

주택관리업자 선정 입찰 공고

「공동주택관리법」 제7조, 같은 법 시행령 제5조제2항 및 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」(이하 「선정지침」)에 따라 당 아파트 ‘주택관리업자 선정’을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리대상

- 가. 단 지 명: 푸른마을 신안실크밸리1차아파트
- 나. 소 재 지: 경기도 김포시 감정로 64번지
- 다. 단지규모: 27개동 1,786세대
- 라. 관리면적: 193,740.94 m²
- 마. 난방방식: 개별난방
- 바. 경비·청소 등에 관한 사항: 위탁운영

2. 현장설명회

본 입찰에 대한 현장설명회는 별도로 개최하지 않으니, 입찰 내용에 대한 문의 사항은 당 아파트 관리사무소에 확인 바람

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰
 - 1) 사업실적: 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,000세대 이상, 5개 이상 아파트 주택관리 실적이 있는 업체
 - 2) 자본금: 10억 원 이상
- 나. 낙찰의 방법: 적격심사제
- 다. 본 입찰은 「선정지침」을 적용하며, 「선정지침」 제7조에 따른 방법으로 낙찰자 결정

4. 제출서류

- ▶ 「선정지침」 제19조에 따른 서류에 한함
 - 1) 주택관리업등록증 사본 1부
 - 2) 사업자등록증 사본 1부
 - 3) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
 - 4) 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
 - 5) 입찰공고일 현재 최근 5년간 사업실적 증명서(각 현장별 실적증명서)
 - 6) 적격심사제 세부평가표에 따른 제출서류 사본 1부
 - 기업 신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것)
 - 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자 자격증 사본, 4대보험 가입 증빙자료)
 - 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비 구입 영수증 또는 장비 임대 확인서 등)
 - 관리실적 증명서(입찰공고일 현재 관할 행정관청 발행)
 - 사업제안서(회사소개서 및 관리운영계획서 등)

- 7) 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 8) 「선정지침」 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증 보험증권 또는 공제증권 1부
- 9) 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정 처분 확인서 1부
- 10) 입찰공고일 현재 주택관리업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 최근 6개월간 과징금 처분을 받았는지 여부를 확인할 수 있는 서류

5. 입찰서류 제출마감 및 제출방법

- 가. 제출마감: 2026년 10월 26일(월요일) 12시까지
- 나. 제출방법: 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 등록

6. 개찰 일시 및 장소

- 가. 개찰일시: 2026년 10월 26일(월요일) 13시
- 나. 개찰장소: 입찰 담당자 PC
- ※ 개찰일시 및 개찰장소는 당 아파트 사정에 따라 변경될 수 있음

7. 입찰참가자격

- ▶ 「선정지침」 제18조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체

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 3일 이내에 전화 또는 문자로 그 사유를 통보함

9. 입찰 관련 유의사항

- 가. 적격심사제 세부평가표의 평가항목 중 기술자 보유 및 장비 보유는 공동주택관리법 시행령 [별표 5] 주택관리업의 등록기준 이상이면 만점으로 한다.
- 나. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 「선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 공고문에 첨부한 “적격심사제 세부평가표” 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음
- 다. 입찰 등록 시 제출한 서류는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음
- 라. 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 작성하여야 함

10. 계약체결에 관한 사항

- 가. 계약기간: 2026년 12월 1일 ~ 2029년 11월 30일(3년간)
- 나. 고용 승계: 근속기간, 연차수당 및 퇴직금 등 포괄적 고용 승계
- 다. 계약을 체결할 때 「선정지침」 제31조제3항에 따른 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 납부해야 함

11. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 가. 「선정지침」 제21조(계약체결)에 따라 낙찰 통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 그 낙찰을 무효로 하고 「선정지침」 제31조제1항에 따른 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

12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

- 가. 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약체결을 무효로 함
- 나. 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 「선정지침」에 따름
- 다. 입찰보증보험증권 피보험자 사업자등록번호는 137-82-79595
- 라. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소로 문의 바람(☎ 031-988-1067)

- 붙임 1. 입찰가격 산출내역서 1부
2. 적격심사제 세부평가표 1부
3. 주택관리업자 선정 적격심사 자체 평가표 1부

2026년 10월 12일

푸른마을 신안실크밸리1차아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

[붙임 1]

입찰가격 산출내역서

관리면적: 193,740.94㎡

구 분 (항목)	세 부 내 역	㎡당 단가(원)	월간 금액(원)
1. 관리업무 지원 및 일반관리	가. 관리 관련 제도, 정책 변경, 법률문제 등에 대한 업무 지원 나. 행정, 회계업무 지원 / 관리 감독 다. 인사·노무 업무 지원 및 노무 문제 발생 시 처리 등 라. 건축물 및 각종 시설 관련 기술지원, 업무관리 마. 관리 직원 교육 지원비 바. 관리지원 유지·운영에 필요한 관리업체 제비용 사. 주택관리회사 기업이윤		
월간 위탁관리수수료			
입찰가액 총계(부가세 제외) [월간 위탁관리수수료 _____ 원 × 36개월]			

유의사항

- 1. 산출내역서 ㎡ 당 단가는 각 항목별 1원 미만이거나, 현실에서 통용되지 아니하는 소수 이하 표시 또는 무표시, "0"원, 등 불명확하게 기재된 경우에는 무효임
- 2. 월간 위탁관리수수료 금액은 소수점 이하 절사한다.
- 3. 산출내역서의 입찰가액 총계 금액은 입찰서 금액과 일치하여야 한다.

2026. . .

위 제출인 입찰자 : (인)

푸른마을 신안실크밸리1차아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

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

<비고>

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.
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.
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 근태관리 및 치우개선 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) × $\frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}$)
※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.

[붙임 3]

주택관리업자 선정 적격심사 자체 평가표

(제출 서류 맨 앞에 첨부)

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	배점	비 고
1	신용평가등급	() 등급		기업신용평가 등급 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 * 행정처분건수 (행정처분건수 × 10,000세대 / 관리세대수)
3	기술자 보유	() 인		* 기술인력 보유증명서 * 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험 가입증서 제출
4	장비 보유	() 대		* 장비보유 증명서 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비 임대(렌탈) 확인서 등
5	관리 실적	() 개 단지		* 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 현재 관리실적 증명서

☐ 위 평가내용 작성에 허위가 없음을 확인합니다.

2026. . .

■ 업체명 :
대표자 : (인)

푸른마을 신안실크밸리1차아파트 입주자대표회의 귀중