

주택관리업자 선정 입찰 공고

『공동주택관리법』 제7조, 같은 법 시행령 제5조제2항 및 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』에 따라 마린시티자이 아파트 주택관리업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 마린시티자이아파트
- 나. 소 재 지 : 부산광역시 해운대구 마린시티1로 9
- 다. 단지형태 : 주상복합 공동주택(복합건축물)
- 다. 단지규모 : 1개동 258세대 (관리면적 : 29,113.9283㎡), 난방방식 : 계별난방
- 라. 용역현황 : 청소, 경비는 별도 용역

2. 입찰의 종류 및 낙찰 방법

- 가. 입찰의 종류 및 낙찰 방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 나. 적격심사제에서 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하고, 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 가격이 낮은 업체로, 가격도 동일한 경우에는 추첨으로 결정한다.

3. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 면허종류 : 주택관리업 등록업체
- 다. 자 본 금 : 입찰공고일 현재 3억원 이상인 업체
- 라. 사업실적 : 입찰공고일로부터 최근 5년간 300세대 이상 5개 단지 이상 계약 완료 실적이 있는 업체.
- 마. 공동주택 또는 주상복합(복합건축물) 단지 관리 실적 5개 단지 이상인 업체

4. 제출서류 및 입찰서 (제출서류는 순서대로 편철하여 제출)

- 가. 국토교통부고시 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 제19조에 따른 서류 한함

1. 입찰서 1부(시스템 입력)

- 1) 산출내역서 1부 【별지 제2호 서식】
- 2) 입찰보증금(입찰가격의 5% 이상 현금영수증,보증보험증권, 또는 공제증권 중 택일) 1부
 - 아파트 사업자등록번호 : 513-82-79668 (입찰보증보험증권 발행 시 참조)
 - 현금으로 납부하는 경우, 우리은행 1005-904-081759 (예금주: 마린시티자이)
- 3) 주택관리업등록증 사본 1부
- 4) 사업자등록증 사본 1부
- 5) 법인등기사항증명서 1부 (공고일 이후 발행분, 개인은 주민등록등본)
- 6) 법인인감증명원(개인인 개인인감증명), 사용인감계
- 7) 국세 및 지방세 납세증명서 1부(공고일 이후 발급분/전자발급 포함)
- 8) 과징금 처분 유·무확인서 (주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 최근 6개월 내 공정거래위원회로부터 처분 받은 사실 여부)

나. 제한경쟁 제한요건을 입증하는 서류

- : 최근 5년간 300세대 이상 공동주택 5개 단지 이상 관리실적증명서
- : 공동주택 및 주상복합(복합건축물) 단지 관리 실적 5개 단지 이상 관리실적증명서 (입주자 대표회장 또는 관리사무소장 확인필) / 단지명, 세대수, 관리기간, 전화번호 포함

다. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출 서류 각 1부

- 1) 기업신용평가등급 확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내)
- 2) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 행정기관 발행) 1부
- 3) 기술인력 보유증명서(최근1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료) 1부
 - 적격심사표의 기술자보유는 해당업체(본사소속)의 전기, 소방, 토목, 공조냉동, 위험물, 건축, 가스, 에너지, 정보처리, 조경 관련분야 등 5인 이상 보유 시 만점으로 한다.

차순위는 제시한 기술자 보유에 따라 차등배점 적용함.

4) 장비보유현황 (제출서류 마감일 현재 보유 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)

- 콘크리트강도측정기, 전산장비(컴퓨터), 고압세척기, 누수탐지기, 배관탐지기, 수중펌프, 엔진톱, 유압식전동사다리, 자동바닥세척기, 전기저항측정기, 절연유내압시험기, 전기용접기, 제초기, 탑승형습식 청소장비, 하수도청소기, 철근탐지기, 초음파측정기, 균열폭측정 현미경, 대리석연마기, 미세먼지측정기, 엔진전정기 중 10종 이상 보유 시 만점으로 한다. 차순위는 제시한 장비보유에 따라 차등배점 적용함.

5) 관리실적증명서 : 주택관리업자 등록 시·군·구 발급, 입찰공고일 현재의 관리실적증명서

6) 사업제안서(사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수)

가) 회사소개서 및 관리운영계획서

나) 상생발전계획서

7) 적격심사 평가 내용 총괄표 1부 (맨 앞에 위치토록 함)

5. 서류제출방법 및 마감시한

가. 접수마감 : 2026년 09월 23일(수요일) 16:00 까지

나. 접수방법 : 전자입찰시스템(www.k-apr.go.kr)에 입찰서(별지 제1호 서식)는 전자식 방법으로 입력하고 그 밖의 제출서류는 등록.

6. 개찰 일시, 장소, 낙찰자 결정방법 사업제안 설명회 및 적격심사

가. 일 시 : 2026년 09월 28일(월요일) 10:00 이후 개찰 *부득이한 사유로 일정이 변경될 수 있음

나. 장 소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC 및 입주자대표회의실

다. 낙찰자 결정방법 : 국토부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거하여 입주자대표회의에서 정하는 적격심사기준 세부평가표에 따라 최고득점업체를 선정 후 개별 통보합니다. 최고득점업체(동점)수가 2개 이상일 경우 입주자대표회의 의결로서 결정함.

7. 사업제안 설명회 및 적격심사

가. 일 시 : 2026년 09월 29일(화요일) 15:00 이후 *부득이한 사유로 일정이 변경될 수 있음.

※1. PT 순서는 서류접수 순서에 의하며, PT 자료는 10부 구비하여 제출. 업체별 설명회 10분 이내, 질의·응답 5분, 총15분 이내

2. 사업제안 설명회에 참석하지 않은 업체는 적격심사세부 평가 최하점수를 부여 함(사업제안항목)

3. 발표순서는 사업제안 설명회 참가 접수순.

8. 입찰의 무효

가. [국토교통부고시 제2024-196호, “주택관리업자 및 사업자선정지침” 별표3]에 명시된 사항의 입찰은 무효로 처리한다.

나. 무효인 입찰의 경우, 해당 입찰자에게 전화, 문자, 이메일 또는 서면 등으로 입찰 무효의 이유를 개별 통보한다.

9. 계약체결

가. 계약기간 : 2026년 11월 01일 ~ 2029년 10월 31일까지 3년간(36개월)

나. 계약체결기간 : 낙찰일로부터 10일 이내

다. 계약이행보증금은 계약 금액의 100분의 10을 현금이나 공제증권 또는 보증서로 제출하여야 함

10. 입찰보증금 및 귀속

가. 본 입찰에서는 입찰금액의 5%이상에 해당하는 입찰보증금을 입찰 참가신청 마감일시까지 현금

이나 공제증권 또는 보증서 등으로 제출하여야 함.

- 나. 낙찰자가 정당한 이유 없이 낙찰일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 선정지침 제31조 제2항에 의하여 입찰보증금은 당 아파트에 귀속되며, 선정지침 제21조 제3항에 의거 낙찰은 무효가 됨.

11. 유의사항

- 가. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 주택관리업자 및 사업자선정지침과 당 아파트에서 공고한 제반사항을 충분히 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 나. 선정된 주택관리업자는 현재 근무 중인 직원들의 승계여부를 입주자대표회의와 사전 협의하여 진행할 수 있도록 하여야 한다.
- 다. 본 입찰에 제출된 서류는 선정결과에 관계없이 일체 반환하지 않으며, 참가 신청 시 제출된 서류가 부정 또는 허위로 작성된 것으로 판명될 시,
- 1). 계약체결 이전인 경우에는 낙찰자 결정대상에서 제외 또는 결정통보를 취소하며, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속합니다.
 - 2). 계약체결 이후인 경우에는 당해 계약을 해제 또는 해지하고 계약이행보증청구 등 손해에 따른 배상을 청구합니다.
- 라. 자료제출에 소요되는 비용은 입찰자의 부담으로 합니다.
- 마. 이 공고에서 제시하지 않은 사항은 선정지침에서 정한 바에 따르며, 선정지침에 명시되지 않은 사항은 당 아파트 입주자대표회의에서 기준을 정합니다.
- 바. 결과는 당 아파트의 게시판이나 「공동주택관리정보시스템」에서 확인할 수 있으며, 공고문에 기재되어 있지 않거나 기타 문의사항은 관리사무소(☎.051-714-6720)에 문의바랍니다.

2026. 09. 09.

마린시티자이아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

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

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

주택관리업자 선정시 표준 입찰내역서

구 분	인원	단가	금 액	산 출 근 거
노무비 (주택관리업자 본사지원인력)				현장관리, 교육훈련, 회계관리등 위탁관리에 필요한 인건비내역 4대보험, 제수당 및 퇴직금 포함
재료비				월간 재료비 상세내역
기타경비				월간 기타경비 상세내역
일반관리비				노무비+재료비+기타경비의 %
기업이윤 법인세등				노무비+재료비+기타경비의 %
월간합계				월간 수수료 합계
입찰금액				월간 수수료 x 계약기간

※ 입찰금액이 표준 입찰내역과 대조하여 합당하지 않을 경우 입찰은 무효로 함

◆ 관리면적 : 29,113.9283㎡으로 계산

◆ 유 의 사 항

1. 입찰가액 산출내역서 각 항목별 ㎡당 단가 기재 시 각 항목 당 1원 미만,
“0”원, 무표시, “-”표시, 1원 미만의 소수점 포함 금액 및 일부 항목 제외된 금액 등 불
명확한 기재가 있을 경우 입찰을 무효로 처리함.
2. 입찰가액 산출내역서 항목별 ㎡당 단가는 1원 이상 표시할 것
3. 각 항목(노무비, 재료비, 기타경비, 일반관리비, 기업이윤·법인세 등)별 산출금액은 1원
단위 미만은 절사함.
4. 월간 합계액과 입찰금액은 1,000원 단위 미만은 절사함.
5. 입찰서의 입찰가격과 입찰가액 산출내역서 금액이 서로 일치하지 않을 경우 입찰은 무
효로 처리함.
6. 부가가치세를 제외한 금액 기재

2026. 09. 09.

위 제출인 입찰자 : (인)

마린시티자이 입주자대표회의 귀중

[별지 제6-1호 서식] (제43조의2제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

구분	평가항목 (배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표						
		14.5	비고 배점표						
		14	비고 배점표						
		11	비고 배점표						
	행정처분 건수 (15점)	15	1만세대당 1건 이하						
		12	1만세대당 1건 초과~3건 이하						
		9	1만세대당 3건 초과~5건 이하						
		6	1만세대당 5건 초과~8건 이하						
		3	1만세대당 8건 초과						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
		2	5순위 이하						
	관리실적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		7	3~4개 단지						
		4	2개 단지						
		1	1개 단지 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
		2	5순위 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가)(5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
		1	5순위 이하						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
		1	5순위 이하						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		29	2순위						
		28	3순위						
		27	4순위						
		26	5순위 이하						
합계	100점	100점							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다
4. 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 공고문 제4항 3),4)에 제시된 기준으로 만점으로 한다.
5. 관리실적은 300세대 이상 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역중사자 근태관리 및 처우개선 계획을 본다.
7. 입찰가격 점수는 최저가를 제시한 업체를 1순위로 하고, 나머지 업체의 순위는 입주자대표회의의 의결로써 정한 세부배점간격에 따라 정한다.

주택관리업자 선정 적격심사 자체 평가표

(※제출서류 제일 앞에 첨부 바람)

순번	제 한 사 항		참가자격 여부	
참가 자격	국토부 고시 제2024-196호	제18조(참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체	여 ☐	부 ☐
	자 본 금	자본금 3억원 이상	여 ☐	부 ☐
	관 리 실 적	1).입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 300세대 이상 5단지 이상 완료 실적 2).공동주택 및 주상복합(복합건축물) 단지 관리 실적 5개 단지 이상인 업체	여 ☐	부 ☐
	사실확인서	주택관리업자 선정과 관련하여 입찰당함으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과한 자	여 ☐	부 ☐
순번	평 가 항 목	평가내용	평가점수	비 고
1	신용평가등급	()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 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서. 10,000세대 당 행정처분 건수 = (10,000 x 행정처분 건수) ÷ 관리세대수
3	기술자 보유	()명	()점	*기술인력보유증명서 입찰공고일 현재 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우에 한하여 인정하며 자격증 사본과 4대보험 가입증명서 제출
4	장비 보유	()대	()점	*장비보유증명서 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비 임대계약서 등 첨부
5	관리실적	()개 단지	()점	시·군·구에서 발급한 관리실적 증명서

상기 자체 평가표의 평가내용과 평가점수는 당사에서 제출한 입찰서류로 작성하였음을 확인하고 제출합니다.

2026 년 월 일

위 제출인 입찰자 : (인)
업체명 :

마린시티자이아파트 입주자대표회의

[별표 4] (제2장 관련)

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

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 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	본사소속 기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여
			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 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			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 30점**으로 한다.
- 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 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 **과태료**를 의미한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 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 평가 기준에 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 업체 본사 소속으로 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, **자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)**에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술 인력**은 산정 인원이 **5인 이상**이면 제시 사항 모두 확보로 보아 **만점**을 부여한다.
 - 장비는 콘크리트강도측정기, 전산장비(컴퓨터), 고압세척기, 누수탐지기, 배관탐지기, 수중펌프, 엔진톱, 유압식전동사다리, 자동바닥세척기, 전기저항측정기, 절연유내암시험기, 전기용접기, 제초기, 탑승형습식 청소장비, 하수도청소기, 철근탐지기, 초음파측정기, 균열폭측정 현미경, 대리석연마기, 미세먼지측정기, 엔진전정기 중 **10종 이상** 보유 시 **만점**으로 한다.
- 관리실적은 **300세대 이상 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 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

각 서

【입찰 명칭】 마린시티자이아파트 주택관리업자 선정

○ 업 체 명 :

○ 대 표 자 :

상기 업체는 마린시티자이아파트 주택관리업자 선정입찰에 참가함에 있어
귀 아파트 입주자대표회의의 주택관리업자 선정에 관련된 모든 결의에 대하여
동의하며 행정 및 민·형사상의 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니
다.

2026 년 9 월 일

_____대표이사 : (인)

마린시티자이 입주자대표회의 귀중