

(긴급)주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제7조 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거하여 당 아파트 주택관리업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 세계수영선수촌 중흥S-클래스 센트럴아파트
나. 소 재 지 : 전남광주통합특별시 광산구 금봉로 106(우산동)
다. 단지규모 : 지하 2층 ~ 지상 25층(지하주차장 지하1층, 지하 2층)

세대수	동 수	공급면적(㎡)	승강기	난방방식	부대 시설
1,660세대	25개동	169,173.2250㎡	49대	개별난방	부대·복리시설 공용부분 일체

- 라. 직원현황 : 총 29명(관리사무소 9명, 미화원 남(7명), 미화원 여(13명))
마. 청소 용역은 위탁관리업체에서 직영 관리(경비 : 기계 경비업체에서 별도 운영)

2. 입찰의 종류 및 방법 : 제한경쟁, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

3. 낙찰방법 : 적격심사제

4. 계약기간 : 2026. 11. 06. ~ 2028. 11. 05.(2년)

5. 참가자격(입찰 공고일 기준)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한) 제1항 각 호의 어느 하나에도 해당하지 아니하는 주택관리업자
나. 자본금 10억원 이상 업체
다. 입찰공고일 현재 최근 5년 이내 공동주택 1,000세대 이상 완료실적 5개단지 이상 업체

6. 입찰 참가 제출 서류(**반드시 순서대로 편철**하여 [PDF 파일 첨부 등록](#))

- 가. 주택관리업등록증 사본 1부
나. 사업자등록증 사본 1부
다. 자본금 확인 서류 1부(법인등기사항 증명서 또는 자산평가서)
라. 공동주택관리 완료실적 확인원 1부(입주자대표회의 직인 날인 필수)
마. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)
바. 공정거래위원회 과징금처분 확인서 1부(공고일 기준 최근 6개월)
사. 적격심사 평가에 필요한 서류 각 1부
- 1) 주택관리업자 선정 적격심사 항목별 실적 자체평가표 [별지 1호 서식]
 - 2) 기업신용평가등급 확인서(유효기간 이내)
 - 3) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 관할행정기관 발급)
 - 4) 기술자보유 현황(자격증 사본, 4대 보험가입 증명자료)
 - 5) 장비보유 현황(장비구입 세금계산서, 영수증 또는 장비임대확인서 등)
 - 6) 공동주택 관리실적 증명서(관할행정기관 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적)

- 7) 사업제안서(관리계획서 및 협력업체와의 상생발전 계획서)
- 8) 입찰서 [별지 2호 서식]
- 9) 주택관리업자 선정시 표준 입찰내역서 [별지 3호 서식]
- 10) 입찰가의 5% 이상의 입찰보증금 또는 증권(사업자등록번호 509-82-66752)
- 11) 각서 [별지 5호 서식]

- ※ 서류제출 마감시한까지 **위의 서류 일체를 반드시 순서대로 편철**하여 관리사무소에 별도로 1부 제출하기 바람(우편, 직접 등 마감시한까지 도착분에 한함)
- ※ 전자입찰시스템 등록서류와 서면제출 서류가 다를 경우에는 시스템 등록 서류를 우선

7. 서류접수 마감 및 방법

- 가. 서류 제출 기한 : 2026년 10월 22일(목) 17시까지
- 나. 제출 방법 : 입찰서 및 모든 제출서류는 www.k-apt.go.kr에 전자 방법으로 등록

8. 사업설명회

- 가. 일시 및 장소 : 2026년 10월 23일(금) 19시 10분 입주자대표회의실(시간 엄수)
- 나. 사업설명회(프레젠테이션) 방법 : 발표 10분, 질의·응답 5분(총 15분 이내)
 - 사업설명회 순서는 전자입찰 접수순
 - **프리젠테이션을 위한 인쇄물 13부 당일 현장 제출**
- 다. 사업설명회에 불참하는 입찰자는 사업제안서 접수 최하점 처리함

9. 적격심사 평가 및 참관

- 가. 평가일시 : 2026년 10월 23일(금) 사업설명회 이후 입주자대표회의실
(당 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음)
- 나. 참관 : 관리규약 제46조의2제3항에 따라 적격심사 평가에 참관을 원하는 입주자등은 평가 24시간 전(2026년 10월 22일 19시)까지 관리주체(관리사무소)에 참관 신청을 한 후 참관할 수 있다.
- 다. 평가위원별로 개별 평가표를 작성·서명(본인 자필)하고, 평가 결과는 사업자선정지침에 따라 공개한다.

10. 낙찰자 선정방법

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호에 의거 입찰참가자격에 결격사유가 없고, 제출서류에 하자가 없는 업체 가운데 “주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표”에서 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정하여 개별 통보함.
- 나. 동점자 처리 : 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저 입찰가격을 기준으로 결정하고, 최저 입찰가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정하여 개별 통보함.

11. 입찰보증금 등

- 가. 입찰보증금은 입찰금액의 100분의 5이상을 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 함.
- 나. 낙찰업체는 계약체결 이후 7일 이내에 계약이행보증서(총 계약금의 10%)를 제출해야 함.
- 다. 낙찰업체가 특별한 사유 없이 낙찰 후 10일 이내에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.

12. 입찰의 무효

가. 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 아래와 같음.

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 [별표 3] 입찰의 무효에 해당하는 경우
- 2) 입찰 공고문을 따르지 않은 경우
- 3) 제출서류 등을 투찰 마감시한 이내에 제출하지 않은 경우
- 4) 입찰 참가자격의 요건을 갖추지 못한 경우

나. 무효로 하는 입찰이 발생한 경우에는 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유에 관하여는 유선·팩스 또는 문자로 그 사실을 개별 통보함.

13. 입찰시 유의사항

가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 “적격심사 세부기준” 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지 않음.

다. 낙찰자 선정 또는 계약체결 이후에라도 제출서류에 하자가 있거나 허위사실 또는 본 입찰과 관련하여 금품제공이나 향응 등을 제공한 사실이 발견된 경우에는 본 입찰은 무효처리하고 계약은 해지 또는 취소함.

라. 제출서류의 사본은 반드시 원본대조필 날인하여야 하며, 원본을 제출하여야 하는 서류를 사본으로 제출한 경우에 해당업체의 입찰은 무효로 함.

마. 입찰공고 후 입주자대표회의 또는 관련자와 직접 또는 전화연락을 통하여 접촉하고자 하는 경우에는 감점 처리하며, 본 입찰과 관련하여 일체의 공약을 내세울 수 없음.

바. 입찰공고에 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의의 결정에 따르며, 본 입찰과 관련한 서류제출이나 열람을 요구하거나 입찰과정 전반에 걸쳐 입주자대표회의 등을 상대로 어떠한 이의제기도 할 수 없음.

사. 기타 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 062. 944 - 9496)로 문의하시기 바랍니다.

▪ 별 지

1. 주택관리업자 선정 적격심사 항목별 실적 자체평가표
2. 입찰서
3. 주택관리업자 선정시 표준 입찰내역서
4. 주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표
5. 각서

2026년 10월 15일

세계수영선수촌 중흥S-클래스 센트럴아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

주택관리업자 선정 적격심사 항목별 실적 자체평가표

순번	평 가 항 목	평가내용	비 고
참가 자격 관련	자본금	원	♦ 10억원 이상
	관리실적	()개단지	♦ 입찰공고일 현재 최근 5년 이내 공동주택 1,000세대 이상 완료실적 5개단지 이상

1	신용평가등급	()등급	♦ 기업신용평가등급 확인서 내용대로 기재(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수 / (세대당)	() 건	♦ 관할 관청에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간의 행정처분 확인서 행정처분건수/10,000세대 = 행정처분건수 × 10,000세대/업체 관리세대수
3	기술자 보유	() 인	♦ 입찰공고일 현재 해당업체에서 최근 1개월이상 근무 하고 있는 경우 인정하며, 자격증사본과 4대보험 가입 증서 제출 / <u>10명 이상 확보시 충족이라 표기</u>
4	장비 보유	() 종	♦ 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 제출 / <u>15종 이상 확보시 충족이라 표기</u>
5	관리 실적	()개단지	♦ 관할행정기관에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적 / <u>5건 이상시 충족이라 표기</u>
6	입찰 가격	원	♦ 입찰서에 기재된 입찰가액

※ 위 자체평가표는 사실과 같으며, 허위로 작성 제출 시에는 평가대상에서 배제되어도 절대
이의제기를 하지 않음을 확약합니다. (적격심사 제출서류 맨 앞장에 첨부)

2026년 월 일

위 제출인 입찰자 : (인)

세계수영선수촌 중흥S-클래스 센트럴아파트 입주자대표회의 귀중

<별지 2>

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	(긴급)주택관리업자 선정공고
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.			
년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
세계수영선수촌 중흥S-클래스 센트럴아파트 입주자대표회의 귀 중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm × 297mm(일반용지 60g/㎡)

<별지 3>

주택관리업자 선정시 표준 입찰내역서(제46조제1항 관련)

구 분 (항목)	세부 견적내역	㎡당 단가	월간금액	비고
1. 행정, 인사, 노무, 법률관련 업무지원비 (행정, 인사, 노무, 법률)	관리단지 행정, 인사, 노무, 법률 업무지원, 처리			
2. 회계관련 업무지원비(회계)	관리단지 회계지도.점검 등 사무업무지원 및 회계감독			
3. 기술 업무지원비 (건축, 시설)	건축물 및 각종 시설관련 기술 및 장비지원 등 업무관리			
4. 교육업무	관리업무에 관한 교육지원			
5. 일반관리비	관리지원의 유지.운영에 필요한 경비			
6. 기업이윤	관리지원에 필요한 기타 기업이윤 등			
7. 기타경비	관리지원에 필요한 기타 부대비용 등			
계				
월간 위탁관리수수료	항목별 월 평균액의 합계액		원/월	
㎡당 단가	월간 위탁관리수수료(원) ÷ 주택공급면적(㎡)		원(㎡당)	
입찰액 총계 (부가세 제외)	월 위탁관리수수료(원) × 개월		원	

※ 유의사항 :

1. 내역서의 금액 기재란 각 항목 중 단가에 “무표시” 또는 “0” 원, “1원미만”, “-” 등의 불명확한 기재가 있는 경우에 해당 입찰내역서는 인정되지 않으며, 내역서의 입찰액 총계금액은 소수점 이하는 절사하고, 입찰서 기재금액과 일치하여야 함.
2. 각 항목별 m²당 단가 1원미만의 금액은 배제함.

2026년 2027년 2028년

위(본인) 입찰자 :

(인)

세계수영선수촌 중흥S-클래스 센트럴아파트 입주자대표회의 귀중

<별지 4>

주택관리업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA, AA+, AA°, AA-, A+, A°, A-, BBB+, BBB°, BB-, BB+, BB°, B	A1, A2+, A2°, A2-, A3+, A3°, A3-, B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB -	B°					
		14.0	B+, BB, B -	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	2건 이하/10,000세대						
		12	2건 초과~3건 이하/10,000세대						
		9	3건 초과~5건 이하/10,000세대						
		6	5건 초과~8건 이하/10,000세대						
		3	8건 초과/10,000세대						
업무수행능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	10명 이상						
		8	8명 이상						
		6	6명 이상						
		4	4명 이상						
		2	2명 이상						
	장비보유 (10점)	10	15종 이상						
		8	12종 이상						
		6	9종 이상						
		4	6종 이상						
		2	3종 이상						
	관리실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
4		2건							
2		1건 이하							
사업제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비고 3에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
	100점	100점							

<비고>

- 기술자 및 장비보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고 모두 확보한 경우를 1순위로 하고 순차적으로 점수를 부여한다. 단, 5순위부터는 모두 2점씩만 부여한다.(제시사항이 없는 경우 모두 만점처리한다)
- <삭 제>
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}, \text{※ (가중치)는 1을 기본값으로 하며, 가격평가의 차별성을 보다 크게 하고자 하는 경우 입찰 공고 전 입주자대표회의 의결로써 가중치 (2)를 정할 수 있다. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.}$$

<별지 5>

각 서

- 업 체 명 :
- 사업자등록번호 :
- 주 소 :
- 대표이사 성 명 :

위 본인은 귀 아파트 주택관리업자 선정을 위한 입찰과정 및 입찰결과에 대하여 아래의 사항을 숙지하였음을 확인하며 이에 각서를 제출합니다.

- 아 래 -

1. 입찰공고의 내용에 대하여 투찰 전 이를 완전히 숙지하여 어떠한 이의도 없으며, 이 공고내용에 동의하여 입찰서를 제출합니다.
2. 본 입찰공고에 대한 해석은 입주자대표회의의 해석에 따릅니다.
3. 본 입찰과 관련하여 입찰과정의 진행을 방해하거나 기타 불법·부당한 행위를 하였을 경우에는 귀 입주자대표회의 결정에 의하여 입찰자격이 상실될 수 있음을 숙지하고 이에 대하여 어떤 이의도 제기하지 않고 성실하게 입찰에 임할 것을 동의합니다.
4. 위 본인은 입찰과정 및 그 결과에 대하여 행정·민·형사상의 어떠한 책임도 제기하지 않겠으며 귀 입주자대표회의의 결정에 따르겠습니다.

2026년 월 일

<위 각서인> 회 사 명 :

대표이사 :

(인)

세계수영선수촌 중흥S-클래스 센트럴아파트 입주자대표회의 귀중