

## 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 제32조제2항)
- 타. 인감증명서 요구사무를 폐지함(안 별표5, 별표6, 별지 제1호)
- 파. 오기 수정, 하위번호 삭제, 용어의 정의 및 문구를 명확히 함(안 제24조 제1항제4호, 제25조, 제31조제4항, 별표2~6)

### 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 해당사항 없음
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당기관 없음
- 라. 기 타 : 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 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 제24조에 따른 입찰공고 내용에 명시하여야 하며, 전자입찰시스템에 등록된 서류와 서면으로 제출한 서류의 내용이 서로 다른 경우에는 전자입찰시스템에 등록된 서류가 우선한다.

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

다만, 개찰 일정이 변경되는 경우 입찰업체 등 이해관계인에게 개찰 일정 변경을 통보하여야 하고, 변경된 개찰 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 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부

제24조제1항제4호 중 “등,”을 “등”으로 하고, 같은 조 제3항 본문 중 “공휴일”을 “공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일”로 한다.

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 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. 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 입주자대표회의의 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 입력하고, 그 밖의 입찰서의 <u>구비서류와 제19조와 제27조에 따른 서류는 시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다.</u></p> <p>② <u>비전자적인 입찰방식의 경우 입찰자(대리인을 지정한 경우 그 대리인을 말한다. 이하 같다)는 별지 제1호서식의 입찰서와 제19조 및 제27조에 따른 서류를 제출하여야 한다.</u></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> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 제19조 제7호 및 제27조제7호에 따른 <u>적격심사 서류에 대하여는 영 제14조제1항에 따른 방법으로 입주자대표회의의 의결을 거쳐 서면으로도 제출하게 할 수 있다.</u> 이 경우 제24조에 따른 입찰 공고 내용에 명시하여야 하며, <u>전자입찰시스템에 등록한 서류와 서면으로 제출한 서류의 내용이 서로 다른 경우에는 전자입찰시스템에 등록한 서류가 우선한다.</u></p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>④ ----- <u>입찰서 등 제출서류</u>-----.</p>

⑤·⑥ (생략)

제9조(입찰서 개찰) 입주자대표회의 또는 관리주체가 입찰서를 개찰할 때에는 입찰공고에 명시된 일정에 따라 입찰업체 등 이해관계인이 참석한 장소에서 하여야 한다. 다만, 입찰공고 일정대로 개찰이 진행되거나 개찰 일정 변경을 통보하였음에도 불구하고 입찰업체가 참석하지 않은 경우에는 입찰업체 등 이해관계인이 참석하지 않더라도 개찰할 수 있다.

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.

1. 입찰공고 내용(경쟁입찰을 대상으로 한다)
2. 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)
  - 가. 주택관리업자 또는 사업

⑤·⑥ (현행과 같음)

제9조(입찰서 개찰) -----  
-----  
----- 개찰하여야 -----  
-----  
----- . 다만, 개찰 일정이 변경되는 경우 입찰업체 등 이해관계인에게 개찰 일정 변경을 통보하여야 하고, 변경된 개찰 일정에 따라 개찰하여야 한다.

제11조(선정결과 공개) ① -----  
-----  
-----  
-----  
----- 선정결과 내용(수의계약을 포함한다)-----.

1. 주택관리업자 또는 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처·사업자등록번호
2. 계약금액



자의 상호 · 주소 · 대표자  
및 연락처 · 사업자등록번호

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.

② -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

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 (생략)

제18조(참가자격의 제한) ① 주택관리업자가 입찰공고일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가

-----  
-----  
-----  
-----  
----- 공휴일 및  
제3조에 따른 대체공휴일을 --  
-----.

제16조(입찰공고 내용) ①·② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
----- 공휴일 및 제3조에 따른  
대체공휴일 -----.

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(계좌이체 증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)

10. 주택관리업자 등록 시·군

8. (생략)

제24조(입찰공고 내용) ① 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 하며, 명시된 내용에 따라 입찰과정을 진행하여야 한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 입찰서 등, 제출서류(제27조에 따른 제출서류에 한함)에 관한 사항(제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등)

5. ~ 11. (생략)

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 제출마감 시간을 17시 이전으로 정할 수 있으며 이 경우

· 구에서 발급한 입찰공고일  
전일 기준으로 최근 1년간 행  
정처분 확인서 1부

11. (현행 제8호와 같음)

제24조(입찰공고 내용) ① -----  
-----  
-----  
-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. ----- 등 -----  
-----  
-----  
-----

5. ~ 11. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

③ -----  
-----  
-----  
----- 공휴일 및 제3조에 따른  
대체공휴일을 -----.

입찰공고문에 명시하여야 한다.

④ ~ ⑥ (생략)

제25조(현장설명회) ① (생략)

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

<단서 신설>

1. ~ 6. (생략)

② (생략)

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. (생략)

<신설>

-----.

④ ~ ⑥ (현행과 같음)

제25조(현장설명회) (현행 제1항과 같음)

제26조(참가자격의 제한) ① -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

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

1. ~ 6. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제27조(제출서류) -----  
-----  
----- 제출한다.

1. ~ 7. (현행과 같음)

8. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부

<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 하는 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.

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

⑤ (생략)

제32조(하자보수보증금) (생략)

<신설>

제42조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2023년 7월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

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 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----