

주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제7조, 동법 시행령 제5조2항 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의거 당 아파트의 주택관리업자 선정을 위해 아래와 같이 공고합니다.

1. 입찰에 부치는 사항

- 가. 입찰명 : 주택관리업자 선정공고
- 나. 단지명 : 명지오션시티 삼성그린코아 아파트
- 다. 소재지 : 부산광역시 강서구 명지오션시티10로 114
- 라. 단지규모 : 13개 동 610세대
- 마. 관리면적 : 65,033.82㎡
- 바. 난방방식 : 개별난방
- 사. 경비청소 : 별도 용역관리

2. 계약기간 : 계약일로부터 2년

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

4. 입찰참가 자격

- 가. 「공동주택관리법」제52조에 따른 주택관리업 등록업자
- 나. 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조[참가자격의 제한]에 해당하지 않는 업체
- 다. 공고일 현재 자본금 10억 원 이상인 업체
- 라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1000세대 이상 아파트 5개 단지 이상 관리실적 보유업체

5. 제출서류 (전자입찰시스템 제출, 순서대로 제출 할 것)

- 가. 주택관리업 등록증 1부
- 나. 사업자등록증 1부
- 다. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부 (공고일 이후 발행분)
- 라. 국세 및 지방세 납세증명서(입찰 공고일 이후 발행분, 전자발급 포함) 각 1부
- 마. 입찰자 인감증명서, 사용인감계 각 1부
- 바. 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분사실 유무확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 6개월) 1부
- 사. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류
 - 1) 기업신용평가등급 확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)
 - 2) 행정처분확인서 1부(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 주택관리업자 관할 시.군.구 발급)
 - 3) 기술인력 현황 1부(최근 1개월 이상 근무자, 자격증 사본, 4대보험 가입 증빙자료)
 - 4) 장비보유 현황 1부(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)

- 5) 공동주택 관리실적증명서 1부 (입찰공고일 관할 시.군.구 발급)
- 6) 공동주택 관리완료실적 증명서 1부 (입찰공고일 기준으로 최근 5년간)
- 7) 회사소개서 및 사업계획서 (관리운영계획서) 1부
- 8) 입찰서 및 산출내역서 각 1부
- 9) 입찰보증금 (입찰금액의 5% 이상 보증보험증권 또는 보증서) 1부
- 10) 적격심사 항목별 실적 자체 평가표(별지 제3호)

6. 서류접수 및 개찰일시

- 가. 서류접수 : 2026년 10월 27일(화) 17:00 까지
- 나. 현장설명회 : 없음
- 다. 접수장소 : www.k-apt.go.kr
- 라. 서류제출방법 : 서류는 순서대로 한 개의 파일로 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록제출하고, 10부를 당 아파트 관리사무소에 별도로 제출(우편은 마감 시간 전까지 도착분에 한하고, 방문 제출 가능)
- 마. 개찰일시 및 장소
 - 1) 일시 : 2026년 10월 27일(화) 17시 이후(일정은 발주처의 사정에 의해 변경될 수 있음)
 - 2) 장소 : 당 아파트 관리사무소 PC
- 바. 사업설명회(프리젠테이션) 일시 : 개별 통보
- 사. 사업설명회 장소 : 당 아파트 입주자대표회의실
(사업설명회 일정 및 장소는 아파트 사정에 따라 변동될 수 있음)
- 아. 발표시간 10분, 질의응답 5분(총 15분 이내 시간 엄수)

7. 낙찰자 결정방법

- 가. 주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표(별지 제4호)에 따라 최고 득점자를 낙찰자로 결정하며 낙찰자만 개별 통보한다.
- 나. 주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표에 의한 평가 최고점수가 2개 이상이 동일한 때에는 입찰가액이 낮은 업체, 입찰가액도 동일하면 추첨으로 선정한다.
- 다. 무효인 업체는 유선 또는 문자로 통보한다.
- 라. 2회차까지 유찰 된 경우에는 수의계약으로 업체를 선정한다.

8. 입찰가격 산출방법

- 가. 입찰가액은 월간 위탁관리수수료에 위탁관리 계약기간 월수를 곱하여 산정한 금액으로 하되, 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.
- 나. 입찰가액 산출내역서 상의 계약기간 총금액을 합산한 금액과 입찰서의 입찰가액은 일치하여야 한다.

9. 입찰보증금 등

- 가. 입찰보증금은 입찰가액의 5% 이상에 해당하는 현금, 공제증권 또는 보증서 등으로

제출한다.

- 나. 낙찰자가 정당한 이유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 입찰보증금은 당 아파트에 귀속 처리되며 “주택관리업자 및 사업자선정지침”에 의거 계약은 무효로 한다. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 업체에 유선 또는 문자 통보한다.

10. 기타사항

- 가. 공고문에 명시되지 않은 사항은 주택관리업자 및 사업자 선정지침과 당 아파트 관리규약 및 입주자대표회의의 결정에 따른다.
- 나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 접수된 서류에 하자가 있거나 업체간 담합, 허위 등 기타 부정한 방법으로 낙찰된 사실이 판명될 시에는 계약 후라도 계약을 해지한다.
(공고일 이후 입주자대표회의 구성원 등에게 개별접촉(문자, 전화 포함)하거나 금품제공, 향응 등 로비 사실이 있을 경우 참가자격을 박탈하며, 업체 선정 후라도 무효 처리한다)
- 다. 사업자 선정 지침을 위반하는 아파트발전기금, 물품제공 등의 사업제안을 할 경우 업체 선정을 무효로 한다.
- 라. 입찰자는 본 입찰에 대한 제반사항을 완전히 숙지한 것으로 간주하고 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있으며, 현장 미확인으로 인한 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 마. 낙찰된 주택관리업자가 정당한 사유 없이 낙찰 통보 후 10일 이내에 계약을 체결하지 않는 경우 낙찰을 무효로 할 수 있으며 이 경우 입찰보증금은 당 아파트에 귀속한다.
- 바. 기타 자세한 사항은 당 아파트 **관리사무소(☎ 051-293-6668)**로 문의바람.

첨부 : 별지1) 입찰서 1부

별지2) 주택관리업자 입찰가액 산출내역서

별지3) 적격심사 항목별 실적 자체평가표

별지4) 주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

별지5) 적격심사세부평가 방법

2026년 10월 14일

명지오션시티 삼성그린코아 아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 : (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
명지오션시티 삼정그린코아 아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【별지 제2호】

주택관리업자 입찰가액 산출내역서

업체명 :

구 분	인 원	단 가	금 액	산 출 근 거
1.노무비 (본사지원인력)				현장관리 ,교육훈련, 회계관리 등 위탁관리에 필요한 인건비내역 4대보험, 제수당 및 퇴직금 포함.
2.재료비				월간 재료비 상세내역
3.기타경비				월간 기타경비 상세내역
4.일반관리비				노무비+재료비+기타경비의 %
5.기업이윤 법인세 등				노무비+재료비+기타경비의 %
월간 합계				월간 수수료 합계
입찰 금액				월간 수수료 x 계약기간(개월)

- ◆ 관리면적 _____㎡
- ◆ 유의사항
1. 입찰내역서 상의 인원항목은 관리면적(㎡)으로 한다.

2. ㎡당 단가는 「1원 미만 및 0원」 및 “-”, 무표시는 불인정하여 무효 처리한다.

3. 각 항목의 금액은 각 항목의 단가에 관리면적(㎡)을 곱하여 산출하되 각 항목 금액의 원단위 미만은 절사하고,
단 노무비는 절상하여 합산한 월간 수수료에 위탁관리 계약기간의 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다.

4. 입찰서 금액이 입찰가격 산출내역서 금액과 일치하지 않을 경우 입찰은 무효로 한다.

5. 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

2026 . . .

위 제출인 입찰자 : (인)

명지오션시티 삼성그린코아 아파트 입주자대표회의 귀중

【별지 제3호】

【적격심사 항목별 실적 자체평가표】

참가 자격	자본금	원	등기부등본 참조(10억원이상)
	완료실적	단지	공고일기준 5년간 1,000세대이상 완료실적 단지수 5개이상
순번	항 목	실적 및 내용	비 고
1	신용평가등급		기업신용평가등급 확인서의 내용
2	행정처분건수	총 건 [총 10,000세대당	행정처분확인서 기재내용 (최근 1년 이내) [10,000세대 당 환산건수(10,000세대당/건수)]
3	기술자보유현황	명	세부평가방법에 의해 산정한 환산인원수 기재
4	장비보유	대	장비구입 영수증 등
5	입찰총금액	원	입찰서에 기재된 입찰가액

상기 실적 및 내용에 이상이 없음을 확인함.

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

(적격심사 항목별 실적표는 제출서류 맨 앞에 첨부바람)

명지오션시티 삼성그린코아 아파트 입주자대표회의 귀중

【별지 제4호】

주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

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						
		12	1만세대당 1건 초과~3건 이하						
		9	1만세대당 3건 초과~5건 이하						
		6	1만세대당 5건 초과~7건 이하						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	3	1만세대당 7건 초과						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
	관리실적 (10점)	2	5순위						
		10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
	장비 보유 (10점)	2	1개 단지 이하						
		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	4	4순위						
		3	3순위						
		2	2순위						
		1	1순위						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	5순위						
		4	4순위						
		3	3순위						
		2	2순위						
		1	1순위						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		1순위를 제외한 순위별 세부배점 간격은 입 주자대표회의 의결로서 정한다.							
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] 서식에 따른다.
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 처우개선 계획을 본다.
7. 입찰가격 점수는 최저가를 제시한 업체를 1순위로 하고, 나머지 업체의 순위는 입주자대표회의의 의결로써 정한 세부 배점 간격에 따라 정한다.(배점간격은 2점으로 한다)

평가자 성명 :

(서명)

적격심사제 세부평가 방법

1. 신용평가등급 : 기업신용평가등급 확인서로 확인 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
※ 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배 점
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

2. 행정처분건수 : 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 전일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서

3. 기술 인력은 제시사항 포함하여 10인 이상이면 제시사항 모두 확보로 보아 만점으로 한다.
제시사항 : 전기기술자격, 소방기술자격, 위험물기술자격, 건축기술자격, 정보기술자격, 방수기술자격
조경기술자격, 가스기술자격, 에너지관리기술자격

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

4. 장비보유는 제시사항을 포함하여 10대 이상이면 제시사항 모두 확보로 보아 만점으로 한다.
제시사항 : 탑승형건식청소장비, 탑승형습식청소장비, 보행식건식청소자비, 에어컨프레셔, 동결해빙기, 고압세척기, 디지털멀티테스터기, 철근탐지기, 콘크리트강도측정기, 양수기, 특고압검전기, 디지털온도계, 열풍기, 누수탐지기, 가스측정기, 금속탐지기, 소음측정기, 전기용접기, 조도계, 열화상카메라, 수중펌프, 예초기, 절연저항계

5. 관리실적 : 5개단지 이상을 만점을 한다. (최근 5년간 1,000세대 이상 아파트 단지 완료실적만 인정함.)

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안 등에 대한 종합적인 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전 지수는 공동주택관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가함.
(사업제안서와 관리운영계획서, 제출서류 등을 종합적으로 참조하여 심사함)