

# 주택관리업자 선정 입찰 공고

(제한경쟁, 적격심사제, 전자입찰)

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

## 1. 사업개요

- 1) 공 고 명 : 주택관리업자 선정
- 2) 단지 개요
  - ① 단 지 명 : 반포래미안아이파크아파트
  - ② 소 재 지 : 서울시 서초구 서초중앙로 220
  - ③ 단지규모 : 11개동, 829세대, 지하2층~지상34층, 관리면적 108,161.85㎡.  
(행복주택포함)
  - ④ 사용검사일 : 2018. 8. 30.
  - ⑤ 난방방식 : 지역난방
- 3) 경비 및 청소 운영 방법 : 별도 위탁 운영
- 4) 커뮤니티 시설 운영 방법 : 별도 위탁 운영
- 5) 계약 기간 : 2년(2026. 11. 01. ~ 2028. 10. 31.)

## 2. 현장설명회

- 1) 현장설명회 일시 : 없음

## 3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 등

- 1) 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰
- 2) 낙찰의 방법 : 적격심사제
- 3) 입찰의 방식 : 전자입찰

## 4. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

- 1) 제출서류 목록
  - (1) 입찰서(붙임 1) 1부
  - (2) 산출내역서(붙임 2, 입찰가액 관련 서류 포함) 1부.
  - (3) 입찰보증금(원본 제출):입찰금액의 100분의 5 이상의 현금납부영수증(계좌이체 증명서),  
입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부

- (4) 주택관리업등록증 사본 1부
- (5) 사업자등록증 사본 1부
- (6) 법인인 경우 법인등기사항증명서(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
- (7) 국세 및 지방세 납세증명서(입찰공고일 이후 발행분, 전자발급 포함) 1부
- (8) 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
- (9) 입찰공고일 현재 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과하였음을 증빙하는 서류 1부
- (10) 제한경쟁입찰의 제한 요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부
  - ① 자본금 : 법인등기사항증명서 ((6) 제출서류로 같음)
  - ② 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 800세대 이상 공동주택의 실적증명서
    - 단지명, 세대수, 전화번호 기재한 입주자대표회의 확인서 또는 계약서 사본
    - 커뮤니티 시설 직영 관리실적은 해당 단지에 명기할 것.
- (11) 적격심사제 세부평가배점표(붙임 3)에 따른 제출서류 사본 각 1부
  - ① 기업신용평가등급 확인서 1부  
(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)
  - ② 기술인력 보유현황 1부  
(입찰공고일 현재 기준으로 최근 1개월 이상 근무자, 자격증 사본과 4대 보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출)
  - ③ 장비 보유현황 1부  
(제출서류 마감일 현재 기준으로 보유한 장비 구입 영수증 또는 장비 임대 확인서 등)
  - ④ 관리실적 증명서 1부  
(주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적 증명서)
  - ⑤ 사업제안서 (회사소개 및 관리계획, 협력업체 상생발전계획 포함) 1부

2) 별 첨 : 입찰서 등

3) 제출방법, 마감시한

- ① 제출방법 : 전자제출 ([www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr)에 등록), 순서대로 등록바람.
- ② 마감시한 : 2026년 10월 13일(화요일) 17시
- ③ 제출장소 : 전자입찰시스템에 등록.

## 5. 개찰의 일시 · 장소

- 1) 개찰일시 : 2026년 10월 13일(화요일) 18시
- 2) 개찰장소 : 커뮤니티센터 내 카페(입주자대표회의실 (관리사무소 개찰담당자 PC))
- 3) 일시·장소 변경 : 부득이한 사유로 개찰 일시·장소가 변경 될 수 있으며, 입찰참여자에게 유선, 문자 또는 팩스로 통보 한다.

## 6. 사업설명회

- 1) 일 시 : 2026년 10월 15일(목) 18시
- 2) 장 소 : 커뮤니티센터 내 카페(입주자대표회의실)
- 3) PT 시간 : 업체당 15분
- 4) PT 시간은 유효 입찰참여업체 수에 따라 가감될 수 있으며, 추첨으로 순서를 정함.

## 7. 낙찰자 선정 및 통보방법

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의한 방법과 절차, 적격심사제 세부평가배점표(붙임 3)에 의한 최고 득점자를 낙찰자로 결정한다.
- 2) 제출서류 중 행정처분 확인서와 관리실적 증명서 미제출 시 입찰 무효이며, 기타 적격심사 서류 미제출 시 해당 항목 점수는 0점 처리한다.
- 3) 낙찰자로 선정된 업체에는 개별 통보 또는 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공고한다.

## 8. 입찰참가자격에 관한 사항

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당하지 않는 주택관리업자
- 2) 입찰공고일 현재 자본금 10억 원 이상인 업체
- 3) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 800세대 이상 공동주택 관리 완료 실적 보유 업체
- 4) 현장설명회 없음

## 9. 선정지침 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항

- 1) 무효사유를 팩스전송 후 수신여부를 전화확인 통화 한 경우, 전화로 통화한 경우, 이메일, 문자 중 하나의 방법으로 송부하며, 통보 한 것으로 간주한다.

## 10. 입찰관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 제출된 입찰서는 교환, 변경 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리함.
- 2) 입찰가격 산출내역서는 각 회사 양식으로 작성 제출 가능하며, 본 공고문 1.사업개요를 참고하여 작성 할 것.
- 3) 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.
- 4) 제반 증명서는 입찰 마감일 기준 3개월 이내의 것이나 유효기간이 초과되지 않을 것.

## 11. 계약체결에 관한 사항

- 1) 입찰자는 제출한 입찰서 등 제출서류를 교환 및 변경, 반환할 수 없다.
- 2) 낙찰 후 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우에는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 낙찰자로 결정할 수 있다.
- 3) 제출서류에 허위사실 등 부정한 방법으로 입찰한 경우, 입찰 기간 중 입주자대표회의 구성원 등에게 개별 접촉이나 향응, 금품 제공 등 로비 사실이 있을 때, 입찰서 제출 마감일까지 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자 대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(생활지원센터 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 경우는 낙찰자 결정 또는 계약 체결 이후라도 자격을 박탈하고 무효로 처리한다.
- 4) 입찰자는 현장 여건 등 입찰에 필요한 모든 사항을 미리 숙지하고 입찰에 참여하여야 하며, 미숙지로 인한 모든 책임은 입찰자에게 있다.
- 5) 이 공고에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침), 관리규약에 의거 입주자대표회의에서 결정하며, 참가 업체는 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
- 6) 본 입찰과 관련하여 경쟁업자를 비방하거나 허위사실을 유포하는 주택관리업자는 불이익을 받을 수 있다.

## 12. 선정지침 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 1) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.  
(입찰보증금은 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 공제증권 또는 보증서 중 택1)
- 2) 입찰보증증권 번호용 사업자등록번호(128-82-89987)입니다. 현금입금 업체는 전화 문의.
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

## 13. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02 - 594 - 8033~4) 문의 바랍니다.

- ※붙임 1. 입찰서 양식 1부.  
2. 입찰가격 산출내역서 1부  
3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부

2026년 10월 02일

반포래미안아이파크아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

| 입찰서                                                                                                  |                    |      |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|--|
| *참가번호                                                                                                |                    | 입찰명칭 |  |
| 입찰가액                                                                                                 | \                  |      |  |
| 입찰보증금                                                                                                | \                  |      |  |
| <p>위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.</p> <p style="text-align: center;">년      월      일</p> |                    |      |  |
| 입찰자                                                                                                  |                    |      |  |
| 상호(성명)                                                                                               |                    |      |  |
| * 대표자                                                                                                | 성명                 |      |  |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                                                                 |                    |      |  |
| 사업자등록번호                                                                                              |                    |      |  |
| 주소(전화번호)                                                                                             |                    |      |  |
| 반포래미안아이파크아파트 입주자대표회의 귀중                                                                              |                    |      |  |
| 기재방법                                                                                                 | * 참가번호는 기재하지 마십시오. |      |  |

## 입찰가격 산출내역서

| 순번                  | 구분(항목)                  | 세부 견적 내역                                      | m <sup>2</sup> 단가   | 월간금액 |
|---------------------|-------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|------|
| 1                   | 법률, 행정업무<br>업무 지원       | 주택 관리 관련 법률 등에 대한 업무 지도, 관리 단지 행정 사무 업무 관리 감독 |                     |      |
| 2                   | 회계 업무 지원                | 회계 업무 지원                                      |                     |      |
| 3                   | 인사, 노무 업무 및<br>CS 교육 지원 | 인사 업무 지원, 노무 문제 발생 시 처리<br>업무 지원              |                     |      |
| 4                   | CS 교육 지원                | 본사 주관 각종 교육 지원 업무                             |                     |      |
| 5                   | 기술 교육 지원                | 기술 자문, 필요 시 건축물<br>및 각종 시설 관련 기술 지원 등 교육      |                     |      |
| 6                   | 장비 지원                   | 단지 내 필요한 장비를 지원                               |                     |      |
| 7                   | 일반관리비                   | 관리 운영 지원에 필요한<br>관리업체 본사 제 비용                 |                     |      |
| 8                   | 기업이윤                    | 기업이윤                                          |                     |      |
| 월간합계                |                         |                                               |                     |      |
| 월간 위탁관리 수수료         |                         | 항목별 월간금액의 합계액                                 | 원/월                 |      |
| m <sup>2</sup> 당 단가 |                         |                                               | 원(m <sup>2</sup> 당) |      |
| 입찰금액 총계<br>(부가세제외)  |                         | 월간 위탁관리 수수료(원) X 24개월                         | 원                   |      |

### ※ 유의사항

1. 각 항목의 m<sup>2</sup>단가는 “2원 이상의 자연수”로 기재한 경우만 유효함.
2. 각 항목의 m<sup>2</sup>단가를 “2원 미만”, “공란” 또는 “0”, “-” 등 불명확하게 기재한 경우 해당 입찰가격 산출내역서는 인정되지 않음.
3. 입찰가격 산출내역서의 입찰액 총계 기재 금액과 입찰서의 입찰가액 기재 금액은 일치하여야 함.
4. 입찰가격 산출내역서의 입찰액 총계는 부가가치세를 포함하지 않음.
5. 항목별 월간금액 계산 시 원단위 표시를 위해 관리면적은 108,161m<sup>2</sup>로 계산함.

2026년      월      일

반포래미안아이파크아파트 입주자대표회의 귀중

[별지 제9호서식] (제13조제2항 관련)

## 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

| 구 분                        | 평가항목(배점)                           | 세부<br>배점                                                                                             | 항목별 평가등급                           |                   |                         | 업체별 평가확인 |     |     | 비고 |
|----------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------|-----|-----|----|
|                            |                                    |                                                                                                      | 회사채                                | 기업어음              | 기업신용                    | A업체      | B업체 | C업체 |    |
| 기 업<br>신뢰도<br>(30점)        | 신 용 평 가 등 급<br>(15점)               | 15.0                                                                                                 | AAA-BB <sup>+</sup>                | A1~B <sup>+</sup> | 회 사 채 에<br>준 하 는<br>등 급 |          |     |     |    |
|                            |                                    | 14.5                                                                                                 | BB <sup>-</sup>                    | B <sup>+</sup>    |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 14.0                                                                                                 | B <sup>+</sup> ,BB, B <sup>-</sup> | B <sup>-</sup>    |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 11.0                                                                                                 | CCC 이하                             | C 이하              |                         |          |     |     |    |
|                            | 행 정 처 분 건 수<br>(세대당)<br>(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<br>수 행<br>능 력<br>(30점) | 기 술 자 보 유<br>(10점)                 | 10                                                                                                   | 제시사항 모두 확보                         |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8                                                                                                    | 2순위(20%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6                                                                                                    | 3순위(40%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4                                                                                                    | 4순위(20%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2                                                                                                    | 5순위(20%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 장 비 보 유<br>(10점)                   | 10                                                                                                   | 제시사항 모두 확보                         |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8                                                                                                    | 2순위(20%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6                                                                                                    | 3순위(40%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4                                                                                                    | 4순위(20%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2                                                                                                    | 5순위(20%)                           |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 관 리 실 적<br>(10점)                   | 10                                                                                                   | 5단지 이상                             |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8                                                                                                    | 4개 단지                              |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6                                                                                                    | 3개 단지                              |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4                                                                                                    | 2개 단지                              |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2                                                                                                    | 1개 단지 이하                           |                   |                         |          |     |     |    |
| 사 업<br>제안서<br>(10점)        | 사업계획의 적합성<br>(관리계획서 평가)<br>(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<br>상 생 발 전 지 수<br>(5점) | 5.0                                                                                                  | 우수(10%)                            |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4.0                                                                                                  | 양호(20%)                            |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 3.0                                                                                                  | 보통(40%)                            |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2.0                                                                                                  | 미흡(20%)                            |                   |                         |          |     |     |    |
| 1.0                        | 부족(10%)                            |                                                                                                      |                                    |                   |                         |          |     |     |    |
| 입 찰<br>가 격<br>(30점)        | 입 찰 가 격<br>(30점)                   | 30                                                                                                   | 최저가                                |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 입찰가격 세부점수 = 30-입찰가격 최저가와와의 차액비율(%)<br>[예시] A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우<br>A업체 : 30점 B업체 : 27.8점 |                                    |                   |                         |          |     |     |    |
| 총 점                        | 100점                               | 100점                                                                                                 |                                    |                   |                         |          |     |     |    |

<비고>

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
- 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.

<기술자보유 제시사항>

- 건축, 정보처리, 소방, 열관리, 산업안전, 토목, 전기, 기계설비, 조경 등 관련분야 20인 이상

<장비보유 제시사항>

- 소음측정기, 산소절단기, 전기용접기, 연소효율측정기, 누수탐지기, 균열폭측정현미경, 엔진브

로워, 열화상카메라, 제설기, 철근탐지기, 초음파측정기, 반발경도측정기, 콘크리트균열폭측정기, 특고압검진기, 스팀해빙기, 가스누출측정기, 포름알데히드측정기, 전력에너지분석기, 유압식전동 사다리, 아스팔트절단기, 데오도라이트, 열풍기, 절연유내압시험기 등 30대 이상

○ 관리실적은 아래 표의 세부배점기준에 따라 점수를 부여한다.

| 세부배점 | 항목별<br>평가등급 | 내<br>용                                                          |
|------|-------------|-----------------------------------------------------------------|
| 10   | 5개단지 이상     | 800세대 이상의 관리실적 (5개 단지 이상)<br>+ 800세대 이상의 커뮤니티시설 관리실적 (1개 단지 이상) |
| 8    | 4개 단지       | 800세대 이상의 관리실적 (4개 단지 이상)<br>+ 800세대 이상의 커뮤니티시설 관리실적 (1개 단지 이상) |
| 6    | 3개 단지       | 800세대 이상의 관리실적 (3개 단지 이상)<br>+ 800세대 이상의 커뮤니티시설 관리실적 (1개 단지 이상) |
| 4    | 2개 단지       | 800세대 이상의 관리실적 (2개 단지 이상)                                       |
| 2    | 1개 단지       | 800세대 이상의 관리실적 (1개 단지 이하)                                       |

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, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획 등을 본다.
5. 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여하고 나머지 업체는 최저가와와의 차액 비율에 따라 점수를 부여한다. (최저가와와의 차액비율이 30% 이상일 경우 0점)