

커뮤니티시설 위탁운영 용역사업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「국토교통부고시 제2024-196호 (2024.4.11.) “주택관리업자 및 사업자 선정지침”」에 따라 당 아파트 사업자선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1)단지명: e편한세상 주촌 더프리미어
- 2)소재지: 경남 김해시 주촌면 주선로 140
- 3)단지규모: 9개동 992세대 (관리면적 : 121,653.5602㎡)
- 4)사용검사일: 2025년 12월 22일

2.입찰에 부치는 사항

- 1)용역명: 커뮤니티시설 위탁운영
- 2)대상시설: 커뮤니티시설(피트니스, GX룸, 스크린골프연습장, 스크린골프룸, 작은도서관, 스터디룸 등) 일체(단, 샤워룸은 미운영)
- 3)계약기간: 3년
- 4)관리항목: 시설 및 기구관리, 이용자 안전관리, 운동지도, 청소, 인력 관리, 운영프로그램 관리 등 운영 전반
- 5)운영시간: 06:00 ~ 23:30 (휴관일: 매주 월요일)
※운영시간 및 관리인원 등은 계약기간 중 조정될 수 있음
- 6)관리인원: 총 2명 (팀장 1명, 미화 1명)
- 7)관리인원 중 팀장은 생활스포츠지도사 2급 이상 소지 필수
- 8)커뮤니티시설 일체에 대한 제안
(현 운영사항에 대한 문제점을 파악하고, 이에 대한 해결방법 제안 포함)
- 9)당 아파트 커뮤니티시설은 입주민의 복리증진을 위한 목적으로 최적의 비용으로 양질의 서비스를 제공할 관리 운영방안을 제시하는 용역사업자를 선정하고자 함

3.입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 1)입찰의 종류: 일반경쟁입찰
- 2)낙찰방법: 적격심사제
- 3)2회 유찰 시 수의계약으로 용역사업자 선정함

4.입찰참가자격

- 1)국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)제1항 각호에 해당하지 않는 업체

5.제출서류 (1개의 PDF 파일로 순서대로 정리하여 제출)

- 1)입찰서 1부
-입찰보증금: 입찰가액의 100분의 5 이상 납부
- 2)사업자등록증 사본 1부
- 3)법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 4)국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부
- 5)산출내역서(별지 2호 서식, 입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 6)입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 7)해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근

1년간 행정처분 확인서 1부

8)사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 발급받은 최근 6개월
과징금 처분 사실 유무 확인서 1부

9)적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부

10)사업제안서(회사 소개, 운영계획, 프로그램, 인력운영, 시설관리, 비상대응계획 등
구체적으로 작성)

6.현장설명회

-별도의 현장설명회는 없으며, 입찰에 참여하고자 하는 자는 개별적으로 현장을
방문하여 확인 할 것

7.입찰서류 제출

-제출마감일시: 2026년 9월 28일(월) 17:00 (k-apt 공동주택관리정보시스템 등록)

-제출서류 중 사업제안서 9부는 서류제출마감일까지 생활지원센터(관리사무소)로
별도 제출 요망(k-apt에 제출한 서류와 동일한 사업제안서 이어야 함)

8.개찰의 일시 및 장소 , 낙찰자 선정

1)개찰일시: 2026년 9월 29일(화) 09:00 이후(당 아파트의 사정에 따라 변경될 수 있음)

2)개찰장소: 당 아파트관리사무소 입찰담당자 PC

3)사업설명회

①일시: 2026년 9월 30일(수요일) 19시

②장소: 커뮤니티2 내 주민회의실

③사업설명회 순서: 입찰서류 제출 순

9.계약체결 등에 관한 사항

1)국토교통부 고시 제2024-196호[별표3]의 각호에 해당하는 입찰은 무효로 합니다.

(무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 무효를 알리는 방법 : 팩스 또는 문자메세지)

2)제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실·담합 또는 부정행위
발견 시 선정 및 계약체결 이후에도 무효로 하며, 입찰보증금은 당아파트로 귀속되고
이에 따른 모든 손해는 입찰자가 부담해야 합니다.

3)입찰자는 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」을
숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 미확인으로 인한 불이익은 입찰자에게 있습니다.

4)입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 합니다.

5)낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하
는 경우에 그 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속됩니다.

6)계약시 계약금액의 100분의 10을 계약보증금으로 납부하여야 합니다.

7)계약시 생활스포츠지도사 2급 이상 자격증 제출하여야 합니다.

8)기타 문의사항은 관리사무소(T.055-338-6774)로 연락바랍니다.

2026년 9월 17일

관리주체 (주)하나종합관리의 대리인

e편한세상 주촌 더프리미어 관리사무소장[직인생략]

[별지 1호 서식]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	커뮤니티시설 위탁운영 용역사업자 선정
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)			
e편한세상 주촌 더프리미어 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별지 2호 서식]

구분	항목	금액 (2026년)		산출기준	비고
		팀장	미화원		
		(1명)	(1명)		
근무시간	평일[화~토]	14 ~ 22시 (7시간)	10 ~ 16시 (5시간)		휴게 시간 1시간
	일요일[격주]	09 ~ 18시 (8시간)	-		
	일 근무시간	7.8	5		
	월 근무시간	204	130		
직접노무비	1) 기본급			시급(2026년 최저임금) x 월근무시간	
	2) 연장근무수당			근로기준법 적용	
	3) 직책수당			관리자 직책수당 400,000원 이상 제시	
	(A) 소계			각 항목별 원단위 이하 올림	
	4) 연차수당			(기본급+직책수당)÷월근무시간 ×일근무시간×15일÷12개월	
	5) 퇴직충당금			((A)+연차수당)/12개월	
	(B) 직접노무비 계			1) ~ 5)의 합계	
간접노무비	건강보험료			((A)+연차수당) x 3.595%	
	장기요양보험료			건강보험료 x 13.14%	
	국민연금			((A)+연차수당) x 4.75%	
	고용보험료			((A)+연차수당) x 1.15%	
	산재보험			((A)+연차수당) x 업체요율적용 (%)	
	(C) 간접노무비 계				
노무비 합계				(B)직접노무비합계+(C)간접노무비합계	
월간 총 노무비				관리자 + 미화원 노무비 합계	
기업이윤(위탁 수수료)				노무비합계 x 업체요율적용 (3% 이상)	
월간 총 용역금액					부가세 별도
입찰금액				월간 총 용역금액 x 계약기간(36개월)	
[특기사항]					
1. 산출기준 및 입찰서에 제시한 내용으로 산출되어야 하며, 각 항목별 금액은 반드시 기입하여야 하고, "0"원이나 계산방식에 오류가 있는 경우 무효로 처리한다.					
2. 근로기준법 및 최저임금법에 위반되는 경우에는 무효로 함.					
3. 4대보험은 매월 실비 정산하며, 퇴직적립금 및 연차수당은 아파트에서 적립 후, 지급사유 발생 시 정산 지급한다					
4. 직접노무비와 4대보험료는 관계법령에 따라 매년 갱신한다.					
5. 각 항목당 금액은 원단위 버림 한다. (단, 직접인건비는 원단위 올림 한다.) (※직접인건비 계산시 원단위 미만에 유효숫자가 존재할 경우 예시와 같이 올림 한다. 예:520.08원 → 530원)					

[별지 3호 서식]

커뮤니티시설 위탁운영 용역사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

평가위원 :

(서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA° ,A A-,BBB+,BBB° , BBB-,BB+,BB°	A1 ,A2+,A2 ° ,A2-,A3+, A3° ,A3-,B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB -	B°					
		140	B+,B0, B -	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2 ~ 3건						
		9	4 ~ 5건						
		6	6 ~ 7건						
		3	8건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	참가업체 모두 만점						
	장비보유 (10점)	10	참가업체 모두 만점						
	업무실적 (10점)	10	참가업체 모두 만점						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		28	2순 위 (상 위 ~20%이 하)						
		26	3순 위 (20%초과~60%이하)						
		24	4순 위 (상위 60%초과~80%이하)						
		22	5순 위 (상 위 80%초과~100%)						
	100점	100점							

<비고>

1. <삭제>

2. 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 제시사항을 90%이상 100%미만 확보한 경우 2순위, 80%이상 90%미만 확보한 경우 3순위, 70%이상 80%미만 확보한 경우 4순위, 70%미만 확보한 경우 5순위로 평가 함 <기술자 보유, 장비 보유 및 업무실적은 참가업체 모두 만점으로 본다.>

3. 입찰가격은 참가업체가 5개 이하인 경우에는 최저가(최고가) 순으로 순위에 따라 배점함.

참가업체가 6개 이상인 경우에는 최저가의 경우 최저가(최고가) 순으로 순위를 정하고, 최저가(최고가) 업체(들)을 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위~20%이하는 2순위, 20%초과~60%이하는 3순위, 60%초과~80%이하는 4순위, 80%초과~100%이하는 5순위로 평가함.

<예 시> 7개 업체가 참가한 경우 최저가업체 1순위

1/6 × 100% = 16.6% → 2순위 2/6 × 100% = 33.3% → 3순위 3/6 × 100% = 50% → 3순위

4/6 × 100% = 66.6% → 4순위 5/6 × 100% = 83.3% → 5순위 6/6 × 100% = 100% → 5순위

※총점은 소수점 둘째자리에서 반올림하여 소수점 첫째자리까지 표시한다.