

주택관리업자 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제7조, 동법 시행령 제5조2항 및 「국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자
및 사업자 선정지침」에 따라 양 아파트 주택관리업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리 대상

가. 단지명 : 느리물마을12단지 아파트
나. 소재지 : 대전광역시 서구 관저로 184
다. 단지 규모 : 9개동 / 750세대
라. 관리 면적 : 96,441㎡
마. 단상 방식 : 중양단상
바. 경비/청소 : 위탁공영

2. 계약기간 : 2026년 11월 01일 ~ 2029년 10월 31일(3년)

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 전자입찰(k-apl) / 일반경쟁 / 적격심사제

4. 입찰 참가자격

국토교통부고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한) 각 호에 해당되지 아니하는 업체

5. 제출서류

국토교통부고시 제2024-196호 제19조(제출서류)에 따른 서류
가. 입찰서, 입찰가액 산출내역서 및 입찰보증금(입찰가액의 5% 이상의 보증증권 등) 각 1부
나. 주택관리업등록증 사본 1부
다. 사업자등록증 사본 1부
라. 법인등기사항증명서 1부
마. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
바. 운영거래원칙의 범위(입찰당첨사실확인서 1부(입찰공고일 기준 최근 6개월간)
사. 인감증명서 및 사용인감계 각 1부
아. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 각 1부

① 기업신용평가등급 확인서 사본(유회기간 이내의 것)

② 행정처분 확인서(주택관리업 등록 시.군.구에서 발급한 공고일 전일 기준 최근 1년간 확인서)
③ 기술인력 보유증명서(공고일 현재 최신 1개월 이상 근무자의 자격증 사본, 4대보험 가입 증명서)
④ 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유할 장비 목록 및 보유인원 명수증 또는 장비임대 확인서 등)
⑤ 공동주택 관리실적 증명서(주택관리업 등록 시.군.구에서 발급한 공고일 기준 최근 5년간 증명서)
⑥ 사업제안서(회사소개서 및 관리운영계획서)
⑦ 협력업체와의 상생합작을 위한 상생협력 계획서

노리동마를12단지아파트 입주자대표회의 회의규칙(제12회)

2026년 9월 1일

※ 첨부서류

- [첨부1] : 입찰서 1부
- [첨부2] : 입찰가액 산출내역서 1부
- [첨부3] : 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부
- [첨부4] : 적격심사 평가내용 총괄표 1부

9. 기타사항

가. 입찰가액 산출방법은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제20조에 따라 별첨서식에 의거 작성하고 유의 사항을 반드시 준용하여 작성한다.

나. 제출된 서류는 원제 반환하지 않으며, 제출서류에 하위사항이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

다. 이 공고에 기초하지 아니한 사항에 관하여는 국토교통부고시에 정한 바에 따르며, 고시에도 정함이 없는 경우에는 입주자대표회의의 의결에 정함.

라. 낙찰자가 낙찰결정일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고, 입찰보증금은 원 아파트로 귀속된다.

마. 교통부고시 제2024-196호 및 별표3(입찰의 무효)에 따라 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 유선전화 또는 휴대전화로 그 사유를 통보한다.

바. 기타 문의사항은 원 아파트 관리사무소(☎042-541-0660)로 문의 바랍니다.

8. 낙찰자 결정방법

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제7조(낙찰의 방법)에 따라 입주자대표회의에서 평가주체가 적격심사제 세부평가표로 평가하여 최고배점을 받은 업체로 선정한다.

나. 최고점을 받은 업체가 2개 업체 이상인 경우 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저 가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

7. 개찰 일시 및 장소

가. 개찰일시 : 2026년 9월 23일(수요일) 10시 이후(입주자대표회의 사정에 따라 변경될 수 있음)

나. 개찰장소 : 원 아파트 관리사무소

6. 서류 접수

가. 마감일시 : 2026년 9월 22일(화요일) 17시 까지

나. 접수방법 : 전자입찰시스템(<http://www.k-apt.go.kr>에 마감일시 내에 제출한 경우에 한함)

210mm×297mm(인쇄용지 60g/㎡)

임차계약 산출내역서

용		세부 견적내역		㎡ 단가	총간금액 (㎡단가×관리면적) 단
1. 회계 업무지원비		회계 업무 지원, 관리감독		원	원
2. 행정·사무 지원비		행정·사무 업무 지원		원	원
3. 인사·노무지원비		인사·노무 업무 및 문제발생 시 지원		원	원
4. 기술업무 지원비		각종 시설관련 기술업무 관리		원	원
5. 일반관리비		관리지원 유지, 운영에 필요한 문서인력 일반관리비		원	원
6. 기임이공		관리회사 기임이공		원	원
합계		-		원	원
총간 위탁관리수수료		항목별 총간금액의 합계액 (소수점이하 절사)		원/원	
임차계약		총간 위탁관리수수료 × 36개월		원	

※ 유의 사항

1. 임차계약 산출내역서 항목별 ㎡ 단가 기재 시 각 항목당 1원미만, 무표시 또는 “0” 원, “-” 등의 불명확하게 기재된 경우 해당 항목의 평가는 “0” 원으로 처리한다.
2. 관리 면적은 96,441㎡로 산정한다.
3. 월간 위탁관리수수료는 각 항목별 금액을 합하여 합계금액의 소수점 이하 절사한다.
4. 내역서의 임차액 총계 기재금액은 임차서 기재금액과 일치하여야 한다.
5. 부가가치세를 제외한 금액으로 산출하여야 한다.

2026.

위 제출인 임차자 :

(인)

드리움마를12단지아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인						
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	F업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	BB ⁺ 등급이상							
		14.5	BB-등급							
		14	B ⁺ ,B ⁺ -등급							
		11	CCC ⁺ 등급 이하							
		15	1건 이하							
		10	1건 초과 ~ 3건 미만							
	행정처분 건수 (1만 세대당) (15점)	7	3건 이상							
		10	3건 초과 ~ 5건 미만							
		4	5건 초과 ~ 7건 미만							
	장비 보유 (10점)	10	주택관리업 등록기준 충족 시 모두 만족 부여							
		10	주택관리업 등록기준 충족 시 모두 만족 부여							
		7	3건 초과 ~ 5건 미만							
		4	5건 초과 ~ 7건 미만							
	사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수						
			3	보통						
1			미흡							
협력업체와의 상생발전지수 (5점)		5	우수							
		3	보통							
		1	미흡							
임차 가액 (30점)	위탁수수료 (30점)	30	최저가							
		20	2순위							
		10	3순위 이하							
	합 계		100	-						

1. 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)

2. 기술자 보유수를 산정할 경우 평가기준은 국토교통부고시 제2024-196호 별표 4의 4호에 따른다.

3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.

4. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전 지수는 공동주택관리 시 협력업체와의 운영협력 등을 평가한다.

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

< 세부평가표에 따른 세부사항 >

1. 기술자 및 장비 보유는 아래 제시한 항목을 모두 확보한 경우를 만점으로 평가함.(기술자는 인적
공고일 현재 해당 자격증 소지자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무한 경우에 한하여 인정
하며, 자격증 사본 및 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개 이상)
에 가입한 증명자료, 장비는 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등 제출)
2. 기술자 및 장비 인정 범위는 다음(인정자격, 인정장비비)과 같고, 자격에 있어 분야와 관계없이 한
사람이 여러 개의 기술자격을 보유할 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정하며 장비는 동종의
경우 1대만 인정함.

< 인정자격 >

관련 분야	관련 분야	제시항목 모두 확보
공공주택관리법 시행령 제65조(주택관리업의 등록기준 및 등록차) 제4항에 따른 [별표5]의 등록기준	1. 전기산업기사 이상의 기술자 1명 이상	인정 자격 대상
	2. 에너지관리산업기사 이상의 기술자 또는 에너지관리기능사 1명 이상	
	3. 가스기능사 이상의 자격을 가진 사람 1명 이상	
	4. 위험물기능사 이상의 기술자 1명 이상	
	5. 주택관리사 1명 이상	
만점 제시사항 기준		

※ 제시항목을 모두 확보하지 못하여 순위를 정하기 위한 기술자 보유 수 산정은 아래의 표와 같고
그 범위는 인정자격대상에 한정된 기술자에 한함.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인
산정기준					

< 인정장비비 >

관련 항목	관련 항목	제시사항 모두 확보
공공주택관리법 시행령 제65조(주택관리업의 등록기준 및 등록차) 제4항에 따른 [별표5]의 등록기준	가. 50마력 이상의 양수기 1대 이상	나. 작업자용계(누전차단기)를 말한다) 1대 이상
만점 제시사항 기준		

3. 관리회비는 5개 단지를 상환으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
4. 상기 서식에 대한 인증 책임은 입찰참가자가 부담(증빙 능력 시 해당 분야 평가는 "0" 점 처리)한다.

적격심사 평가내용 총괄표

(적격심사제 제출서류 앞에 첨부하여 제출하여야 함)

순번	평가항목	평가내용	배점	비고
1	신용평가등급	() 등급	점	기업신용 평가 등급 확인서 ※우호기관 이내의 것
2	해정처분 건수	() 건	점	해정처분이 없는 업체는 “0건”으로 표시하시기 바랍니다. ※소수점 셋째 자리에서 사사오입
3	기초자 보유	() 인	점	주택관리업 등록 기준 충족 시 만점
4	자비 보유	() 대	점	주택관리업 등록 기준 충족 시 만점
5	관리 실적	() 개 단지	점	주택관리업 등록 시 · 군 · 구에서 발급하는 관리실적증명서 기준

■ 위 평가내용 작성은 하위기준 없으며, 하위기준 작성한 내용이 발견되어 평가대상에서 배제되어도
절대 이의 제기를 하지 않음을 확인합니다.

2026년
공공

<인출자>

영체명

: 대표자

(인)

노리봉마름12단지아파트 입주자대표회의 귀중