

주택관리업자 선정 입찰 공고

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 청구1차아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 시흥시 은행로 243-17
- 다. 단지규모 : 324세대, 총 주택공급면적(관리면적): 41,361㎡ 및 부대 . 복리시설일체
- 라. 난방방식 : 개별난방
- 마. 경비, 청소 등 : 위탁운영

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 전자입찰, 제한경쟁입찰, 적격심사제

3. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조 제1항 각 호의 어느 하나에도 해당되지 않는 업체
- 나. 공고일 현재 자본금 15억원 이상 관리업체
- 다. 입찰공고일로부터 최근 5년간 공동주택 300세대 이상 5개 단지 이상 완료 실적이 있는 업체
- 라. 기술자, 장비보유는 주택관리업 면허 요건 충족한 업체는 만점으로 평가

4. 제출서류

- 가. 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부
- 나. 입찰서
 - 1) 입찰서 및 입찰가격 산출내역서 1부
 - 2) 입찰보증금은 입찰가액의 5%이상을 입찰보증보험증권 또는 공제증권으로 제출
- 다. 주택관리업등록증 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 라. 법인등기부등본, 인감증명서, 사용인감계 각 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부(전자발급 포함)
- 바. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 1부
 - 1) 기업신용평가등급 확인서 1부
 - 2) 행정처분사실유무 확인서(입찰공고일 전일기준 최근 1년간) 1부
 - 3) 본사에 보유한 기술인력 현황 1부
 - 4) 장비보유 현황 1부
 - 5) 입찰공고일 현재 공동주택단지 관리 완료실적(단지명, 전화번호 기재) 1부
시.군.구 발급실적 증명서 1부
 - 6) 공정거래위원회로부터 최근 6개월 과징금 처분받은 사실 유무 확인서
- 사. 회사소개서 및 당 아파트 관리운영계획서, 협력업체 상생협력계획서 각 1부

5.서류 접수 기간 및 제출방법

- 가. 접수기간 (제출 마감일): 2026년 10월 14일(수요일) 17:00시 까지
- 나. 제출방법 : PDF 전자파일로 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)에 등록하는 방법으로 제출
- 다. 현장설명회 : 없음(개별방문)

6. 계약 기간: 계약일로부터 2년

7. 개찰일시 및 선정방법

가. 개찰일시: 2026년 10월 14일(수요일) 18:00시 이후, 관리사무소회의실
(단지 사정에 의해 변경 될 수 있습니다.)

나. 장 소 : 관리사무소 담당자 PC

다. 선정방법: 국토교통부 고시 제2024-196호 (주택관리업자 및 사업자선정지침) 제7조 제③항에 따른다.

8. 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

9. 입찰 관련 유의사항

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

나. 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 하며 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효이며 입찰보증금은 발주처인 당 아파트에 귀속된다.

다. 입찰서 및 산출내역서는 당 아파트 입주자대표회의에서 제공한 서식을 사용하여야 하며, 사용하지 않는 해당 업체는 업체 선정에서 제외한다.

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

마. [첨 부4] 주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표는 제출 서류 검토를 위한 자료로 제출 바랍니다.

바. 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 031-312-7633)로 문의 바랍니다.

* 첨 부 : 1. 입찰서 1부

2. 산출내역서 1부

3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부

4. 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부

2026년 10월 2일

청구1차아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

[첨부 1] 【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정공고
입찰가액	일금 원정 (₩)		
입찰보증금	일금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
청구1차아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60 g / m²)

[첨부 3]

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

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	1만세대당 1건 이하						
		10	1만세대당 1건 초과~3건 이하						
		5	1만세대당 3건 초과~5건 이하						
		1	1만세대당 5건 초과						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관리실적 (10점)	10	5개단지 이상						
		7	3~4개 단지						
		4	2개 단지						
		1	1개 단지 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	1순위(최우수 1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위(최우수 1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 7에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다
4. 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 모두 확보한 경우 1순위, 모두 확보하지 않은 경우 많이 확보한 순으로, 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.
5. 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획을 본다.
7. 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

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

※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5 중 적격심사 평가회의 시 평가위원 과반수 찬성으로 결정한다.)

[첨부 4]

주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표

순번	평 가 항 목	평가내용	자체평가점수	비 고
1	신용평가등급	()등급	()점	
2	행정처분 건수	(②)건	()점	※ 산출근거 - 총 관리세대수/10,000세대 = ①, - 행정기관발행 행정처분건수 / ① = ②
3	기술자 추가보유	()명	()점	모두 확보시 『모두확보』 표기
4	관 리 실 적	() 개 단지	()점	시,군,구 관리실적
5	장비 추가보유	()대	()점	모두 확보시 『모두확보』 표기

□ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야하며 허위로 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제하며 제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 한다.

2026. . .

■ 입찰자
업체명 :
대표자 : (인)

청구1차아파트 입주자대표회의 귀중