

주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제7조, 같은 법 시행령 제5조 제2항 및 국토교통부 고시 제2024-196호 “주택관리업자 및 사업자 선정지침”에 의거 당 아파트 주택관리업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리대상

- 가. 단 지 명 : 요진 보네르 카운티 아파트
- 나. 소 재 지 : 강원특별자치도 원주시 시청로 64
- 다. 단지규모 : 9개동, 849세대 (관리면적 : 110,788㎡)
- 라. 난방방식 : 개별난방
- 마. 경비, 청소 등 : 위탁 운영

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr) / 적격심사제

3. 계약 기간 : 2027.1.1 ~ 2029.12.31(3년)

4. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조 제1항 각 호의 어느 하나에도 해당되지 않는 업체
- 나. 공고일 현재 자본금 7억 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재부터 최근 5년간 900세대 이상 5개단지 이상 관리실적(완료)이 있는 업체

5. 제출서류(모든 서류는 www.k-apt.go.kr 에 제출)

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

- 1) 입찰서 1부
- 2) 주택관리업등록증 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 (전자발급 포함) 1부
- 6) 최근 6개월 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 부과처분 확인서 1부
- 7) 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 8) 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 9) 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부

나. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본

- 1) 등록 자본금 확인 서류 1부
- 2) 관리실적증명서(입찰공고일 기준 등록 시군구 발급) 1부
- 3) 단지 규모에 따른 900세대 이상 관리실적 완료 증명서 1부(해당 아파트 입주자대표회장 직인 날인된 증명서 사본 또는 계약서 사본) 각 1부

다. 적격심사제의 평가배점표에 따른 서류 사본 각 1부

- 1) 주택관리업자 선정 적격심사 자가평가총괄표 1부
- 2) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내의 것) 1부
- 3) 입찰공고일 현재 최근 5년간 공동주택관리 완료 실적 1부
- 4) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료) 1부

- 5) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
- 6) 사업제안서(관리계획서 및 협력업체 상생발전계획서)

※ 제출서류는 순서에 따라 1개의 파일로 등록하고, 적격심사 서류는 전자적 방법으로 등록한 것과 동일하게 순서대로 출력하여 직접 또는 우편으로 당 아파트 관리사무소에 제출할 것.

6. 현장설명회(현장설명회 불참 시 입찰참가 불가)

- 가. 현장설명 일자 : 2026년 10월 23 일(금요일) 13 시 00분
- 나. 현장설명 장소 : 관리사무소
- 다. 대리참석 시 재직증명서 및 위임장 제출

7. 서류제출 및 개찰 일시 등 일정

- 가. 제출기한 : 2026년 10월 30 일 17:00시까지 전자입찰시스템 제출
- 나. 제출장소 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr) 등록
- 다. 개찰일시 : 2026년 10 월 30 일 18:00 이후 담당자 PC
- 라. 적격심사 : 2026년 10월 30 일 18:30 이후
(당 아파트 사정에 따라 일정이 변경될 수 있음)

8. 낙찰자 선정방법

- 가. 본 입찰은 참가자격 및 제출서류 적격업체에 한하여 국토교통부 고시 제2024-196호
(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제7조에 따라 입주자대표회의에서 적격심사 평가표로 평가하여 최고점을 받은 업체를 낙찰자로 선정한다.
- 나. 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저 가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- 다. 무효인 입찰에 해당되거나 제출서류 심사시 참가자격이 없거나 제출 서류가 미비하거나 하자가 판명될 경우 해당 업체는 업체 선정에서 제외한다.

9. 입찰결과 및 무효 통보

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호에 의거 선정된 업체는 유선으로 통보함
- 나. 국토교통부 고시 제2024-196호 [별표3] 각 호에 해당하는 무효로 하는 입찰이 있는 경우,
해당 입찰자에게 유선, 팩스, 문자 중 하나의 방법으로 통보함

10. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 가. 위탁 관리수수료 입찰내역서 각 항목 제공미터 당 단가 기재 시 “무 표시”, “-”, “0”원, “1원 미만의 소수점 포함 단가”를 기재하였을 경우 해당 입찰내역은 무효로 한다.
- 나. 입찰서의 입찰가액과 입찰내역서의 총계 금액은 일치하여야 한다.
- 다. 입찰가격은 월간 위탁관리 수수료에 위·수탁 관리계약 기간의 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 하되 부가가치세를 제외한 금액으로 산출한다.
- 라. 월간 위탁관리 수수료는 관리면적에 제공미터(㎡) 단가를 곱하여 산정한다.
- 마. 첨부된 “주택관리업자 선정 입찰내역서” 기준으로 산출하고 해당 양식으로 제출한다.

11. 계약체결에 관한 사항

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결)에 따라 낙찰자로 선정된 주택 관리업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 한다.
이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상인 경우에는 제7조

기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

나. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)에 따라 계약상대자는 용역 계약금액의 100분의 10의 계약보증금(현금, 공제증권 및 보증서)을 당 아파트에 제출하여야 한다.

12. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰보증금은 입찰금액의 100분의 5 이상을 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다.

나. 낙찰자로 선정된 주택관리업자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에 그 낙찰은 무효로 하며, 입찰보증금은 발주처에 귀속시킨다.

13. 기타사항

가. 본 입찰은 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」에 따름.

나. 주택관리업체 선정 공고 이후 업체 간 비방 혹은 허위사실 유포, 담합행위, 당 입주자대표회의 구성원에 대한 항응, 금품제공 및 로비 등으로 정상적인 입찰업무를 방해한 업체는 실격 처리함.

다. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제18조에 의거 입찰관련 물품, 금품, 발전기금 등을 제공하여서는 아니 되며, 제안서에 해당 내용이 명시될 경우 실격처리함.

라. 낙찰자로 선정된 주택관리업자는 기존 관리직원의 고용 승계에 대하여 상호 협의한다.

마. 낙찰자 통보는 유선 또는 전자적 방법으로 전달.

바. 제출된 서류는 일체 반환하지 않음.

사. 기타 명기하지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따른다.

아. 낙찰된 업체는 아파트 운영 및 관리에 대한 사항을 입주자대표회의와 협의하여 계약서를 작성하며, 특별한 사유가 없는 한 입주자대표회의의 의견을 따른다.

자. 기타 자세한 사항은 관리사무소(043-743-1640)으로 문의하시기 바랍니다.

붙임 : 1. 입찰서 1부.

2. 입찰가격 산출 내역서 1부.

3. 주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부 배점표 1부.

4. 제한경쟁입찰 참가 요건 및 적격심사 자가 평가표 1부

2026년 10월 14일

무실요진보네르카운티 입주자대표회의장 [직인생략]

[붙임1]

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 00월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
요진 보네르 카운티 아파트 입주자대표회의 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

붙임2.

입찰가격 산출내역서

구 분 (항목)	세 부 견 적 내 역	m ² 당 단가	월간금액 (m ² 단가x관리면적)	비고
1. 관리업무 관련 법률 및 제도 등에 대한 업무지원비	주택관리 관련 제도, 정책변경, 법률문제 등에 대한 업무지원			
2. 회계업무 지원비	회계업무 지원 및 관리 감독			
3. 행정업무 지원비	행정업무 지원 및 관리 감독			
4. 인사, 노무 및 교육 기술업무 지원비	인사, 노무 업무지원 및 노무 문제 발생 시 처리 등 건축물 및 각종 시설 관련 기술 및 장비 지원, 업무관리지원에 필요한 기타 부대비용			
5. 일반관리비	관리지원유지 및 운영에 필요한 관리업체 본사 제비용			
6. 기업이윤	주택관리회사 법인이윤 등			
계				
월간 위탁관리수수료	항목별 월간금액 합계액			원/월
입찰액 총계 (부가세 제외)	월 위탁관리수수료 ₩ 원 × 36개월			원

* 관 리 면 적 : 110,788m²

※ 유의사항

1. 내역서의 금액기재란 각 항목 m²당 단가 기재 시 1원 미만, 무표시 또는 “0”원 및 소수점 포함금액, “ - ” 등의 불명확한 기재가 있을 경우 무효로 한다.
2. 각 항목별 월간금액에서 원단위 미만 금액은 절사한다. (예 12,345.67 -> 12,345)
4. 월간 위탁관리수수료의 항목별 월간금액 합계액 천단위 미만은 절사한다. (예 123,456 -> 123,000)
3. 산출내역서의 입찰액 총계는 입찰서 기재 금액과 일치하여야 한다.
4. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제20조에 의거 부가가치세가 제외된 금액으로 제출할 것.

2026.10.. .

위 제출인 입찰자 : (인)

요진 보네르 카운티 아파트 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표(안)

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인					비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+, AA°,AA-, BBB+,BBB°, BBB-,BB+, BB°	A1,A2+,A2°, A2-,A3+, A3°,A3-, B+	회 사 채 에 준 하 는 등급						
		14.5	BB-	B°							
		14.0	B+,B°,B-	B-							
		11.0	CCC+ 이하	C 이하							
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	1건 이하 / 10,000세대								
		12	2 ~ 3건 / 10,000세대								
		9	4 ~ 5건 / 10,000세대								
		6	6 ~ 7건 / 10,000세대								
		3	8건 이상 / 10,000세대								
	업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보							
8			2순위(20%)								
6			3순위(40%)								
4			4순위(20%)								
2			5순위(20%)								
장비보유 (10점)		10	제시사항 모두 확보								
		8	2순위(20%)								
		6	3순위(40%)								
		4	4순위(20%)								
		2	5순위(20%)								
관리실적 (10점)		10	5건 이상								
		8	4건								
		6	3건								
		4	2건								
		2	1건								
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	우수(10%)								
		4.5	양호(20%)								
		4	보통(40%)								
		3.5	미흡(20%)								
		3	부족(10%)								
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수(10%)								
		4.5	양호(20%)								
		4	보통(40%)								
		3.5	미흡(20%)								
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	최저가								
		비고 3에 따라 산출된 점수로 순위별 배점 {예} A업체 점수 = {30-(30×(가중치)× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)} *가중치는 1로한다									
	100점	100점									

<비고>

- 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 나머지 업체는 세부점수 산출 결과에 따라 적용한다.
(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)
※가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.
- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.

제한경쟁입찰 참가 요건 및 적격심사 자가 평가표

가. 주택관리업자 선정 입찰참가 제한요건 평가표

순번	평 가 항 목		참가자격 여부	
1	자본금	자본금 5억원 이상	여 ()	부 ()
2	관리실적	관할 시·군·구 발급 공동주택 관리실적 증명서 (완료된 업무실적, 900세대이상 5건 이상)	여 ()	부 ()

나. 주택관리업자 선정 적격심사 자가 평가표

순번	평 가 항 목	평 가 내 용		첨부 서류 및 제시사항
		해당 표기	배 점	
1	신용평가등급	() 등급	() 점	□ 기업신용평가등급 확인서 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것
2	행정처분건수	() 건	() 점	□ 행정처분확인서 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고 일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 (10,000세대 기준 행정처분건수/관리세대수)
3	기술자보유		() 점	□ 법정 인력 모두 확보한 경우 “모두 확보”로 표기
4	장비보유		() 점	□ 법정 장비 모두 확보한 경우 “모두 확보”로 표기
5	관리실적	()개 단지	() 점	□ 관리실적증명서 입찰공고일 현재 최근5년간 관리실적증명서(완료 실적)
합 계			() 점	

위의 자가평가표의 내용과 제출서류를 확인, 사실과 다른 경우 해당 항목은 0점 처리되오니 반드시 증빙에 기반하여 기재하여 주시기 바라며, 기재오류에 의한 불이익은 입찰자에게 있음으로 작성시 유의하여 주시기 바랍니다.

2026. 10. .

업 체 명 :

대 표 자 :