

주택관리업자 선정 입찰 공고

공동주택관리법 시행령 제5조 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 당 아파트의 위탁관리업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 민락호반베르디움1차 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 의정부시 민락로 211
- 다. 단지현황 : 17개동(지하1층, 지상24~26층) / 1,567세대 및 부대 복리시설
- 라. 관리면적 : 176,814.50㎡
- 마. 난방방식 : 지역난방
- 바. 경비·청소용역 운영방식 : 경비, 청소(별도 용역관리)

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 등

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 (전자입찰:www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

3. 계약기간 : 3년

4. 입찰 참가자격(공고일 현재 기준)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 제18조 (참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 자본금 15억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,500세대이상 5개 단지 이상 관리실적이 있는 업체

5. 제출서류

국토교통부 고시 제2024-196호 제19조(제출서류)의 서류 일체(가~사 항 순서로 제출)

- 가. 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표[별지 5] 1부
- 나. 주택관리업 등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인등기부 등본(개인은 주민등록등본) 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 각 1부
- 바. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 각 1부
 - ①기업신용평가등급 확인서 1부(공고일 이전 최근 발행본으로 유효기간 이내의 확인서)
 - ②주택관리업 등록 관할 시.군.구등 발급 공고일 전일 기준 최근 1년간 행정처분 사실확인서 1부
 - ③기술인력 보유현황 1부(자격증 사본 및 4대 보험증 1개이상 가입한 증빙서류)
 - ④관리실적 증명서 각 1부
 - 1) 주택관리업 등록 관할 시.군.구등 발행한 공고일 현재의 관리실적 증명서 1부
 - 2) 입주자대표회의 회장 발행 공동주택 관리실적증명서 1부
 - ⑤장비보유현황 1부(구입 세금계산서, 영수증 또는 임대확인서등 증빙서류 및 장비사진첨부)
 - ⑥회사소개서 및 당 아파트 관리 운영계획서
 - ⑦협력업체와의 상생발전계획서(관리운영계획서에 포함 가능)
 - ⑧입찰서 및 입찰가격 산출내역서는 별지 양식을 사용하고, 제출서류는 순서대로 편철하여야 하며, 사본 제출시는 '원본대조필'을 날인할 것
 - ⑨ 입찰금액의 100분의 5이상의 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 사. 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 사실 유무 확인서

6. 입찰서류 접수 및 개찰일시

- 가. 서류제출 마감일시 : 2026. 09. 21. 17:00 시까지
- 나. 서류제출방법 : 전자입찰시스템 접수(공동주택관리정보시스템 www.k-apt.go.kr에 등록)
- 다. 개찰일시 및 장소 : 2026. 09. 22. 11:00 / 당아파트 관리사무실(단지사정에 따라 변동될수 있음)

7. 입찰가격 및 산출방법

- 가. 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 함.
- 나. 입찰가격은 입찰산정 내역서 m²당 단가에 관리면적을 곱하여 산정한 월간금액의 합으로 월간 위탁관리수수료를 구하되 입찰액 총액은 월간 위탁관리수수료에 계약기간(개월)을 곱하여 산정한 금액으로 함.

8. 주택관리업체 선정 및 낙찰자 결정 방법

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거하여 선정하며 참가자격 및 제출서류를 심사하여 적격심사표에 의한 최고점을 받은 업체를 최종낙찰자로 선정하여 개별 통보함.
- 나. 적격심사제에서 최고점을 받은자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정함(해당 업체에 추첨일자 및 장소를 별도 통보)

9. 기타사항

- 가. 제출 서류내용에 허위 또는 하자가 있는 경우에는 낙찰 이후라도 무효 처리함.
- 나. 입찰 무효시에는 입찰자 또는 대리인에게 유선 또는 문자로 알림
- 다. 낙찰된 주택관리업자가 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 경우 그 업체의 낙찰을 무효로 하며 입찰보증금은 당 아파트 입주자대표회의에 귀속 처리됨.
- 라. 당 입찰과 관련하여 경쟁업체를 비방하거나 허위 사실을 유포하는 참가 업체는 평가에 불이익을 받을 수 있으며, 입주자대표회의, 관리주체, 입주자등에게 금품 및 발전기금 등을 제공하거나 제공하기로 약속한자는 입찰 참가자격을 제한하고, 낙찰자 결정 또는 계약체결 이후라도 자격을 박탈하고 무효처리함.
- 마. 공고문에 명시하지 않은 사항 등은 국토교통부 고시 제2024-196호 (주택관리업자 및 사업자 선정 지침) 및 입주자 대표회의의 결정에 따르며, 참가 업체는 어떠한 이의도 제기할 수 없음.
- 바. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소 (☎031-853-2296) 문의 바랍니다.

붙임 1. 입찰서 1부.

2. 입찰가격 산출내역서 1부.

3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부.

4. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 비고표 1부.

5. 주택관리업자 선정 적격심사 자가평가표 1부. 끝.

2026년 09월 09일

민락호반베르디움1차아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

[붙임 1]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
대표자	성 명 : (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
민락호반베르디움1차아파트 입주자대표회의 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

입찰가격 산출내역서

구분 (항목)	세부건적내역	단가 (원/㎡당)	월간금액
1. 관리업무에 필요한 인사 노무 관련 업무지원	인사, 노무업무 관리감독 및 지원	원/㎡	
2. 법률업무지원	공동주택 관리 관련 법률자문	원/㎡	
3. 기술업무 및 교육업무지원	직무별 교육 지원, 시설관련 기술지원, 본사보유장비 지원	원/㎡	
4. 회계 및 행정사무지원	회계업무 관리감독 및 행정사무 지원	원/㎡	
5. 일반관리비,기업이윤	관리지원, 유지, 운영 등에 필요한 관리업체 본사 제경비, 기업이윤	원/㎡	
계		원/㎡	
월간 위탁관리수수료	항목별 월간금액의 합계액		원/월
㎡당 단가	월간 위탁관리수수료 ÷ 관리면적(㎡)		원(㎡당)
입찰액 총계 (부가세 제외)	월간 위탁관리수수료 × 개월		원

- ※ 유의사항
- 본 내역서의 ㎡당 단가 기재란의 각 항목 중 “1”원 미만, 무표시 또는 “0”원, “-” 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않으며 무효로 한다.
 - 월간 위탁관리수수료의 항목별 월간금액의 합계액에서 소수점 금액이 나올 시 소수점 이하를 절사한다.
 - 내역서의 입찰액 총계 금액은 입찰서 기재금액과 일치하여야 한다.
 - 부가가치세 제외된 가액으로 기재하여 제출하여야 한다.
 - 월간 위탁관리수수료 산출 시 기준 관리면적은 176,814.50㎡로 하고, 입찰액 총액은 입찰공고상의 계약기간(36개월) 기준으로 한다.

년 월 일

위 제출인 입찰자 : (인)

민락호반베르디움1차아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가기준			업체별 평가확인					비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기 업 신 원 도 (30 점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA~BB*	A1~B*	회사채 등급에 준하는 등급						
		14.5	BB*	B°	회사채 등급에 준하는 등급						
		14.0	B*,BQ, B'	B'	회사채 등급에 준하는 등급						
		11.0	CCC 이하	C 이하	회사채 등급에 준하는 등급						
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	1만세대당 1건 이하								
		10	1만세대당 1건 초과~3건 이하								
		5	1만세대당 3건 초과~5건 이하								
		1	1만세대당 5건 초과								
업 무 능 력 (30 점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
			$\text{보유기술자수} \div \text{기술자요구수} \times 10$								
	관리실적 (10점)	10	5개 단지 이상								
		7	3~4개 단지								
		4	2개 단지								
		1	1개 단지 이하								
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
			$\text{보유장비수} \div \text{장비요구개수} \times 10$								
사 업 제 안 서 (10 점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	1순위(최우수1개)								
		4	2순위(20%)								
		3	3순위(40%)								
		2	4순위(20%)								
		1	5순위(20%)								
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)								
		4	2순위(20%)								
		3	3순위(40%)								
		2	4순위(20%)								
		1	5순위(20%)								
입 찰 가 격 (30 점)	입 찰 가 격 (30점)	30	1순위(최저가)								
		28	비고 7에 따라 산출된 점수로 순위별 배점								
		25									
		20									
		15									
총 점	100점	100점									

평가 세부사항은 붙임4 비교표 참조

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 비교표

- 1. 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 2. 기업 신용평가 등급은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
- 3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미하며 아래의 방식에 따라 산정한다.
* 행정처분건수 = (업체의 행정처분건수/ 업체의 관리세대수) × 10,000세대
- 4. 기술자·장비 보유는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제4호의 기준을 따른다. 다만 기술자·장비 보유에 대한 평가항목별 평가기준에 따른 배점은 소수점 첫째자리까지 산정하고, 둘째 자리 이하는 버린다. 그리고 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. 단, 한 사람이 여러개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 한개의 자격만 인정한다.

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

『기술자 제시사항』
건축기사, 건설안전기사, 토목산업기사, 공조냉동기계기사, 소방설비기사, 정보처리기사, 에너지관리기사, 전기기사, 전기공사기사, 사무자동화산업기사, 전기산업기사, 조경기능사, 보일러취급기능사, 전기기능사, 정보처리기능사를 모두 포함하여 20인 이상

○ 장비보유 대수는 제출서류 마감일 현재 해당 업체에서 보유한 장비로서 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서, 장비구입 세금계산서, 장비임차료, 세금계산서를 제출한 경우에만 만점으로 인정한다.

『장비 제시사항』
균열폭측정 현미경, 누수탐지기, 열화상카메라, 디지털온도계, 망원경, 메가테스터기, 조도계, 해빙기, 열풍기, 제설기, 브로워, 비상용급수펌프, 보행식 습식청소장비, 탑승식 청소장비, 습식세척기, 석재연마기, 엔진톱, 가스측정기, 소음 측정기, 초음파측정기, 산소용접기, 전력 에너지분석기, 절연저항계, 특고압 검진기, 철근탐지기, 카메라, 콘크리트 균열폭 측정기, 콘크리트 전기저항 측정장비, 콘크리트전위차 측정장비, 콘크리트 피복 측정장비, 함마드릴을 모두 포함하여 30대 이상

- 5. 관리실적은 1,500세대 이상 5개단지 이상을 만점으로 한다. (입찰공고일 현재 완료실적)
- 6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 가지고 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획을 본다.
- 7. 입찰가격 점수는 1순위(최저가) 업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점 점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다)
 - 배점 점수 = 30 - (30 × (3) × $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)

주택관리업자 선정 적격심사 자가평가표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	첨 부 서 류
1	신용평가등급	() 등급	
2	행정처분 건수	() 건	* 행정처분건수 = (업체 행정처분건수/업체 관리세대수) × 10,000세대
3	기술자 보유	() 인	* 기술인력 보유증명서 * 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 가입증서 제출
4	장비 보유	() 대	* 장비보유 증명서 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
5	관 리 실 적	()개 단지	* 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 관리실적(단지수 기준) 증명서

- ☐ 위 자가평가표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출
- ☐ 위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하여 발견 시에는 평가대상에서 배제
되어도 절대 이의제기를 하지 않음을 확약합니다.

년 월 일

☐ 업체명 :

대표자 :

(인)