

1. 개정이유

주택관리업자 및 사업자 선정시 전자입찰시스템 사용 의무화에 따라 비전자적 입찰방식을 삭제하는 등 규제를 합리화하고, 입찰공고 내용 공개 단일화(2→1회) 및 대체공휴일을 반영한 선정결과 공개 등 지침 운용상 미비점을 개선하고자 함

2. 주요내용

- 가. 전자입찰시스템 사용 의무화에 따라 불필요한 비전자적 입찰방식을 삭제함(안 제8조제2항, 제19조, 제27조)
- 나. 적격심사 서류를 입대의에서 서면으로도 제출토록 의결하여 입찰 공고에 명시하는 경우 서면제출할 수 있도록 함(안 제8조제2항)
- 다. 제출한 입찰서 등 제출서류 교환·변경 금지를 명확히 함(안 제8조제4항)
- 라. 이해관계인이 시스템으로 개찰여부 확인이 가능하고 입찰서 등 제출 서류 변경이 불가하므로 입찰서 개찰시 이해관계인 참석을 삭제함 (안 제9조)
- 마. 대표자 공동인증서로 입찰에 참가하므로 불필요한 대리인 입찰 및 기명날인을 삭제함(안 별표3 제5호, 제7호, 제8호, 별지 제1호)
- 바. 시스템 사용에 따라 입찰서 서식 미사용 및 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰의 무효를 삭제함(안 별표3 제12조, 별지 제1호)
- 사. 선정시, 낙찰자 결정시 공개하는 주택관리업자 및 사업자 입찰공고 내용을 선정시에만 공개하도록 단일화 함(안 제11조제1항)

- 아. 대체공휴일을 반영하여 선정결과 공개 및 입찰 마감일이 운영되도록 함
(안 제11조제2항, 제16조제3항, 제24조제3항)
- 자. 참가자격의 제한에 해당하는 물품 등을 제공하거나 제공하기로 약속한 경우의 적용시점을 입찰공고일 현재에서 입찰서 제출 마감일까지로 함
(안 제18조제1항, 제26조제1항)
- 차. 제출서류에 행정처분 확인서, 산출내역서, 입찰보증금 증빙서류를 추가하고, 입찰서의 구비서류를 삭제함(안 제8조제1항, 제19조, 제27조, 별지 제1호 서식)
- 카. 입대의 의결을 거쳐 하자보수보증금 예치율을 결정할 수 있고, 입찰 공고에 명시하도록 함(안 제24조제1항제11호, 제32조제2항)
- 타. 인감증명서 요구사무를 폐지함(안 별지 제1호, 별표5, 별표6)
- 파. 오기 수정, 하위번호 삭제, 용어의 정의 및 문구를 명확히 함(안 제24조 제1항제4호, 제25조, 제31조제4항, 별표2, 별표3, 별표4, 별표5, 별표6)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 해당사항 없음
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합의 : 해당기관 없음
- 라. 기타 : 신·구조문대비표, 별첨

주택관리업자 및 사업자 선정지침 일부개정고시안

주택관리업자 및 사업자 선정지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제8조제1항 중 “입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와”를 “입력하고,”로, “서류를 등록하는”을 “등록하는”으로 하고, 같은 조 제2항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제4항 중 “입찰서”를 “입찰서 등 제출서류”로 한다.

② 제1항에도 불구하고 제19조제7호 및 제27조제7호에 따른 적격심사서류에 대하여는 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 서면으로도 제출하게 할 수 있다. 이 경우 제16조 및 제24조에 따른 입찰공고 내용에 명시하여야 하며, 전자입찰시스템에 등록한 서류와 서면으로 제출한 서류의 내용이 서로 다른 경우에는 전자입찰시스템에 등록한 서류가 우선한다.

제9조 본문 중 “따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야”를 “따라야”로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 개찰 일정이 변경되는 경우 입찰업체 등 이해관계인에게 변경된 일정을 통보하여야 하고, 변경된 일정에 따라 개찰하여야 한다.

제11조제1항 각 호 외의 부분 중 “내용”을 “선정결과 내용(수의계약을 포함한다)”으로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 하며,

같은 항에 제3호부터 제5호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항 중 “공휴일을”을 “공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을”로 한다.

1. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처 · 사업자등록번호
2. 계약금액
3. 계약기간
4. 수의계약인 경우 그 사유
5. 적격심사인 경우 그 평가결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.

제16조제3항 본문 중 “공휴일을”을 “공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을”로 한다.

제18조제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.
다만, 제5호의 경우에는 제1항 본문에 따른 입찰공고일 현재를 입찰서 제출 마감일까지로 한다.

제19조 각 호 외의 부분 중 “한다.(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)”를 “한다”로 하고, 같은 조 제8호를 제11호로 하며, 같은 조에 제8호부터 제10호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
9. 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된

경우는 제외)

10. 주택관리업자 등록 시 · 군 · 구에서 발급한 입찰공고일 전일 기준
으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부

제24조제1항제4호 중 “등,”을 “등”으로 하고, 같은 항 제11호를 제12호로 하며, 같은 항에 제11호를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제12호(종전의 제11호) 중 “제10호”를 “제11호”로 하며, 같은 조 제3항 본문 중 “공휴일을”을 “공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을”로 한다.

11. 제32조제2항에 따라 하자보수보증금 예치율을 입주자대표회의 의
의결로 결정한 경우 하자보수보증금 예치율
제25조제1항을 제목 외의 부분으로 한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설한다.
다만, 제4호의 경우에는 제1항 본문에 따른 입찰공고일 현재를 입찰서
제출 마감일까지로 한다.

제27조 각 호 외의 부분 중 “제출한다.(비전자적인 방식의 경우 다음 각
호 중 제1호, 제4호 및 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)”를 “제출한다”
로 하고, 같은 조 제8호를 제11호로 하며, 같은 조에 제8호부터 제10호까
지를 각각 다음과 같이 신설한다.

8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부

9. 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰
보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된
경우는 제외)

10. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일

전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부

제31조제4항 단서 중 “「전기용품 및 생활용품 안전관리법」 상 전기용품 및 생활용품을 구입하는 경우(다만, 별도의 가공없이”를 “공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다)없이 소비자의 생활에”로, “부속품에 한함)”을 “부속품을 구입하는 경우”로 한다.

제32조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

② 제1항에도 불구하고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표 회의의 의결을 거쳐 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하자보수보증금 예치율을 결정할 수 있다. 이 경우 제24조에 따른 입찰 공고 내용에 하자보수보증금 예치율을 명시하여야 한다.

제42조 중 “2023년 7월 1일”을 “2024년 7월 1일”로 한다.

별표2, 별표3, 별표4, 별표5, 별표6을 각각 별지와 같이 한다.

별지 제1호서식을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 신규로 공고하는 입찰부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제8조(입찰서 제출) ① 전자입찰 방식의 경우에는 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 <u>입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와</u> 제19조와 제27조에 따른 서류는 시스템에 <u>서류를 등록하는</u> 방법으로 제출하여야 한다.</p> <p>② 비전자적인 입찰방식의 경우 입찰자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하여야 한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>④ 입찰자는 제출한 <u>입찰서</u>를 교환·변경할 수 없다.</p>	<p>제8조(입찰서 제출) ① ----- ----- ----- -- <u>입력하고,</u> ----- ----- ----- 등록하는 ----- ---.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 제19조 제7호 및 제27조 제7호에 따른 적격심사 서류에 대하여는 영 제14조 제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 서면으로도 제출하게 할 수 있다. 이 경우 제16조 및 제24조에 따른 입찰공고 내용에 명시하여야 하며, 전자입찰시스템에 등록한 서류와 서면으로 제출한 서류의 내용이 서로 다른 경우에는 전자입찰시스템에 등록한 서류가 우선한다.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- <u>입찰서 등 제출서류</u>-----.</p>

<p>⑤ · ⑥ (생 략)</p> <p>제9조(입찰서 개찰) 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 <u>따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야</u> 한다. 다만, 입찰공고 일정대로 개찰이 진행되거나 개찰 일정 변경을 통보하였음에도 불구하고 입찰업체가 참석하지 않은 경우에는 입찰업체 등 이해관계인이 참석하지 않더라도 개찰할 수 있다.</p> <p>제11조(선정결과 공개) ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자와 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다) 2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다) <ol style="list-style-type: none"> 가. 주택관리업자 또는 사업 	<p>⑤ · ⑥ (현행과 같음)</p> <p>제9조(입찰서 개찰) ----- ----- ----- <u>따라야</u> ----- ----- ----- . 다만, 개찰 일정이 변경되는 경우 입찰업체 등 이해관계인에게 변경된 일정을 통보하여야 하고, 변경된 일정에 따라 개찰하여야 한다.</p> <p>제11조(선정결과 공개) ① ----- ----- ----- ----- ----- <u>선정결과 내용(수의계약을 포함한다)</u>-----.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택관리업자 또는 사업자의 상호 · 주소 · 대표자 및 연락처 · 사업자등록번호 2. 계약금액
--	---

자의 상호 · 주소 · 대표자
및 연락처 · 사업자등록번호
호

나. 계약금액

다. 계약기간

라. 수의계약인 경우 그 사유

마. 적격심사인 경우 그 평가

결과. 다만, 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보는 제외한다.

<신 설>

<신 설>

<신 설>

② 관리주체는 제1항에 따른 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우, 제1항 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트 또는 관리사무소의 게시판을 말한다. 이하 같다) 및 동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우

3. 계약기간

4. 수의계약인 경우 그 사유

5. 적격심사인 경우 그 평가결

과. 다만, 「개인정보 보호법」
에 따른 개인정보는 제외한다.

에는 이를 포함한다. 이하 같다), 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.

제16조(입찰공고 내용) ① • ② (생략)

③ 입찰시 입찰서제출 마감일시는 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 17시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 입찰서 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며, 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.

④ • ⑤ (생 략)

제18조(참가자격의 제한) ① 주
택관리업자가 입찰공고일 현재
다음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 경우에는 경쟁입찰에 참가

제16조(입찰공고 내용) ① · ② (현행과 같음)

③ -----

----- 공휴일 및 제3조에 따른
대체공휴일을 -----.

④ • ⑤ (현행과 같음)

제18조(참가자격의 제한) ① ---

할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.
(수의계약의 경우에도 해당된다) <단서 신설>

1. ~ 7. (생략)

② (생략)

제19조(제출서류) 입찰에 참가하는 주택관리업자는 다음 각 호의 서류를 입주자대표회의에 제출하여야 한다.(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호, 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)

1. ~ 7. (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

--- 다만, 제5호의 경우에는 제1항 본문에 따른 입찰공고일 현재를 입찰서 제출 마감일까지로 한다.

1. ~ 7. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제19조(제출서류) -----

----- 한다.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부

9. 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)

10. 주택관리업자 등록 시·군

	<p><u>· 구에서 발급한 입찰공고일</u> <u>전일 기준으로 최근 1년간 행</u> <u>정처분 확인서 1부</u></p>
<u>8. (생 략)</u>	<u>11. (현행 제8호와 같음)</u>
제24조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.	제24조(입찰공고 내용) ① ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 입찰서 등, 제출서류(제27조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시한 등)	4. ----- 등 ----- ----- ----- -----
5. ~ 10. (생 략)	5. ~ 10. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>11. 제32조제2항에 따라 하자보</u> <u>수보증금 예치율을 입주자대</u> <u>표회의의 의결로 결정한 경우</u> <u>하자보수보증금 예치율</u>
<u>11. 그 밖에 입찰에 필요한 사항</u> (제1호부터 제10호까지의 사항 외 계약체결과 관련하여 설명이 필요한 사항 또는 기타사항 등을 기재)	<u>12. -----</u> ----- <u>제11호</u> ----- ----- -----
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 입찰시 입찰서 제출 마감일시	③ -----

는 입찰업무의 원활한 수행을 위해 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다)의 17시까지로 한다. 다만, 제15조제1항에 따른 입찰공고기간을 초과하여 공고한 경우에는 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우 입찰공고문에 명시하여야 한다.

④ ~ ⑥ (생략)

제25조(현장설명회) ① (생략)

제26조(참가자격의 제한) ① 사
업자가 입찰공고일 현재 다음
각 호의 어느 하나에 해당하는
경우에는 경쟁입찰에 참가할 수
없으며, 입찰에 참가한 경우에는
는 그 입찰을 무효로 한다.(수의
계약의 경우에도 해당된다)

<단서 신설>

1 ~ 6 (생 략)

② (생 략)

----- 공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을 -----. --

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제25조(현장설명회) (현행 제1항
과 같음)

제26조(참가자격의 제한) ① ---

다만, 제4호의 경우에는 제1항
본문에 따른 입찰공고일 현재를
입찰서 제출 마감일까지로 한
다.

1. ~ 6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제27조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각 호의 서류를 관리주체에게 제출한다.(비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호 및 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)

1. ~ 7. (생 략)

<신 설>

<신 설>

<신 설>

8. (생 략)

제31조(입찰보증금 등) ① ~ ③ (생 략)

④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하

제27조(제출서류) -----

----- 제출한다.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부

9. 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)

10. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부

11. (현행 제8호와 같음)

제31조(입찰보증금 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

-----.

는 경우, 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」 상 전기용품 및 생활용품을 구입하는 경우 (다만, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품에 한함), 계약금액이 500만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.

⑤ (생 략)

제32조(하자보수보증금) (생 략)

<신 설>

제42조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 7월 1일 을 기준으로 매 3년이 되는 시

----- 공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다)없이 소비자의 생활에 -----

-- 부속품을 구입하는 경우---

-----.

⑤ (현행과 같음)

제32조(하자보수보증금) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
② 제1항에도 불구하고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 계약금액의 100분의 2이상 100분의 10이하로 하자보수보증금 예치율을 결정할 수 있다. 이 경우 제24조에 따른 입찰공고 내용에 하자보수보증금 예치율을 명시하여야 한다.

제42조(재검토기한) -----

----- 2024년 7월 1일 --

점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토 하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	----- ----- ----- ----
--	---------------------------------

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우
2. 공업적으로 생산된 제품으로서 별도의 가공(단순한 조립은 제외한다)없이 소비자의 생활에 사용할 수 있는 제품이나 그 부품 또는 부속품을 구입하는 경우
3. 분뇨의 수집·운반(정화조 청소 포함)과 같이 타 법령이나 자치법규에서 수수료율 등을 정하고 있는 경우
4. 특정인의 기술이 필요하거나 해당 물품의 생산자가 1인 뿐인 경우 등 계약 목적의 달성을 위한 경쟁이 성립될 수 없는 경우
5. 본 공사와의 동질성 유지 또는 장래의 하자책임 명확성을 위하여 마감공사 또는 연장선상에 있는 추가 공사를 본 공사 금액의 10% 이내에서 현재의 시공자와 계약하는 경우
6. 공사 및 용역 등의 금액이 500만원(부가가치세를 제외한 금액을 말한다) 이하인 경우로서, 2인 이상의 견적서를 받은 경우. 다만, 이 경우 동일한 목적을 달성하기 위한 공사 및 용역 등을 시기나 물량으로 나누어 계약할 수 없다.
7. 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우. 다만, 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경할 수 없다.
8. 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 제4조제5항에 따른 방법을 통해 다시 관리주체로 선정하려는 경우
9. 계약기간이 만료되는 기존 사업자([별표 7]의 사업자로서 공사 사업자는 제외한다)의 사업수행실적을 관리규약에서 정하는 절차에 따라 평가하여 다

시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에
서 의결(임대주택의 경우 임대사업자가 임차인대표회의와 협의)한 경우

10. 그 밖에 천재지변, 안전사고 발생 등 긴급한 경우로서 경쟁입찰에 부칠
여유가 없을 경우(선조치 후보고 가능)
11. 국가, 지방자치단체에서 추진 중인 정책의 일환으로 시행되는 지하공간
침수방지 등의 재해예방사업으로서 경쟁입찰에 부칠 여유가 없을 경우

【별표 3】 (제6조 관련)

입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한자의 입찰
3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다.) 본인이 아닌 자의 입찰
6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
7. 입찰자격 산출 방법 및 기준(관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 임금 및 수당, 보험료의 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사항은 제외)을 위반하여 제출한 입찰

8. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자 대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우
9. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰
 - 가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰
 - 나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰
10. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

[별표 4] (제2장 관련)

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목	배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
		세부 배점	평가내용		
관리 능력	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, 입찰공고 일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서	
	사업 제안	10점	5점 사업계획의 적합성 5점 협력업체와의 상생발전지수	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
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.
 - 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」 등 관계법령에 의한 기술자로써, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 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 증빙 자료를 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 적용할 수 있다.

[별표 5] (제3장 관련)

공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목	배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
		세부 배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
			10점	업무실적	업무실적 증명서
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서
			5점	지원서비스 능력	(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)
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 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.
- 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 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
 - 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
- 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」 등 관계법령에 의한 기술자로써, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 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					특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙 자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰 공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
 - 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술·인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.
 - 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

* 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

[별표 6] (제3장 관련)

용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목	배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
		세부 배점	평가내용		
관리 능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등
			10점	업무실적	업무실적 증명서
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)
			5점	협력업체와의 상생발전 지수	
입찰가격	30점	30점	입찰가격	입찰서	낮(높)은순
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 30점으로 한다.
- 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 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」 등 관계법령에 의한 기술자로써, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 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	종급	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 증빙 자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰 공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전 지수는 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.

* 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
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)			
○○○○ 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)