

커뮤니티시설 위탁운영 용역사업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「국토교통부고시 제2024-196호 (2024.4.11.) “주택관리업자 및 사업자 선정지침”」에 따라 당 아파트 사업자선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1)단지명: e편한세상 주촌 더프리미어
- 2)소재지: 경남 김해시 주촌면 주선로 140
- 3)단지규모: 9개동 992세대 (관리면적 : 121,653.5602㎡)
- 4)사용검사일: 2025년 12월 22일

2.입찰에 부치는 사항

- 1)용역명: 커뮤니티시설 위탁운영
- 2)대상시설: 커뮤니티시설(피트니스, GX룸, 스크린골프연습장, 스크린골프룸, 작은도서관, 스터디룸 등) 일체(단, 샤워룸은 미운영)
- 3)계약기간: 3년
- 4)관리항목: 시설 및 기구관리, 이용자 안전관리, 운동지도, 청소, 인력 관리, 운영프로그램 관리 등 운영 전반
- 5)운영시간: 06:00 ~ 23:30 (휴관일: 매주 월요일)
※운영시간 및 관리인원 등은 계약기간 중 조정될 수 있음
- 6)관리인원: 총 2명 (팀장 1명, 미화 1명)
- 7)관리인원 중 팀장은 생활스포츠지도사 2급 이상 소지 필수
- 8)커뮤니티시설 일체에 대한 제안
(현 운영사항에 대한 문제점을 파악하고, 이에 대한 해결방법 제안 포함)
- 9)당 아파트 커뮤니티시설은 입주민의 복리증진을 위한 목적으로 최적의 비용으로 양질의 서비스를 제공할 관리 운영방안을 제시하는 용역사업자를 선정하고자 함

3.입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 1)입찰의 종류: 일반경쟁입찰
- 2)낙찰방법: 적격심사제
- 3)2회 유찰 시 수의계약으로 용역사업자 선정함

4.입찰참가자격

- 1)국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)제1항 각호에 해당하지 않는 업체

5.제출서류 (1개의 PDF 파일로 순서대로 정리하여 제출)

- 1)입찰서 1부
-입찰보증금: 입찰가액의 100분의 5 이상 납부
- 2)사업자등록증 사본 1부
- 3)법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 4)국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부
- 5)산출내역서(별지 2호 서식, 입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 6)입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 7)사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 발급받은 최근 6개월

과징금 처분 사실 유무 확인서 1부

8)적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부

9)사업제안서(회사 소개, 운영계획, 프로그램, 인력운영, 시설관리, 비상대응계획 등 구체적으로 작성)

6.현장설명회

-별도의 현장설명회는 없으며, 입찰에 참여하고자 하는 자는 개별적으로 현장을 방문하여 확인 할 것

7.입찰서류 제출

-제출마감일시: 2026년 10월 19일(월) 17:00 (k-apt 공동주택관리정보시스템 등록)

-제출서류 중 사업제안서 9부는 서류제출마감일까지 생활지원센터(관리사무소)로 별도 제출 요망(k-apt에 제출한 서류와 동일한 사업제안서 이어야 함)

<중전에 입찰에 참가하여 사업제안서를 아파트로 제출한 업체는 사업제안서를 아파트로 제출하지 않아도 됨 (단, 사업제안서에 변경이 있는 경우에는 아파트로 제출하여야 함)>

8.개찰의 일시 및 장소 , 낙찰자 선정

1)개찰일시: 2026년 10월 19일(월) 18:00 이후(당 아파트의 사정에 따라 변경될 수 있음)

2)개찰장소: 당 아파트관리사무소 입찰담당자 PC

3)사업설명회 일시 및 장소 등

①일시: 2026년 10월 21일(수요일) 19:00

②장소: 커뮤니티2 내 주민회의실

③사업설명회 순서: 입찰서류 제출 순 (사업설명회 시간: 참가업체별 10분 이내)

9.계약체결 등에 관한 사항

1)국토교통부 고시 제2024-196호[별표3]의 각호에 해당하는 입찰은 무효로 합니다.

(무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 무효를 알리는 방법 : 팩스 또는 문자메세지)

2)제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실·담합 또는 부정행위 발견 시 선정 및 계약체결 이후에도 무효로 하며, 입찰보증금은 당아파트로 귀속되고 이에 따른 모든 손해는 입찰자가 부담해야 합니다.

3)입찰자는 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 미확인으로 인한 불이익은 입찰자에게 있습니다.

4)입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 합니다.

5)낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속됩니다.

6)계약시 계약금액의 100분의 10을 계약보증금으로 납부하여야 합니다.

7)계약시 생활스포츠지도사 2급 이상 자격증 제출하여야 합니다.

8)기타 문의사항은 관리사무소(T.055-338-6774)로 연락바랍니다.

2026년 10월 8일

관리주체 (주)하나종합관리의 대리인

e편한세상 주촌 더프리미어 관리사무소장[직인생략]

[별지 1호 서식]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	커뮤니티시설 위탁운영 용역사업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
e편한세상 주촌 더프리미어 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별지 2호 서식]

구 분	항목	금액 (2026년)		산출기준	비고
		팀장	미회원		
		(1명)	(1명)		
근 무 시 간	평일[화~토]	14 ~ 22시 (7시간)	10 ~ 16시 (5시간)		휴게 시간 1시간
	일요일[격주]	09 ~ 18시 (8시간)	-		
	일 근무시간	7.5	5		
	월 근무시간	196	131		
직 접 노 무 비	1) 기본급			시급(2026년 최저임금) x 월 근무시간	
	2) 직책수당			팀장 직책수당 400,000원 이상 제시	
	3) 연장근무수당			연장근로시간 7시간, 근로기준법 준수	
	(A) 소계			각 항목별 원단위 이하 올림	
	4) 연차수당			(기본급+직책수당)÷월근무시간 ×일근무시간×15일÷12개월	
	5) 퇴직충당금			((A)+연차수당)/12개월	
	(B) 직접노무비 계			1) ~ 5)의 합계	
간 접 노 무 비	건강보험료			((A)+연차수당) x 3.595%	
	장기요양보험료			건강보험료 x 13.14%	
	국민연금			((A)+연차수당) x 4.75%	
	고용보험료			((A)+연차수당) x 1.15%	
	산재보험			((A)+연차수당) x 0.999%	
	(C) 간접노무비 계				
노무비 합계				(B)직접노무비합계+(C)간접노무비합계	
월간 총 노무비				관리자 + 미회원 노무비 합계	
기업이윤(위탁 수수료)				노무비합계 x 업체요율적용 (3% 이상)	
월간 총 용역금액					부가세 별도
입찰금액				월간 총 용역금액 x 계약기간(36개월)	
[특기사항]					
1. 산출기준 및 입찰서에 제시한 내용으로 산출되어야 하며, 각 항목별 발생하는 금액은 반드시 기입하여야 하고, 계산방식에 오류가 있는 경우 무효로 처리함					
2. 근로기준법 및 최저임금법에 위반되는 경우에는 무효로 함					
3. 4대보험은 매월 정산하며, 퇴직적립금 및 연차수당은 아파트에서 적립 후, 지급사유 발생 시 정산 지급함					
4. 각 항목당 금액은 원단위 버림 한다. 단, 직접인건비는 원단위 올림 한다. (예:520.08원 → 530원)					

[별지 3호 서식]

커뮤니티시설 위탁운영 용역사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

평가위원 :

(서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA, AA+, AA°, A A-, BBB+, BBB°, BBB-, BB+, BB°	A1, A2+, A2° A2-, A3+, A3°, A3-, B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB -	B°					
		140	B+, B0, B -	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2 ~ 3건						
		9	4 ~ 5건						
		6	6 ~ 7건						
		3	8건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	업무실적 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		28	2순위(상위 ~20%이하)						
		26	3순위(20%초과~60%이하)						
		24	4순위(상위 60%초과~80%이하)						
		22	5순위(상위 80%초과~100%)						
	100점	100점							

<비고>

- 행정처분건수는 참가업체 모두 만점으로 본다.
- 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 제시사항을 90%이상 100%미만 확보한 경우 2순위, 80%이상 90%미만 확보한 경우 3순위, 70%이상 80%미만 확보한 경우 4순위, 70%미만 확보한 경우 5순위로 평가 함 <기술자 보유, 장비 보유 및 업무실적은 참가업체 모두 만점으로 본다.>
- 입찰가격은 참가업체가 5개 이하인 경우에는 최저가(최고가) 순으로 순위에 따라 배점함.
참가업체가 6개 이상인 경우에는 최저가의 경우 최저가(최고가) 순으로 순위를 정하고, 최저가(최고가) 업체(들)을 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위~20%이하는 2순위, 20%초과~60%이하는 3순위, 60%초과~80%이하는 4순위, 80%초과~100%이하는 5순위로 평가함.

<예 시> 7개 업체가 참가한 경우 최저가업체 1순위

$$1/6 \times 100\% = 16.6\% \rightarrow 2\text{순위} \quad 2/6 \times 100\% = 33.3\% \rightarrow 3\text{순위} \quad 3/6 \times 100\% = 50\% \rightarrow 3\text{순위}$$

$$4/6 \times 100\% = 66.6\% \rightarrow 4\text{순위} \quad 5/6 \times 100\% = 83.3\% \rightarrow 5\text{순위} \quad 6/6 \times 100\% = 100\% \rightarrow 5\text{순위}$$

※ 총점은 소수점 둘째자리에서 반올림하여 소수점 첫째자리까지 표시한다.