

주택관리업자 선정 (재) 입찰공고

1. 관련근거

- 1) 주택법 제43조 및 동법 시행령 제52조 제4항
- 2) 국토해양부 고시 제2010-445호(국토해양부고시 주택관리업자 및 사업자 선정지침)

2. 단지개요

- 1) 단지명 : 도곡렉슬아파트
- 2) 소재지 : 서울시 강남구 도곡2동 527번지
- 3) 단지규모 : 계단식 34개동 3,002세대
- 4) 관리면적 : 379,722.41㎡
- 5) 난방방식 : 지역난방방식

3. 계약기간 : 2년

4. 입찰 참가자격

- 1) 국토해양부 고시 제2010-445 제9조 제1항 각호에 해당하지 않은 업체
- 2) 법인설립 5년 이상, 자본금 7억원 이상 업체
- 3) 공고일 현재 단일법인 실적으로 1,000세대 이상 단일단지 5개 이상이며 총 관리 면적 4,000,000㎡ 이상의 관리 실적이 있는 업체
- 4) 아파트 관리와 관련하여 최근 6개월 이내에 관할관청으로부터 경고(이에 갈음하는 과징금 포함) 이상의 행정처분을 받은 사실이 없는 업체
- 5) 아파트 관리와 관련하여 최근 6개월 이내에 입주자대표회의와 법적 소송을 일으킨 사실이 없는 업체
- 6) 최근 3개월 금융권 평균 잔액 2억 원 이상인 업체
- 7) 2010년 재무제표 상 부채비율 180% 미만
- 8) ISO 9001 인증업체 로 신용평가 BB 이상인 업체(해당업체)

5. 입찰 서류

- 1) 당 아파트 관리계획서 및 회사 소개서
- 2) 사업자등록증 및 주택관리업등록증 사본 1부
- 3) 법인등기부 등본 1부, 인감증명서 및 사용인감계 1부
- 4) 시설물유지관리업 등록증(해당업체) 및 ISO 9001 인증서 사본 1부
- 5) 공고일 이후 국세 및 지방세 완납 증명서 1부
- 6) 최근 3개월간 예금잔액증명서 1부
- 7) 주택관리 업자가 본사에 보유한 주택관리사·기술 능력 및 장비 현황 1부
- 8) 2010년도 재무제표 (국세청 발급) 1부
- 9) 기업(기관 평가) 또는 은행 신용평가 확인서(해당업체)
- 10) 업체선정결과에 대하여 이의 제기를 하지 않겠다는 각서 1부

- 11) 최근 6개월 이내 영업정지(이에 갈음하는 과징금 포함)이상의 행정처분 유무확인서 (관할관청 발행) 1부
- 12) 실적증명서 1부 (아파트명, 입주자대표회의 회장, 전화번호 기재)
- 13) 고품격 특화단지 조성 프로젝트 제안서(PT자료) 및 출력물 1부.
- 14) 단지운영관리 상황대처 매뉴얼 1부
- 15) 입찰서 및 입찰내역서 각 1부

6. 입찰 방법

제한경쟁입찰

7. 입찰 보증금

입찰보증금은 입찰금액의 5%로 하되, 입찰서를 제출할 때 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 함

8. 입찰 일정 및 업체 선정

- 1) 공고기간 : 2012년 2월 8일 ~ 2월 21일 (14일간)
- 2) 입찰유의서 배부 : 2012년 2월 13일~14일 (10:00~17:00)
 - * 입주자대표회장실(303동 B1 입구 옆)
- 3) 서류접수일시 : 2012년 2월 22일 09:00 ~ 15:00시(우편접수 불가)
- 4) 등록장소 : 입주자대표회장실 (303동 B1 통로 옆)
- 5) 접수방법 : 입찰서류 및 당 아파트 관리계획서는 투찰함에 투입, 입찰서 및 입찰내역서는 밀봉하여 입찰함에 투입함.
- 6) 개찰 및 업체 선정(공개) : 2012년 2월 22일 15:00시 ~
 - * 장소 : 입주자대표회의실 (302동 B1 통로 옆)
 - * 입찰업체는 가능한 당 시각에 입회
- 7) 낙찰 서류 통보 : 2012년 2월 22일 20:00시 ~

9. 입찰가격 산출방법 (입찰내역서 작성방법) - 첨부서류 참조

입찰내역서 각 항목 당 단가를 기재한 후 이를 합계하여 ㎡당 단가를 산출한 후 당 아파트관리총면적에 ㎡당 단가를 곱하여 산출하되 원단위 미만은 절삭하고 계산한 월간 위탁 관리 수수료에, 위. 수탁 계약기간의 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 한다. 부가가치세를 제외한 금액으로 제출할 것 (단, 내역서 각 항목 당 ㎡당 단가 최저 1원 이상이며, 1원 미만 기재 금액은 인정되지 않음)

10. 업체선정방법

- 1) 업체선정방법은 국토해양부 고시 2010-445호에 의한 방법과 절차에 의하며 당 아파트 입주자대표회의에서 정하는 바에 따라 업체선정
- 2) 국토해양부 고시 “위탁수수료 최저가낙찰”은 동일 품질, 동일 서비스에 대한 최저가이므로 품질, 서비스 부분에 대한 판단은 입주자대표회의에서 정한 주택관리업체 입찰 평가서에 의거 결정함

3) 단, 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 시행령 제36조 제1항 관련 업체는 배제함.

11. 기타사항

- 1) 입찰자는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 (국토해양부 고시) 및 당 아파트의 현장 여건 등 본 입찰에 관한 제반사항을 완전히 숙지한 것으로 간주되므로 사전 방문 및 검토하여 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에 있음
- 2) 접수된 서류는 일체 반환하지 않으며, 업체선정 후 허위사실이 있을 경우나 금품수수사실이 있을 시에는 계약은 무효처리하며, 계약이행보증금은 즉시 환수처리 함.
- 3) 낙찰자가 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않으면 업체선정은 무효로 처리하며 입찰보증금은 즉시 환수처리 함.
- 4) 본 입찰에 참여하는 업체는 입찰결과에 대하여 민. 형사상 이의를 제기할 수 없음.
- 5) 공고문에 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의의 결정에 따라야 함.
- 6) 기타 상세한 것은 당 입주자대표회장실 (☎577-4531)로 문의하시기 바랍니다.

2012년 2월 8일

도곡렉슬아파트 입주자대표회의회장

[별지 #.1] (제27조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금	원정 (₩)
입찰보증금	금	원정 (₩)
<p>위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 5퍼센트)을 첨부하여 입찰합니다.</p> <p style="text-align: center;"> 년 월 일</p> <p>○ 입찰자</p> <p>상호(성명) : _____</p> <p>법인등록번호 : _____ - _____</p> <p>주 소 : _____ (전화번호 _____)</p> <p>* 대표자 : _____ (인)</p> <p> (대리 입찰시)</p> <p>대리인 성명 : _____ (인)</p> <p>주민등록번호 : _____ - _____</p> <p>주 소 : _____ (전화번호 _____)</p> <p style="text-align: center;"><u>도곡렉슬아파트 입주자대표회의 귀중</u></p>			
구비서류	- 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 위임장 및 사용인감계(대리인의 경우) 각 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인합니다.		

입찰내역서

구분	세부견적내역	금액(월/m ² 당)
교육훈련비	현장직원 교육	원/m ² 당
행정업무지원 및 관리비	법률, 행정, 행정관련 업무지원 및 관리감독	원/m ² 당
사무업무 지원비	사무관련 업무지원 및 관리감독	원/m ² 당
기술업무 지원비	건축물의 각종 설비류 관리업 무지원 및 관리감독	원/m ² 당
보유장비운용 지원비	보유장비 요청시 지원	원/m ² 당
인사노무관리비	현장직원 인사노무관련 업무지원 및 관리감독	원/m ² 당
일반관리비		원/m ² 당
기업이윤		원/m ² 당
합계		
관리면적	379,722.41m ²	
총계	원x 24개월	원

※유의사항

1. 견적서 각 항목당 단가 및 제곱미터당 단가 기재시 항목당 1원 미만 및 소수점포함 금액은 인정되지 않으며 총계 기재금액은 입찰서 기재금액과 일치해야함.
2. 총계는 부가가치세를 제외한 금액임.

도곡렉슬아파트 입주자대표회의 귀중

주택 관리업체 입찰 평가서

구분	분야	평가 내용	배점	배분	평가(하단 업체명 기재)					점수
관리실적	1,000세대 이상 대규모 단지 관리실적	A								
		B								
		C								
		D								
	전체 관리면적	A								
		B								
		C								
		D								
재무상태	자본금	A								
		B								
		C								
		D								
	예금 평균잔액	A								
		B								
		C								
		D								
	기업 신용평가 등급	A								
		B								
		C								
		D								

제안내용	행정/회계 관리계획	A									
		B									
		C									
		D									
	하자관리계획	A									
		B									
		C									
		D									
	보안 운영계획	A									
		B									
		C									
		D									
	미화 운영계획	A									
		B									
		C									
	시설 및 조경관리계획	A									
		B									
		C									
	단지 인수인계 계획	A									
		B									
		C									
	기타 단지 발전 방안	A									
		B									
		C									
합 계											

*각 항목별로 해당 등급란에 점수 명기 후 합산비교.

2012년 2월 22일

평가자 :

(인)