

「주택관리업자 선정」입찰 공고

「공동주택관리법」 제7조 및 같은 법 시행령 제5조 제2항 제1호, 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제16조에 따라 당 아파트의 「주택관리업자」를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리개요

- 가. 단지명 : 돈암한신한진아파트
- 나. 소재지 : 서울시 성북구 성북로4길 52
- 다. 관리대상 : 30개동 3,929세대, 공동주택 부대 복리시설 일체 (관리면적 : 492,391㎡)
- 라. 경비, 청소 : 별도 용역 관리
- 마. 난방방식 : 중앙난방

2. 계약기간 : 2년(2026년 12월 21일 ~ 2028년 12월 20일)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰종류: 전자입찰(www.k-apt.go.kr), 제한경쟁입찰, 적격심사제
- 나. 낙찰방법: 국토교통부 고시 제2024-196호 제7조(낙찰의 방법)에 따름

4. 참가자격(공고일 현재 기준)

- 가. 기본 자격: 국토교통부고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한) 제1항 각호에 해당하지 않는 업체
- 나. 자본금: 10억 원 이상인 업체
- 다. 실적: 최근 5년간 공동주택 5개 단지 이상의 관리실적을 보유한 업체
- 라. 기타: 최근 5년 이내 당 아파트와 법적 소송을 진행하였거나 현재 진행 중 또는 예정인 업체 제외
- 마. 현장방문을 완료한 업체

5. 제출서류

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제19조에 따라 서류 제출

※ 반드시 아래 번호 순서대로 서류를 제출바랍니다.

구분	번호	서류명
입찰 자격	①	[별지1] 입찰서 1부
	②	입찰보증금(입찰가격의 5% 이상: 현금, 공제증권 또는 보증서)
	③	[별지2] 위탁관리 수수료 산출내역서 1부
	④	[별지3] 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부
	⑤	❶ 주택관리업등록증 ❷ 사업자등록증 각 1부
	⑥	법인등기사항증명서 1부
	⑦	국세 및 지방세 납세증명서 각 1부 (전자발급 포함, 제출 마감일 현재 유효한 것)
기업 신뢰도	⑧	기업신용평가등급 확인서 1부 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)
	⑨	행정처분확인서 (최근 1년간) 1부
업무 수행 능력	⑩	공동주택 관리실적 증명서 1부 ※ 입찰공고일 현재 관리실적 및 최근 5년간 공동주택 5개 단지 이상의 관리실적을 확인할 수 있는 증명서
	⑪	기술인력 보유증명서 1부 (공고일 기준 1개월 이상 재직자의 자격증 사본 및 4대 보험 중 1개 가입증명서)
	⑫	장비 보유증명서 1부
사업 제안서	⑬	사업제안서 1부 (회사소개서, 관리운영계획서 및 협력업체와의 상생발전계획 포함)

6. 입찰 일정

일 정	일시	장소	비고
입찰 공고	2026년 10월 13일(화)	관리사무소 / K-apt	
현장 방문	2026년 10월 23일(금) 17:00까지	관리사무소	※ 사전 연락 후 방문 필수
서류 마감	2026년 10월 26일(월) 17:00	K-apt	K-apt(공동주택관리정보시스템)
개찰	2026년 10월 27일(화) 10:00	개찰집행자 PC	단지 사정에 따라 변경 가능

7. 입찰가격 산출방법

- 가. 입찰가격은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제20조에 따라 부가가치세를 제외한 금액으로 산출한다.
- 나. 입찰가격은 월간 위탁관리수수료에 위·수탁관리계약 기간의 개월 수를 곱하여 산정한다.
- 다. 월간 위탁관리수수료는 관리면적에 m²당 단가를 곱하여 산정한다.

8. 주택관리업자 선정방법

가. 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따라 입찰서 개찰 후 제출서류를 검토하여 입찰의 성립 및 유효 여부를 확인한 후, 유효한 입찰 중 낙찰자를 선정하여 개별 통지한다.

나. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 4의 적격심사제 표준평가표를 기준으로 당 아파트 관리규약 제13조 제2항 [별지 제9-1호서식]의 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가 배점표에 의하여 업체를 선정한다.

다. 적격심사 결과 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우 추첨으로 결정한다..

라. 낙찰자의 지위는 발주자로부터 서면통보를 받아야 유효하며, 이때 입찰은 종료된다.

마. 무효로 하는 입찰이 있는 경우 입찰서에 기재된 번호로 통보한다.

바. 적격심사제 세부평가표의 기술자보유 산정대상 : 소방설비산업기사(전기 또는 기계), 전기공사산업기사, 정보처리기사, 전기산업기사, 전자산업기사, 조경기능사, 산업안전산업기사, 보일러 취급기능사, 위험물산업기사 (10인 이상 확보 시 만점)

- 상기에 제시한 기술자가 『국가기술자격법』상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』상의 건설기술자 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다.

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

사. 적격심사제 세부평가표의 장비보유 산정대상 : 철근탐지기, 콘크리트 파복 측정기, 균열폭

측정 현미경, 콘크리트 강도 측정기, 복합가스 측정기, 소음측정, 열화상 카메라, 보일러 열효율 측정기, 절연저항 측정기, 클램프미터, 특고압 검진기, 열풍기, 스프링 청소기, 고압세척기, 배관 내시경, 보행식 청소기, 풍속계, 탑승식, 습식 청소장비, 조도계, 유압식 전동사다리, 적외선온도계, 전력 에너지 분석기, 배터리 측정기, 진동계, 차선 도색기, 예초기, 라돈측정기, DTV 공청 측정기, 왁스 머신. 화물트럭. 누수탐지기, 초음파측정기 (10종 이상 확보 시 만점, 동종이 여러 대인 경우 1대만 인정)

9. 기타사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약체결 이후에도 무효 처리함.
- 나. 본 입찰과 관련하여 물품, 금품, 발전기금, 향응 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원 포함), 관리주체 등에게 제안하거나 제공한 것이 확인될 경우 선정 및 계약 후라도 무효 처리함.
- 다. 타사 비방 또는 유언비어 등 유인물을 배포하여 주민을 혼란케 하는 행위를 일체 금함.
- 라. 국토교통부고시 제2024-196호 제21조 (계약체결)에 따라 낙찰 통보 후 낙찰된 주택관리업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서에 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.
- 마. 계약상대자는 계약 체결 시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조에 따라 계약금액의 100분의 10에 해당하는 계약보증금을 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다.
- 바. 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 관계 법령, 국토교통부고시 제2024-196호 및 당 아파트 관리규약에 따르며, 그 밖의 사항은 입주자대표회의 의결에 따른다.
- 사. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소 (☎02-926-8472)로 문의 바랍니다.

붙임

- 1. [별지1] 입찰서 1부
- 2. [별지2] 위탁관리 수수료 산출내역서 1부
- 3. [별지3] 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부.
- 4. [별첨4] 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부. 끝.

2026년 10월 13일

돈암한신한진아파트 입주자대표회의 회장 (직인생략)

[별지1]

입 찰 서

*참 가 번 호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입 찰 가 액	금	원정 (₩	)
입찰보증금	금	원정 (₩	)

위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 5% 이상)을 첨부하여 입찰합니다.

2026년 월 일

○ 입찰자

상호(성명) :

법인등록번호(개인은 주민등록번호) :

주 소 : (전화번호)

* 대 표 자 : (인)

○ (대리인 입찰시)

대리인 성명 : (인)

주민등록번호 :

주 소 : (전화번호)

돈암한신한진아파트 입주자대표회의 귀중

구비 서류	- 입찰서 : 1부 ※ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별지 제1호 서식 제출 가능 (단, 입찰자 정보, 입찰금액, 날인 등 필수 기재사항이 모두 포함되어야 함) - 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) : 1부 - 입찰자 인감증명서 : 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) : 각 1부 - 입찰보증보험증권 또는 공제증권 : 1부
기재 방법	- 참가번호 : 참가번호를 기재하지 마십시오. - 대리 입찰 시 날인 및 도장 : ‘입찰자의 날인란’에는 사용인감을 날인하고, ‘대리인의 날인란’에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명합니다.

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[위탁관리 수수료] 산출 내역서

구분(항목)	세부 견적내역	금액(㎡당가)	비고
1. 행정, 사무업무 회계업무 지원	행정관리, 사무관리, 회계업무 지원 및 관리 감독	원/㎡	
2. 기술업무 지원	시설물 관리 기술 업무 지원	원/㎡	
3. 법률업무 지원	공동주택 관리 자문 및 지원	원/㎡	
4. 직원교육 및 인사관리	관리직원 본사 교육 훈련 및 노무 관련 자문 지원	원/㎡	
5. 일반관리비 및 기업이윤	관리 운영에 필요한 관리업체 본사 제반 비용 및 주택관리회사 기업이윤	원/㎡	
계		원/㎡	
월간 위탁관리수수료	관리면적 492,391㎡×()원	원	
입찰가액	월 위탁관리수수료 × 24 개월	원	

※ 유의 사항

1. 입찰내역서의 각 항목 단가는 1원 이상으로 기재하여야 하며, 1원 미만, 미기재 또는 소수점을 포함한 금액은 인정하지 않습니다.
2. 월간 위탁관리수수료 산정 시 소수점 이하 금액은 절사합니다.
3. 입찰내역서의 총 입찰금액이 입찰서에 기재된 입찰금액과 일치하지 않을 경우 해당 입찰은 무효로 합니다.

2026년 월 일

입찰참가업체 : (인)

돈암한신한진아파트 입주자대표회의 귀중

[주택관리업자 선정 적격심사] 평가내용 일람표

입찰참가자(업체명)			
대 표 자			
연 락 처			
NO	평가항목	평가내용	비 고
1	신용평가등급	등급	
2	행정처분 건수	건	※ 산출기준 ① = 총 관리세대수 ÷ 50,000세대 ② = 행정기관 발행 행정처분 건수 ÷ ①
3	기술자 보유	인	
4	장비보유	대	
5	관리실적	개 단지	최근 5년간 관리실적

※ 유의 사항

1. 자기평가표는 입찰참가자가 직접 작성하여 제출하여야 합니다.
2. 제출한 자기평가표에 허위 사실 또는 오류가 확인될 경우 고의로 입찰을 방해한 것으로 간주하여 평가대상에서 제외할 수 있으며, 이에 따른 모든 책임은 입찰참가자(업체)에게 있습니다.
3. 자기평가표는 제출서류의 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 합니다.

2026년 월 일

입찰참가업체 : (인)

돈암한신한진아파트 입주자대표회의 귀중

[주택관리업자] 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 신 뢰 도 (3 0 점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B+	회 사 채 에 는 하 는 등				
		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						
업 무 능 력 (3 0 점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 제 안 서 (1 0 점)	사 업 계 획 의 적 합 성 (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%)						
		1.0	부족(10%)						
입 가 참 격 (3 0 점)	입 가 참 격 (30점)	30	최저가						
		입찰가격 세부점수 = {30-(30x1x(입찰가-최저가)/최저가)} [예시] A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 A업체 : 30점 B업체 : 29.3점							
총 점	100점	100점							
<비고> 1. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다. 2. 기술자장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다. ○ 기술자 보유는 입찰 공고일 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. 3. 사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다. 4. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 청소, 경비, 소독, 승강기 유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 차우개선 계획 등을 본다. 5. 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의 의결로 정하여 입찰공고 시 명시하고, 입찰가격은 최저가업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점1자리까지 인정(그이하는 절사)(. (최저가와와의 차액비율이 30% 이상일 경우 0점)									