

주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제7조, 동법 시행령 제5조 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정 지침)에 의거 주택관리업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단지명 : 래미안힐스테이트고덕
- 나. 소재지 : 서울시 강동구 아리수로 50길 50
- 다. 단지규모 : 총 51개동, 3,658세대 (관리면적 396,457.54㎡)
- 라. 난방방식: 지역난방
- 마. 경비 및 청소 등 운영방식 : 별도위탁 운영 (용역)

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법:

제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apr.go.kr)

3. 계약기간 : 2026년 9월 25일 ~ 2029년 9월 24일 (3년)

4. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한)의 각호에 해당되지 않는 업체
- 나. 입찰공고일 현재 자본금 10억 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택 2,000세대 이상 3개단지 이상 관리실적(완료)이 있는 업체
- 라. 공동주택관리법 제52조에 의한 주택관리업을 등록한 업체

5. 제출서류

- 가. 주택관리업자 선정 적격심사 자기평가 총괄표 1부.
- 나. 주택관리업 등록증 및 사업자등록증 사본 각1부.
- 다. 법인등기사항증명서, 법인인감증명서 및 사용인감계 각1부.
- 라. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 원본 각1부.
- 마. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류
 - 1) 기업신용평가등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것) 사본 1부.
 - 2) 행정처분 확인서(해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년 간 행정처분 확인서) 1부.
 - 3) 기술인력 보유 증명서(입찰공고일 현재, 해당 기술자가 해당업체에서 최근1개월 이상 근무하고, 자격증사본과 4대보험 중 1개에 가입한 증빙자료 제출)
 - 4) 장비보유 현황 1부(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 등 증빙서류)
 - 5) 관리실적증명서(행정관청 발행) 및 최근 5년간 2,000세대 이상 3개단지 이상 관리완료

실적 증명서(입대의 발행 또는 계약서 사본) 각 1부.

6) 사업제안서(회사소개서 및 관리운영계획서, 협력업체와의 생상발전 계획부) 1부.

바. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 (제출서류 다항과 마항 5, 준용)

사. **입찰서, 산출내역서, 입찰보증금**(입찰금액의 5% 이상 현금, 공제증권 또는 보증서) 각 1부

6. 현장설명회

가. 일시 : 2026년 07월 27일(월요일) 15:00

나. 장소 : 래미안힐스테이트고덕 생활지원센터

다. 대리인이 참석하는 경우 대표이사 위임장 및 해당 업체 직원임을 증빙 (명함, 신분증)

7. 서류제출 방법 및 입찰 마감일

가. 입찰 마감일 : 2026년 08월 03일(월요일) 17:00까지

나. 제출 방법 : 전자입찰 공동주택관리 정보시스템(www.k-apr.go.kr) 에 등록 (PDF전자파일)

8. 개찰 일시 및 장소

가. 일시 : 2026년 08월 12일(수요일) 14:00 이후

(개찰 일정은 아파트 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시 별도 연락 예정)

나. 장소 : 당 아파트 생활지원센터

9. 적격심사 & 프리젠테이션(PT) 일시 및 장소

가. 일시 : 2026년 08월 12일(수요일) 19:30분부터

(PT 소요시간은 10분이며 PT 순서는 가나다 순임. 자료 : 14부 준비)

나. 장소 : 당 아파트 입주자대표회의실(소연회장) (대표회의 일정에 따라 변동될 수 있음)

10. 입찰가격 산출방법

국토교통부 고시 제2024-196호 제20조 입찰가격 산출방법에 의한다.

11. 입찰의 무효 및 통지

가. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 함.

나. 3인 이상의 유효한 입찰이 성립되지 않은 때 유찰처리 함.

다. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 서면 또는 유선으로 그 사유를 통지함.

12. 낙찰방법 (업체선정방법)

가. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제10조(낙찰자선정)에 의거하여 선정하며, 참가자격, 제출서류 등을 심사 후 적격심사제 세부평가배점표에 따른 평가와 채점 결과 최고점수를 받은 업체를 최종 낙찰자로 선정하여 개별 통보 및 공동주택관리정보시스템(k-apr)에 공고한다.

나. 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우, 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조(낙찰의 방법) 제3항에 의거 낙찰업체를 결정한다.

13. 기타사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 업체선정 후 허위사실이 발견될 시는 업체선정 및 계약 체결이후에도 무효로 한다.
- 나. 기타 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따르며, 본 입찰에 관한 제반사항을 사전에 충분히 검토한 후 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.
- 다. 기타 공고문에 기재되지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따르며, 참여업체는 선정 결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
- 라. 낙찰자가 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속되며, 본 낙찰은 무효로 한다.
- 마. 낙찰자는 계약이행보증금(계약금액의 10%, 현금, 공제증권, 또는 보증서 중 택일)을 납부하여야 한다.
- 바. 기타 문의 사항은 당 아파트 생활지원센터(T:02-481-8729)로 문의 바랍니다.
 - ※ 사업자 등록번호 : 401-82-72493

※ 첨부

- 별지 1. 입찰서 1부.
- 별지 2. 산출 내역서 1부.
- 별지 3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부.
- 별지 4. 적격심사기준과 기술자 보유 및 장비보유 인정항목 1부.
- 별지 5. 주택관리업자 선정 적격심사 자기평가총괄표 1부.

2026년 07월 21일

래미안힐스테이트 고덕 입주자대표회장(직인 생략)

【별지 1】 【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

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

[별지 2]

산출내역서

NO	구분 (항목)	세부 견적내역	금액 (㎡당가)	비고
1	1. 관리관련 법률 및 제도 등의 업무지원비	주택관리 관련 제도, 정책 변경, 법률문제 등에 대한 업무 지원	원/㎡	
2	2. 행정업무 지원비	행정업무 지원 / 관리감독	원/㎡	
3	3. 회계업무 지원비	회계업무 지원 / 관리감독	원/㎡	
4	4. 인사, 노무 지원비	인사·노무 업무지원 및 노무 문제 발생 시 처리 등	원/㎡	
5	5. 기술 업무 지원비	건축물 및 각종 시설관련 기술지원, 업무관리	원/㎡	
6	6. 일반관리비	관리지원 유지,운영에 필요한 관리 업체 본사 제 비용	원/㎡	
7	7. 기업이윤 및 커뮤니티 운영 및 손익 개선	주택관리회사 기업이윤 및 커뮤니티운영 및 손익개선	원/㎡	
합 계			원/㎡	
월간 위탁관리수수료		계항목의 월간금액으로 하되, 소수점이하절사 관리면적 396,457㎡	원/월	
입찰액 총계 (부가세제외)		월 위탁관리수수료 원 × 36개월	원	

※ 유의사항:

- 1. 입찰내역서 구분의 각 항목별 ㎡당 단가 기재 시 1원 미만, 무 표시 또는 “0” 원 및 “-” 의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰내역서는 무효처리함.
- 2. 산출내역서 총 위탁수수료는 입찰서 기재금액과 일치하여야 한다.
- 3. 입찰서상의 입찰가액과 산출내역서 금액이 일치하지 않을 경우 입찰은 무효로 함.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자: (인)
상 호:

래미안힐스테이트 고덕 입주자대표회의 귀중

[별지 3] [별지 제9호서식](제13조제2항 관련)

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	3개 단지 이상							
		8	2개 단지							
6		1개 단지								
4		1개 단지 미만								
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%)							
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(1순위)							
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.6, ③ 28.0, ④ 27.3, ⑤ 26.7								
총 점	100점	100점								

<비고>

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
- 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 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 치우개선 계획 등을 본다.
- 입찰가격 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

[별지 4] 적격심사 기준과 기술자 보유 및 장비보유 인정항목

1. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 세부평가표상의 평가기준에 따른다.
3. 행정처분은 법 제54조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제101조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.

가. 입찰공고 시 제시한 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·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

나. 기술자보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙 자료를 제출하여 입증하여야 한다.

다. 전기, 소방, 건축, 가스, 보일러, 위험물, 조경, 공조냉동 관련 기능사, 산업기사, 기사, 기능장, 기술사, 건축사 중 10인 이상 확보 시 만점으로 한다.

5. 기술자 및 장비 추가보유는 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%, 마지막 20%는 5순위로 평가함.
6. 관리실적은 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택 2,000세대 이상인 3개 단지 이상 만점으로 한다.
7. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생 발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
8. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다. (확인이 불가한 확약서 및 임대계약서는 인정 안함)
9. 입찰가격 가중치는 1로 한다.

< 장비 보유 인정 항목 (제시사항) 20종 이상 보유가 인정 될 시에 만점으로 한다. >

가스측정기, 함마드릴, 특고압 검진기, 균열폭측정 현미경, 누수탐지기, 데오도라이트세트, 디지털온도계,메가테스터기, 해빙기, 보행식습식청소장비, 브로워, 석재연마기, 소음측정기, 습식세척기, 엔진양수기, 엔진톱, 열풍기,열화상 카메라, 음파측정장비(망치,체인), 전기용접기, 전력에너지분석기, 제설기, 조도계, 철근탐지기, 초음파 측정기,콘크리트 전기저항 측정장치, 콘크리트 전위차 측정장치, 콘크리트 피복 측정장비, 탑승식 습식청소장비, 일산화탄소 측정기, 반발경도측정기, 미세먼지측정기, 산업용내시경, 라돈측정기, 저압검전기 등

※국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 별표4의 적격 심사평가표를 준수할 것.
[별지 5](입찰서류 제일 앞장에 첨부하여 제출)

주택관리업자 선정 적격심사 자기평가 총괄표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용		첨부 서류
		해당 표기	세부배점	
1	신용평가 등급	() 등급	점	기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	() 건	점	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 전일부터 최근 1년간 행정처분 확인서.행정처분건수/관리세대수
3	기술자 보유	() 인	점	기술인력 보유증명서 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대 보험 가입증서 제출
4	장비 보유	() 대	점	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
5	관리실적	() 개 단지	점	행정관청에서 발급한 관리실적(단지수 기준)
합 계		점		

□ 위 자기평가 총괄표 작성에 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하여 발견시에는 평가대
상에서 배제되어도 절대 이의제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026. . .

업체명 :
대표자 : (인)

래미안힐스테이트 고덕 입주자대표회의 귀중