

주택관리업자 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제7조 및 공동주택관리법 시행령 제5조, 「국토교통부 고시 제2024-196호 '주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 당 아파트 위탁관리업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 이문아이파크자이 아파트
- 2) 소 재 지 : 서울시 동대문구 이문로 120(1단지), 이문로 150(2단지)
- 3) 단지규모 : 18개동, 4,169세대(일반 2,859세대, 임대 1,310세대)
관리면적 : 355,517.41㎡ 및 부대 · 복리시설 일체
- 4) 난방방식 : 개별난방
- 5) 경비,청소 : 위탁운영

2. 계약기간 : 2026년 11월 28일 ~ 2029년 11월 27일(3년)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

4. 참가자격

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한)의 각 호에 해당되지 않는 업체
- 2) 자본금 15억원 이상인 업체
- 3) 입찰공고일 기준 최근 5년간 공동주택 3,000세대 이상 5개 단지 이상 완료 실적이 있는 업체

5. 제출서류 : 국토교통부고시 제 2024-196호 제18조(제출서류)의 서류 일체

- 가. 주택관리업등록증 사본 1부
- 나. 사업자등록증 사본 1부
- 다. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본), 인감증명서, 사용인감계 각 1부
- 라. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
- 마. 공고일 전일 기준 최근 6개월 이내 공정거래위원회 법위반(입찰담합 과징금 처분)사실 확인서 1부
- 바. 적격심사제 세부배점표에 따른 제출서류 각 1부
 - 1) 기업신용평가등급 확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 유효기간 이내의 것)
 - 2) 행정처분 유·무 확인서 1부(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 관할 행정관청 발급분)
 - 3) 기술자 보유 현황 1부
 - 입찰공고일 현재 해당 자격증 소지자가 본사에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 중 1개 가입증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 기술자가 '국가기술자격법'상의 자격취득자, '건설기술진흥법'상의 건설기술자, '정보통신공사업법'등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수는 위의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정함.
- 기술자 보유 제시사항

건축, 전기, 가스, 열관리, 에너지관리, 정보처리, 소방, 조경, 위험물 (기사, 산업기사 및 기능사) 중 15인 이상 만점

4) 장비 보유 현황 1부

- 장비 보유 대수는 본사에서 보유한 장비로써 장비구입 세금계산서, 영수증 또는 장비임대확인서 제출분에 한하여 인정하며 동종유형은 1건으로 산정한다.

- 장비 보유 제시사항

제시 장비 : (절연저항측정계, 테스터기, 열화상카메라, 적외선온도계, 콘크리트강도측정기, 특고압 검정기, 가스측정기, 양수기, 소음측정기, 제설기, 해빙기, 열풍기, 전기용접기, 가스용접기, 누수탐지기, DSLR카메라, 습식청소기, 수중펌프, 제초기(예초기), 망원경, 합마드릴, 코아드릴, 디지털습도계, 컴퓨터)중 15종 이상 확보 만점

5) 공동주택 관리실적

- 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 현재 관리실적(단지수 기준) 증명서 1부
- 공동주택 관리단지 발행한 입찰공고일 현재 완료실적(단지명, 전화번호 기재) 증명서 1부

6) 사업제안서 : 회사소개서 및 관리운영계획서(관리협력업체 상생발전계획서 포함) 1부

7) 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표[붙임3]

사. 입찰서 및 산출내역서, 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상에 해당되는 현금, 공제증권, 보증증권) 각 1부

아. 주택관리업자 선정 적격심사 자체 세부평가표 1부

6. 입찰일정 및 장소

1) 현장설명회 : 2026년 10월 16일(금요일) 10:00 ~ 17:00, 업체 개별 방문 및 서명

※ 대리인 : 위임장, 신분증(사본)

2) 서류마감 : 2026년 10월 22일(목요일) 17:00

3) 개찰일시 : 2026년 10월 22일(목요일) 18:00 이후* 관리사무소 PC (개찰 일정은 변동될 수 있음)

4) 적격심사 & 프리젠테이션(PT) 일시 및 장소

가. 일시 : 2026년 10월 22일(목요일) 20:00부터

(PT 발표 10분, 질의 응답 5분(질의응답 시간은 상황에 따라 조정), PT 순서는 가나다 순임.

자료 : 13부 준비)

나. 장소 : 당 아파트 2단지 커뮤니티 내 주민회의실(대표회의 일정에 따라 변동될 수 있음)

7. 입찰가액 산출방법

1) 주택관리업자의 입찰가액은 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

2) 첨부된 산출내역서 유의사항에 따른다.

3) 입찰 가격 가중치는 1로 한다

8. 무효 입찰자 통지 및 낙찰자 선정 방법

1) 무효 입찰자 통지 : 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 유선 및 팩스 또는 문자로 개별 통지함.

2) 낙찰자 선정방법 : 선정지침에 의거하여 제출서류에 이상이 없는 적격업체 중 적격심사표에 따른 입주자 대표회의 심사에서 최고점을 받은 업체를 최종 낙찰자로 선정하여 개별 통보함.

3) 국토교통부고시 제2024-196호에 따른 적격심사로 선정하며 동일 점수가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정함.

4) 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함.

9. 기타사항

- 1) 제출서류는 일체 반환하지 않으며, 제출 서류상 허위 또는 위반 사실이 발견될 경우에는 심사 대상에서 제외되며, 계약 체결 이후라면 해당 계약에 대해 무효 처리함.
- 2) 입찰가격 산출 및 기준은 공고에 명시된 사항을 따르며, 당 아파트 입주자대표회의에서 제공된 기준과 서식을 따르지 않는 업체는 업체 선정에서 제외함.
- 3) 입찰과 관련하여 물품, 금품, 발전기금 등 제공을 명시하는 경우와 타 회사를 비방 또는 유언비어, 유인물을 배포하는 경우에는 업체 선정에서 제외한다.
- 4) 낙찰된 주택관리업자는 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 입찰보증금은 당 아파트에 귀속되며 그 계약은 무효로 함.
- 5) 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법, 국토교통부고시 제2024-196호와 당 아파트 관리 규약에 의거하여 입주자대표회의에서 결정하며, 입찰 이전 및 이후에도 업체 선정과 관련하여 일체의 이의를 제기할 수 없다.
- 6) 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎02-930-0207)로 문의 바랍니다.

- ※ 첨 부 : 1. 입찰서 1부.
2. 입찰내역서 1부.
3. 적격심사 평가내용 일람표 1부
4. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부.

2026년 10월 9일

이문아이파크자이아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

[첨부1] 【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. 2026년 00월 00일			
입 찰 자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
이문아이파크자이아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[첨부2]

입찰가격 산출 내역서

No	구분(항목)	세부내역	m ² 단가	월간금액
1	행정·회계사무 지원비	관리단지 행정 및 회계사무업무 지원 및 관리감독		
2	인사·노무업무 지원비	인사 및 노무 업무지원 및 인사 문제 발생시 처리 등		
3	직원교육·법률 지원비	직원 교육 업무 지원 · 법률 업무지원 및 법률 문제 발생시 처리 등		
4	기술업무 및 장비 지원비	건축물 및 각종 시설 관련기술 및 장비지원, 시설 관련 장비 및 청소 장비 지원 등		
5	일반관리비(커뮤니티포함)	관리지원(커뮤니티) 유지,운영에 필요한 관리업체 본사 제비용		
6	기업이윤	주택관리회사 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. 본 내역서의 m²당 단가 기재 란의 각 항목 중 2원미만, 무 표시 또는 "0"원, " - " 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않는다.
2. 월간 위탁관리수수료 산출시 기준 관리면적은 355,517.41 m² 로 한다.
2. 월간 위탁관리수수료의 항목별 월간금액은 소수점 이하 절사한다.
3. 입찰액 총계 금액은 입찰서 기재금액과 일치하여야 한다.

2026 년 1월 1일

대표자 :

(인)

이문아이파크자이아파트 입주자대표회의 귀중

[첨부3]

주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표

순 번	평가 항목	평가 내용	배점	첨부 서류
1	신용평가등급	() 등급		* 기업신용평가등급 확인서 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수/ 관리세대수	() 건		* 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 ※ $\frac{\text{행정처분건수}}{\text{관리세대수}} \times 50,000\text{세대}$
3	기술자 보유	() 인		* 기술인력 보유 입찰공고일 현재 해당업체 본사에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증사본과 4대보험 가입증서 제출
4	장비 보유	() 대		* 장비보유 현황 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 세금계산서 또는 장비 임대계약서
5	관 리 실 적	() 단지		* 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 현재 관리실적 증명서

※ 위 주택관리업자 선정 적격심사 자기평가표는 입찰에 참가자(업체)가 직접 작성하여 제출하며, 제출서류의 맨 앞장에 편철하여 주시기 바랍니다.

※ 입찰참가자(업체)가 제출한 자기평가표에 허위 사실이 발견되는 경우, 고의로 입찰을 방해한 것으로 간주하고, 입찰에서 제외될 수 있으며, 그 책임은 입찰참가자(업체)에게 있습니다.

2026년 00월 00일

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

이문아이파크자이아파트 입주자대표회의 귀중

[첨부4.]

[별지 제9호서식](제13조제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB ⁻	B°					
		14.0	B ⁺ ,B0, B ⁻	B ⁻					
		11.0	CCC ⁺ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (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						
	업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보					
8			2순위(20%)						
6			3순위(40%)						
4			4순위(20%)						
2			5순위(20%)						
장비 보유 (10점)		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
관리실적 (10점)		10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사업 제안서 (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%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입찰 가 격 (30점)	입찰가 격 (30점)	1.0	부족(10%)						
		30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ㉠ 29.3, ㉡ 28.6, ㉢ 28.0, ㉣ 27.3, ㉤ 26.7							
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.
- 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획 등을 본다.
- 입찰가격 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)