

주민운동시설 위탁운영업체 선정 공고

(제한경쟁, 적격심사제, 전자입찰)

공동주택관리법 제25조, 동법시행령 제29조 및 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호)에 따라 사업자를 선정하고자 다음과 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 별빛마을 9단지 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 고양시 덕양구 회신로 311
- 다. 단지규모 : 2008세대(24개동)

2. 입찰에 부치는 사항

- 1) 위탁 운영대상 : 탁구장, 농구장, 풋살장 인라인스케이트장 등
- 2) 관리항목 : 인력관리, 회원관리, 안전관리, 시설 및 장비 관리, 환경관리, 운영프로그램 관리 등 일체
- 3) 배치인원 : 없음 (비상주 관리)
- 4) 계약기간 : 2026. 11. 01. ~ 2028. 10. 31.(2년)
- 5) 운영방식: 본 용역은 상주 인력 배치 없이 비상주 방식으로 운영되며, 정기 점검, 운영관리, 프로그램 관리 등 주민공동시설 전반에 대한 관리 업무를 수행한다.
- 6) 운영조건: 주민공동시설의 운영시간 및 방법 등은 관리주체의 지침에 따르며, 세부 운영사항은 계약 체결 시 협의하여 정한다.
- 7) 안전관리: 수탁자는 안전사고 예방을 위한 관리 의무를 성실히 이행하여야 하며, 고의 또는 중대한 과실로 인한 사고에 한하여 민·형사상 책임을 부담한다.
- 8) 수탁받은 계약자가 직접 운영하여야 하고 제3자에게 양도, 전대 및 하도급 시 계약 해지하며, 보증금은 단지에 귀속됨
(사업자등록증 상 대표자와 계약대표자 및 운영대표자가 동일하여야 함)
- 9) 당 아파트의 주민공동시설은 영리 목적이 아닌 입주민의 복리 증진을 위한 목적으로 최소의 비용으로 양질의 서비스를 제공할 수 있는 관리 운영계획을 제시하는 업체를 선정하고자 함

3. 입찰의 종류, 낙찰 방법, 입찰방식 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apr.go.kr)

4. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 각호에 해당하지 않는 업체
- 나. 자본금 5억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택 주민공동시설 1,000세대 이상, 5개 단지 이상 운영 실적 이 있는 업체 (현재 운영 중인 곳도 실적에 포함)
- 라. 전문스포츠 지도사 2급 자격증, 2종(농구, 보디빌딩)을 소유한 업체

5. 제출서류(www.k-apr.go.kr 전자입력)

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조(제출서류)

- ① 사업자등록증 사본 1부.
- ② 법인등기사항증명서 1부.
- ③ 국세 및 지방세 납세증명서 1부.(전자발급 포함/유효기간 경과 시 무효처리)
- ④ 공정거래위원회에서 발행한 법 위반사실 확인서 1부

나. 적격심사제 평가표에 따른 제출서류.

- ① 기업신용평가등급 확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
- ② 행정처분 확인서 1부(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서)
- ③ 기술인력 보유증명서(생활스포츠지도사 등 자격증 사본 및 4대보험 가입자 명부) 1부
- ④ 실적증명서 1부(공고일 현재 최근 5년간 주민공동시설 관리 실적)
 - 아파트명, 세대수, 용역기간, 전화번호 기재
- ⑤ 회사소개서 및 사업제안서 1부. (운영시간, 이용요금계획, 직원관리계획, 운영프로그램, 시설관리, 카페운영계획, 청소 등 전반적인 관리계획서 포함)
- ⑥ 장비보유는 해당사항이 없는 것으로 제출회사 모두 만점 처리

다. 기타 서류

- ① 입찰서 1부.
- ② 세부 운영내역서 1부(회사 양식)
- ③ 산재보험요율표 및 고용보험요율표 사본 각 1부.

6. 현장설명회 : 없음(별도의 현장 설명회는 없으나, 해당 시설의 제반사항을 개별적으로 확인한 후 입찰에 참여하여야 하며 미확인 책임은 업체에 있음)

7. 서류접수 및 개찰일시 등

가. 서류접수 마감 : 2026년 10월 13일(화요일) 17:00까지

나. 서류 제출방법 : 공동주택관리정보시스템(k-apr, <http://www.k-apr.go.kr/>)에 서류 등록

다. 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 14일(수요일) 10:00 이후 담당자 PC

8. 사업자 선정방법 : 적격심사제로 낙찰자를 선정

9. 입찰의 무효 통지 : 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 그 이유를 유선 또는 문자로 통지함

10. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다

나. 낙찰자로 선정된자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 발주처에 귀속시킨다.

다. 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

11. 기타 유의사항

- 가. 입찰자는 입찰공고사항, “주택관리업자 및 사업자 선정지침” 및 현장방문 등을 통하여 아파트의 특성, 여건 등 제반 사항을 완전히 숙지한 것으로 간주되므로, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 나. 이 공고에서 기술하지 않은 사항은 「국토교통부 고시 제2024-196호」 (주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 따릅니다.
- 다. 낙찰자가 특별한 사유 없이 낙찰통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우, 그 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 발주처에 귀속되며, 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있습니다.
- 라. 낙찰자는 계약체결 후 10일 이내 계약금액의 100분 10에 해당하는 계약이행보증보험증권을 제출하여야 합니다.
- 마. 낙찰받은 계약자가 직접 운영하여야 하며, 제3자에게 하도급, 전대 및 명의변경, 관리주체와 사전 협의 없이 관리인원을 축소 또는 철수하거나 해당시설의 장비를 무단 반출 시에는 계약을 해지합니다.
- 바. 낙찰업체는 생활체육시설배상책임보험에 가입하여야 하며 계약 후 10일 이내에 보험증권 사본을 제출하여야 한다.
- 사. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(031-971-8578)로 문의바랍니다.

2026년 10월 01일

광인에스테이트서비스(주) 대표이사 김 용 덕 대리인
별빛마을 9단지아파트 관리사무소장 (직인생략)

별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주민공동시설 위탁 운영업체 선정
입찰가액	₩ 원		
입찰보증금	₩ 원		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
별빛마을9단지아파트 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

입찰가액 산출내역서

구 분 (항목)	세부 견적내역	단가 (원/㎡당)	월간금액(원)
1. 인력 관리	문화 프로그램 분야별 운영 강사 섭외 및 교육 관리	원/㎡	원
2. 회원 관리	커뮤니티 운영 회원 관리		
3. 안전 및 시설 관리	커뮤니티 운영 시설물 관리 및 안전 관리		
4. 환경 관리	청결한 사업장 관리		
5. 프로그램 운영관리	다양한 프로그램 구성 제공 및 운영 관리		
계		원/㎡	원
월간위탁관리수수료	항목별 월간금액의 합계액		원/월
㎡당 단가	월간위탁관리수수료 ÷ 관리면적(216,759㎡)		원/㎡
입찰액 총계 (부가세 제외)	월간위탁관리수수료 x 24개월		원

※ 작성 시 유의사항

1. 본 산출내역서의 금액 기재란의 항목 중 1원 미만 무표시 또는 “0”, “-”등의 불명확한 기재가 있을 경우, 해당 입찰은 무효처리가 되며, 각 항목별 월간금액 기재란에 소수점 금액이 나올 시 소수점 이하는 절사한다.
2. 월간 위탁관리수수료의 항목별 월간금액의 합계액이 소수점 금액이 나올 시 소수점 이하는 절사한다.
3. 산출내역서의 입찰액 총계는 입찰서 입찰가액과 일치하여야 한다.

년 월 일

제출인 입찰자 : (인)

별빛마을 9단지파트 관리사무소 귀중

주민공동시설 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명 또는 인)

구분	평가항목 (배점)	세부 배점	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	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	1	4건 이상						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
	업무실적 (10점)	2	5순위(20%)						
		10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
	장비 보유 (10점)	2	1건 이하						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	1	5순위(20%)						
		30	1순위(최저가,최고가)						
합계	100점	100점	비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』별표6 용역 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침별표6 용역 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 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 평가한다.
- 업무실적은 10개 단지이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사시 이행 계획,단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

$$\text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치 } 1) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최고가}})$$

다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$\text{배점 점수} = 30 - (30 \times (\text{가중치 } 1) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}), \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용.}$$