

주택관리업자 선정 입찰공고

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 올림픽파크포레온
- 나. 소 재 지 : 서울시 강동구 양재대로 1300
- 다. 단지규모 : 12,032세대, 85개동, 지하 3층 ~ 지상 35층, 관리면적 : 1,328,701㎡
- 라. 관리범위 : 공동주택 및 부대복리시설
- 마. 난방방식 : 지역난방

2. 경비 및 청소 운영방법 : 별도 위탁 운영

3. 커뮤니티시설 운영방법 : 관리주체 직영 운영

4. 계약기간 : 계약일로부터 2년

5. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰/적격심사제/전자입찰(k-apt)

6. 입찰참가자격(공고일 기준)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한) 각 호에 해당하지 않는 주택관리업자
- 나. 자본금 10억원 이상인 업체
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 2,000세대 이상 공동주택 관리 완료실적 3개 이상 보유업체
- 라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 공동주택 커뮤니티시설 직영관리 완료실적 1개 이상 보유업체
- 마. 현장설명회 참여업체

7. 제출서류 (제출서류는 순서대로 제출할 것)

- 가. 입찰서 및 입찰가격 산출내역서 각 1부.
- 나. 입찰보증금 현금납부 영수증, 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 다. 주택관리업등록증 사본 1부.
- 라. 사업자등록증 사본 1부.
- 마. 법인등기사항증명서 원본 1부
- 바. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 원본 1부.
- 사. 제한경쟁입찰의 제한 요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부.
 - 1) 자본금 : 위 7.의 마. 제출서류로 갈음함
 - 2) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 2,000세대 이상 공동주택 관리 완료 실적증명서(단지명, 세대수, 전화번호 기재한 입주자대표회의 확인서 또는 계약서 사본)
 - 3) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 1,000세대 이상 공동주택 커뮤니티시설(수영장 포함) 직영관리 완료실적증명서(단지명, 세대수, 전화번호, 각 시설 종류 기재한 입주자대표회의 확인서)

아. 적격심사제 세부평가배점표(첨부 3)에 따른 제출서류 사본 각 1부

- 1) 기업신용평가등급 확인서 1부.(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)
- 2) 행정처분 확인서 (주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간)
- 3) 기술인력 보유 현황 1부.
(입찰공고일 현재 최근 1개월 이상 근무자, 자격증 사본 및 4대보험(고용,국민건강,국민연금, 산업재해보상 중 1개)에 가입한 증빙자료 제출)
- 4) 장비 보유현황 1부
(제출서류 마감일 현재 기준으로 보유한 장비 구입 영수증 또는 임대 확인서 등 증명서류)
- 5) 관리실적증명서(주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한 입찰공고일 현재의 관리실적 증명서)
- 6) 공정거래위원회로부터 과징금 처분받은 사실 유무 확인서 1부(입찰공고일 현재로부터 최근 6개월간)
- 7) 사업제안서(회사소개 및 관리계획, 협력업체와의 상생발전계획,커뮤니티 운영안 및 운영비용 포함)

8. 현장설명회

가. 일시 : 2026년 10월 27일 14:00

나. 장소 : 2단지 세미나실

9. 입찰서 등 제출서류 접수

가. 제출마감: 2026년 11월 02일 17:00까지

나. 제출장소: 전자입찰시스템에 등록(입찰 마감시한 내에 K-apt에 제출한 경우에 한함)

10. 사업제안 설명회(P.T) 및 개찰

가. 개찰일시 : 2026년 11월 02일 18:00

나. P.T일시 : 2026년 11월 05일 14:00 (단지 사정에 따라 변경될 수 있음)

다. 장소 : 3단지 세미나실

라. P.T 순서는 개찰 및 서류심사 후 유효한 입찰업체 중 가,나,다 순

※P.T: 업체별 10분 P.T, 질의응답 10분

(P.T시간 등은 입찰업체 수에 따라 변동 있을 수 있음)

11. 업체선정 방법

국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 의한 방법과 절차, 적격심사제 세부평가배점표(첨부 3)에 의한 최고 득점자를 낙찰자로 결정한다.

※ 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제7조를 따른다.

12. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.

나. 계약상대자는 계약체결 후 100분의 10 이상에 해당하는 계약이행보증금을 납부하여야 한다.

다. 낙찰자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 당 아파트에 귀속된다.

라. 계약상대자는 계약체결후 1개월 이내에 4대보험 가입증명서를 제출해야한다.

13. 기타사항

가. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(생활지원센터 직원을 포함한다) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 경우에는 낙찰자 결정 또는 계약체결 이후라도 자격을 박탈하고, 허위 자료제출 등 발견시 무효로 처리한다.

나. 입찰자는 제반 사항을 입찰 전에 숙지하여야 하며 미숙지로 인한 모든 책임은 입찰자에게 있다.

다. 이 공고에 명시되지 않은 사항은 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침), 관리규약에 의거 입주자대표회의에서 결정하며 참가업체는 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

라. 본 입찰 관련하여 경쟁업체를 비방하거나 허위사실을 유포하는 주택관리업자는 불이익을 받을 수 있다.

마. 적격심사위원 선정은 사업제안설명회(PT) 당일날 추첨으로 진행한다.

바. 기타 자세한 사항은 당 아파트 생활지원센터(02-471-2010)로 문의하시기 바랍니다.

첨부 : 1. 입찰서

2. 입찰가격 산출내역서

3. 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

4. 주택관리업자 선정 입찰참가자격 및 적격심사 평가내용 총괄표

2026년 10월 21일

올림픽파크포레온 입주자대표회의 회장(직인생략)

(첨부 1)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주택관리업자 선정
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)			
올림픽파크포레온 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

(첨부 2)

입찰가격 산출내역서

구 분(항목)		세부 내역	㎡당 단가	비 고
1	행정사무 업무	행정, 사무업무 지원 및 관리감독		
2	관리회계 업무	회계, 사무업무 지원 및 관리감독		
3	법률규정 교육	법률 및 규정준수 교육지원		
4	인사관리 업무	인사 관리업무 지원		
5	노무 관리	노무 법률자문 및 노무관리 지원		
6	재난 관리	재난분야별 업무 교육 지원		
7	입찰 및 관리업무	주택관리 일반업무 및 입찰시 관련 업무 지원		
8	시설장비 및 관련 교육 업무	시설 관련 전문 장비 관련 교육 지원		
9	시설기술 업무	각종 시설 관련 기술업무 지원		
10	조경관리 업무	조경관리업무 지원		
11	커뮤니티 운영	커뮤니티 운영 지원		
12	커뮤니티 인력 운영	커뮤니티 인력 지원		
13	커뮤니티 행정	커뮤니티 행정 지원		
14	커뮤니티 회계	커뮤니티 회계 지원		
15	일반관리비	관리지원에 필요한 관리업체 본사 제비용		
16	기업이윤	주택관리회사 기업이윤		
	합 계			
월간 위탁관리수수료		㎡당 단가 합계액 × 관리면적(㎡)		원/월
입찰액총계(부가가치세 제외)		월간 위탁관리수수료(원/월) × 24개월		원

※ 유의사항

1. 입찰가액 산출내역서 ㎡당 단가 기재시 각 항목당 “1 ”미만, 무표시 또는 “0”원, “-” 등의 불명확한 기재가 있을 경우 해당 입찰내역서는 인정되지 않는다.
2. 산출내역서 총 위탁수수료는 입찰서 기재금액과 일치하여야 한다.
3. 항목별 월간금액 계산시 관리면적은 1,328,701㎡로 한다.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자: (인)

올림픽파크포레온 입주자대표회의 귀중

(첨부 3)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신 뢰 도 (30 점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB ^o	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB ⁻	B ^o					
		14.0	B ⁺ ,B0, B ⁻	B ⁻					
		11.0	CCC ⁺ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (세대당) (15점)	15	5만세대당 2건 이하						
		12	5만세대당 2건 초과~4건 이하						
		9	5만세대당 4건 초과~6건 이하						
		6	5만세대당 6건 초과~8건 이하						
		3	5만세대당 8건 초과						
업 무 수 행 능 력 (30 점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제 안 서 (10 점)	사업계획의적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30 점)	입 찰 가 격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		배점점수 = {30-(30×①×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ ①는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

1. 입찰가격은 참여업체 적격심사 평가일에 개찰하고, 업체평가 완료 즉시 집계하여 당일에 순위를 결정한다.
2. 세부평가배점표상 업체수가 5개이하인 경우에는 순위에 따라 차등을 두되, 5점~1점 내 중복되지 않게 연속되게 배점한다.
3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료(고용, 국민건강, 국민연금, 산업재해보상 중 1개)를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.

<기술자 보유 제시사항>

 - 전기, 소방, 조경, 건축, 정보처리, 열관리 등 관련분야 10인 이상
 - 기술자 수는 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) [별표 4]에 따라 산정한다.

<장비보유 제시사항>

 - 열화상 카메라, 소음측정기, 포름알데히드 측정기, 절연저항측정기, 적외선 온도계, 콘크리트강도측정기, 콘크리트 피복측정기, 철근탐지기, 디지털습도온도계, 누수탐지기, 조도계, 전력에너지분석기, 송풍기, 엔진분무기, 가스측정기, 스팀해빙기, 열풍기, 대리석연마기, 고압세척기, 디지털풍속계 중 10대 이상 확보시 만점
5. 관리실적은 아래 표의 세부배점기준에 따라 점수를 부여한다.

세부배점	항목별 평가등급	내 용
10	5개 단지 이상	2,000세대 이상의 공동주택 관리 완료실적(5개 단지 이상) + 2,000세대 이상 수영장을 포함한 커뮤니티 시설 직영단지가 3개 이상
8	4개 단지	2,000세대 이상의 공동주택 관리 완료실적(4개 단지 이상) + 2,000세대 이상 수영장을 포함한 커뮤니티 시설 직영단지가 2개 이상
6	3개 단지	2,000세대 이상의 공동주택 관리 완료실적(3개 단지 이상) + 1,500세대 이상 수영장을 포함한 커뮤니티 시설 직영단지가 1개 이상일 것
4	2개 단지	2,000세대 이상의 공동주택 관리 완료실적 (2개 단지) + 1,000세대 이상 수영장을 포함한 커뮤니티 시설 직영단지가 1개 이상일 것
2	1개 단지 이하	2,000세대 이상의 공동주택 관리 완료실적 (1개 단지 이하) + 1,000세대 이상 커뮤니티 시설 직영단지가 1개 이상일 것

6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태 관리 및 처우개선 계획 등을 본다.
7. 입찰가격 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 1순위로 30점을 부여하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

(첨부 4)

주택관리업자 선정 입찰참가자격 및 적격심사 평가내용 총괄표

순 번	평가 항목	평가 내용	배 점	비고
1	신용평가등급	() 등급		기업신용평가등급 표시
2	행정처분 건수	() 건		법 제53조 및 제102조 관련 (행정처분건수X50,000세대)÷관리세대수
3	기술자 보유	() 인		기술자 보유 제시사항에 따른 인원 수
4	장비 보유	() 대		장비보유 제시사항에 따른 장비 수
5	관리 실적	공동주택 ()개 커뮤니티 ()개 (수영장 포함)		관리실적 세부배점기준에 따른 완료실적

- ※ 위 평가표는 입찰 참가자가 직접 작성한다.
- ※ 배점 항목은 주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가배점표에 따라 자체 배점한다.
- ※ 위 평가내용 작성에 허위가 없으며, 위 평가표와 제출서류가 상이하거나 허위사실로 작성·제출시에는 입찰 무효처리됨과 동시에 일체의 이의를 제기하지 않겠음을 확인합니다.

2026.

업체명 :

대표자 : (인)

올림픽파크포레온 입주자대표회의 귀중