



# 신원 TMC 직무 향상 강화 교육

강사: 문시형

010-6238-4227

wedew@naver.com



## 사업자 선정지침의 운영 및 사례

강사 : 문시형



## 목 차



사업자 선정지침 이란?



사업자 선정지침 적용 대상



입찰의 종류



낙찰의 종류



운영 방법



사업자 선정지침 사례



## 사업자 선정지침 이란?

- ✓ 사업자 선정지침은 공동주택의 **관리비**를 집행하기 위하여 사업자를 선정하려는 경우에 법규정 기준에 따라 공정하게 사업자를 선정하게 하려는 절차이다.
- ✓ 그 근거 규정은 공동주택관리법 제25조이며, 이를 근거로 공동주택 관리법 시행령 제5조, 제25조에 주체와 대상을 정하였으며, 보다 구체적인 절차는 국토교통부 고시로 주택관리업자 및 사업자 선정지침을 두고 있다.



## 사업자 선정지침 적용 대상?

- ✔ **공동주택관리법 시행령 제2조에 따른 의무관리 대상 공동주택 임.**
- ✔ 300세대 이상 공동주택 ( 5층 이하 아파트, 연립주택, 다세대 주택 등).
- ✔ 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택.
- ✔ 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방 포함)의 공동주택.
- ✔ 건축법 제11조 건축허가를 받아 건축된 150세 이상인 공동주택(주상복합).



## 사업자 선정지침 적용 대상

- ✓ 공동주택관리법 제25조에 따라 관리주체와 임대인은 **관리비, 사용료, 장기수선 총당금, 하자보수보증금, 그 밖에 공동주택에서 발생된 모든 수입에 따른 금원**으로 사업자를 선정하려는 경우에 사업자 선정지침의 규정을 적용 받음.
- ✓ **알뜰시장 수입, 주차장수입, 중계기 수입, 승강기 수입, 재활용품 판매 수입, 하자에 따른 보증금 수입, 보험에 따른 수입, 복리시설 운영에 따른 수입.**
- ⊗ **전기료 수입, 수도료 수입, 대표회의 운영비 잔액, 기타 사용료.**



## 사업자 선정지침 적용 대상

- ✔ 입주자대표회의가 계약 주체인 경우
  - ✔ 장기수선계획에 의한 공사
  - ✔ 하자보증금에 의한 공사
  - ✔ 위탁관리 계약
  - ✔ 전기안전관리(안전관리자 직무고시 포함)
  
- ✔ 관리주체가 계약 주체인 경우.
  - ✔ 경비, 청소, 소독, 승강기유지, 지능형 홈네트워크, 수선·유지, 물품의 구입 및 매각 (재활용품 매각 등), 알뜰시장 등



## 사업자 선정지침 적용 받지 않을 수 있는 계약

- ✔ 하자보증금 청구(하자조사·진단)업체 선정 (!!)
- ✔ 하자소송을 위한 소송대리인 선정
- ✔ 외부회계감사업체 선정
- ✔ 단지 내 어린이 집 임대사업자 선정 등
- ✔ 관리비 등이 아닌 보조금 등의 집행을 위한 사업자 선정(지자체가 입찰을 조건으로 하는 경우 제외), 그러나 관리비 등이 일부라도 포함된 경우는 적용.



## 사업자 선정지침 입찰 방법

### ✔ 일반입찰

- ✔ 해당 공사나 용역을 이행할 수 있는 법적 자격자들을 상대로 입찰 가액기준으로 경쟁을 통하여 선정하는 방법.
- ✔ 2개 업체 이상이 유효하게 응하여야 함.
- ✔ 최저, 최고가 전자입찰 혹은 적격심사제의 낙찰.
- ✔ 2회 이상 유찰될 경우 수의계약 가능 (이 경우 입찰공고 내용을 변경하면 안됨).



## 사업자 선정지침 입찰 방법

### ✔ 제한 입찰.

- ✔ 해당 공사나 용역을 할 수 법적 자격자들 중 일정한 자격요건을 이상인 자를 상대로 경쟁을 통하여 선정하는 방법.
- ✔ 자본금 : 계약 목적을 넘는 과도한 제한은 안됨. (“~이상 ~이하” X)
- ✔ 사업실적 : 최근 3년간 완료실적. (“1년 혹은 2년간” X)
- ✔ 기술능력 : 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술 보유현황(공법, 설비, 성능, 물품 등)



## 사업자 선정지침 입찰 방법

### ✔ 부대 입찰

- ✔ 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 기술이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란하며 입찰대상자가 10인 미만인 경우에 입찰대상자를 지명한 후 선정하는 방법
- ✔ 다만 입찰대상자가 5인 미만인 때에는 대상자를 모두 지명하여야 함.



## 사업자 선정지침 입찰 방법

### ✓ 수의 계약

- ✓ 보험계약.
- ✓ 공산품 구입
- ✓ 정화조 관련하여 타 법령이 있는 경우
- ✓ 특정 기술이나 해당 물품의 생산자가 1인 경우
- ✓ 본 공사와 동질성을 유지 및 장래 하자책임 명확성 등의 이유로 10% 이내 추가공사
- ✓ 공사 및 용역 등의 금액이 500만원 이하인 경우
- ✓ 일반 또는 제한 경쟁 입찰이 2회 이상 유찰된 경우
- ✓ 계약 기간 만료에 따른 위탁관리 재계약(입주자등의 투표로 결정)
- ✓ 계약기간이 만료된 용역 업체 재계약(공사계약은 제외)
- ✓ 천재지변, 안전사고 발생으로 긴급한 경우
- ✓ 지하공간 침수방지



## 사업자 선정지침 입찰 방법

### ✓ 입찰방법의 결정

- ✓ 수의계약의 경우 수의계약 전에 계약상대자 선정, 계약 조건 등 계약과 관련한 중요 사항에 대하여 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
- ✓ 주택관리업자를 선정하는 경우에는 영 제14조제1항에 따른 입주자대표회의 의결로 제안하고, 법 제7조제1항제1호의2에 따라 전체 입주자등의 과반수의 동의를 얻어야 한다.



## 사업자 선정지침 낙찰 방법

- ✔ 최저, 최고 전자에 의한 낙찰
  - ✔ 공사 혹은 용역과 같이 입찰 가액이 가장 낮은 업체를 선정한 방법을 최저가 낙찰.
  - ✔ 재활용품 판매와 같이 입찰 가액이 가장 높은 업체를 선정한 최고가 낙찰.
  - ✔ 최저나 최고가 낙찰방법에 의한 경우는 전자입찰을 통하여 선정하여야 함.
  - ✔ 최저가나 최고가 입찰은 전자입찰을 통하여 선정함.



## 사업자 선정지침 낙찰 방법?

- ✔ **적격심사에 의한 낙찰**
  - ✔ 낙찰자 결정 시 입찰가격 외에 비가격요소인 계약이행실적, 기술능력, 재무상태, 신용도 등을 종합적으로 심사하여 낙찰자를 결정하는 제도.
  - ✔ 입주자대표회의가 계약자인 경우에는 입주자대표회의 구성원과 입주자대표회의가 선정한 평가위원
  - ✔ 단, 입주자대표회의 구성원 이외의 입주자등 또는 **외부위원 1명 이상**을 포함하여야 함
  - ✔ 평가주체 중 5인 이상이 적격심사 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과를 유효한 것으로 인정



## 사업자 선정지침 낙찰 방법?

### ✓ 적격심사에 의한 낙찰

- ✔ **관리주체가 계약자인 경우**에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원
- ✔ 단, **당해 공동주택 입주자등으로 한정**하며, 입주자대표회의 구성원 이외의 **입주자등 1명 이상**을 포함하여야 함,
- ✔ 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 함
- ✔ 위의 경우 **입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체**가 된다.
- ✔ 적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다.)은 참관할 수 있다(참관인 수 혹은 참관 신청절차 등).
- ✔ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(**평가표를 포함한다**)



## 사업자 선정지침 낙찰 방법?

### ✓ 적격심사에 의한 낙찰

- ✔ **관리주체가 계약자인 경우**에는 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원
- ✔ 단, **당해 공동주택 입주자등으로 한정**하며, 입주자대표회의 구성원 이외의 **입주자등 1명 이상**을 포함하여야 함,
- ✔ 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 함
- ✔ 위의 경우 **입주자대표회의가 선정한 입주민이 평가주체**가 된다.
- ✔ 적격심사 평가 시 입주자대표회의의 구성원(평가위원으로 선정되지 못한 구성원인 경우), 해당 공동주택의 입주민(참관하고자 하는 입주민의 범위와 절차 등은 관리규약으로 정하여야 한다.)은 참관할 수 있다(참관인 수 혹은 참관 신청절차 등).
- ✔ 입주자대표회의 또는 관리주체가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하여 보관(**평가표를 포함한다**)



### 사업자 선정지침 운영 방법(일반경쟁 전자 입찰)





### 사업자 선정지침 운영 방법(제한경쟁 전자 입찰)





### 사업자 선정지침 운영 방법(제한경쟁 적격심사)





### 사업자 선정지침 운영 방법(주택관리업자)





## 선정결과 공개

- ▶ 관리주체는 입찰 결과를 통지를 받거나 사업자선정의 낙찰자를 결정한 경우
- ▶ 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지
- ▶ 인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 인터넷포털을 통해 관리주체가 운영·통제하는 유사한 기능의 웹사이트
- ▶ 관리사무소의 게시판·동별게시판(통로별 게시판이 설치된 경우에는 이를 포함 함),
- ▶ 공동주택관리정보시스템에 낙찰자 결정일의 다음날(토요일과 [「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조](#)에 따른 공휴일을 제외한 날을 말한다) 18시까지 공개하여야 한다.
- ▶ **수의계약(재계약) 이라도 동일하게 공개하여야 한다.**



경기도 표준관리준칙 평가 배점표

입찰 가격 (30점)	위탁관리수수료 또는 도급금액 (30점)	30	1순위(최저가)
			비고 7에 따라 산출된 점수로 순위별 배점
합계	100점	100점	

입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

(배점점수 =  $\{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}$ ), ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에

맞게 정하여야 함. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.



경기도 표준관리준칙 평가 배점표

입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)
		24	2순위(20%)
		18	3순위(40%)
		12	4순위(20%)
		6	5순위(20%)
합계	100점	100점	-

입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)
		27	2순위(20%)
		24	3순위(40%)
		21	4순위(20%)
		18	5순위(20%)
합계	100점	100점	-



경기도 표준관리준칙 평가 배점표

사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)
		4	2순위(20%)
		3	3순위(40%)
		2	4순위(20%)
		1	5순위(20%)
	지원서비스 능력 (5점)	5	1순위(최우수1개)
		4	2순위(20%)
		3	3순위(40%)
		2	4순위(20%)
		1	5순위(20%)



## 사업자 선정지침 위반 사례

- ❌ **2012.0월 입주자대표회의는** 하자보수공사를 ○○업체에 주기로 사전 수의 계약을 한 후, 형식적인 입찰공고 등을 거쳐 최고가 업체인 ○○업체를 우선협상대상자로 선정하여 2014.0월 부적정하게 계약(688백만원)을 하였음.
- ❌ 입주자대표회의는 승강기 리모델링 공사를 2013.0월 ◇◇엘리베이터와 사전 수의계약을 체결(계약금액 137백만원)하고 1개월이 지난 2013.0월 형식적인 지명경쟁 입찰공고, 적격심사 등 허위로 입찰 및 계약을 집행함.



## 사업자 선정지침 위반 사례

- ❌ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조제1항[별표1]에 의하면 지명경쟁입찰은 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 특수한 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우에 할 수 있으며, 지침 제19조에 의하면 사업의 종류별로 해당 법령에 따른 등록을 마치지 아니한 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없도록 되어있음.
- ❌ - 「건설산업기본법」 제9조에 의하면 건설업을 하려는 자는 도지사에게 등록하도록 되어 있음.
- ❌ - 입주자대표회의는 2013.0.0. 공사의 성질·목적상 지명경쟁입찰 대상이 아닌 주차장공사를 지명경쟁입찰하기로 의결하고, 관리주체는 건설업 등록도 하지 않은 5개 업체를 지명하여 입찰공고를 한 후, 입주자대표회의에서 최저가업체를 낙찰자로 선정하여 부적정한 계약(56,000천원)을 집행함.
- ❌ ◆ (관련 규정) 「건설산업기본법」제9조(건설업의 등록 등), 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2013-56 호) 제3조(입찰의 방법) [별표1], 제19조(참가자격의 제한)



## 사업자 선정지침 위반 사례

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제25조제1항에 의하면 현장설명회에는 공사에 필요한 현황 등 사업 여건 및 입찰공고 내용의 구체적인 설명, 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항을 포함 하도록 되어있고,

- 지침 제12조제2항에 의하면 재공고 시에는 공고기간을 제외하고 최초로 입찰에 부친 내용을 변경 할 수 없도록(단, 제한경쟁입찰의 제한 요건을 완화하는 경우 제외)되어있음.

- 또한, 지침 제4조 [별표2]제7호에 의하면 수의계약 대상은 일반경쟁입찰 또는 제한경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우로 이 경우에는 최초로 입찰에 부친 내용을 변경 할 수 없도록 되어있음.

- 관리주체는 스크린골프장치 설치업체 선정 입찰공고 시(1차 2016.1.11. 2차2016.2.11. 3차 2016.2.22.) K-Apt시스템 상에는 현장설명회를 없는 것으로 하였으나, 첨부파일의 입찰 공고문에는 현장 방문 확인하지 않은 업체는 입찰에 참여할 수 없도록 제한함으로써 사실상 현장설명회의 성격을 갖도록 하였음.

- 또한, 1차 입찰공고 시에는 입찰의 종류는 일반경쟁입찰로, 낙찰의 방법은 최저낙찰제로 공고하였으나, 유찰되자 2차 입찰공고 시에는 입찰의 종류를 제한경쟁입찰로, 낙찰의 방법은 적격심사제로 1차 공고 내용과 다르게 공고 하였으며,

- 입찰공고가 2회 유찰되어 수의계약을 진행하는 과정에서 최초 입찰내용과 다른 내용으로 변경하여 수의계약을 하였음.

◆ (관련 규정) 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부 고시 제2015-784호) 제25조(현장설명회), 제4조(입찰의 방법) [별표2], 제12조(재공고)제2항



## 사업자 선정지침 위반 사례

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제21조에 의하면 용역비의 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱하여 산정한 금액으로 제출하도록 되어있고, [별표3]에 의하면 제8호에 따른 입찰에 있어서 타인의 입찰가격에 대한 사유서와 복사 등의 방법으로 동일하게 작성된 사유서가 첨부된 입찰, 제7호가목에 따른 입찰서의 입찰가격과 산출내역서 상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰은 무효로 하도록 되어있음.
  - 또한, 지침 제23조에 의하면 관리주체가 사업자 선정을 위하여 계약을 체결할 때에는 사업자로부터 계약이행보증금을 받도록 규정하고 있으며, 제24조에 따라 관리주체는 낙찰자 선정결과를 해당 공동주택의 인터넷 홈페이지 또는 게시판에 즉시 공개하도록 되어있음.
  - 관리주체는 공시청 유지관리업체 선정 시 입찰에 참여한 3개 업체 중 2개 업체(A업체, B업체)가 입찰공고에 명시한 **2년 계약기간의 전체금액이 아닌 1개월분 용역금액으로 입찰가를 제출하였으며, C업체는 입찰서 원본이 아닌 복사본을 제출하는 등 참여한 3개 업체 모두 입찰 무효에 해당하는데도 낙찰자(B업체)를 선정하였음.**
  - 또한, 관리주체는 **B업체와 계약체결을 하면서 계약이행보증금을 미징구하고 선정결과를 입주자들에게 공개하지 않았음.**
- ◆ (관련 규정) 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제5조(입찰의 무효)[별표3], 제21조(입찰가격의 산출방법), 제24조(선정결과 공개)



## 사업자 선정지침 위반 사례

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조제1항제5호는 “해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공한 자는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다”라고 규정하고 있음.
- 입주자대표회의가 위탁계약을 재 연장하여 수의계약을 진행함에 있어서 계약 조건으로 **휘트니스 시설의 운동기구를 기증하기로 약속하고 계약을 체결함**, 관리사무소는 이를 근거로 헬스기구를 기증받아 헬스장을 운영하고 있었음.
- ◆ 관련 규정 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제18조제1항제5호.



## 사업자 선정지침 위반 사례

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제3조제3항에 의하면 입주자대표회의 또는 관리주체는 공산품을 구입하는 경우와 공사 및 용역 금액이 200만원 이하인 경우 등 [별표2]에 해당하는 경우에는 수의계약으로 사업자를 선정할 수 있도록 되어있음.
  - 관리주체는 2014.9. ~ 2014.11. 까지 6개동의 난방배관 교체공사를 집행 하면서 단일 공종 1건의 공사로서 공사금액이 200만원을 초과한 **8,758천원으로 경쟁입찰의 방법으로 사업자를 선정하여 집행하여야 하는데도 공사금액을 200만원이하로 6회에 걸쳐 분할하는 방법으로 부적정하게 수의계약을 체결하였음.**
- ◆ (관련 규정) 「주택관리업자 및 사업자선정지침」제3조(입찰의 방법)제3항[별표2]



## 사업자 선정지침 위반 사례

### < 질의 >

- 공동주택 관리규약으로 정한 낙찰의 방법이 최저(최고)낙찰제인 경우, 입주자대표회의 의결로 적격심사제를 적용할 수 있는 것인지 여부

### < 회신 >

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(제2015-784호) 제7조제2항에서, “낙찰의 방법은 적격심사제를 원칙으로 하되, 관리규약으로 정하는 경우에는 [별표7]에 따라 최저(최고)낙찰제를 적용할 수 있다”고 규정하고 있습니다.

- 따라서, 공동주택 관리규약으로 정한 낙찰의 방법이 최저(최고)낙찰제인 경우에는 최저(최고)낙찰제로 입찰을 진행하여야 하며, 입주자대표회의의 의결로 적격심사제를 적용하는 것은 적합하지 않습니다.

\* 만약, 관리규약으로 정한 낙찰의 방법이 최저(최고)낙찰제인 경우라도, 입주자대표회의 의결로 적격심사제를 적용할 수 있다는 예외규정을 관리규약에 두었다면 적격심사제 적용 가능

- 아울러, 관리규약은 전체 입주자등 과반수의 찬성 절차를 거쳐 정해지는 것이므로 그 규정 내용이 주택법령에 위배됨이 없는 한 준수되어야 하며, 입주자대표회의 의결만으로 그 내용을 변경하여 적용할 수 없는 것임을 알려드립니다



## 사업자 선정지침 위반 사례

### < 질의 >

- 적격심사 시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 표준평가표, 공동주택 단지의 관리규약 평가표 중 어떤 것을 사용해야 하는지 여부
- 주택법령에 적합한 관리규약 평가표 미적용 시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 위반 여부

### < 회신 >

- 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[별표5] <비고>란에서 “공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.” 고 규정되어 있습니다.
- 상기 규정은 관리규약에서 정한 적격심사표가 주택법령이나 동 지침에 적합하지 않은 경우에는 관리규약에서 정한 적격심사표가 있더라도 동 지침의 표준평가표를 사용하도록 한 것입니다.
- 따라서, 귀 질의의 경우처럼 관리규약에서 정하고 있는 적격심사제 세부평가표가 주택법령에 적합한 경우라면 관리규약에서 정한 적격심사표를 사용하여야 하는 것입니다.
- 상기 이유로 주택법령에 적합한 관리규약에서 정하고 있는 평가표를 적용하지 않을 경우에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 위반됨을 알려드립니다.



수고 하셨습니다.

오늘 강의는 유튜브를 통해

다시 시청하실 수 있습니다.