

주택관리업자 선정 공고

「공동주택관리법」 제7조, 같은 법 시행령 제5조 제2항 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 아파트 '주택관리업자 선정'을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 신내동성3차아파트
- 나. 소 재 지 : 서울특별시 중랑구 신내로 110(신내동)
- 다. 단지규모 : 6개동, 800 세대 / 부대 · 복리시설 일체
- 라. 관리면적 : 91,671.536㎡
- 마. 난방방식 : 지역난방
- 바. 경비, 청소 등 : 위탁운영

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한 경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

3. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조 (참가 자격의 제한) 제1항 각호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 입찰공고일 현재 자본금 10억 이상인 업체
- 다. 입찰공고일로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개 단지 이상 관리 완료 실적이 있는 업체

4. 계약기간 : 2026년 10월 01일 ~ 2029년 9월 30일 (3년)

5. 제출 서류

- 가. 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용일람표 1부
- 나. 입찰서
 - 1) 입찰서 및 입찰가격 산출 내역서 1부
 - 2) 입찰보증금은 입찰가액의 5% 이상을 입찰 보증보험증권 또는 공제증권으로 제출
- 다. 주택관리업 등록증 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 라. 법인등기사항증명서 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부 (전자 발급 포함)
- 바. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출 서류 1부
 - 1) 기업 신용 평가등급 확인서 1부
 - 2) 행정처분 사실 유 무 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간) 1부
 - 3) 본사에 보유한 기술 인력 현황 1부
 - 공동주택관리법 시행령 제65조 제4항 관련 주택관리업의 등록기준에서 정하고 있는 기술자를 보유한 경우 만점으로 함.
 - 4) 장비 보유 현황 1부
 - 공동주택관리법 시행령 제65조 제4항 관련 주택관리업의 등록기준에서 정하고 있는 기술자를 보유한 경우 만점으로 함.
 - 5) 입찰공고일 현재 공동주택단지 관리 완료 실적(단지명, 전화번호 기재) 1부 및 시. 군. 구 발급실적 증명서 1부
 - 6) 공정거래위원회로부터 최근 6개월 과징금 처분받은 사실 유 무 확인서

사. 회사소개서 및 당 아파트 관리 운영계획서, 협력업체 상생협력 계획서 각 1부

6. 현장 설명회 : 없음

7. 서류 접수 기간 및 장소

가. 접수 마감 : 2026년 9월 21일 (월요일) 17시까지

나. 접수 방법 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록

8. 개찰일시

가. 개찰일시: 2026년 9월 22일 (금요일) 17시, 관리사무소 담당자 PC
(단지 사정에 의해 변경 될 수 있습니다.)

9. 적격심사 일시 및 낙찰자 결정방법

가. 일 시 : 2026년 9월 28일 (월요일) 오후6시30분 (예정), 입주자대표회의실

나. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따른 방법으로 결정

10. 입찰의 무효 통지

가. 입찰의 무효 : 국토교통부 고시 제2024-196호 별표3에 해당하는 입찰은 무효로 함

나. 무효의 통지 : 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 그 이유를 전화나 문자로 통보함

11. 입찰가격 산출 방법 및 기준

○ 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 산출하여야 한다.

12. 기타사항

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 한다. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 10일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

나. 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며, 제출 서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약체결 이후에도 무효로 한다.

다. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰 통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속된다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상 (제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

14. 입찰 관련 유의 사항

가. 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며, 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조(입찰의 무효) 및 서류에 허위사실 및 하자가 있을 경우 참가 자격에서 제외하며, 계약체결 후라도 무효 처리함.

나. 계약은 입찰 정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 한다.

다. 입찰서 및 산출 내역서는 당 아파트 입주자대표회의에서 제공한 서식을 사용하여야 하며, 사용하지 않는 해당 업체는 업체선정에서 제외한다.

라. 상기에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호와 당 아파트 관리규약에 의거 입주자대표회의에서 결정하며, 입찰 이전 및 이후에도 업체선정과 관련하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

- 마. [첨 부4] 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표는 제출 서류 검토를 위한 자료로
가능하면 제출 바랍니다.
- 바. 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 02-494-5285)로 문의 바랍니다.

- * 첨 부 : 1. 입찰서 1부
2. 산출 내역서 1부
3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부 평가배점표 1부
4. 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부

2026년 9월 10일

신내동성3차아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

[첨부 1] 【별지 제1호 서식】 (제8조 제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정공고
입찰가액	(₩)		
입찰보증금	(₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
신내동성3차아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

입찰가격 산출내역서

구 분 (항목)	세부 견적내역	m ² 당 단가(원)	월간 금액
1. 법률, 행정업무 지원비	법률 및 행정업무 지원 / 관리 감독	원/m ²	
2. 회계, 인사, 노무 지원비	회계업무 지원 / 관리 감독 인사·노무 업무지원 및 노무 문제 발생 시 처리 등	원/m ²	
3. 기술 업무 지원비	건축물 및 각종 시설 관련 기술지원, 업무관리	원/m ²	
4. 교육 업무 지원비	관리직원 교육 지원비	원/m ²	
5. 일반관리비	관리지원 유지, 운영에 필요한 관리 업체 본사 제 비용	원/m ²	
계		(원)	
월간 위탁관리수수료 : 원 [()원 X 관리면적() m ²]			
월 위탁관리수수료()원 x 36개월 (계약기간) = 원			
입찰 금액 (부가세 별도) : 원정 (₩)			

유의사항

1. 입찰내역서 m² 단가는 각 항목별 1원 미만이거나, 현실에서 통용되지 아니하는 소수이하 표시 또는 무표시, "0"원, 등 불명확하게 기재된 경우에는 무효임.
2. 월간 위탁관리 수수료의 합계액은 소수점 금액이 나올 시 소수점 이하 절사 한다.
3. 산출 내역서의 입찰액 총계 금액은 입찰서 금액과 일치 할것.

2026년 9월 일

위 제출인 입찰자 :

(인)

입주자대표회의의 귀중

[첨부 3]

주택관리업자 선정 적격심사제 세부 평가배점표

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	5만 세대당 2건 이하						
		12	5만 세대당 2건 초과~4건 이하						
		9	5만 세대당 4건 초과~6건 이하						
		6	5만 세대당 6건 초과~8건 이하						
업 무 수 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	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
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%)						
		1.0	부족(10%)						
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 ㉠ 29.3, ㉡ 28.6, ㉢ 28.0, ㉣ 27.3, ㉤ 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 처우개선 계획 등을 본다.
- 입찰가격 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업 신용 평가 등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가 기준에 따른다.

① 회사채 신용평가등급	② 기업어음 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA ~ BB+, BB°	A1~B+	①의 AAA~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

3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.

① 행정처분 건수 : 입찰공고일 전일로부터 최근 1년간 행정처분확인서로 행정처분 건수 산정은 아래와 같이 계산한다. ($\frac{\text{행정처분건수}}{\text{관리세대수}} \times 50,000\text{세대}$)

4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』상의 자격 취득자, 『건설기술진흥법』상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계 법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유 수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대 보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.

다. 장비 보유 대수는 본사에서 보유한 장비로써 장비 구입 세금계산서, 또는 장비 임대 확인서 제출분에 한하여 인정하며 동종 유형은 1건으로 산정한다.

라. 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가.

5. 관리실적은 5개 단지 보유 시 10점으로 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리 방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전 지수는 공동주택 관리 시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획을 본다.
7. 입찰가격은 최저가 순으로 순위를 정하고, 최저가 업체(들)을 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함.
8. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	신용평가등급	() 등급	
2	행정처분 건수	() 건	※ 산출 근거 - 총관리 세대 수/50,000세대 = ①, - 행정기관발행 행정처분 건수 / ① = ②
3	기술자 추가 보유	() 명	
4	관리실적	() 개 단지	시, 군, 구 관리실적
5	장비 추가 보유	() 대	

☐ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며 허위로 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제하며 제출 서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 한다.

2026. 9. .

■ 입찰자
 업체명 :
 대표자 : (인)

신내동성3차아파트 입주자대표회의 귀중