

주택관리업자 선정 입찰공고

공동주택관리법 제7조, 동법 시행령 제5조 및 국토교통부고시 제2024-296호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 주택관리업자 선정을 위해 아래와 같이 공고합니다.

1. 입찰에 부치는 사항

- 가. 단 지 명 : 일신건영휴먼빌아파트
- 나. 소 재 지 : 경남 양산시 물금읍 범어로 11
- 다. 단지규모 : 8개동, 551세대, 관리면적 62,417.57㎡, 지역난방
- 라. 계약기간 : 2027년 1월 1일 ~ 2029년 12월 31일(3년간)
- 마. 경비, 청소용역 : 선정된 주택관리업자에서 직영관리

2. 입찰방식

- 가. 전자입찰, 제한경쟁입찰, 적격심사제
- 나. 본 입찰은 주택관리업자 선정을 위한 국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침을 적용함.

3. 현장 설명회

- 가. 현장설명회 : 없음
- 나. 유의사항 :
별도의 현장 설명회가 없으니 개별적으로 현장 방문하여 제반 사항을 충분히 확인 후 입찰에 참가하여야 하며 확인하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.

4. 사업제안 설명회(PT)

- 가. 일 시 : 입주자대표회의에서 날짜 조율후 응찰업체에 개별통보.
- 나. 장 소 : 당 아파트 입주자대표회의실
- 다. 발표순서 : 서류제출 순
- 라. 발표시간 : 각 업체별15분(사업설명10분, 질의 응답5분)
- 마. 투찰 시 제출된 서류의 사업제안서로 발표

5. 입찰참가 자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한)에 결격사유가 없는 업체
- 나. 공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 500세대이상 아파트 5개단지 이상 완료실적 보유업체

6. 제출 서류

- 가. 주택관리업 등록증 사본, 경비업 허가증 사본, 위생관리용역업 신고필증 사본 각 1부.
- 나. 사업자등록증 사본 1부.
- 다. 법인 등기부등본 1부.
- 라. 국세 및 지방세 납세필증 각 1부

마. 자격요건 확인을 위한 서류

- ① 입찰서공고일 현재로부터 최근 5년간 완료한 실적으로 입주자대표회의에서 발행하는 실적증명서
(실적증명서에는 관리단지의 직인, 연락처, 세대수, 계약기간에 관한 정보가 포함되어야 함.)
- ② 공정거래위원회 과징금 처분 사실유무확인서

바. 적격심사제 표준평가표 평가항목 관련서류 일체

- 1) 기업신용평가등급 확인서 1부
- 2) 입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
- 3) 기술인력 현황(기술인력 보유증명서 제출요망)
- 4) 장비보유 현황(세금계산서,거래명세서,구입영수증,임대계약서 사본 등 첨부)
- 5) 현재 관리실적 증명서(관할행정관청 발행)
- 6) 사업제안서(회사 소개서, 관리운영계획서) 및 협력업체 상생발전계획서

사. 본 입찰결과에 대해 이의를 제기하지 않겠다는 입찰참여 각서 1부〔별지 제6호〕

아. 적격심사 항목별 실적 자체평가표〔별지 제3호〕

자. 입찰서 및 입찰가액 산출내역서, 입찰보증금 또는 보증서

7. 입찰일정

가. 서류접수 : 2026년 11 월 02 일(월) 17시00분까지 (www.k-apt.go.kr)

나. 접수장소 : K-APT 전자입찰시스템

다. 접수방법 : 공동주택관리정보시스템(K-APT)에 등록

라. 개찰일시 및 장소 : 2026년 11 월 2 일(월) 18시 이후 개찰 (담당자 PC 및 입주자대표회의실)
(당 아파트 입주자대표회의 일정에 따라 변경가능)

8. 입찰가격 산출방법

가. 입찰가액은 월간 위탁관리수수료, 월간 경비비, 월간 청소비를 각각 계약기간 월수를 곱하여 산정한 금액으로 하되, 부가가치세를 제외한 금액으로 한다.

나. 입찰가액 산출내역서상의 계약기간 총금액을 합산한 금액과 입찰서의 입찰가액은 일치하여야 한다.

9. 관리업체 선정방법

가. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표〔별지 제6호〕에 따라 최고득점 업체를 낙찰자로 결정한다.

나. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표에 의한 평가 최고점수 업체가 2개 이상이 동일한 때에는 입찰가액이 낮은 업체, 입찰가액도 동일하다면 추첨으로 선정한다.

다. 무효인 업체는 유선 또는 문자로 통보한다.

10. 입찰보증금 등

가. 입찰보증금은 입찰가액의 5퍼센트에 해당하는 현금, 공제증권 또는 보증서 등으로 입찰서를 제출할 때에 함께 납부하여야 한다.

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 해당업체에 유선, 문자, 서면 등으로 통보하기로 한다.

11. 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 업체 간 담합, 허위 등 기타 부정확한 방법으로 낙찰된 사실이 판명 될 시에는 계약 후라도 무효 처리하며, 해당 입찰과 관련하여 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원 포함), 관리주체(관리사무소 직원 포함)에게 개별접촉(문자, 전화 포함)하거나 물품·금품·발전기금 등을 제공하거나 제공하기로 한 경우 참가자격을 박탈하여 업체 선정을 무효로 하며, 업체 선정 후에도 무효 처리한다.
- 라. 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.
- 마. 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎055-362-5310)로 문의바람.

첨부 : 별지1) 입찰서

별지2) 위탁관리수수료 입찰가액 산출내역서

별지3) 경비용역비 산출내역서

별지4) 청소용역비 산출내역서

별지5) 적격심사 항목별 실적 자체평가표

별지6) 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

별지7) 적격심사세부평가 방법

별지8) 입찰참여 각서

2026년 10 월 21 일

일신건영휴먼빌아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

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)			
일신건영휴먼빌아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

주택관리업자 선정 시 입찰가격 산출내역서

구 분(항 목)	세 부 건 적 내 역	금액(원/㎡당)	비고
1. 교육·훈련비 및 법률 및 행정업무 지원비	분야별 각 직원교육 법률 및 행정업무 지원, 관리 감독	원/㎡당	
2. 회계·경리업무 지원비	회계처리 적정성 조사 및 관리비장기체납세대 관련 서비스 제공	원/㎡당	
3. 인사노무 지원비	인사·노무 업무지원 및 관리비용	원/㎡당	
4. 기술업무 지원비	시설관리업무 각종 설비 관련 지원 업무	원/㎡당	
5. 일반관리비 및 기업이윤	관리 관련 업무조치에 필요 제경비 관리회사의 기업이윤	원/㎡당	
월간 위탁관리수수료	(1+2+3+4+5)×관리면적 62,417.57㎡	원	
(A) 위탁관리수수료 총계	월간 위탁수수료 × 36개월		
(B) 경비 용역비	월간 경비용역비 × 36개월		
(C) 청소 용역비	월간 청소용역비 × 36개월		
입찰금액	(A) + (B) + (C)		

※ 주택관리면적 : 62,417.57㎡
* 입찰가액이 표준 입찰내역서와 대조하여 합당하지 않을 경우 입찰은 무효로 함.

- ※ 유의사항
- 1. 입찰가격 산출내역서 상의 각 항목 당 단가 및 ㎡당 단가를 기재할 때 “1”원미만, 무표시, “0”원, “-”등의 불
명확한 금액을 기재하였을 경우 해당 입찰내역서는 무효로 처리한다.
 - 2. 입찰가격 산출내역서 상의 금액과 입찰서 상의 금액은 반드시 일치하여야 하며, 만약 두 금액이 상이할 경우 입
찰을 무효로 처리한다.
 - 3. 월간 위탁수수료는 단가(원/㎡) 합계에 관리면적을 곱한 후 원단위미만은 절사한다.
 - 4. 입찰 금액은 (A)위탁관리수수료 총계 + (B)경비 용역비 + (C)청소 용역비의 총금액으로 한다.
 - 5. 부가가치세 제외한 금액으로 한다.

2026. . .

위 제출인 입찰자 : (인)

경비용역비 산출내역서

구분	항 목	경비반장	경비원	산 출 내 역
	근무형태	3교대	3교대	- 주간근무 07:00~18:00(휴게: 주간2시간) - 당직근무 06:30~익일06:30(휴게: 주간4시간 / 야간5시간) - 비번
구분	일근로시간	8시간	8시간	
	월근로시간	243.4시간	243.4시간	
	야간근로시간	30.42시간	30.42시간	
	최저임금	10,700원	10,700원	
직접노무비	기 본 급			월 근로시간 × 최저임금(2027년 최저임금)
	직 책 수 당			반장수당 50,000원
	야 간 근 로 수 당			{(기본급+직책수당)/월근로시간}×야간근로시간×50%
	급 여 소 계			기본급+직책수당+야간근로수당
	근 로 자 의 날 수 당			{(기본급+직책수당)/월근로시간}×일근로시간/12개월
	연 차 수 당			{(기본급+직책수당)/월근로시간}×일근로시간×15일/12개월
	퇴 직 적 립 금			(급여소계+근로자의날수당+연차수당)/12개월
	직 접 노 무 비 계			급여소계+근로자의날수당+연차수당+퇴직적립금
간접노무비	건 강 보 험			(직접인건비계-퇴직적립금)×3.595%
	장 기 요 양 보 험			건강보험×13.14%
	국 민 연 금	산출 제외	산출 제외	해당 별도 청구
	고용보험(실업급여)	산출 제외	산출 제외	해당 별도 청구
	고용보험(고안직능)			(직접인건비계-퇴직적립금)×0.45%
	산 재 보 험			(직접인건비계-퇴직적립금)×1.352%
	피 복 장 구 비			25,000원 이상
	교 육 훈 련 비			10,000원 이상
	간 접 노 무 비 계			
노 무 비 합 계				직접노무비계+간접노무비계
일 반 관 리 비				(노무비 합계)×1%이상
기 업 이 윤				(노무비 합계)×1%이상
1인당 용역비 합계				노무비합계+일반관리비+기업이윤
인 원 수		1명	2명	경비반장 1명, 경비원 2명
직 책 별 계				1인당 용역비 합계 × 인원수
월 간 용 역 도 급 금 액				직책별 합계
계약기간 총도급금액				월간 용역도급금액 x 36개월

- <비 고>
1. 직접노무비는 2027년도 최저임금을 기준으로 할 것.

2. 산출내역서 상 근로자의 날 법정수당은 포함.

3. 국민연금, 고용보험(실업급여)은 산출내역에서 제외하고, 해당자는 별도 청구

4. 최저임금, 연차 및 4대 보험료는 관계법령에 따라 매년 갱신함.

5. 각 항목당 금액은 원단위에서 버림 한다.(단, 직접인건비는 원단위에서 올림) - 10원단위로 표기

6. 개정연차 11일은 낙찰업체와 협의

7. 모든 항목 당 금액이 "0원"이나 산출내역 계산식이 상이하거나 결과가 오류인 경우는 무효 처리함.

청소용역비 산출내역서

구분	항 목	미화반장	미화원	산 출 내 역
	근 무 형 태	주간근무	주간근무	평 일 : 09:00 ~ 16:00(휴게1시간) 토요일, 일요일 휴무
	일 근 로 시 간	6시간	6시간	
	월 근 로 시 간	156.5시간	156.5시간	
	최 저 임 금	10,700원	10,700원	
직접노무비	기 본 급			월근로시간× 최저임금(2027년 최저임금)
	직 책 수 당			반장 30,000원
	급 여 소 계			기본급+직책수당
	연 차 수 당			{(기본급+직책수당)/월근로시간}×일근로시간×15일/12월
	퇴 직 적 립 금			(급여소계+연차수당)/12개월
	직 접 노 무 비 계			급여소계+연차수당+퇴직적립금
간접노무비	건 강 보 험			(직접인건비계-퇴직적립금)×3.595%
	장 기 요 양 보 험			건강보험×13.41%
	국 민 연 금	산출 제외	산출 제외	해당자 별도 청구
	고용보험(실업급여)	산출 제외	산출 제외	해당자 별도 청구
	고용보험(고안직능)			(직접인건비계-퇴직적립금)×0.45%
	산 재 보 험			(직접인건비계-퇴직적립금)×1.352%
	피 복 비			13,000원 이상
	청 소 용 품 비			35,000원 이상
	교 육 훈 련 비			5,000원 이상
	간 접 노 무 비 계			
노 무 비 합 계				직접노무비계+간접노무비계
일 반 관 리 비				(노무비 합계)×1%이상
기 업 이 운				(노무비 합계)×1%이상
1인당 용역비 합계				노무비합계+일반관리비+기업이윤
인 원 수		1명	4명	미화반장 1명, 미화원 4명
직 책 별 계				1인당 용역비 합계 × 인원수
월 간 용 역 도 급 금 액				직책별 합계
계약기간 총도급금액				월간 용역도급금액 x 36개월
<비 고> 1. 직접노무비는 2027년도 최저임금을 기준으로 할 것. 2. 국민연금, 고용보험(실업급여)은 산출내역에서 제외하고, 해당자는 별도 청구 4. 최저임금, 연차 및 4대 보험료는 관계법령에 따라 매년 갱신함. 5. 각 항목당 금액은 원단위에서 버림 한다.(단, 직접인건비는 원단위에서 올림) - 10원단위로 표기 6. 개정연차 11일은 낙찰업체와 협의 7. 모든 항목 당 금액이 "0원"이나 산출내역 계산식이 상이하거나 결과가 오류인 경우는 무효 처리함.				

【적격심사 항목별 실적 자체평가표】

참가 자격	자본금	원	등기부등본 참조(10억이상)
	완료실적	단지	공고일기준 5년간 500세대이상 완료실적 단지수 5개이상
순번	항 목	실적 및 내용	비 고
1	신용평가등급		기업신용평가등급 확인서의 내용
2	행정처분건수	총 건	행정처분확인서 기재내용 (최근 1년 이내)
		건	(총 건수×10,000세대) / 총 관리세대수 단, 소숫점 둘째자리 절사
3	기술자보유현황	명	세부평가방법에 의해 산정한 환산인원수 기재
4	장비보유	대	장비구입 영수증 등
5	관리실적	단지	주택관리업자 등록 시 시·군·구에서 발급한 입찰 공고일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서

상기 실적 및 내용에 이상이 없음을 확인함.

업 체 명 :

대 표 자 : (인)

(적격심사 항목별 실적표는 제출서류 제일 앞에 첨부 바람)

양산일신건영휴먼빌 입주자대표회의 귀중

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : (서명)

구분	평가항목 (배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	D업체
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA°,AA-,BBB+, BBB°,BBB-,BB+,BB°	A1,A2+,A2°,A2-, A3+,A3°,A3-,B+	회사채에 준하는 등급				
		14.5	BB -	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (세대당) (15점)	15	2건 이하/10,000세대						
		12	2건 초과~4건 이하/10,000세대						
		9	4건 초과~6건 이하/10,000세대						
		6	6건 초과~8건 이하/10,000세대						
		3	8건 초과/10,000세대						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(제시사항의 90%이상)						
		6	3순위(제시사항의 80%이상 90%미만)						
		4	4순위(제시사항의 70%이상 80%미만)						
		2	5순위(제시사항의 70%미만)						
	관리실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가)(5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
		1	부족						
	협력업체(노동자등) 와의 상생발전지수 (5점)	5	우수						
		4	양호						
		3	보통						
		2	미흡						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
			비 고 3에 따 라 산 출 된 점 수						
	100점	100점							

<비고>
1. <삭제>
2. 기술자 및 장비 보유는 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 제시사항을 90%이상 100%미만 확보한 경우 2순위, 80%이상 90%미만 확보한 경우 3순위, 70%이상 80%미만 확보한 경우 4순위, 70%미만 확보한 경우 5순위로 평가 함
3. 입찰가격 점수는 가격대비 점수비율에 따라 배점
<예 시>
$$A업체\ 점수 = \{30 - (30 \times (가중치) \times \frac{A업체\ 입찰가 - 최저가}{최저가})\}$$

※(가중치)는 1을 기본값으로 하며, 가격평가의 차별성을 보다 크게 하고자 하는 경우 입찰 공고 전 입주자대표회의 의결로써 가중치(2~5 등)를 정하여야 한다.
다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

4. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체(노동자등)와의 공생발전을 위한 상생협력 내용(기존 경비원의 고용승계 여부, 적절한 퇴직금 지급계획, 해당 용역회사 소속 경비원의 평균 근속기간 등의 세부요소를 통해 평가) 등을 본다

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 시군구에서 발급한, 입찰공고일 전일 기준으로부터 최근 1년간 행정처분 확인서
* (행정처분건수÷총관리세대수)×10,000으로 계상하되 소수점 둘째자리 미만은 절사한 건수로 배점함.

3. 기술 인력은 산정인원이 10인 이상 이면 제시사항 모두확보로 보아 만점을 부여한다.

가. 입찰공고 시 제시한 기술자가『국가기술자격법』상의 자격취득자,『건설기술진흥법』상의 건설기술자, 『정보통신공사 업법』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 발주처 에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	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.

다. 기술인력의 4대보험에 가입한 증빙서류는 4대보험을 본사에서 가입한 서류를 제출하며, 타단지에서 4대보험 가입 한 기술인력은 산정인원에서 제외한다.

4. 장비보유는 제시사항 중 10대 이상이면 제시사항 모두확보로 보아 만점을 부여 한다.

제시사항 : 스팀증결해빙기,열풍기,하수도청소기,도장용에어컴프레샤,제초기,전기용접기,염도계,전위차측정기,전기저항 측정기,디지털조도계,접지저항계,디지털온도계,절연유내압시험기,엔진톱,배관내시경,절연내력시험기,방역 기,누수탐지기,차선도색기,절연저항계,고압세척기,보행식건식청소장비,탑승형건식청소장비,탑승형습식청소 장비,보행식습식청소장비,건습식진공청소기

5. 관리실적 : 관리실적은 5개단지 이상을 만점으로 한다.

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

입찰참여 각서

입찰명 : 주택관리업자 선정

업체명 :

대표자 :

상기 본인은 일신건영휴먼빌아파트 주택관리업자 선정입찰에 참가함에 있어 입찰관련 내용을 숙지하고, 입찰과정의 공정성과 입찰 결과에 대하여 입주자대표회의의 의결(결정)에 민·형사상등 일체 이의를 제기하지 않을 것이며, 이의를 제기할 시에는 관련법령에 의한 처벌과 손해를 배상 할 것임을 확약하고 이 각서를 제출합니다.

(반드시 제출할 사용인감으로 날인하시기 바라며, 사용인감이 아닐 경우 구비서류 미비로 처리됩니다)

2026년 월 일

대표이사 : (인)

일신건영휴먼빌아파트 입주자대표회의 귀중