

주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법시행령 제5조 및 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거 공동주택 위탁관리업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

가. 단 지 명 : 용산시티파크2단지

나. 소 재 지 : 서울특별시 용산구 서빙고로 31

다. 단지현황

- 1) 규 모 : 2개동/277세대(아파트 208세대/ 오피스텔 69세대) 및 부대·복리시설
- 2) 관리면적 : 47,254.93m²
- 3) 난방방식 : 중앙난방
- 4) 경비, 청소 등 운영방식 : 별도 입찰에 의한 위탁운영

2. 계약기간 : 계약일로부터 2년(2026년 11월 15일 ~ 2028년 11월 14일)

3. 입찰종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁 / 적격심사제 / 전자입찰(K-apt)

4. 입찰참가자격(공고일 기준)

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체

나. 주택관리업자 자본금 15억원 이상

다. 입찰공고일 기준 최근 5년간 공동주택 200세대 이상 5개 단지 이상 완료실적 있는 업체

라. 현장설명회 참가 업체

5. 제출서류(공고일 기준, 목록순으로 제출)

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

(1) 입찰서 제출

- ① 산출내역서(입찰서 관련 구비서류 포함) 1부.
- ② 현금 납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부.

(2) 주택관리업 등록증 사본 1부

(3) 사업자등록증 사본 1부

(4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부

(5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)

(6) 최근 6개월 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서

나. 그밖에 입찰에 필요한 서류

- (1) 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 1부.
 - ① 관리실적현황(공고일로부터 최근 5년간 완료된 실적)
 - ② 주택관리업자 등록 시, 군, 구 발급한 입찰공고일 현재 공동주택 관리실적 증명서 1부.
- (2) 적격심사제의 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부.
 - ① 주택관리업자 선정 적격심사 자체 평가표 1부.
 - ② 기업신용평가등급 확인서 1부.
 - ③ 행정처분사실유무확인서 1부(입찰공고일 전일기준 최근 1년간)
 - ④ 기술인력 보유현황 1부.
 - ⑤ 자격증 사본과 4대보험(고용,국민건강,국민연금,산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료 제출
 - ⑥ 장비보유현황 1부(보유현황 및 구입 영수증 또는 임대 확인서 사본 제출)
 - ⑦ 사업계획의 적합성 및 상생발전지수를 판단할 회사소개서 및 관리운영계획서 1부.

6. 현장 설명회 일시 · 장소

- 가. 일시 : 2026년 10월 8일 09:00~17:00(12:00~13:00 점심시간 제외), 개별 참여
- 나. 장소 : 당 아파트 생활문화지원실
- 다. 현장설명회 미 참여시 입찰무효처리 함

7. 사업설명회 일시 및 장소

- 가. 일 시 : 2026년 10월 16일 19:30
- 나. 장 소 : 당 아파트 5층 연회장
- 다. 설명회 자료는 10부 준비하여 지참
- 라. 업체별 설명회는 20분 이내(발표 10분, 질의응답 10분, 단, 참여업체 수에 따라 변경 가능)

8. 입찰서류 제출

- 가. 제출마감 : 2026년 10월 14일 17:00 까지
- 나. 제출방법 : 공동주택관리정보시스템 (K-apt)
- 다. 제출장소 : 전자입찰시스템에 등록

8. 개찰일시 및 선정방법

- (1) 개찰일시 : 2026년 10월 14일 18:00 이후
- (2) 개찰장소 : 당 아파트 관리사무소 담당 PC
- (3) 적격심사일 : 2026년 10월 16일 20:00 이후
- (4) 선정방법 : 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침) 제7조 제3항에 따름.
- (5) 개찰 및 결과공개 일정은 당 아파트 사정에 따라 연기 또는 변동될 수 있음.

9. 입찰의 무효 통지

- (1) 입찰의 무효: 국토교통부 고시 제2024-196호 별표3에 해당하는 입찰은 무효로함.
- (2) 무효의 통지 : 무효로 하는 입찰의 경우에는 제출서류에 표시한 연락처로 전화, 팩스, 전자 우편, 문자 메시지 등으로 개별 통지함.

10. 입찰 관련 유의사항

- (1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 국토교통부 고시 제2024-196호(입찰의 무효)및 서류에 허위 사실 및 하자가 있을 경우 참가 자격에서 제외하며, 계약 체결 후라도 무효 처리함.
- (2) 기술자 추가보유 인정대상은 건축사, 건축기사, 소방설비기사, 산업안전기사, 전기기사, 전기공사기사, 조경기사, 정보처리기사, 위험물기능장, 고압가스기능사, 보일러취급기능사를 모두 포함하여 20인 이상 확보 시 만점.
- (3) 장비추가보유 인정대상은 누수탐지기, 가스측정기, 소음측정기, 접지저항측정기, 라돈측정기, 포름알데히드측정기, 방수압력측정기, 고/저압검진기, 열화상카메라, 전력에너지분석기, 유압식전동사다리, 콘크리트강도측정기, 배관내시경, 콘크리트균열폭측정기, 디지털비중계, 레벨측량기, 산소농도측정기 등 10대 이상 확보 시 만점.
- (4) 계약은 입찰정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 하며, 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효이며 입찰보증금을 발주처인 당 아파트에 귀속된다.
- (5) 적격심사제에서 최고점을 받은 업체가 2인 이상인 경우 추첨에 의해 낙찰자를 선정하며 추첨대상 입찰 업체에게 추첨일 및 장소를 팩스로 통보함.
- (6) 상기에 명시되지 않은 사항은 국토교통부고시 제2024-196호와 당 아파트 관리규약에 의거 입주자대표회의에서 결정하며, 입찰이전 및 이후에도 업체선정과 관련하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
- (7) 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 02-749-0657)로 문의 바랍니다.

붙임 1. 입찰서 1부.

2. 입찰가격 산출내역서 1부.

3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부.

4. 주택관리업자 선정 적격심사 자기평가표 1부

2026년 10월 2일

용산시티파크2단지 입주자대표회장(직인생략)

[붙임 1]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
용산시티파크2단지 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[붙임 2]

입찰가격 산출내역서

NO	구분(항목)	세부 견적내역	m ² 단가	월간금액
1	행정 업무지원	관리단지 행정, 관리감독 지원	원/m ²	
2	법률 업무지원	법무, 사무, 관리업무 지원	원/m ²	
3	회계 업무지원	회계지원, 관리감독 및 문제발생시 처리	원/m ²	
4	기술 업무지원	건축물 및 각종 시설관련기술 지원	원/m ²	
5	조경 업무지원	조경시설 자문 및 지도 감독	원/m ²	
6	보유 장비 지원	법정장비 이외의 장비지원	원/m ²	
7	인사 업무지원	인사 업무지원	원/m ²	
8	노무 업무지원	노무 문제 발생시 처리	원/m ²	
9	교육 업무지원	커뮤니티 시설 컨설팅 등 관련 업무 지원	원/m ²	
10	시설 점검지원	정기점검, 시설진단 지원	원/m ²	
11	민원 업무지원	입주민 민원 응대체계 지원	원/m ²	
12	안전 관리지원	산업안전 등 안전관리 지원	원/m ²	
13	커뮤니티 운영지원	커뮤니티 시설 컨설팅 등 관련 업무 지원	원/m ²	
14	일반관리비	관리지원 유지, 운영에 필요한 관리비용	원/m ²	
15	기업이윤	주택관리회사 기업이윤	원/m ²	
계			원/m ²	
월간 위탁관리수수료		항목별 월간금액의 합계액		원/월
m ² 당 단가		월간 위탁관리수수료÷관리면적(47,254.93m ²)		원(m ² 당)
입찰액 총계 (부가세제외)		월 위탁관리수수료 × 24개월		원

※ 유의사항 :

1. 본 입찰내역서의 각 항목 제곱미터(m²)당 단가 기재 시 2원 미만, 무표시 또는 “0” 원, “—” 등의 불명확한 기재가 있을 경우 무효로 한다.
2. 월간 위탁관리수수료의 항목별 월간금액의 합계액은 소수점 금액이 나올시 소수점 이하 절사한다.
3. 입찰내역서의 입찰액 총계 금액은 입찰서 기재 금액과 일치하여야 한다.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자 : (인)

용산시티파크2단지 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB ⁻	B°					
		14.0	B ⁺ ,B0, B ⁻	B ⁻					
		11.0	CCC ⁺ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (세대당) (15점)	15	5만세대당 2건 이하						
		12	5만세대당 2건 초과~4건 이하						
		9	5만세대당 4건 초과~6건 이하						
		6	5만세대당 6건 초과~8건 이하						
		3	5만세대당 8건 초과						
업 무 수 행 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제 안 서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가						
		배점점수 = {30-(30×1×(입찰가-최저가)/최저가)}							
총 점	100점	100점							
<비고> 1. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다. 2. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다. ○ 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다. ○ 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 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. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다. 3. 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다. 4. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우 개선 계획 등을 본다. 5. 입찰가격 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)									

주택관리업자 선정 적격심사 자기평가표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
참가 자격	자본금	()억원	15억원 이상
	관리실적	()개 단지	입찰공고일 현재 최근 5년간 200세대 이상 5개 단지 이상 공동주택 관리실적증명서 첨부
1	신용평가등급	()등급	기업신용평가 등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수	()건	입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 주택관리업자 등록 시, 군, 구에서 발급분 (업체별 행정처분건수/업체별 관리세대수)×50,000세대
3	기술자 보유	()인	기술인력 보유 증명서 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대 보험 중 1개 가입증서 제출
4	장 비 보 유	()대	입찰공고일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 계약서 등
5	관 리 실 적	()개 단지	입찰 공고일 현재 최근 5년간 5개 단지 이상 공동주택 관 리실적

위 평가내용 일람표는 입찰참가자가 직접 작성하여 제출하는 서류로서 **제출서류 맨 앞장에 첨부**
하며 허위로 작성하여 제출 시에는 평가 대상에서 배제하며 계약 후라도 무효로 합니다.

2026년 월 일

입찰 업체명 :

대 표 자 : (서명 또는 날인)

용산시티파크2단지 입주자대표회의 귀중