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
1	부족								
입찰가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		24	2순위						
		18	3순위						
		12	4순위						
		6	5순위						
	100점	100점							

<비고>

- 기술자 및 장비보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고 모두 확보한 경우를 1순위로 하고 순차적으로 점수를 부여한다. 단, 5순위부터는 모두 2점씩만 부여한다.(제시사항이 없는 경우 모두 만점처리한다)
- 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 결정하여 점수를 부여하고 5순위부터는 모두 6점씩 부여한다.

상무센트럴자이아파트 평가위원

동

호

성명

서명(본인 이름 자필)

〈표준평가표 세부 배점 산정 시 평가기준〉

1. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.
2. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
3. 기술자 보유 현황에 대한 평가기준

① 전기, 소방, 건축, 토목, 가스, 위험물, 조경, 승강기, 열관리, 정보통신 관련 **자격보유자 10인 이상을 만점으로 한다.**

② ①번항목에 제시된 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. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

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

③ 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대 보험에 가입한(직원별 가입내역 포함) 증빙 자료를 제출하여 입증하여야 한다.

4. 장비 보유에 대한 평가기준

① 장비보유는 본사에서 보유한 장비로서 입찰공고일 기준 장비구입 세금계산서, 영수증 또는 장비임대확인서 제출분에 한하여 인정하며, 동종 유형은 1건으로 산정한다.

② 보유 장비 인정 대상 (**15종 이상 보유 시 만점으로 한다**)

양수기, 고지절단기, 절연측정기, 조도측정기, 업무용차량, 고압세척기, 방수압력계, 소음측정기, 가스분사기, 대리석연마광택기, 예초기, 누수탐지기, 적외선열화상카메라, 휴대용연막 소독기, 클램프메타, 클램프식접지저항계, 배터리테스터기, 균열폭측정현미경, 콘크리트피복 측정기, 열풍기, 함마드릴, 브로워, 습식세정기, 탑승형청소기, 초음파측정기, 건축물안전점 검보유세트, 방제복, 가스측정기, 스팀해빙기, 데오드라이트 등

5. 관리실적은 관할 행정기관에서 발급한 관리 단지 5개 단지 이상을 만점으로 한다.

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.

7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

[별지 5]

서 약 서

- 업 체 명 :
- 주 소 :
- 연 락 처 :
- 대표이사 성명 :

상기 본인은 아파트 주택관리업자(경비·청소 포함)선정을 위한 입찰 과정 및 입찰 결과에 대하여 아래 사항을 숙지하였음을 인정하며, 이에 서약서를 제출합니다.

- 아 래 -

1. 입찰공고의 내용에 대하여 이를 완전히 숙지하여 어떠한 이의도 없으며, 이 공고내용에 동의하여 입찰서를 제출합니다.
2. 본 입찰과 관련하여 입찰 과정의 진행을 방해하거나 기타 불법·부당한 행위를 하였을 경우 입주자대표회의 결정에 따라 입찰 자격이 상실될 수 있음을 숙지하고 이에 대하여 어떤 이의도 제기하지 않고 성실하게 입찰에 임할 것을 동의합니다.
4. 본 공고에 대한 해석은 귀 입주자대표회의의 해석에 따릅니다.
5. 상기 본인은 입찰 과정 및 그 결과에 대하여 어떠한 경우라도 입주자대표회의에 대하여 행정 및 민·형사상의 이의를 제기하지 않겠습니다.

2026년 월 일

서 약 인(대표이사) : (인)

상무센트럴자이아파트 입주자대표회의 귀중