

주택관리사업자 선정 입찰공고

1. 관련근거

- 가. 공동주택관리법 시행령 제25조
- 나. 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침

2. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 힐스테이트 환호공원2단지
- 나. 소 재 지 : 경북 포항시 북구 새천년대로 1276
- 다. 단지규모 : 158,352.24㎡, 10개동 1,404세대(지하3층, 지상20층~38층) 및 부대복리시설일체
- 라. 사용검사일 : 2025년 10월 15일

3. 입찰 내용

- 가. 계약기간 : 관리개시일로 부터 3년(2026.10 ~ 29.10 개시일은 입주자대표회의와 협의조정)
- 나. 용역현황 : 경비·청소 용역 별도 사업자 선정

4. 입찰의 종류 및 입찰 방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

5. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조에 해당되지 않는 사업자
- 나. 공고일 현재 자본금 3억 이상
- 다. 입찰공고일로부터 최근 5년간 500세대 이상, 5개단지 이상 실적이 있는 업체
- 라. 입찰공고일로부터 최근 6개월간 주택관리업자선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원 회로 부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 않은자 제외함.

6. 제출서류(순서대로 편철, 주택관리업자 선정 자체 평가표 첫페이지 배치)

- 가. 입찰구비서류
 - 1) 입찰서 1부
 - 2) 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
 - 3) 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상이며 현금, 입찰보증보험증권, 공제증권 중 택1)
- 나. 사업종류별 해당 법령에 따른 면허증 및 등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서(유효기간 내에 한함) 1부
- 바. 입찰담합등 공정거래법 위반 여부 확인서 1부(입찰공고인 기준 최근 6개월간)
- 사. 적격심사제 평가 세부배점표에 따른 서류 일체(미제출 0점, 순서대로 편철)
 - 1) 기업신용평가등급 확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 유효기간 이내의 것)
 - 2) 행정처분확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정 처분확인서 1부)
 - 3) 기술인력 보유현황 1부
 - 4) 장비보유현황 1부
 - 5) 실적증명서 1부(해당 아파트 발행확인서 첨부)
 - 6) 사업제안서 1부(회사소개서, 관리운영 세부시행 계획 포함)

7. 입찰서류접수 및 개찰일시, 낙찰자 선정방법

- 가. 서류접수: 2026년 09월 29일(화) 14시, K-APT(www.k-apt.go.kr)에 등록 제출
- 나. 개찰일시: 2026년 09월 29일(화) 15시, 관리사무소, 발주자의 사정에 따라 변동 될수 있

음.

다. 선정방법

①적격심사 평가표에 의한 입찰참가자격 및 제출서류 등 제요건을 충족한 업체 중 최고가 점수를 받은 업체.

② 동일한 점수가 2인 이상일 경우 공개추첨 한다.

라. 현장설명회 : 2026년 09월 22일 오전 10시 ~ 11시 까지 개별적으로 단지 방문 및 서명
으로 대체

8. 입찰의 무효통보 및 유의사항

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 의거 하여 선정하며, 동 지침 중 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 하고 적격심사 평가항목에 따른 제출서류를 제출하지 않거나 식별이 불가능한 경우에는 배점을 0점 처리하며, 그 책임은 응찰자에게 있다.

나. 입찰의 무효 사유 발생 시에는 문자, 유선, 팩스 등의 방법으로 통지한다.

다. 주택관리업자 계약에 있어서 투명성 및 공정성을 높이기 위하여 입찰자 또는 계약대상자는 입찰, 낙찰, 계약체결 또는 계약이행 등의 과정에서 직접 및 간접적으로 금품, 향응 등을 제공하거나 제공하기로 약속하였을 경우, 해당 입찰 및 낙찰을 취소하거나 계약을 해제 또는 해지할 수 있습니다.

마. 낙찰자는 계약을 체결할 때에는 주택관리업자 및 사업자선정지침 제21조의 규정에 의한 계약보증금과 4대보험 가입증명서를 제출하여야 함.

바. 제출하는 모든 서류는 아래의 서식을 사용하여야 하며, 그렇지 않을 경우 입찰을 무효로 한다.

9. 기타사항

가. 입찰자는 아파트의 특성, 여건 등 제반사항을 사전에 충분히 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못한 책임은 응찰자에게 있다.

나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 허위·하자가 있는 경우 계약 후라도 무효 처리하며, 입찰보증금은 당아파트에 귀속한다.

다. 본 공고에 대한 해석은 입주자대표회의의 해석에 따르며, 입찰과정 및 그 결과에 대하여 어떠한 민·형사상의 책임도 입주자대표회의에 대하여 제기하지 않는다.

라. 사업제안시 물품 및 시설 투자, 기부금 제공, 물품 설치 후 계약만료시 회수 조건등의 내용을 포함할 경우 적격심사 평가 대상에서 제외한다.

마. 4대보험은 아파트에서 적립 후 매월 입증서류에 의해서 실비정산하고, 연차수당 및 퇴직 적립금 등은 아파트에서 적립하고 대상자 발생 시 용역업체가 지급사유를 입증 시 지급한다.

바. 낙찰통보 후 정당한 사유 없이 10일 이내 계약 미체결 시 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속되며, 차순위자를 낙찰자로 계약 체결할 수 있다.

사. 계약자는 계약금액의 10%에 해당하는 계약보증보험증권을 제출하여야 하며, 본 입찰공고에 기재하지 않은 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호에 따른다.

아. 제출 서류는 첨부된 별지서식을 사용하여야 하며, 기타 자세한 사항은 관리사무소 (☎054-248-9903)로 문의바랍니다. 끝

2026년 09월 14일

힐스테이트 환호공원 2단지 입주자대표회의 [직인생략]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

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

210mm×297mm(일반용지 80g/㎡)

입찰내역서

구 분 (항목)	세부 견적내역	m ² 단가	월간 금액	비 고
1. 행정관리 업무지원비	행정, 사무업무, 제세공과금 지원 및 관리, 감독 등			
2. 인사 및 노무지원비	인사 업무 지원 및 문제 발생 시 처리 등			
3. 회계업무지원비	회계 업무지원 및 회계점검, 문제 발생 시 업무처리지원 등			
4. 하자관련 업무지원비	하자업무관련 집행 및 행정업무지원			
5. 안전관리비	안전사고 예방활동 방문지도 및 교육			
소 계				
월간 위탁관리 수수료	항목별 월간금액의 합계액		원/월	
입찰액 총계 (부가세 제외)	월간 위탁관리 수수료 × 36개월		원	

- ※ 유의사항 :
- 1. 본 산출내역서의 각 항목 제곱미터(m²)당 단가 기재 시 1원 미만, 무표시 또는 “0”원, “—”등의 불명확한 기재가 있을 경우 무효로 한다.
 - 2. 각 항목별 월간금액은 m²단가에 관리면적을 곱하여 계산한다.
 - 3. 월간 위탁관리 수수료는 항목별 월간금액의 합계액에서 십원 미만은 절사한다.
 - 4. 산출내역서의 입찰액 총계 금액은 입찰서 기재 금액과 일치하여야 한다.

2026년 월 일

회사명 :
소재지 :
대표자 : (인)

힐스테이트 환호공원 2단지 입주자대표회의 귀하

주택관리업자 선정 자체 평가표

NO	평가항목	평가내용	세부배점	비고
1	신용평가등급	() 등급		기업신용평가 등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수/ 관리세대수	() 건		주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 * 행정처분건수 = 업체행정처분건수 X 10,000세대 / 업체 관리세대수
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 입찰공고일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
5	관리실적	() 개 단지		*입찰공고일 현재의 계약서 사본 *최근 5년간 5개 이상 기준
합 계				

[주의 사항]

위 평가 내용은 사실대로 작성하였으며 허위로 작성 제출하여 발견 시에는 평가대
상에서 배제되어도 이의를 제기하지 않음을 확약합니다.

(※ 제출서류 맨 앞에 첨부 제출 바랍니다.)

2026년 월 일

회사명 :

소재지 :

입찰자 : (인)

힐스테이트 환호공원 2단지 입주자대표회의 귀하

[별지 제3호 서식] (제43조 제3항 관련)

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		평가항목		제출서류				점수 부여 방식
		평가내용	세부 배점					
관 리 능 력	기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15점	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평 가한 것으로서, 유효기간 이내의 것으로 한정한다)				비고2. 배점표에 따름
		행정처분건수 (15점)	15점	1만 세대 당 1건 이하				모두 만점
			12점	1만 세대 당 2~3건				
			9점	1만 세대 당 4~5건				
			6점	1만 세대 당 6~7건				
			3점	1만 세대 당 8건 이상				
	업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10점	제시사항 모두 확보				허가 및 면허 보유 만점
			8점	20%(2순위)				
			6점	40%(3순위)				
			4점	20%(4순위)				
			2점	20%(5순위)				
		관리실적 (10점)	10점	5건 이상				
			8점	4건 이상				
			6점	3건 이상				
			4점	2건 이상				
			2점	1건 이상				
		장비 보유 (10점)	10점	제시사항 모두 확보				허가 및 면허 보유 만점
			8점	20%(2순위)				
			6점	40%(3순위)				
			4점	20%(4순위)				
			2점	20%(5순위)				
	사업 제안 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5점	우수(10%)	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5점	우수(10%)	
			4점	양호(20%)		4점	양호(20%)	
			3점	보통(40%)		3점	보통(40%)	
			2점	미흡(20%)		2점	미흡(20%)	
			1점	부족(10%)		1점	부족(10%)	
입찰가격 (30점)		입찰가격	30점	최저가				
			입찰가격 점수는 가격대비 점수비율에 따라 배점 (예 : A업체 점수=30-{30×□×(입찰가-최저가)/최저가}) ※ □는 가격평가 변별력을 위한 가중치를 의미하며 "1"을 기본값으로 함.(단, 1~5 정수 형태로 입찰공고 전 입주자대표회의 의결로 달리 정할 수 있음)					
합계(100점)		-	100점	-				

<비고>

- 평가항목 및 배점은 입주자들의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정할 경우에는 평가 항목 및 점수를 달리할 수 있다. 다만, 평가배점은 총 100점으로 하고, 입찰가액 배점은 30점으로 한다.
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 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

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미하며 해당법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서로 확인한다.
- 기술자 및 장비 보유는 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 평가함
 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정 기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 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 4대보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.

- 관리실적은(해당단지의 규모 등을 고려하여 ○○○세대 이상인 단지수 기준) 주택관리업자 등록 시·군에서 발급한 입찰공고일 현재 배치 신고를 한 경우에만 인정한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획 등을 본다.
- 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점하고, 비율에 따른 업체수가 정수가 아닐 경우 최우수 1개 업체 만점을 제외한 나머지 업체는 반올림 적용하여 높은 배점 순부터 부여토록 한다.

(예시) 7개 업체-5점(0.7/1개), 4점(1.4/1개), 3점(2.8/3개), 2점(1.4/1개), 1점(0.7/1개)

9개 업체-5점(0.9/1개), 4점(1.8/2개), 3점(3.6/4개), 2점(1.8/2개), 1점(0.9/0개) ※ 높은 배점 순부터 부여하므로 '부족 업체 없음'

- 상기 각종 서류에 대한 입증 책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시)에 따른 표준평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

공동주택 수주관리 실적표

번호	단지명	세대수	입주년월	계약기간	연락처
계	합계 총 ()개 단지				

※ 기재란 부족 시 상기 서식을 활용하여, 추가 작성 가능함. (추가 작성 시 간인 할 것)

붙임 : 계약서 사본(첨부)

2026년 월 일

회사명 :
소재지 :
대표자 : (인)

힐스테이트 환호공원 2단지 입주자대표회의 귀중

이 행 각 서

당사는 귀아파트에서 실시하는 주택관리업자 선정을 위한 입찰에 참여함에 있어 위탁업체로 선정되기 전·후, 아래사항에 대하여 위반을 하였을 경우 귀사에서 행하는 결정에 대하여 민·형사상 일체의 이의를 제기하지 않고, 따를 것을 약속하며 본 이행각서를 제출합니다.

- 아 래 -

1. 입찰참여 전·후 경쟁사를 비방하거나 외부인을 고용하거나 관계인으로 하여금 유언비어 유포, 상호비방, 과대선전 등과 관련된 일체의 행위를 하지 않겠습니다.
2. 선정과정에서는 물론 선정된 이후에도 관련된 정보나 자료 등을 사업주체의 승인 없이 제3자에게 유출 또는 제공하지 아니하겠습니다.
3. 입찰공고일 이후 어떠한 경우에도 당아파트의 입주인, 직원을 상대로 직접 또는 제3자를 통한 개별접촉, 방문, 서신, 통신(SNS, 이메일 등 포함)등을 통한 일체의 홍보행위를 하지 아니하고 향응, 금전, 물품(선물, 사은품 등) 경제적 이득 등을 일절 제공하지 아니하며, 향후 제공을 약속하지 않겠습니다.
4. 귀사에서 진행하는 절차 및 지침, 결과에 대하여 이의 없이 따르고, 위법행위가 발견되었을 경우나 위 각호를 위반 하는 경우에는 선정취소, 형사고발 등 귀사의 결정에 일체의 이의제기 없이 따를 것입니다.
5. 제출된 서류는 반환을 요구하지 않을 것이며, 입찰참여에 소요된 제반경비는 일체청구하지 않겠습니다.
6. 귀사에서 당사에 대한 객관적인 사실을 확인하기 위하여 업무수행 현장의 관할 시청, 경찰서 등에 조회를 요청할 시 적극적으로 협조하며, 사전에 고지 하지 않은 사업의 내용과 관련한 일체의 위법행위가 발견되거나 그 행위가 귀사의 용역업체로서 부적합하다고 인정되는 경우에는 입찰과 관련하여 불이익을 받는데 일체의 이의를 제기하지 않고 수용하겠습니다. 이 경우 부제소합의로 간주됨을 확인합니다.

2026년 월 일

위 각서인 회사명 :

소재지 :

대표자 : (인)

힐스테이트환호공원 2단지 입주자대표회의 귀중