

주택관리업자 선정을 위한 입찰 공고(긴급)

공동주택관리법 제7조, 동법 시행령 제5조 및 주택관리업자 및 사업자 선정지침 (국토교통부고시 제2024-196호)에 의거 위탁관리업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단지명 : DMC 한강숲 중흥S-CLASS 아파트
- 나. 소재지 : 경기도 고양시 덕양구 대덕산로 123(덕은동)
- 다. 관리면적 : 12개동 894세대(분양503세대, 민간임대391)혼합아파트, 공동주택 및 부대 복리시설 일체, 관리면적 87,186.15㎡
- 라. 난방방식 : 지역난방
- 마. 경비, 청소등 운영방식 : 별도 용역

2. 입찰방법 및 낙찰자 선정방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰

3. 계약기간 : 2026.10.28 ~ 2029.10.27 (3년)

4. 현장설명회 : 없음

(단, 입찰 응찰 후 PT설명회 개최(각 20분, 10월16일, 오후 7시부터,업체 순서는 제비뽑기 후 통지))

5. 입찰 참가자격(공고일 현재)

- 가. 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호. 이하 “선정지침“이라함) 제18조(참가자격제한)의 결격사유가 없는 업체
- 나. 자본금(주택관리업 자본금 기준) 5억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 600세대 이상 5개 단지 이상 관리실적(완료)이 있는 업체

6. 제출서류 : 선정지침 제19조(제출서류)의 서류일체

- 가. 사업자등록증 및 주택관리업등록증 사본 각 1부
- 나. 법인등기사항증명서, 법인 인감증명서 및 사용인감계 각 1부
- 다. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부.
- 라. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부
 - 1) 자본금: 법인등기사항증명서 ‘나’ 제출서류로 갈음함
 - 2) 입찰 공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 600세대 이상 5개 단지 이상 관리실적(완료) : 입주자대표회의 회장 날인 실적증명서
- 마. 적격심사 평가배점표에 따른 제출서류
 - 1) 기업신용평가등급 확인서1부(공고일이전 최근에 평가한것으로서 유효기간 이내의 것)
 - 2) 행정처분확인서 1부(주택관리업자등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준 최근 1년간)
 - 3) 기술인력 보유증명서 : 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대 보험(4대보험 중 1개)에 가입한 증빙자료
 - 4) 장비보유현황:제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서
 - 5) 관리실적증명서 1부(주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적증명서)
 - 6) 사업제안서 : 회사소개 및 관리운영계획서 1부
- 바.입찰 공고일 현재 입찰담합관련 법 위반 사실여부 확인서(과징금 처분을 받은 후 6개월이 지난 자
※제출서류는 위 순번으로 편철해 주시기 바랍니다.

7. 입찰서류 등록 마감 일시

- 가. 서류접수 마감 / 접수처 : 26. 10. 14 (수요일).17:00시까지 /전자입찰(www.k-apt.go.kr)
※ 입찰사이트에 제출한 서류 일체를 서류마감 시간까지 당아파트 관리실로 우편발송 또는 직접 제출 요망 (미제출시 불이익 없음)

8. 개찰일시 및 장소

- 가. 개찰 및 서류심사 일시 : 26. 10. 14. (수요일) 18 : 00시~
- 나. 장 소 : 당아파트 관리실 PC 담당자

9. 입찰가격 산출방법

- 가. 입찰가격은 입찰내역서 각 항목의 ㎡당 단가를 기재하고, 총 주택 관리면적(㎡)을 곱하여 금액을

산출하되, 합산한 월간수수료에 위·수탁 관리계약기간의 개월수를 곱하여 산정한 금액으로 입찰서에 기재한다(VAT 별도). 단, 입찰내역서 각 항목 m당 단가는 무표시, “0”원, 1원 미만의 소수점 포함 금액은 인정되지 않는다.

나. 입찰서의 입찰가액과 입찰가액 입찰내역서의 총계 금액은 일치하여야 한다.

10. 낙찰자(관리업체) 선정방법

가. 본 입찰은 참가자격 및 제출서류 적격업체에 한하여 선정지침 제7조에 따라 입주자대표회의에서 별지 제3호 주택관리업자 선정 적격심사제 세부 평가배점표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다.

나. 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저 가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

다. 제1순위 계약이 무효되는 경우 제2순위와 계약토록 한다.

라. 입찰 무효의 이유를 알림 : 4항(입찰자격)과 선정지침 [별표 3](입찰의 무효)의 어느 하나에 해당 하는 경우 해당 입찰자에게 무효 이유를 전화, 문자, 팩스 중의 한 방법으로 통보한다.

11. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 접수된 서류에 허위사실이 있을 시는 선정 및 계약 후라도 무효로 한다.

나. 타사 비방 또는 유언비어 유인물을 배포하여 주민을 혼란케 하는 행위를 금한다.

다. 공고 이후에 업체 임직원이 당 아파트 관련 단체와 개별접촉이나 향응 등 로비성 활동을 하여 문제가 되거나 담합 행위 시 무효 처리 한다.

라. 입주자대표회의는 낙찰자로 선정된 주택관리업체가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 계약을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속시킨다.

마. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 선정지침과 입주자대표회의의 결정에 따른다.

바. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소 (☎ 02-3159 -8714)로 문의하시기 바랍니다.

사. 입찰보증증권 발급을 위한 사업자등록증번호:222-82-75131

DMC 한강숲 중흥S-클래스 아파트 입주자대표회의

2026년 10월 07일

※ 별지 : 제1호 입찰서 1부

제2호 입찰가격 산출내역서 1부

제3호 주택관리업자선정 적격심사제 세부 평가배점표 1부

제4호 주택관리업자 선정 적격심사 자기 평가표 1부

제5호 기술자보유 및 장비보유 인정 항목 1부

DMC 한강숲 중흥S-CLASS아파트 입주자대표회의회장(직인생략)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
DMC 한강숲 중흥S-CLASS아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오		

입찰가액산출내역서

No	구분(항목)	세부내역	m ² 단가	월간금액
1	법률, 행정업무 지원비	주택관리제도 변경, 법률 등 업무지원		
2	회계,기술업무 지원비	회계업무 지원 및 감독,기술업무 지원		
3	인사,노무관리 지원비	인사, 노무,법률자문, 관리지원 및 감독		
4	일반관리비	본사 관리 제비용		
5	기업이윤	기업이윤		
월간 위탁관리수수료		항목별 월간금액의 합계액		원/월
m ² 당 단가		월간 위탁관리수수료(원) ÷ 관리면적(m ²)		원/m ²
입찰가액 총계(부가세 제외)		월간 위탁관리수수료 _____원 × 36개월		원

※ 유의사항※

- 1. 각 항목의 m² 단가를 "1원 미만", "공란" 또는 "0" 및 "-" 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰가격 내역서는 인정되지 않으며, 무효로 처리한다.
- 2. 월간 위탁관리수수료 합계액은 원단위 이하 절사한다. 입찰가액 총계는 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
- 3. 입찰가격 산출내역서의 입찰가액 총계 기재금액과 입찰서의 입찰가액 기재금액은 일치하여야 한다.

2026 년 10 월 일

위의 제출 상호(성명) :

대 표 자 : (인)

DMC 한강숲 중흥S-CLASS 아파트 입주자대표회의 귀중

【별지 제4호】

주택관리업자 선정 적격심사 자기평가표

순번	평가항목	평가내용	배점	첨부서류
1	신용평가등급	() 등급		기업신용평가등급확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	() 건		주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일기준 최근 1년간 행정처분확인서 행정처분건수 × 10,000세대 ÷ 관리세대수
3	기술자 보유	() 인		* 기술인력 보유증명서 * 입찰공고일 현재 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 중 1개의 가입증빙서류 제출
4	장비 보유	() 대		* 장비보유 증명서 * 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
5	관 리 실 적	()개 단지		입주자대표회의가 발급한 실적증명서 * 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 600세대 이상 공동주택 5개 단지 이상 관리실적(완료)

주택관리업자 선정 입찰참가 제한요건 자기평가표

순번	제 한 사 항		참가자격 여부 ☒	
1	자본금	자본금 억원 이상	여 ☐	부 ☐
2	관리실적	* 입주자대표회의가 발급한 실적증명서 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 600세대 이상 공동주택 5개 단지 이상 관리실적(완료)	여 ☐	부 ☐

- ☐ 위 평가내용 일람표는 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출
- ☐ 위 평가내용 작성은 허위가 없으며, 허위로 작성 제출하여 발견 시에는 평가대상에서 배제되어도 절대 이의제기를 하지 않음을 확약합니다.

2026년 10월 일

위의 제출 업체명 :

대표자 : (인)

DMC 한강숲 중흥S-CLASS아파트 입주자대표회의 귀중

【별지 제5호】

기술자보유 인정 및 장비보유 인정 항목

【적격심사제 표준평가표 상 기술인력 산정 인정 대상】

- 기술인력은 전기, 소방, 조경, 가스, 정보통신, 위험물, 에너지 관련 기술자격자(1개월 이상 근무경력) 중 15인 이상 보유 시 만점

자 격 등 급					
국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사·건축사
학·경력 기술자	-	초급	중급	고급	특급
산 정 기 준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

【적격심사제 표준평가표 상 장비보유 산정 인정대상】

- 장비보유 대수는 본사에서 보유한 장비로서 장비구입 세금계산서, 영수증 또는 장비임대 확인서 제출분에 한하여 인정하며, 아래 장비 중 15종 이상 보유 시 만점
- 열화상카메라, 스팀해빙기, 소음측정기, 가스측정기, 초음파측정기, 조도계, 콤프레샤, 수질측정기, 디지털온도계, 콘크리트강도측정기, 균열폭측정기, 누수탐지기, 엔진브로워, 엔진톱, 메가테스터기, 전기용접기, 함마드릴, 철근탐지기, 열전도율측정기, 하수도측정기

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목 (배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가 등급 (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						
			보유기술자수 ÷기술자요구수×10						
	관리실적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		7	3~4개 단지						
		4	2개 단지						
		1	1개 단지 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
			보유장비수 ÷장비요구개수×10						
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)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 7에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함.
2. 기업 신용평가 등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함) 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 따른다. 다만, 기술자·장비 보유에 대한 평가항목별 평가기준에 따른 배점은 소수점 첫째 자리까지 산정하고, 둘째 자리 이하는 버린다.
5. 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리 방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획을 본다.
7. 입찰가격 점수는 1순위(최저가) 업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점 점수를 산정하여 적용한다. (소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다)

• 배점 점수 = 30 - (30 × (1) × $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)

※ 가격 평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.