

# 주민공동시설 위탁운영업체 선정 공고

## 1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 에코델타 더 베르힐 아파트
- 2) 소 재 지 : 부산광역시 강서구 에코델타5로 60
- 3) 단지규모 : 16개동 1,120세대, 연면적 : 131369.3691㎡

## 2. 입찰내용

- 1) 대상시설 : 커뮤니티센터(헬스장, 골프연습장, GX룸 등) 시설 일체
- 2) 계약기간 : **계약일로부터 3 년**
- 3) 관리항목 : 시설 및 기구관리, 이용자 안전관리, 관리요원 관리, 청소 및 운영프로그램관리 등
- 4) 운영시간 : 화~토(06:00~22:00) / 일요일 및 공휴일(09:00~18:00),  
휴관일(매주월요일, 근로자의 날, 명절당일 등 입주자대표회의가 정하는 날)
- 5) 관리요원 : 총 4명 (팀장1명, 안내데스크2명, 미화1명)
- 6) 배치인력은 관련 자격증 소지자로 한다.
- 7) 제안 필요 사항
  - ① 공고문에 기재된 위탁관리시설 일체에 대한 제안
  - ② 현 운영사항에 대한 문제점을 파악하고, 이에 대한 해결방법 제안

## 3. 입찰종류 및 낙찰방법 : 일반경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰 (사이트: [www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr))

## 4. 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 사업자선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체

## 5. 제출서류 (서류일체 전자입찰 사이트 등록·제출)

- 1) 입찰서 1부 (입찰가격은 부가가치세 제외 금액)
- 2) 사업자등록증 사본 1부
- 3) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함) 1부
- 5) 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부- **별지 평가배점표 참고 必**
  - ① 기업신용평가등급 확인서
  - ② 해당법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
  - ③ 기술인력 보유현황
  - ④ 업무실적 증명서
  - ⑤ 장비 보유현황
  - ⑥ 사업제안서 및 커뮤니티시설 운영계획서
  - ⑦ 기타 별지 적격심사제 평가배점표에서 요구하는 증빙자료
- 6) 별지 제2호 서식에 따른 산출내역서 (월간 총 합계 x 36개월, 부가세별도) 1부
- 7) 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 8) 입찰공고일 현재 최근 6개월 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부

## 6. 서류등록마감 및 현장설명회

- 1) 등록마감일시 및 장소 : 2026년 11월 2일 (월) 17시 , 전자입찰([www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr))
- 2) 별도의 현장설명회는 개최하지 않으며, 현장 확인 및 제반 현황과 상세 사항이 필요한 업체는 방문 전 전화예약 후 관리사무소로 먼저 방문 바람.

## 7. 개찰일시 및 업체선정 방법

- 1) 개찰일시 및 장소 : 2026년 11월 2일 (월) 18시, 관리사무소 담당자 PC
- 2) 적격심사 일시 및 장소 : 2026년 11월 3일(화) 19시30분, 입주자대표회의실
- 3) 당 아파트 입주자대표회의 일정에 따라 적격심사 및 PT일정은 변경될 수 있으며, 변경 시 해당 업체에 별도 통보한다.
- 4) 사업제안 PT는 업체별 발표 10분, 질의응답 10분으로 진행하며, 발표순서는 관리사무소에서 정한 순서에 따른다.
- 5) PT발표자는 해당 업체 소속 임직원으로 한다. 발표시 제출된 사업제안서의 범위를 벗어난 새로운 조건이나 입찰금액 변경 등은 인정하지 않는다.
- 6) 적격심사 대상 업체가 정당한 사유없이 지정된 일시까지 PT에 참석하지 않을 경우, 사업제안 관련 평가항목은 제출된 서류만을 기준으로 평가하거나 해당 평가항목을 최저점 처리할 수 있다.
- 7) 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 근거 제출서류 심사 후 유효한 업체에 한하여 적격심사 평가주체가 적격심사표로 평가하여 최고점을 받은 업체를 낙찰자로 선정한다.
- 5) 적격심사 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

## 8. 계약 및 운영에 관한 사항

관리요원의 세부 근무시간 및 업무범위는 별지 산출내역서 및 계약조건에 따른다.

- 1) 관리요원의 직책수당은 별지 제2호 입찰금액 산출내역서에서 정한 금액 이상을 반드시 반영하여야 하며, 임의로 감액할 수 없다.
- 2) 수탁업체는 관리인력의 연차·병가·퇴사 등으로 결원이 발생하는 경우 대체인력을 투입하거나 근무조정을 실시하여 시설운영에 공백이 발생하지 않도록 하여야 한다.
- 3) GX프로그램 강사의 결원 또는 무단결근이 발생한 경우 수탁업체는 신속하게 대체강사를 확보하여 프로그램 운영에 차질이 없도록 하여야 한다.
- 4) 계약기간 중 중대한 계약의무 불이행 또는 운영부실이 발생한 경우에는 계약서 특약사항에 따라 시정요구 및 경고 등의 절차를 거쳐 계약을 해지할 수 있음.
- 5) 구체적인 계약해지 사유 및 기준은 입찰조건을 기초로 낙찰업체와 계약체결 시 상호 협의하여 특약사항으로 정한다.

### [특약사항]

다음 각 호의 사항이 발생할 경우 별도의 해지 통보 없이 계약은 자동 종료된다.

1. 주민공동시설의 실제 운영개시일부터 최초 3개월을 계약해지 유예기간으로 정하며, 해당 기간 및 유예기간 종료 후 월별 운영수지에서 적자가 발생한 경우에는 계약상 직원 인건비만 지급하고 위탁

수수료 등 운영업체의 수수료 및 이윤은 지급하지 않는다. 유예기간 종료 후 2개월 연속하여 적자가 발생하는 경우(최초 3개월의 유예기간은 연속 적자 산정에서 제외한다), 두 번째 적자 발생 월의 말 일에 별도의 해지 통보 없이 계약은 자동 종료된다. 이때 운영개시일은 관리주체와 운영업체가 서면으로 확인한 날짜로 하며, 계약해지의 기준이 되는 적자금액은 양 당사자가 상호 협의하여 정한다.

2. 계약상 필수 관리인력의 공석이 발생한 후 7일 이상 대체인력이 배치되지 않아 정상운영에 지장을 초래한 경우

3. GX프로그램 강사의 무단결근 또는 공석으로 7일 이상 정상적인 프로그램 운영이 이루어지지 않는 경우

4. 기타 계약체결 시 양 당사자가 중대한 계약의무 위반사항으로 합의한 경우

## 9. 기타 유의사항

1) 접수된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실 등 하자가 있거나 국토교통부 고시 제2024-196호 [별표3]에 명시된 사항의 입찰자는 무효로 하며, 전화 또는 문자로 개별 통보함.

2) 입찰자는 국토교통부 고시 사업자선정지침에 따른 제반사항을 숙지한 것으로 간주하며, 사전에 현장 확인 및 열람사항은 충분히 검토하여 응찰하시고, 숙지하지 못하여 발생하는 책임은 입찰 참가자에게 있음.

3) 헬스 개인운동, 골프 개인운동 등의 이용금액 및 GX프로그램 강사로 책정·지급방법 등 세부운영사항은 추후 입주자대표회의와 협의하여 결정함.

4) 낙찰자는 낙찰통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결 하여야 하며, 기한 내에 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 입찰보증금은 당 아파트에 귀속되며, 낙찰은 무효로 함.

5) 낙찰자는 계약을 체결한 때에는 계약금액의 10%를 계약보증금으로 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 계약보증금은 당 아파트에 귀속됨.

6) 본 공고에 명시되지 않은 사항은 관련법령, 사업자선정지침 준용 및 당 아파트의 결정에 따름.

7) 기타 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 051-831-3990)로 문의 바람.

※ 붙임 : [별지 1호 서식] 입찰서 1부

[별지 2호 서식] 입찰금액 산출내역서 1부

[별지 3호 서식] 적격심사제 평가배점표 1부. 끝.

2026. 10. 21.

**주식회사 나라솔루션**

**에코델타 더 베르힐 관리사무소장(직인생략)**

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

| 입찰서                                                                                                                      |                    |      |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-----------------|
| *참가번호                                                                                                                    |                    | 입찰명칭 | 주민공동시설 위탁운영업체선정 |
| 입찰가액                                                                                                                     | ₩                  |      |                 |
| 입찰보증금                                                                                                                    | ₩                  |      |                 |
| 위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.<br><div style="text-align: center;">           년      월      일         </div> |                    |      |                 |
| 입찰자                                                                                                                      |                    |      |                 |
| 상호(성명)                                                                                                                   |                    |      |                 |
| * 대표자                                                                                                                    | 성명                 |      |                 |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                                                                                     |                    |      |                 |
| 사업자등록번호                                                                                                                  |                    |      |                 |
| 주소(전화번호)                                                                                                                 |                    |      |                 |
| <b>에코델타 더 베르힐아파트 관리사무소장 귀중</b>                                                                                           |                    |      |                 |
| 기재방법                                                                                                                     | * 참가번호는 기재하지 마십시오. |      |                 |

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

【별지 제2호 서식】

주민공동(커뮤니티)시설 위탁운영 산출내역서(2026년 최저임금 적용)

| 직책                    |            | 탐장            | 오전<br>안내데스크   | 오후<br>안내데스크                             | 미화          | 비고                                  |
|-----------------------|------------|---------------|---------------|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------------|
| 근<br>무<br>시<br>간      | 평 일(화~금)   | 12:00 ~ 20:00 | 06:00 ~ 14:00 | 14:00 ~ 22:00                           | 10:00~14:00 |                                     |
|                       | 토요일        | 12:00 ~ 20:00 | 06:00 ~ 14:00 | 14:00 ~ 22:00                           | 10:00~14:00 |                                     |
|                       | 일요일[격주]    | 09:00 ~ 18:00 | 09:00 ~ 18:00 | 09:00 ~ 18:00                           |             |                                     |
|                       | 주 근무시간     | 39            | 39            | 39                                      | 17.5        |                                     |
|                       | 일 근무시간     | 7.8           | 7.8           | 7.8                                     | 3.5         |                                     |
|                       | 월 근무시간     | 204           | 204           | 204                                     | 92          |                                     |
|                       | 야간근무시간     |               |               |                                         |             |                                     |
| 직<br>접<br>노<br>무<br>비 | 기본급        |               |               |                                         |             | *2026년 최저임금으로 작성                    |
|                       | 직책수당       | 500,000       | 200,000       | 200,000                                 | 0           | 해당 직책수당 이상 제시                       |
|                       | 야간수당       |               |               |                                         |             | 야간근무시간*통상시급*0.5                     |
|                       | 소 계        |               |               |                                         |             | 각 항목 원단위 이하 절상                      |
|                       | 연차수당       |               |               |                                         |             | <(기본급+직책수당)/월 근로시간>×일근<br>무시간×26/12 |
|                       | 퇴직적립금      |               |               |                                         |             | (급여 소계+연차수당)/12                     |
|                       | 직접노무비 계(A) |               |               |                                         |             | 각 항목 원단위 이하 절상                      |
| 간<br>접<br>노<br>무<br>비 | 국민연금       |               |               |                                         |             | (급여 소계+연차수당)의 4.75%                 |
|                       | 건강보험       |               |               |                                         |             | (급여 소계+연차수당)의 3.595%                |
|                       | 장기요양보험     |               |               |                                         |             | 건강보험료의 13.14%                       |
|                       | 고용보험       |               |               |                                         |             | (급여 소계+연차수당)의 1.15%                 |
|                       | 산재보험       |               |               |                                         |             | (급여 소계+연차수당)의 1.15%                 |
|                       | 간접노무비 계(B) |               |               |                                         |             | 각 항목 원단위 이하 절상                      |
| 노무비 합계(A+B)           |            |               |               |                                         |             |                                     |
| 월간 총 노무비              |            |               |               | 인당 노무비 합계 총액                            |             |                                     |
| 위탁수수료                 |            |               |               | 월간 총 인건비의 3% 이상<br>(원단위 이하 절상)          |             |                                     |
| 매월 청구액                |            |               |               | 월간 총 인건비+위탁수수료 / (부<br>가세별도, 원단위 이하 절상) |             |                                     |
| 입찰 금액                 |            |               |               | 매월청구액*36(부가세별도)                         |             |                                     |

[특기사항]

1. 산출내역서는 본 입찰공고 및 산출기준에 따라 작성하여야 하며, 각 항목별 금액을 빠짐없이 기재하여야 한다. 다만, 산출기준상 해당 금액이 발생하지 않는 항목 또는 발주처가 0원으로 정한 항목은 0원 기재를 허용한다. 산출기준을 위반 하거나 입찰서의 입찰금액과 산출내역서의 총액이 일치하지 않는 경우에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 및 입찰 공고에서 정한 기준에 따라 처리한다.
2. 근로기준법 및 최저임금법에 위반되는 경우에는 무효로 함.
3. 4대보험은 매월 실비 정산하며, 퇴직적립금 및 연차수당은 아파트에서 적립 후, 지급사유 발생 시 정산 지급한다.
4. 직접노무비와 4대보험료는 관계법령에 따라 매년 갱신한다.

【별지 제3호 서식】

주민공동(커뮤니티)시설 위탁 운영 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

| 구분                   | 평가항목(배점)               | 세부배점 | 항목별 평가기준    | 업체별 평가확인 |     |     |     |     | 비고 |
|----------------------|------------------------|------|-------------|----------|-----|-----|-----|-----|----|
|                      |                        |      |             | A업체      | B업체 | C업체 | D업체 | E업체 |    |
| 기업 신뢰도<br>(30점)      | 신용평가등급 (15점)           | 15   | 비고 배점표      |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 14.5 | 비고 배점표      |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 14   | 비고 배점표      |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 11   | 비고 배점표      |          |     |     |     |     |    |
|                      | 행정처분 건수 (15점)          | 15   | 행정건수 없을시 만점 |          |     |     |     |     |    |
| 업무 수행<br>능력<br>(30점) | 기술자 등 보유 (10점)         | 10   | 참가업체 모두 만점  |          |     |     |     |     |    |
|                      | 업무실적 (10점)             | 10   | 참가업체 모두 만점  |          |     |     |     |     |    |
|                      | 장비 보유 (10점)            | 10   | 참가업체 모두 만점  |          |     |     |     |     |    |
| 사업 제안서<br>(10점)      | 사업계획의 적합성(5점)          | 5    | 우수          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 4    | 양호          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 3    | 보통          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 2    | 미흡          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 1    | 부족          |          |     |     |     |     |    |
|                      | 협력업체와의 상생발전<br>지수 (5점) | 5    | 우수          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 4    | 양호          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 3    | 보통          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 2    | 미흡          |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 1    | 부족          |          |     |     |     |     |    |
| 입찰 가격<br>(30점)       | 입찰가격 (30점)             | 30   | 1순위         |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 29   | 2순위         |          |     |     |     |     |    |
|                      |                        | 28   | 3순위 이하      |          |     |     |     |     |    |
| 합계                   | 100점                   | 100점 |             |          |     |     |     |     |    |

〈비 고〉

1. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준 평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
2. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
3. 기술자 등 보유는 참가업체 모두 만점으로 한다.
4. 업무실적은 참가업체 모두 만점으로 한다.
5. 장비 보유는 참가업체 모두 만점으로 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사시 이행 계획, 단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
7. 입찰가격은 최저가를 만점으로 하고, 가격순으로 배점한다.( 입찰가격의 최저금액이 동일할 경우 1순위로 한다)