

주택관리업자 선정 입찰 공고

「공동주택관리법」제7조, 같은 법 시행령 제5조제2항 및 국토교통부고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 아파트 '주택관리업자 선정'을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리대상

- 가. 단 지 명 : 더샵판교퍼스트파크
- 나. 소 재 지 : 경기도 성남시 분당구 판교백현로 38
- 다. 단지규모 : 15개동, 1,223세대 지하 3층, 지상 25층 및 부대 복리시설 등
- 라. 관리면적 : 164,161.49㎡
- 마. 난방방식 : 지역난방
- 바. 경비, 청소 : 별도 용역 운영

2. 계약기간 : 2026년 12월 13일 ~ 2029년 12월 12일 (3년간)

3. 입찰정보

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 / 전자입찰(공동주택관리정보시스템 www.k-apt.go.kr 제출)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

4. 입찰참가 자격 (입찰공고일 현재 기준)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 자본금 15억 이상 법인 업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 5개단지 이상 관리 완료 실적이 있는 업체
- 라. 기술자 보유 인정은 건축사 외 18항목을 모두 포함하여 30인 이상인 업체

5. 제출서류 (목록 순서대로 편철)

가. 국토교통부고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제19조에 따른 서류에 한함.

- 1) 입찰서 1부
 - 산출내역서 (입찰서 관련 구비서류 포함) 1부
 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 2) 주택관리업등록증 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함)
- 6) 최근 6개월 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서

나. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

- 1) 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부
 - 관리실적현황 (공고일로부터 최근 5년간 완료된 실적)
 - 주택관리업자 등록 시,군,구 발급한 입찰공고일 현재 공동주택 관리 실적 증명서 1부

- 2) 적격심사제의 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부
- 주택관리업자 선정 적격심사 자체평가표 1부
 - 기업신용평가등급 확인서 1부
 - 행정처분사실유무확인서 1부 (입찰공고일 전일기준 최근 1년간)
 - 기술인력 보유현황 1부
 - 자격증 사본과 4대보험(고용, 국민건강, 국민연금 중 1개)에 가입한 증빙자료 제출
 - 장비보유현황 1부 (보유현황 및 구입 영수증 또는 임대 확인서 사본 제출)
 - 사업계획의 적합성 및 상생발전지수를 판단할 회사소개서 및 관리운영계획서 1부

6. 현장설명회 : 없음.

※ 별도의 현장설명회가 없으니, 개별적으로 현장 방문하여 제반 사항을 충분히 확인 후 입찰에 참가하여야 하며, 확인하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.

7. 서류접수

가. 접수일시 : 2026년 10월 13일(화요일) 17:00까지

나. 접수방법 : 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)에 제출서류를 순서대로 입력 및 등록

8. 개찰 일시(적격심사) 및 장소

가. 개찰일시 : 2026년 10월 13일(화요일) 18:00 이후 당 아파트 관리사무소 담당자 PC

나. 적격심사 평가 일시 : 2026년 10월 15일(목요일) 19:00 이후 관리사무소 내 회의실

※ 세부 일정은 단지 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시 입찰자에게 개별 통보함.

9. 사업설명회(PT) 및 선정방법

가. 일시 및 장소 : 2026년 10월 15일(목요일) 19:00 관리사무소 내 회의실

나. PT 방법 : ① 발표 시간 - 10분 이내, 질의응답 - 10분 이내(사정에 의해 변경 가능)

② 발표 순서 및 설명회 자료 제출 - 입찰 제출서류 접수순, 제안서 15부

다. 선정 방법 : 적격심사 평가 최고점수 업체 선정

10. 낙찰자 결정방법

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따른 방법으로 결정

나. 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정함.

다. 개찰 후 고시 제6조의 입찰무효의 자는 기록한 팩스 또는 전화, 문자로 그 사유를 통보함.

11. 입찰 관련 유의사항

가. 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 함.

나. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 “적격심사 세부기준”등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.

다. 입찰 등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음.

- 라. 첨부한 입찰서, 위탁관리수수료 산출내역서, 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표(기술자보유 인정 및 장비보유 인정 항목 포함) 및 주택관리업자 선정 적격심사 자체평가를 준수하여 작성.
- 마. 각종 제출서류에 대한 입증책임은 입찰 참가자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 않음.

12. 기타 사항

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 한다. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 7일 이내에 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.
- 나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.
- 다. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)에 따라 입찰참가자는 입찰금액의 100분의 5이상을 입찰보증금으로 납부하여야 하고, 계약 상대방은 100분의 10을 계약보증금으로 납부하며, 이 때 보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다.
- 라. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 주택관리업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속된다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.
- 마. 이 공고에서 제시하지 않은 사항은 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정한 바에 따르며, 지침에 명시되지 않은 사항은 당 아파트 입주자대표회의의 결정에 따릅니다.
- 바. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 031-705-6306)로 문의 바랍니다.

- # 첨부
- 1. 입찰서 1부.
 - 2. 위탁관리수수료 산출내역서 1부.
 - 3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표(기술자보유 인정 및 장비보유 인정 항목 포함) 1부.
 - 4. 주택관리업자 선정 적격심사 자체평가표 1부.

2026년 10월 2일

더샵판교퍼스트파크 입주자대표회의 회장 (직인생략)

[첨부 1]

입찰서

*참 가 번 호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입 찰 가 액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입 찰 자			
상호(성명)			
대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
더샵판교퍼스트파크 입주자대표회의 귀 중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

입찰가격 산출내역서

구 분 (항목)		세부 견적 내역	단가(원/m²)	월간 금액	비고
1	관리업무 지원	행정, 회계, 사무업무지원 및 관리감독	원/m²		
2		법률 및 규정준수 교육지원	원/m²		
3		인사 관리업무 지원	원/m²		
4		노무 법률자문 및 노무관리 지원	원/m²		
5		재난분야별 업무 교육 지원	원/m²		
6		주택관리업무 일반에 대한 업무	원/m²		
7		서비스마인드 주기적 CS교육	원/m²		
8	시설물 유지관리	전기,기계,설비 등 하자 발췌 점검	원/m²		
9		건축물관리 관련 기술지원	원/m²		
10		시설관련 장비 교육 지원	원/m²		
11		각종 시설관련 기술업무 지원	원/m²		
12	커뮤니티 지원	커뮤니티 시설관리 지원	원/m²		
13		커뮤니티 행정, 회계관리 업무지원	원/m²		
14		커뮤니티 인력 관리	원/m²		
15		기타 부대시설 관리 및 업무지원	원/m²		
16	일반관리비	관리지원 유지 운영에 필요한 관리업체 본사 제비용	원/m²		
17	기업이윤	관리회사 기업이윤	원/m²		
월 간 위 탁 관 리 수 수 료		항목별 월간금액의 합계액		원/월	
주택공급면적 m²당 단가		월간 위탁관리수수료 ÷ 관리면적 (164,161.4961m²)		원	
입찰액 총계 (부가세제외)		월 위탁관리수수료 W 원 x 36개월		원	

※ 유의사항

1. 항목당 단가 1원 이상 기재할 것.
(내역서의 금액기재란 각 항목별 제곱미터당 단가 기재 시 1원미만, 무표시 또는 "0"원 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않는다.)
2. 각 항목별 위탁관리수수료(월간) 계산 금액은 소숫점 금액이 나올 시에는 소숫점 이하는 절사한다.
3. 입찰액 총계 금액과 입찰서의 입찰가격은 일치하여야 한다.
4. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제20조에 의거 부가가치세가 제외된 금액으로 제출할 것.

2026. . .

■ 입찰자 :

상 호 (성명) :

법인등록번호 :

주 소 :

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	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	5개 단지 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(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%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	위탁관리수수료 또는 도급금액 (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 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
(배점점수 = $\{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}$)
- ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치는 1로 한다.

주택관리업자 및 사업자 선정 지침 [별표 4]

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수 / 관리세대수	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	관리실적	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고 일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 개별 공동주택의 여건을 반영하여 20~30점 범위 내에서 결정한다.
- 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 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(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사법」 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

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 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 관리실적은 5개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

기술자보유 인정 및 장비보유 인정 항목

【적격심사제 표준평가표의 기술자보유 인정 항목】

건축사, 건축기사, 건설안전기사, 토목산업기사, 공조냉동기계산업기사, 소방설비기사, 정보관리기술사, 정보처리기사, 위험물기능장, 에너지관리기사, 전기기사, 전기공사기사, 사무자동화산업기사, 전기산업기사, 조경기능사, 보일러취급기능사, 조경기사, 정보처리기능사, 전기기능사를 모두 포함하여 30인 이상

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학.경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

【적격심사제 표준평가표의 장비보유 인정 항목】

균열폭측정 현미경, 누수탐지기, 열화상카메라, 디지털온도계, 망원경, 메가테스터기, 조도계, 해빙기, 열풍기, 제설기, 브로워, 비상용급수펌프, 보행식 습식청소장비, 탑승식 청소장비, 습식세척기, 석재연마기, 엔진톱, 가스측정기, 소음측정기, 초음파측정기, 산소용접기, 전력 에너지분석기, 절연저항계, 특고압 검진기, 철근탐지기, 카메라, 콘크리트 균열폭 측정기, 콘크리트 전기저항 측정장비, 콘크리트전위차 측정장비, 콘크리트 피복 측정장비, 함마드릴 중 **30개 항목** 이상 보유 시 만점

[첨부 4]

주택관리업자 선정 적격심사 자체평가표

순번	평가항목	평가내용	배점	첨부서류
1	신용평가 등급	()등급		• 기업신용평가 등급 확인서 (입찰공고일 이전 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내일 것)
2	행정처분 건수	()건		• 주택관리업자 등록 시/군/구에서 발급한 행정처분 확인서 (입찰공고일 전일 기준 최근 1년간) ※ 행정처분 건수 = 업체행정처분 건수 × 1만세대 / 업체관리 세대수
3	기술자 보유	()명		• 기술인력 보유증명서(자격증 사본 또는 4대보험 가입증명서로 최근 1개월이상 근무하고 있는 경우에 한함)
4	관리실적	()개단지		• 주택관리업 등록 시/군/구에서 발급한 관리실적 및 최근 5년간 1,000세대 이상 공동주택 5개단지 이상 완료실적 (입찰 공고일 현재)
5	장비보유	()대		• 장비보유 증명서 (제출서류 마감일 기준) 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서)

※ 위 주택관리업자 선정 적격심사 자체평가표는 입찰에 참가자(업체)가 직접 작성하여 제출하며 제출 서류 가장 앞에 포함 하여 주시기 바랍니다.

※ 입찰참가자(업체)가 제출한 자체평가표에 허위 사실이 발견되는 경우, 고의로 입찰을 방해한 것으로 간주하고 입찰에서 제외될 수 있으며, 그 책임은 입찰참가자(업체)에게 있습니다.

2026. . .

업체명 :
대표자 : (인)

더샵판교퍼스트파크 입주자대표회의 귀중