

1. 주택관리업자 선정 입찰 공고 (적격심사제)

「공동주택관리법」 제7조, 같은 법 시행령 제5조제2항 및 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 ○○○아파트 주택관리업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 관리대상

- 가. 단 지 명 : ○○○○아파트
- 나. 소 재 지 : ○○○ ○○○ ○○○○
- 다. 단지규모 : ○○○세대, ○○개동
- 라. 총 주택공급면적 : ○○,○○○,○○○ m²
- 마. 난방방식 : 중앙난방/지역난방/개별난방/기타

2. 경비·청소 등의 운영에 관한사항

- 가. 경비, 청소 등 : 직영운영 / 위탁운영

3. 현장설명회 (필요시)

- 가. 현장설명 일시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○시
- 나. 현장설명 장소 : ○○○○아파트 관리사무소
- 다. 대리참석 시 해당업체 직원임을 증빙 가능한 확인서등 지참 (위임장 또는 명함과 신분증 등)

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰(또는 일반경쟁입찰) /적격심사제

※ 지침 제4조제4항에 따라 입찰의 종류·방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 중요사항은 입주자대표회의의 의결로 제안하고, 「공동주택관리법」 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자들의 과반수 동의를 얻어 결정하였음(수의계약도 같음).

- 가. 본 입찰은 업체에서 제출한 서류를 심사한 후 유효한 업체에 한하여 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따라 적격심사 평가주체에서 적격심사제세부평가표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다.
- 나. 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 최저입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

5. 입찰서등 제출서류

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제19조에 따른 서류에 한함

※ 2024.4.11. 개정으로 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함), 입찰보증금 관련 서류, 행정처분 확인서가 제출서류에 포함되었고, 인감증명서 요구는 폐지되었다.

- 1) 입찰서 1부
- 2) 주택관리업등록증 사본 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부

※ 행정처분서 제출 요구는 지침 위반(적격심사제일 경우만 요구)

[주의사항] 2024.4.11.부터 전자입찰방식이 의무화되어 모든 제출서류는 전자입찰시스템에 등록하는 방법으로 제출한다(사본 등록).

나. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부

다. 적격심사제의 평가배점표에 따른 서류 사본 각 1부

- 1) 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)
- 2) 행정처분 확인서 (처분권자가 발급(위탁발급포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)
- 3) 최근 5년간 (20○○.1.1. ~ 입찰공고일 현재) 공동주택관리실적 증명서 1부
- 4) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료)
- 5) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)

[주의사항] 4), 5)를 제시하지 않은 경우 “법정기술인력 및 장비를 보유했을 경우에는 만점처리한다.”는 문구삽입

※ 적격심사를 위한 행정처분서 제출 시 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서는 1년을 초과제출은 인정되나 1일이라도 부족한 경우는 행정처분서 미제출로 인한 무효에 해당

- 6) 사업제안서(사업계획의 적합성 및 협력업체와의 상생발전지수)

라. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 등

- 1) 제출서류는 순서대로 편철하여 제출할 것, 행정처분확인서 미제출시 입찰무효이며, 기타 적격심사 서류 미제출시 해당항목 점수는 0점 처리한다.
 - 2) 입찰가격의 5% 이상 현금(계좌이체증명서), 공제증권 또는 보증서 1부
 - 아파트 사업자등록번호 : 100-00-0000 (공제증권 또는 보증서 발행 시 참조)
 - 현금으로 납부하는 경우, 농협 0000-00-0000(예금주: 0000)
 - 3) 산출내역서(입찰가액 관련서류 포함)
- ※ 인감증명서·사용인감계·위임장은 제출서류에서 폐지되었다(2024.4.11.).

※ 제19조제11호에 따라 제1호부터 제7호까지와 관련한 추가서류 외의 서류(회사소개서 등)는 요구할 수 없다.

6. 서류제출방법 및 마감시한

가. 접수일자 : 0000년 00월 00일(○요일) 17시까지

※ 입찰서 제출 마감일시는 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을 제외한 날)의 17시까지로 한다(지침 제16조제3항).

나. 접수장소 : 전자입찰시스템(K-apr)/조달청 누리장터/국토교통부장관이 지정한 민간 전자입찰시스템

다. 접수방법 : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 제출서류는 전자입찰시스템에 등록(마감일 17시까지 등록된 것에 한하여 효력이 있음)

7. 개찰 일시 및 장소

가. 일 시 : 0000년 00월 00일(○요일) 18시

나. 장 소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC, 관리사무소 등

8. 입찰참가 자격 (입찰공고일 현재 기준. 다만, 물품·금품 등 제공에 관한 사항은 입찰서 제출 마감일 까지를 기준으로 한다)

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체

나. 자본금 0억 원 이상 업체

[주의사항] 세종시 자본금 과도한 제한 민원사례(용역금액, 법정자본금, 단지특성 등을 고려하여 제한해야 함)

다. 최근 5년간 (20○○.1.1. ~ 입찰공고일 현재) ○○세대 완료된 관리실적

[주의사항] 세종시 민원사례중 위반사항입니다.

- ○○세대 완료된 업무완료 실적 5개 초과 경우 적격심사제 세부평가표 업무실적에 모두 만점
- ○○억원 이상 사업실적이 있는 업체
- 법적분쟁, 과징금기간, 영업배상책임보험, 자기자본금장식, 법인설립기간등을 참가자격으로 넣는 것은 위배됨

라. 현장설명회에 참석한 업체

[주의사항] 현장설명회 개최 시 입찰참가를 제한할 수 있음

9. 입찰 무효를 알리는 방법

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효)에 따라 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.

나. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 ○일 이내에 전화·문자·팩스·SNS 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

10. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 [별표 3] “입찰의 무효” 및 공고문에 첨부한 “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. 입찰가액은 총금액(부가세 제외)으로 작성하여야 함.

라. 입찰가격 산출 방법 및 기준(원단위 절사 및 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용조건(근로시간 등) 및 보험료 등 관련법령 준수) 등을 준수하여야 함.

11. 계약체결에 관한 사항

가. 계약기간 : ○○○○년 ○○월 ○○일 ~ ○○○○년 ○○월 ○○일 (3년간)

※ 계약기간은 장기수선계획의 조정 주기를 고려하여 정한다(「공동주택관리법 시행령」 제5조 제2항제4호).

나. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조(계약체결)에 따라 낙찰자로 선정된 주택관리업자 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 한다.

이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 주택관리업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

다. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)에 따라 계약상대자는 용역계약금액의 100분의 10의 계약보증금(현금, 공제증권 및 보증서)을 당 아파트에 제출하여야 한다.

12. 입찰보증금 등 및 그 귀속에 관한 사항

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)에 따라 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 당 아파트로 귀속되며, 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금은 당 아파트에 귀속된다.

※ 보험계약, 공업적으로 생산된 제품을 구입하는 경우, 계약금액이 500만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다(지침 제31조제4항).

13. 그밖에 입찰에 필요한 사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있거나 입찰가격 담합의 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

나. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소로 문의 바랍니다.(☎ 〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇)

다. 낙찰자 결정 후 선정결과(상호·주소·대표자·연락처·사업자등록번호, 계약금액, 계약기간, 적격심사 평가결과 등)는 낙찰자 결정일의 다음 날 18시까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공개한다(지침 제11조).

[주의사항] 세종시 민원사례 중 위반사항 문구입니다.

- 각서 및 각종 보증서 요구
- 입찰 관련하여 민,형사상 입주자대표회의에 이의 제기 제기할 수 없다.

- 붙임 1. 입찰서 1부.
2. 주택관리업자 선정을 위한 입찰가격 산출내역서 1부.
3. 주택관리업자 적격심사제 세부평가표 1부.
4. 주택관리업자 선정 적격심사 평가 총괄표 1부.

〇〇〇〇년 〇〇월 〇〇일

〇〇〇〇 아파트 입주자대표회의회장 [직인생략]

1. 입찰서

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금	원정 (W	)
입찰보증금	금	원정 (W	)
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 행정처분 확인서 1부(적격심사제인 경우에 한함) ※ 인감증명서·사용인감계·위임장 요구는 폐지되었음(2024.4.11.) - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

2. 주택관리업자 선정을 위한 입찰가격 산출내역서
(단지의 특성에 맞게 구분(항목) 수정 가능)

구 분(항목)	세부건적내격	m ² 당 단가	비고
1. 법률, 행정지원	법률, 행정지원 등		
2. 회계업무지원	회계지원 및 문제발생시 처리등		
3. 인사관리 지원비	인사 관리지원 등		
4. 노무관리 지원비	노무 법률자문 및 노무관리지원		
5. 기술업무 지원비	건축물 및 시설관련 장비 지원등		
6. 교육 및 장비지원등	교육 및 시설관련 장비 지원등		
7. 일반관리비등	관리지원, 교육, 유지, 운영에 필요한 관리업체 본사 제비용		
8. 기업이윤	주택관리회사 이윤		
m ² 당 단가 계			
월간 위탁관리수수료 (원단위 이하 절사)	m ² 당 단가 계 × 관리면적 (000,000.000m ²) =		원
총위탁수수료(입찰금액)	월 위탁관리수수료(원) × 36개월		원

※ 유의사항

1. 입찰가액 산출내역서 항목별 m²당 단가 기재 시 각 항목당 1원미만, 무표시 또는 "0"원, "-" 등의 불명확한 기재가 있을 경우 입찰은 무효로 처리하며 각 항목당 1원이상 표시 할 것.
2. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서 금액이 일치하지 않을 경우 입찰은 무효로 처리함.

년 월 일

위 제출인 입찰자 :

(인)

○○○○○ 아파트 입주자대표회의 귀중

3. 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관 리 능 력	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	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여
			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>

- 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.
- 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

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
- 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 산정 기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다.
그 밖의 경우에는 발주처에서 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

- 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.
- 관리실적은 5개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
- 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 선택적으로 적용할 수 있다.

4. 주택관리업자 선정 적격심사 평가내용 총괄표

주택관리업자 선정 적격심사 평가 총괄표

(제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 함)

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	신용평가등급	() 등급	
2	행정처분 건수	() 건	
3	기술자 보유	() 인	
4	장 비 보 유	() 대	
5	관 리 실 적	총 ()건 제한경쟁 : 000세대 이상 ()건	실적증명서 기준 제한경쟁 : 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간

○○○○. ○○. ○○

입찰자 :

업체명 :

대표자 : (인)

○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 귀중