국토교통부고시 제2023-293호

「공동주택관리법」 제7조 및 제25조, 같은 법 시행령 제5조 및 제25조에 따른 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 다음과 같이 개정·고시합니다.

2023년 6월 13일

국토교통부장관

주택관리업자 및 사업자 선정지침 일부개정고시

주택관리업자 및 사업자 선정지침 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항 각 호 외의 부분 중 "「공동주택관리법 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제2조"를 "「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항제2호"로 하고, 같은 항 제1호 중 "영 제5조제2항제1호"를 "「공동주택관리법 시행령」(이하 "영"이라 한다)제5조제2항제1호"로 하며, 같은 조 제2항 중 "「공동주택관리법」(이하 "법"이라 한다) 제11조제1항"을 "법 제11조제1항"으로 한다.

제3조에 제5항부터 제7항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 전자입찰시스템을 이용하려는 경우 「공동주택관리정보시스템 운영 관리규정」 별지 제1호 서식에 따라 공동주택관리정보시스템

이용 신청을 하여야 한다.

⑥ 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자는 입주자대표회의 또는 관리주체가 제5항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.

⑦ 입주자대표회의 또는 관리주체가 사업계획을 수립할 때는 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 사업비 비교기능 등을 활용하여 적정한 예산을 반영하여야 한다.

제4조제4항 중 “방법,”을 “방법, 낙찰방법,”으로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

제4조제5항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

제7조제2항 본문 중 “입주자대표회의의 의결을 거쳐서”를 “제4조제4항에 따른 방법으로”로 한다.

제10조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제7조제3항 및 제4항에 따라 추첨으로 낙찰자를 결정할 때에는 추

첨대상 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다. 다만, 추첨방법, 일정 및 장소 등을 통보하였음에도 이해관계인이 참석하지 않은 경우에는 이해관계인이 참석하지 않더라도 추첨할 수 있다.

제11조제1항 중 “주택관리업자”를 “주택관리업자와”로 하고, 같은 항 제2호가목 중 “연락처”를 “연락처·사업자등록번호”로 한다.

제13조제1항제1호 중 “구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음)”을 “구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원(단, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 또는 외부위원 1명 이상을 포함하여야 함)”으로 하고, 같은 항 제2호 중 “한정함”을 “한정하며, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 1명 이상을 포함하여야 함”으로 하며, 같은 조 제3항 단서 중 “법 제27조제2항”을 “법 제27조제3항”으로 한다.

제14조를 다음과 같이 한다.

제14조(입찰공고 방법) 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정할 때에는 제16조에 따른 입찰공고 내용을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별게시판, 공동주택관리정보시스템에 공고하여야 한다.

제15조제1항 단서 중 “입주자대표회의에서”를 “제4조제4항에 따른 방법을 통해”로, “의결한”을 “결정한”으로 한다.

제16조제4항 단서 중 “입찰공고일은”을 “입찰공고일 등 입찰일정은”으로, “입찰공고일이”를 “입찰공고일 등 입찰일정이”로 하고, 같은 조 제5항 중 “이 지난 때”를 “이후”로 한다.

제19조제4호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제8호 중 “제1호”를 “제18조

제1항제7호 및 제19조제1호”로 한다.

4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부

제24조제4항 단서 중 “입찰공고일은”을 “입찰공고일 등 입찰일정은”으로, “입찰공고일이”를 “입찰공고일 등 입찰일정이”로 하고, 같은 조 제6항 중 “1시간이 지난 때”를 “1시간 이후”로 한다.

제27조제4호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제8호 중 “제1호”를 “제26조제1항제6호 및 제27조제1호”로 한다.

4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부

제31조제4항 단서 중 “공산품을 구입하는 경우”를 “「전기용품 및 생활용품 안전관리법」 상 전기용품 및 생활용품을 구입하는 경우(다만, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품에 한함)”으로 하고, “300만원”을 “500만원”으로 한다.

제38조제1호 중 “제3조”를 “제36조”로 하고, 같은 조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 지정 사업자가 지정취소를 요청하는 경우

제39조제1호바목 및 같은 조 제2호 중 “제38조에 따라”를 각각 “제38조제1호부터 제3호에 해당되어”로 한다.

제42조 중 “2022년 1월 1일”을 “2023년 7월 1일”로 한다.

별표 2 제2호를 다음과 같이 하고, 같은 란 제6호 본문 중 “300만원”을 “500만원”으로 한다.

2. 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」 상 전기용품 및 생활용품을

구입하는 경우. 다만, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품에 한함

별표 2 제8호를 다음과 같이 한다.

8. 계약기간이 만료되는 기존 주택관리업자를 제4조제5항에 따른 방법을 통해 다시 관리주체로 선정하려는 경우

별표 4의 합계의 점수 부여 방식란 제1호 단서 중 “30점으로 한다”를 “개별 공동주택의 여건을 반영하여 20~30점 범위 내에서 결정한다”로 하고, 같은 란 제7호 중 “선택적으로 적용”을 “적용”으로 한다.

별표 5의 합계의 점수 부여 방식란 제7호 중 “선택적으로 적용”을 “적용”으로 한다.

별표 6의 합계의 점수 부여 방식란 제7호 중 “선택적으로 적용”을 “적용”으로 한다.

별표 7을 별지와 같이 한다.

별지 제1호서식을 별지와 같이 한다.

별지 제2호서식을 삭제한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 고시는 2023년 6월 13일 시행한다.

제2조(적용례) 이 고시는 시행일 이후 신규로 공고하는 입찰부터 적용한다. 다만, 제4조제4항 및 제5항, 제7조제2항, 제15조제1항, 별표2 제8호의 규정은 시행일 이후 제4조제4항 및 제5항에 따라 의결로 제안한 시점부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(적용대상) ① 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다. 1. 영 제5조제2항제1호에 따라 입주자대표회의가 주택관리업자를 선정하는 경우 2. (생 략) ② 「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제11조제1항에 따른 사업주체 관리기간 중 제1항제2호에 따라 사업자를 선정할 때에는 동 지침에서 정하고 있는 입주자대표회의의 역할을 사업주체가 대신하는 것으로 적용한다.	제2조(적용대상) ① ----------「공동주택관리법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1항제2호----------. 1. 「공동주택관리법 시행령」(이하 “영”이라 한다)제5조제2항제1호--------- 2. (현행과 같음) ② 법 제11조제1항----------.
제3조(전자입찰시스템) ① ~ ④ (생략)	제3조(전자입찰시스템) ① ~ ④ (현행과 같음)
<신 설>	⑤ 입주자대표회의 또는 관리주체는 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 전자입찰시스템을 이용하려는 경우 「공동주택관리정보시스템 운영 관리규정」 별지 제1호 서식에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.
<신 설>	⑥ 공동주택관리정보시스템을 관

	리하는 자는 입주자대표회의 또는 관리주체가 제5항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.
<신 설>	⑦ 입주자대표회의 또는 관리주체가 사업계획을 수립할 때는 법 제88조제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에서 제공하는 사업비 비교기능 등을 활용하여 적정한 예산을 반영하여야 한다.
제4조(입찰의 방법) ① ~ ③ (생략) ④ 제2항에 따른 입찰의 경우 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. <단서 신설>	제4조(입찰의 방법) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ---------- 방법, 낙찰방법, ----------. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.

⑤ 제3항에 따른 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다. <단서 신설>	⑤ ----------. 다만, 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.
⑥ (생 략)	⑥ (현행과 같음)
제7조(낙찰의 방법) ① (생 략)	제7조(낙찰의 방법) ① (현행과 같음)
② 낙찰의 방법은 제1항에 따른 방법 중에서 어느 하나의 방법을 선택하고, 입주자대표회의의 의결을 거쳐서 결정하여야 한다. 다만, 입주민투표(전자적 방법을 포함한다)로 낙찰방법을 결정하고자 하는 경우(공사 또는 용역사업에 한한다)에는 관리규약으로 대상 금액을 별도로 정하여야 한다.	② ----------제4조제4항에 따른 방법으로 ----------. ----------
③·④ (생 략)	③·④ (현행과 같음)
제10조(낙찰자 선정) ①·② (생략)	제10조(낙찰자 선정) ①·② (현행과 같음)
<신 설>	③ 제7조제3항 및 제4항에 따라 추첨으로 낙찰자를 결정할 때에는

	추첨대상 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다. 다만, 추첨방법, 일정 및 장소 등을 통보하였음에도 이해관계인이 참석하지 않은 경우에는 이해관계인이 참석하지 않더라도 추첨할 수 있다.
제11조(선정결과 공개) ① 입주자대표회의는 영 제5조제2항제1호에 따른 주택관리업자 영 제25조에 따른 사업자 선정입찰의 낙찰자가 결정된 경우에는 다음 각 호의 내용을 관리주체에게 즉시 통지하여야 한다.	제11조(선정결과 공개) ① ----------주택관리업자와----------.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)	2. ----------
가. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처	가. ---------- 연락처·사업자등록번호
나. ~ 마. (생 략)	나. ~ 마. (현행과 같음)
② (생 략)	② (현행과 같음)
제13조(적격심사제 운영) ① 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 평가주체를 다음 각 호와 같이 구성한다.	제13조(적격심사제 운영) ① ----------.
1. [별표 7]에 따라 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자	1. ----------

대표회의 구성원(입주자대표회의가 선정한 평가위원을 추가할 수 있음).	------ 구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원(단, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 또는 외부위원 1명 이상을 포함하여야 함).
2. [별표 7]에 따라 관리주체가 계약자인 경우에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(단, 당해 공동주택 입주자등으로 한정함), 다만 해당 공동주택을 관리중인 주택관리업자의 임직원이 운영하는 사업자가 해당 공동주택 내 공사 및 용역 등의 입찰에 참여한 경우 해당 주택관리업자의 소속으로 배치된 관리사무소장은 평가위원에서 제외(그 밖에 평가집행에 관한 업무수행은 가능)하여야 하고, 위의 경우 입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체가 된다.	2. ---------- 한정하며, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 1명 이상을 포함하여야 함----------.
② (생 략)	② (현행과 같음)
③ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(평가표를 포함한다)하고, 공동주택의 입주자등이 이의 열람을 청구하거나 본인의 비용으로 복사를 요구하는 때에는 이에 응하여야 한다. 다만,	③ ----------. ----

법 제27조제2항 각 호의 정보는 제외하고 요구에 응하여야 한다.	법 제27조제3항 ----------.
제14조(입찰공고 방법) ① (생 략)	제14조(입찰공고 방법) ㉠ (현행과 같음)
② 제1항에 따라 공동주택관리정보시스템을 이용하여 입찰공고를 하는 경우, 해당 단지의 관리사무소장은 공동주택관리정보시스템을 관리하는 자(이하 “시스템 관리자”라 한다)에게 사전에 [별지 제2호 서식]에 따라 공동주택관리정보시스템 이용 신청을 하여야 한다.	<삭 제>
③ 시스템 관리자는 관리사무소장이 제2항에 따라 신청한 서류를 확인하여 이상이 없는 경우에는 공동주택관리정보시스템 이용을 위한 아이디와 패스워드를 즉시 부여하여야 한다.	<삭 제>
제15조(입찰공고 시기) ① 입찰공고는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 10일 전에 하여야 한다. 다만, 입주자대표회의에서 긴급한 입찰로 의결한 경우나 재공고 입찰의 경우에는 입찰서 제출 마감일의 전일부터 기산하여 5일 전에 공고할 수 있다(현장설명회가 없는 경우에 한한다).	제15조(입찰공고 시기) ① ----------. ---- 제4조제4항에 따른 방법을 통해 -- 결정한 ----------.

② (생 략)	② (현행과 같음)
제16조(입찰공고 내용) ① ~ ③ (생략)	제16조(입찰공고 내용) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다.	④ ----------. ---- 입찰공고일 등 입찰일정은 ---------- 입찰공고일 등 입찰일정이 --------.
⑤ 제1항제6호에 따른 개찰일시는 입찰서의 제출 마감시간으로부터 1시간 이 지난 때로 한다.	⑤ ---------- 이후----------.
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.)	제19조(제출서류) ----------
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부	4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
5. ~ 7. (생 략)	5. ~ 7. (현행과 같음)
8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)	8. ---------- 제18조제1항제7호 및 제19조제1호----------

제24조(입찰공고 내용) ① ~ ③ (생략) ④ 전자입찰시스템에 게시된 내용과 붙임 파일 형태의 입찰공고문의 내용이 서로 다른 경우에는 입찰공고문의 내용이 우선한다. 다만, 입찰공고일은 전자입찰시스템에 게시된 날과 입찰공고일이 다른 경우 전자입찰시스템에 게시한 날이 우선한다. ⑤ (생 략) ⑥ 제1항제5호에 따른 개찰일시는 입찰서의 제출마감 일시부터 1시간이 지난 때로 한다.	제24조(입찰공고 내용) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----------. ---- 입찰공고일 등 입찰일정은 ---------- 입찰공고일 등 입찰일정이 ----------. ⑤ (현행과 같음) ⑥ ---------- 1시간 이후----------.
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. ~ 3. (생 략) 4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부 5. ~ 7. (생 략) 8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류(제1호부터 제7호와 관련한 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못한다)	제27조(제출서류) ---------- 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부 5. ~ 7. (현행과 같음) 8. ---------- 제26조제1항제6호 및 제27조제1호----------

제31조(입찰보증금 등) ① ~ ③ (생략)	제31조(입찰보증금 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공산품을 구입하는 경우, 계약금액이 300만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.	④ ---------- ---------- ---------- -. ---------- ----「전기용품 및 생활용품 안전관리법」상 전기용품 및 생활용품을 구입하는 경우(다만, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품에 한함) ---------- 500만원 ---------- ---------- ----------.
⑤ (생 략)	⑤ (현행과 같음)
제38조(지정취소) 국토교통부장관은 지정 사업자가 다음 각 호에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.	제38조(지정취소) ---------- ---------- ---------- -----.
1. 사위 기타 부정한 방법으로 제3조에 따른 지정을 받은 경우	1. ---------- 제36조----------
2.·3. (생 략)	2.·3. (현행과 같음)
<신 설>	4. 지정 사업자가 지정취소를 요청하는 경우
제39조(결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 민간 전자입찰시스템 사업자 지정 신청을 할 수 없으며, 지정 사업자가 된	제39조(결격사유) ---------- ---------- ---------- ----------

경우에는 그 지정을 무효로 한다.	----------.
1. 임원 또는 기술인력에 해당하는 직원 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 경우	1. ---------- ---------- ----------
가. ~ 마. (생 략)	가. ~ 마. (현행과 같음)
바. 제38조에 따라 지정이 취소된 자의 취소 당시 임원이었던 자(취소된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자에 한한다)	바. 제38조제1호부터 제3호에 해당되어 ---------- ---------- ---------- --
2. 제38조에 따라 지정이 취소된 후 2년이 지나지 아니한 자	2. 제38조제1호부터 제3호에 해당되어 ----------
3.·4. (생 략)	3.·4. (현행과 같음)
제42조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2022년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	제42조(재검토기한) ---------- ---------- ---------- ---- 2023년 7월 1일---------- ---------- ---------- ---------- ----------.

[별표 2] (제4조제3항 관련)

수의계약의 대상

다음의 어느 하나에 해당하는 경우 수의계약을 할 수 있다.

1. 보험계약을 하는 경우

2. 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」 상 전기용품 및 생활용품을 구입하는 경우. 다만, 별도의 가공없이 사용할 수 있는 제품이나 그 부분품 또는 부속품에 한함

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 계약목적의 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 다시 계약이 필요하다고 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의에서 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)

[별표 4] (제2장 관련)

주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관리능력	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, 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	입찰공고 시 명시한 평가배점표에 따른 점수부여
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	
			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>

1. 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.
2. 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

3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 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 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

   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.
5. 관리실적은 5개 단지를 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다.
6. 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.
7. 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		
관리능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	입찰공고시 명시한 평가배점표에 따른 점수부여
	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	지원서비스 능력		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

1. 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.
2. 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

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 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	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.
5. 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
6. 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.
7. 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		
관리능력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서	입찰공고 시 명시한 평가배점표에 따른 점수부여
	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>

1. 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.
2. 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

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 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	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.
5. 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
6. 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.
7. 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.

[별표 7] (제7조제2항 관련)

주택관리업자 및 사업자 선정방법

구 분			계약대상물	선 정		계약자
				입찰방법	낙찰방법	
1.주택관리업자			- 공동주택 위탁관리	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
2. 사업자	가. 공사	하자보수	- 하자보수보증금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
		장기수선	- 장기수선충당금을 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
		일반보수	- 수선유지비를 사용하는 공사	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
	나. 용역		- 전기안전관리	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	입주자 대표회의
			- 경비 - 청소 - 소독 - 승강기유지 - 지능형홈네트워크 - 정화조 관리 - 저수조 청소 - 건축물 안전진단 - 주민공동시설의 위탁 - 기타 용역	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
	다. 물품	구입	- 물품 등 자산구입 (차량, 경유, 비품 등)	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최저낙찰제	관리주체
		매각	- 재활용품 판매 - 고정자산 처분 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최고낙찰제	관리주체
	라. 기타	잡수입	- 광고게재 등	경쟁입찰 (별표2 각 호 해당시 예외)	적격심사제, 최고낙찰제	관리주체

<비 고>

1. 주택관리업자 및 사업자 선정은 시행령 제14조제2항제4호에 따라 입주자대표회의에서 승인한 사업계획 및 예산에 따라야 한다.
2. 이 지침 제4조 각 항에 따라 입찰공고 전에 입찰의 종류 및 방법, 낙찰방법, 참가자격 제한 등 입찰과 관련한 중요한 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
3. 입주자대표회의의 감사는 입찰과정을 참관할 수 있다.

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입 찰 서

*참 가 번 호		입찰명칭	
입 찰 가 액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		

위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.

년 월 일

입 찰 자

상호(성명)	
* 대표자	성명 (인)
법인등록번호 (~~개인은 주민등록번호~~) (개인은 생년월일)	
사업자등록번호	
주소(전화번호)	

(대리인 입찰시)

대리인	성명 (인)
~~주민등록번호~~ 생년월일	
주소(전화번호)	

○○○○ 귀중

구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡)

【별지 제2호 서식】 ~~(제14조제2항 관련)~~ 삭제

~~공동주택관리정보시스템 이용([ ]신규/[ ]재발급) 신청서~~

접수번호			접수일		처리기간 즉시
신청인	성명			생년월일	
	주소	(전화 :)			
	자격	자격구분	□ 주택관리사 □ 주택관리사보		
		자격번호	제 호 (발급자 :)		
		취 득 일	년 월 일		
단지 현황		단 지 명			
		단지주소	(전화 :)		
		세 대 수	세대	승강기 유무	대 또는 ( )
		난방방식		사용검사일	년 월 일
		입주자 대표회의 회장	성 명		
			주 소	같은 아파트 동 호	
			임 기	년 월 일 ~ 년 월 일까지(년)	
		관리방법	자치관리인 경우	자치관리개시(변경)일 : 년 월 일	
			위탁관리인 경우 (주택관리업자)	상호 : 주소 :	
발급 사항		아이디 및 패스워드 : □ 아이디 / □ 패스워드			
		재발급의 경우 사유 :			

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제14조제2항에 따라 위와 같이 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

(공동주택관리정보시스템 운영기관의 장) 귀하

구비서류	1. 고유번호증 사본 1부 2. 주택관리사(보)자격증 사본 1부

210㎜×297㎜(일반용지 60g/㎡)