

2.

주택관리업자 선정 입찰 공고 (최저낙찰제)

「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 낙찰방법 : 제한경쟁입찰(또는 일반경쟁입찰)/최저낙찰제

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

- 가. 최저가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 선정한다.
- 나. 최저가격으로 입찰한 자가 2인 이상인 경우에는 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)

※ 전자입찰방식이 의무이므로 비전자적인 방식으로 제출받을 수 없음

[주의사항] 전자입찰방식이므로 4), 5)는 사본을 등록한다.

- 나. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부

- 다. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 등

- 1) 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)
- 2) 산출내역서

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-apt)/조달청 누리장터/국토교통부 장관이 지정한 민간 전자입찰시스템 중 기재

다. 접수방법 ; 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고 입찰서의 구비서류와 제출서류는 시스템에 등록

7. 개찰 일시 및 장소

가. 일 시 : 0000년 00월 00일(○요일) 18시

나. 장 소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC, 관리사무소등

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 제한하는 것이 바람직함)

다. 최근 5년간 (2000.1.1. ~ 입찰공고일 현재) 000세대 업무완료 실적

[주의사항] 세종시 민원사례중 위반사항입니다.

- 00억원 이상 사업실적이 있는 업체
- 법적분쟁, 과징금기간, 영업배상책임보험, 자기자본금잠식, 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 0일 이내에 전화·문자·팩스·SNS 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

10. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준등)

- 가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 [별표 3] “입찰의 무효”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.(☎ ○○○-○○○-○○○○)
- 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.

○○○○년 ○○월 ○○일

○○○○ 아파트 입주자대표회의장 회장[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.		