

주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제7조, 같은 법 시행령 제5조 제2항 및 「국토교통부 고시 제2024-196호 "주택관리업자 및 사업자 선정지침"」에 의거 당 아파트 주택관리업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 아파트명 : 마석 빌리브 센트하이 아파트
- 나. 소재지 : 경기도 남양주시 화도읍 마석우리 295-32
- 다. 단지규모 : 3개동 250세대(지하 5층 ~ 지상 29층, 관리면적 : 48,095.657m²)
- 라. 난방방식 : 개별난방
- 마. 경비, 청소 등 운영 방식 : 별도 용역 관리

2. 계약기간 : 업무개시일로부터 3년

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 :

제한경쟁입찰/ 적격심사제/ 전자입찰(K-apt 전자입찰시스템)

4. 입찰 참가 자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제18조(참가 자격의 제한)에 해당하지 않는 업체.
- 나. 공고일 현재 자본금 10억 이상 업체.
- 다. 입찰서 제출 마감일로부터 최근 5년간 공동주택 300세대 이상 5개 단지 관리 실적업체.

5. 제출 서류(순서대로 편철)

가. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출 서류 일체

- 1) 주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표 1부(제출 서류 맨 앞 첨부)
- 2) 주택관리업등록증 및 사업자등록증 사본 각 1부
- 3) 법인등기부등본(개인은 주민등록등본-원본) 1부
- 4) 법인인감증명서 및 사용인감계 및 위임장(대리인인 경우) 각 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서(원본) 각 1부(전자발급 포함)
- 6) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것) 1부
- 7) 행정처분사실 유무 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간, 관할 행정청 발행) 1부
- 8) 본사에 보유한 기술 인력 현황 1부
 - ※ 공고일 기준 최근 1개월 이상 근무자 자격증 사본, 4대 보험 가입 증빙자료) 각 1부
- 9) 장비보유현황(보유현황 및 구입 영수증 또는 장비임대 확인서 사본 첨부)
- 10) 공동주택 관리 실적(단지명, 전화번호 기재) 1부 및 입찰공고일 이후 시,군,구 발급 실적 증명서 1부
- 11) 공정거래위원회로부터 최근 6개월 과징금 처분을 받은 사실 유무 확인서 1부
- 12) 회사소개서 및 당 아파트 관리 운영 계획서, 협력업체와의 상생협력 계획서 각 1부.(50페이지 이내)
 - ※ 상기"가"항 적격심사제 평가배점표에 따른 서류 2부는 입찰 서류제출 마감일까지 우편 또는 직접 제출 방법으로 별도 제출 바랍니다.

나. 입찰서(공고문의 입찰서 양식 준수)

- 1) 입찰서 및 입찰가격 산출내역서(부가가치세를 제외한 금액으로 작성) 1부.
- 2) 입찰보증금은 입찰금액의 100분의 5 이상으로 하며, 입찰보증보험증권 또는 공제증권으로 제출하여야 한다.
 - ※ 입찰보증금 발급 고유번호증 : 104-82-79066

6. 현장 설명회 : 현장 설명회는 실시하지 않으며, 입찰 참가자는 개별적으로 현장 확인 가능

7. 입찰서류 접수 기간 및 접수 장소

- 가. 접수 기간 : 2026년 10월 14일(수요일) 17시까지
- 나. 접수 장소 : 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록

8. 개찰일시 및 장소

가. 개찰일시 : 2026년 10월 14일(수요일) 18시 이후

(※ 개찰일시는 단지 사정에 따라 변경될 수 있습니다.)

나. 장소 : 당 아파트 관리사무소 담당자 PC

다. 사업설명회(PT) : 입주자대표회의가 필요하다고 인정하는 경우 적격심사 대상 업체를 대상으로 사업 제안 설명회(PT)를 실시할 수 있으며 일정은 별도 통보한다.

9. 낙찰자 선정 방법

가. 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제7조에 따라 입주자대표회의에서 적격심사 평가표로 평가하여 최고점을 받은 업체로 선정한다.

나. 제출된 서류심사 시 미비하거나 하자가 판명될 경우 해당 업체는 제외한다.

다. 적격심사에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 선정하며 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

10. 무효 입찰자 통지 방법

국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 전화, 문자, 팩스 등의 한가지 방법으로 개별 통지함.

11. 기타 사항

가. 기술자 보유는 법정 기술 인력 구비 시 만점으로 한다.

나. 장비 보유 대수는 법정 장비 보유 시 만점으로 한다.

다. 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며, 접수한 서류가 허위로 판정 시는 계약 후라도 무효로 처리함.

라. 계약은 입찰 정보 및 낙찰 금액 등과 동일한 내용으로 체결되어야 하며 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰은 무효이며, 입찰보증금은 발주처인 당 아파트에 귀속된다.

마. 낙찰자는 계약 시 계약 금액의 100분의 10에 해당하는 계약이행보증증권을 제출하여야 한다.

바. 입찰서, 산출내역서, 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표는 첨부한 서식을 사용하고, 극 작성 기준에 따라야 한다.

사. 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 「공동주택관리법」, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 및 당 아파트 관리 규약에 따르며, 그 해석 및 적용에 관한 사항은 입주자대표회의의 의결에 따른다.

아. 입찰과 관련하여 물품, 금품, 발전기금 등 제공에 대하여 명시하는 경우와 타 회사를 비방 또는 유언비어, 유인물을 배포하는 경우에는 업체 선정에서 제외한다.

자. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

바. 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 031-594-6663)로 문의 바랍니다.

* 첨부 : 1. 입찰서 1부

2. 입찰가격 산출내역서 1부

3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부 평가표 1부

4. 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부

2026년 10월 08일

마석 빌리브 센트하이 아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입 찰 서			
*참 가 번 호		입찰명칭	주택관리업자 선정 공고
입 찰 가 액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입 찰 자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
마석 빌리브 센트하이 아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

입찰가격 산출내역서

순번	항 목	세부 지원 내역	단가(m ²)	월간 금액
1	행정업무 지원비	관리단지 행정·사무 업무지원 및 관리 감독	원	원
2	교육 업무 지원비	본사 주관 관리 직원 서비스 교육	원	원
3	회계 관리 업무 지원비	회계 업무 지원 및 관리 감독	원	원
4	인사 관리 업무 지원비	인사 업무 지원 및 문제 발생 시 처리 등	원	원
5	노무 관리 업무 지원비	노무 업무 지원 문제 발생 시 처리 등	원	원
6	관리 관련 법률 및 제도 등의 업무 지원비	주택 관리 제도, 정책 변경, 법률문제 등에 대한 업무 지원	원	원
7	경비 인력 업무 지원비	경비 인력 업무 지원 및 관리 감독	원	원
8	일반관리비	관리에 필요한 본사 부대 제비용	원	원
9	기업이윤	주택관리업체 이윤	원	원
월간 위탁관리 수수료(A) (1~9번 월간금액 합계)				원/월
m ² 당 단가				원/m ²
입찰 가액 총계 [부가가치세 제외]		월간 위탁관리 수수료(A) × 36(계약기간 개월수)		원/()년

※ 유의 사항

- 위 입찰 가액과 입찰서의 입찰 가액은 기재한 금액이 일치하여야 한다. (부가가치세 제외 금액)
- 항목별 단가에 1원 미만 기재는 불가하며, 무표시, '0원', '-', 공란 등의 불명확한 기재가 있는 경우는 무효 처리한다.
- 항목별 월간 금액 계산 시 관리면적은 48,095.657m²로 한다. 각 항목별 월간 금액은 원 단위 미만은 절삭한다.
- 발주처에서 정한 산출 방법 및 기준에 부합되지 아니하게 산출할 경우 무효처리 한다.
- 상기 유의 사항의 위반으로 인한 불이익은 입찰 참가자의 책임이다.

2026년 월 일

입찰자 :

(인)

마석 빌리브 센트하이 아파트 입주자대표회의 귀중

[별지 제18호 서식] (제50조 제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

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)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 7에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다
- 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.
- 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
- 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.
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
(소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)
· 배점 점수 = 30 - (30 × (가중치) × $\frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}$)
※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.

주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표

(제출 서류 스캔 시 맨 앞에 첨부)

■ 입찰참가 제한 요건

순번	입찰 참가 제한사항		참가 자격 여부 체크 ☒	
1	국토부 고시 제2024-196호	국토교통부 고시 제2024-196호 제18조(참가 자격의 제한) 제1항에 해당 되지 않는 자.	여 ☐	부 ☐
2	자본금	납입 자본금 10억원 이상	여 ☐	부 ☐
3	관리 실적	최근 5년간 300세대 이상 공동주택 5개 단지 관리 실적이 있는 자.	여 ☐	부 ☐

■ 적격심사 평가용

순번	평가 항목	평가내용	배 점	비 고
1	신용평가 등급	()등급	()점	* 기업신용평가 등급 확인서 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것
2	행정처분 건수	()건	()점	* 주택관리업자 등록 시.군.구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 ▶ 행정처분건수 산출방법 = 행정처분건수(기관발행) ÷ 총관리세대수 × 10,000
3	기술자 보유	()명	()점	* 공고에 제시한 자격증에 해당하는 기술자보유 증명서 입찰공고일 현재 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 가입증서 제출
4	관리 실적	()개 단지	()점	* 입찰공고일 현재 주택관리업자 등록 시.군.구에서 발급한, 입찰공고일 현재의 관리실적증명서(단지수 기준)
5	장비 보유	()개	()점	* 공고에 제시한 장비에 해당하는 장비보유 증명서 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등과 장비 사진을 첨부하여 제출

☐ 위 적격심사 자체 평가표는 사실에 입각하여 작성되었으며, 작성 내용이 허위로 판명될 시에는 적격심사 평가대상에서 배제되어도 절대 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

2026년 ____월 ____일

입찰자 상호명 : _____

대표자 : _____ (인)

마석 빌리브 센트하이 아파트 입주자대표회의 귀중