

주택관리업자 선정 입찰공고

‘공동주택관리법’ 제7조, 같은 법 시행령 제5조제2항 및 ‘주택관리업자 및 사업자 선정지침’(국토교통부 고시 제2024-196호, 이하 ‘선정지침’)에 따라 주택관리업자를 선정하고자 공고합니다.

1. 관리대상

- 가. 단 지 명 : 하남 꿈동산신안아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 하남시 대청로 116번길 59(창우동)
- 다. 단지규모 : 21개동 1704세대 / 관리면적 180,257㎡ / 부대 및 복리시설
- 라. 난방방식 : 개별난방
- 마. 경비·청소 등에 관한 사항 : 위탁운영

2. 현장설명회

현장설명회는 개최하지 않으니, 입찰 내용에 대한 문의사항은 관리사무소(☎ 031-793-7828)에 확인 바랍니다.

3. 입찰 참가자격에 관한 사항, 종류, 낙찰의 방법

- 가. 참가자격 : ‘선정지침’ 제18조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 자 본 금 : 10억원 이상
- 다. 사업실적 : 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 5개 단지 이상의 주택 관리실적이 있는 업체

4. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

- 가. 입찰서 1부
- 나. 주택관리업등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
- 바. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한 요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부
- 사. 적격심사제인 경우 평가배점표(붙임 2)에 따른 제출서류 사본 1부
 - 1) 기업 신용평가 등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것, 유효기간 이내일 것)
 - 2) 주택관리업자 등록 시·군·구청에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
 - 3) 주택관리업자 등록 시·군·구청에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적(세대수 기준) 증명서 1부
 - 4) 사업제안서(사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수) 1부
- 아. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 자. ‘선정지침’ 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 차. 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰 담합으로 공정거래위원회로부터 최근 6개월간 과징금 처분을 받았는지를 확인할 수 있는 서류 1부

6. 서류제출 마감 및 제출방법

- 가. 서류제출 마감 : 2026년 10월 26일(월) 17시까지
- 나. 서류제출 방법 : 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 등록

7. 개찰의 일시 / 장소

- 가. 개찰일시 : 2026년 10월 28일(수) 10시 이후
- 나. 개찰장소 : 입찰 담당자 PC
- 다. 사업자 선정지침 제9조에 따라 개찰은 입찰할 때 명시된 일정에 따라야 한다. 적격심사로 업체를 선정함에 따라 낙찰은 적격심사 평가 일정에 따라 변경될 수 있다.

8. 입찰의 무효 및 통지 방법

- 가. '선정지침' 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 함.
- 나. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 전화·문자·팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보함

9. 입찰 관련 유의사항

- 가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, '선정지침'의 별표 3 "입찰의 무효" 및 공고문에 첨부한 "적격심사 표준평가표" 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.
- 나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 교환·변경 할 수 없음.
- 다. 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 작성하여야 함.

10. 계약체결에 관한 사항

- 가. 계약기간 : 2026년 11월 1일 ~ 2028년 10월 31일(2년간)
- 나. 계약을 체결할 때에 '선정지침' 제31조제3항에 따른 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 납부해야 함.

11. 기타 사항

- 가. '선정지침' 제21조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 그 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속됨.
- 나. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있음.
- 다. 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결을 무효로 함.
- 라. 입찰보증 증권 발급 사업자등록번호 : 126-82-14059 꿈동산 신안아파트 입주자대표회의
- 마. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 031-793-7828)로 문의 바람.

2026. 10. 12.

하남 꿈동산신안아파트 입주자대표회의 회장 (직인생략)

[붙임 1]

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		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
하남 꿈동산신안아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

입찰가격 산출내역서

구 분 (항 목)		세부 견적내역	㎡당 월간 금액(원)
1	일반 관리비	본사 관리시스템 운영에 따른 제비용	
2	회계, 노무 및 관리 행정 지도	단지 회계점검 및 지도, 행정업무 지원	
3	교육 훈련비	주요 직책별 본사 소집교육 및 단지 방문 현장 실무 교육	
4	기술지원 및 장비 지원비	하자관련 처리 방안 등 기술적인 업무 조언 및 단지에서 필요시 지원	
5	시설 유지관리비	각 파트별 매뉴얼 활용하여 효율적인 관리로 제 비용 절감	
6	기 업 이 윤	관리지원 유지 운영에 필요한 관리업체 본사 이윤	
합 계		6개 항목 금액	원
관 리 면 적		180,257㎡	
월간 위탁관리 수수료		합계 금액 × 관리면적(㎡)	원
입찰액 총계 (부가세 제외)		월 위탁관리수수료 원 x 개월	원

- ※ 유의사항(아래 사항 중 어느 하나라도 미준수하면 입찰무효)
- 1. 각 항목별 단가/㎡ : 1원 미만 이거나 무표시 또는 “-”표기 또는 0원 등의 불명확한 기재를 할 수 없다.
 - 2. 각 항목별 월간 금액 : 단가/㎡에 관리면적을 곱한 금액으로 하되, 소수점 이하 절사한다.
 - 3. 본 산출내역서의 “입찰액 총계”금액과 “입찰서”의 “입찰가액”이 일치해야 한다.

2026. 00. 00.

위 제출인 입찰자 : (인)

하남 꿈동산신안아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명)

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	1만 세대당 1건 이하						
		10	1만 세대당 1건 초과 ~ 3건 이하						
		5	1만 세대당 3건 초과 ~ 5건 이하						
		1	1만 세대당 5건 초과						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보	법정기술인력 10점					
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관리실적 (10점)	10	5개 단지 이상	참가자격 10점					
		7	3~4개 단지						
		4	2개 단지						
		1	1개 단지 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보	법정장비보유 10점					
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	1순위(최우수 1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위(최우수 1개)						
		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							

< 비교 >

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB°에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 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 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.

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

5. 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태 관리 및 처우개선 계획을 본다.
7. 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 2) × $\frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}$)

주택관리업자 선정 심사 자체평가표

순번	평가항목	평가내용	배점 (기재불가)	첨부서류
1	신용평가 등급	()등급		• 기업신용평가 등급 확인서 (입찰공고일 이전 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내일 것)
2	행정처분 건수	()건		• 주택관리업자 등록 시/군/구에서 발급한 행정처분 확인서 (입찰공고일 전일 기준 최근 1년간) ※ 행정처분 건수 = 업체행정처분 건수 × 1만세대 / 업체관리 세대수

※ 각 평가항목별 평가내용만 기재하여 제출 할 것.(각 항목별 배점은 기재 불가. 발주처에서 평가 후 기재 함)

2026. . .

업체명 :

대표자 :

하남 꿈동산신안아파트 입주자대표회의 귀중