

주택관리업자 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제7조, 동법시행령 제5조, 국토교통부고시 주택관리업자 및 사업자선정지침 제 2024-196호에 의거 주택관리업자를 선정하기 위하여 다음과 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단지명 : 두산위브더제니스 오션시티 1단지
- 나. 소재지 : 부산시 남구 유엔로 35
- 다. 단지규모 : 2,834세대 (1단지 28개동)
- 라. 관리면적 : 291,485.9044m² (1단지 아파트)

2. 입찰내용

- 가. 입찰명 : 주택관리업자 선정(위탁관리)
- 나. 계약기간 : 2년(2026.11.05~2028.11.04)
- 다. 경비, 청소 등의 직영운영 또는 위탁운영에 관한 사항 : 별도 위탁운영

3. 현장설명회

- 가. 현장설명회 일시: 없음

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 등

- 가. 입찰의 종류: 제한경쟁입찰
- 나. 낙찰의 방법: 적격심사제
- 다. 입찰의 방식: 전자입찰

5. 입찰참가자격에 관한 사항

- 가. 국토교통부 고시 2024-196호 제18조(참가자격의 제한)에 해당하지 아니하는 업체
- 나. 자본금 : 입찰공고일 현재 자본금 15억원 이상인 업체
- 다. 사업실적:입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 3,000세대 이상 3개단지 이상 관리완료 실적이 있는 업체

6. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

※ 서류는 순서대로 스캔하여 하나의 pdf파일로 제출

1) 제출서류 목록 : 사본

가. 주택관리업등록증 사본 1부

나. 사업자등록증 사본 1부

다. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부

라. 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)

마. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부

(단, ②행정처분 유무확인서 미제출시 입찰무효로 하고, 나머지 서류는 배점을 0점처리)

① 기업신용평가등급 확인서 1부

② 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분확인서 1부

③ 기술인력 보유증명서 1부(자격증 사본과 4대보험료 택1 가입서류 증빙 제출)

기술자 보유 제시기준: 전기, 소방, 건축, 토목, 기계설비, 정보통신, 열관리, 산업안전, 조경 등 관련 분야의 기술자 환산인원 20 인 이상을 확보한 경우 10 점(만점)으로 한다. 만점 기준에 미달하는 업체는 기술자 환산인원이 많은 순으로 순위를 정하되, 만점 업체를 제외한 나머지 업체를 100%로 하여 상위 20%는 2 순위(8 점), 다음 40%는 3 순위(6 점), 다음 20%는 4 순위(4 점), 마지막 20%는 5 순위(2 점)로 평가한다.

다만, 만점 미달 업체가 4 개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점하며, 환산인원이 동일한 경우에는 추첨으로 순위를 정한다.

④ 장비 보유증명서 1부(장비구입 영수증 또는 세금계산서 또는 장비임대 확인서 등과 장비 사진을 첨부하여 제출)

장비 보유 제시기준: 비상용 급수펌프(수중펌프), 절연저항계(누전측정기), 카메라, 콘크리트균열폭 측정기, 5m 이상 줄자, 누수탐지기, 열화상카메라, 접지저항계, 클램프미터, 누설전류계, 진동측정기, 풍속계, 가스누설검지기, 산소·유해가스 농도측정기(복합가스측정기), 소음측정기, 조도계, 산소(또는 전기)용접기, 토양수분측정기, LAN 케이블 테스터, CCTV 모니터 테스터 등 **총 20 종을 제시장비로 한다.** 20 종을 모두 확보한 경우 10 점(만점)으로 하며, 만점 기준에 미달하는 업체는 장비 보유 종류가 많은 순으로 순위를 정하되, 만점 업체를 제외한 나머지 업체를 100%로 하여 상위 20%는 2 순위(8 점), 다음 40%는 3 순위(6 점), 다음 20%는 4 순위(4 점), 마지막 20%는 5 순위(2 점)로 평가한다.

다만, 만점 미달 업체가 4 개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점하며, 보유 장비 종류 수가 동일한 경우에는 추첨으로 순위를 정한다.

⑤ 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 현재의 공동주택 관리실적 증명서 1부

※ 관리실적은 단지 규모와 관계없이 공동주택 관리실적의 단지 수를 기준으로 평가하며, 5개 단지 이상을 만점으로 한다.

- ⑥ 제한경쟁입찰 참가자격 증빙서류(입찰공고일 현재 최근 5년간 3,000세대 이상 3개 단지 이상 관리완료실적 증명서) 1부
- ⑦ 회사소개서 및 사업제안서(사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수) 1부

평가기준: 평가위원별로 참여업체의 우열을 판단하여 **1 순위부터 4 순위까지는 각 1 개 업체씩 선정하고, 5 순위 이하 나머지 업체는 모두 5 순위 점수를 동일하게 부여한다.**

- ⑧ 입찰공고일 기준 6개월 이내 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부
- 바. 입찰서 및 산출내역서 1부
- 사. 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부

2) 서류접수 마감 및 제출 장소

가. 서류접수 마감시한 : 2026.10.26(월). 17시

나. 서류제출 방법 : 전자입찰 <http://www.k-apt.go.kr>

7. 개찰의 일시·장소: 2026.10.27(화) 10시~ / 당 아파트 개찰 담당자 PC

※ 일시·장소 변경 : 부득이한 사유로 개찰 일시·장소가 변경 될 수 있으며, 입찰참여자에게 유선, 문자 또는 팩스로 통보 한다.

8. 업체별 사업설명회(PT) 일정 및 장소

가. 일시 : 2026.10.27.(화) 19시

나. 장소 : 당 아파트 회의실(클럽제니스 B4층 회의실)

※ 일시, 장소 변경: 당 아파트 사정으로 사업설명회 일정이 변경 될 수 있으며 변경시 입찰자에게 개별 공지함.

다. 실시 방법 : 10분 이내 발표 / 질의 10분 (의결에 따라 추가 5분 가능)

라. 발표 순서 : 추첨

마. 사업제안서 제출

- ① 사업제안서는 **회사양식에 의한다.** 다만, 미화, 경비, 셔틀버스, 커뮤니티운영, 하자관리, 공고일 기준 최근 3년간 회사산재율(경비,미화 포함)에 대한 내용을 포함할 것
- ② 전자입찰로 제출한 사업제안서와 동일한 내용의 사업제안서 및 PT자료 16부를 사업설명회 당일 발표 전까지 제출하여야 한다.
- ③ 사업제안 발표에 필요한 노트북·빔프로젝터 등 장비는 제안업체가 지참할 것.
- ④ 사업제안서의 내용은 적격심사 시 **사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수 등의 평가자료**로 활용한다.
- ⑤ 발표자는 회사 소속의 아파트 관리경험이 풍부한 유경험자 출신의 소장이 할 것

(PT당일 재직증명서에 소장경력기간 표시하여 제출)

사업설명회(PT) 발표 시 유의사항

사업제안서 또는 발표자료에 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제 18 조제 1 항제 5 호에 따라 물품·금품·발전기금 등의 제공 또는 제공 약속을 포함한 사업제안은 금지하며, 위반 시 입찰무효 처리할 수 있음. 다만, 정상적인 관리업무 수행을 위한 기술지원·교육 등은 제외함.

9. 낙찰자 결정일 및 낙찰자 선정방법 등

- 가. 낙찰자 결정일 및 장소 : 2026년 10월 27일(화) 21시 00분 이후 당 아파트 회의실
- 나. 선정지침에 의거 제출서류에 이상이 없는 적격업체 중 적격심사표에 의해 최고점을 받은 업체를 최종 낙찰자로 선정하여 개별 통보한다.
- 다. 동일점수인 경우에는 사업자선정지침 제7조 제3항 및 제4항에 따라 업체를 선정한다.

10. 입찰의 무효

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호[주택관리업자 및 사업자선정지침] 제6조 및 별표3[입찰의 무효]에 해당하는 경우 무효로 한다. 입찰을 무효가 된 경우 해당 입찰자에게는 전화, 팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

11. 입찰관련 유의사항

- 가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지의 부대시설을 확인하고, 국토교통부고시 제2024-196호[주택관리업자 및 사업자 선정지침]의 별표3[입찰의 무효]및 적격심사 세부기준 등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.
- 나. 제출된 입찰서는 교환·변경할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰 취소, 체결 후이면 계약은 무효 처리함.

12. 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.
- 나. 낙찰자로 선정된 사업자는 낙찰통보를 받은 날부터 10일 이내에 계약을 체결하여야 한다. 다만, 계약개시일이 그 이전에 도래하는 경우에는 계약개시일 전일까지 계약을 체결하여야 하며, 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 아니하는 경우 입찰보증금은 발주처에 귀속되고 낙찰은 무효로 한다.
- 다. 계약상의 의무 불이행으로 인한 중도해지시, 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 라. 상기에 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의에서 결정한다.
- 마. 기타 입찰과 관련한 자세한 사항은 당 아파트로 문의 바랍니다.

(T: 051-867-0635)

별첨 : 1. 입찰서 1부

2. 주택관리업자 선정시 표준 입찰내역서 1부
3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표 1부
4. 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 1부
5. 주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표 1부

2026년 10월 15일

 **두산위브더제니스 오션시티 입주자대표회장(직인생략)**

[별첨1]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
두산위브더제니스 오션시티 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제6호 서식] 주택관리업자 선정시 표준 입찰내역서

※ 입찰금액이 표준 입찰내역과 대조하여 합당하지 않을 경우 입찰은 무효로 함

◎ 유 의 사 항

1. 입찰가액 산출내역서 각 항목별 m²당 단가 기재 시 각 항목 당 1원 미만, "0"원, 무표시, "-"표시, 1원 미만의 소수점 포함 금액 및 일부 항목 제외된 금액 등 불명확한 기재가 있을 경우 입찰을 무효로 처리함.
2. 입찰가액 산출내역서 항목별 m²당 단가는 1원 이상 표시할 것.
3. 각 항목(재료비, 기타경비, 일반관리비, 기업이윤, 법인세 등)별 산출금액은 10원 단위 미만은 절사하고 노무비는 절상할 것.
4. 월간 합계액과 입찰금액은 10원 단위 미만은 절사함.
5. 입찰서의 입찰가격과 입찰가액 산출내역서 금액이 서로 일치하지 않을 경우 입찰은 무효로 처리함.
6. 부가가치세를 제외한 금액.

두산위브더제니스 오션시티 입주자대표회의 귀중

[별첨 3]

[별지 제6-1호 서식] (제43조의2제2항 관련)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

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	0건						
		12	1만세대당1건						
		9	1만세대당1건초과~3건이하						
		6	1만세대당3건초과~5건이하						
		3	1만세대당5건초과~8건이하						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
		2	5순위 이하						
	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						
		6	3순위						
		4	4순위						
		2	5순위 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
		1	5순위 이하						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
		1	5순위 이하						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		27	2순위						
		24	3순위						
		21	4순위						
		18	5순위 이하						

합계	100점	100점					
<비고> - 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함 - 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』[별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다. - 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다 - 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 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우에는 1순위로 한다. - 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다. - 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 치우개선 계획을 본다. - 입찰가격 점수는 최저가를 제시한 업체를 1순위로 하고, 나머지 업체의 순위는 입주자대표회의의 의결로써 정한 세부배점간격에 따라 정한다.							

[별표 4] (제2장 관련)

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부배점	평가내용		
관리능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수 / 관리세대수	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	관리실적	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	협력업체와의 상생발전지수		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다.
다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 개별 공동주택의 여건을 반영하여 20~30점 범위 내에서 결정한다.
2. 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	배점
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

3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
 4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
- 가. 입찰공고 시 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. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

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

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
5. 관리실적은 5개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
 6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
 7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 주택관리업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

주택관리업자 선정 적격심사 평가 내용 일람표

순번	평가항목	평가내용	비 고
참가 자격	자본금	()억원	15억원 이상
	관리실적	()개 단지	입찰공고일 현재 최근 5년간 3,000세대 3개 단지 이상 공동주택 관리완료실적증명서 첨부
1	신용평가등급	()등급	기업신용평가 등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한것으로서 유효기간 이내의 것)
2	행정처분건수	()건	입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급분 ※행정처분건수= (업체 행정처분건수 × 10,000세대) / 업체 관리세대수
3	기술자보유	()인	기술인력 보유증명서
4	장비보유	()종	기술장비 보유 증명서
5	관리실적	()개 단지	시·군·구 발급 입찰공고일 현재의 공동주택 관리실적

□ 위 평가내용 작성에 허위가 없어야 하며, 허위로 작성 제출시에는 평가배점 산정시 최하위 점수를 부여하고 제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 한다.

2026. . .

위 작성자 제출인 : (인)

두산위브더제니스 오션시티 입주자대표회의 귀중