

주택관리업자 및 사업자 선정지침 주요 개정사항 안내자료

□ 주요 개정 내용

① 전자입찰시스템 사용 의무화에 따른 규제 합리화

- ① 비전자적 입찰방식 삭제 (제8조제2항, 제19조 괄호, 제27조 괄호 삭제)
- ② 적격심사 서류를 입대의에서 서면으로도 제출토록 의결하여 입찰 공고에 명시하는 경우 서면제출 허용 (제8조제2항 신설)
- ③ 제출한 입찰서 등 제출서류 교환·변경 금지 명확화 (제8조제4항)
- ④ 입찰서 개찰시 이해관계인 참석 삭제 (제9조)
- ⑤ 대표자 공동인증서로 입찰에 참가하므로 불필요한 대리인 입찰 및 기명날인 내용 삭제 (별표3 제5호 수정, 제7,8호 삭제, 별지 제1호 서식)
- ⑥ 입찰서 서식 미사용 및 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 입찰의 무효 삭제 (별표3 제12호 삭제, 별지 제1호 서식)

② 입찰공고 내용 공개 단일화 (2회 → 1회)

- 2차례 공개*(선정시, 낙찰자 결정시)하는 주택관리업자 및 사업자 입찰 공고 내용을 선정시에만 공개하도록 함 (제11조제1항)

* 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 동별게시판 및 공동주택관리정보시스템에 공개

③ 대체공휴일을 반영한 선정결과 공개 및 입찰 마감일 운영

- ① 선정결과 공개를 낙찰자 결정일의 토요일과 공휴일을 제외한 다음날에서 대체공휴일을 추가로 제외한 다음날까지로 함 (제11조제2항)
- ② 입찰서제출 마감일을 토요일과 공휴일을 제외한 근무일에서 대체공휴일을 추가로 제외한 근무일로 함 (제16조제3항, 제24조제3항)

④ 입찰 참가자격 명확화

- 참가자격의 제한에 해당하는 물품 등을 제공하기로 약속한 경우의 적용 시점을 입찰공고일 현재에서 입찰서 제출 마감일까지로 함 (제18조제1항, 제26조제1항 단서 신설)

⑤ 입찰참가시 제출서류 명확화

- 제출서류에 행정처분 확인서, 산출내역서, 입찰보증금 증빙서류를 추가하고, 입찰서의 구비서류 삭제 (제8조제1항, 제19조, 제27조, 별지 제1호 서식)

⑥ 하자보수보증금 예치율 입대의 결정 허용

- 입대의 의결을 거쳐 계약금액의 2% 이상 10% 이하로 하자보수보증금 예치율을 결정할 수 있고, 입찰공고에 명시하도록 함(제24조제1항제11호, 제32조제2항 신설)

⑦ 인감증명서 요구사무 폐지

- ① 입찰서 구비서류인 입찰자 인감증명서, 사용인감계를 삭제 (별지 제1호)
- ② 공사·용역 사업자의 거래사실확인서 제출시 인감증명 첨부를 삭제 (별표5, 별표6 제5호)

⑧ 오기 수정 등 지침 명확화

- ① 오기 수정 및 제25조에 하나만 존재하는 하위번호 삭제 (제24조제1항 제4호, 제25조, 별표4, 별표5, 별표6)
- ② 법령 단순 인용 대신 법령상 용어 정의 명시(제31조제4항, 별표2 제2호)
- ③ 자의적 해석방지를 위한 문구 수정 (별표3 제7호)

Q1. 적격심사 서류를 서면으로도 제출하게 하는 것은 언제부터 가능한지?

A1) 이 고시 시행일 이후 적격심사 서류를 서면으로도 제출하게 할 수 있도록 입주자대표회의의 의결을 거쳐 신규로 공고하는 입찰부터 가능함

Q2. 적격심사 서류를 서면으로도 제출하게 하는 경우 전자입찰시스템에 적격심사 서류 등록은 불필요한지?

A2) 제8조제1항에 적격심사 서류는 전자입찰시스템에 등록하도록 되어 있으므로 적격심사 서류는 반드시 전자입찰시스템에 등록하여야 함

Q3. 전자입찰시스템에 등록한 적격심사 서류와 서면으로 제출한 적격심사 서류의 내용이 서로 다른 경우 어떤 서류로 평가하는지?

A3) 제8조제2항에 따라 전자입찰시스템에 등록한 서류와 서면으로 제출한 서류의 내용이 서로 다른 경우에는 전자입찰시스템에 등록한 서류가 우선한다고 되어 있으므로 전자입찰시스템에 등록한 적격심사 서류로 평가함

Q4. 입찰서 개찰시 이해관계인이 참석해야 하는지?

A4) 전자입찰시스템 사용에 따라 입찰서 개찰여부를 이해관계인이 확인할 수 있고, 제출된 입찰서 변경이 불가하므로 개찰시 이해관계인 참석은 불필요함

Q5. 공사 및 용역 사업자 선정시 입찰공고 내용에 하자보수보증금 예치율을 반드시 명시하여야 하는지?

A5) 제32조제2항에 따라 하자보수보증금 예치율을 입주자대표회의 의결로 결정한 경우 하자보수보증금 예치율을 입찰공고 내용에 명시하여야 하며, 제32조제1항에 따르는 경우에는 명시할 필요없음

Q6. 제19조제1호 및 제27조제1호에 따른 입찰서를 별도로 스캔하여 제출하여야 하는지?

A6) 제8조제1항에 별지 제1호서식의 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하도록 되어 있어 전자입찰시스템에서 제공하는 입찰서에 입력하면 되는 것이므로 별도로 스캔본을 제출할 필요없음

Q7. 별표3 제7호에 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 임금 및 수당, 보험료의 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하도록 되어 있는데 보험료는 무엇을 의미하는지?

A7) 보험료는 고용보험, 산업재해보상보험, 국민연금보험, 국민건강보험, 노인장기요양보험의 보험료를 의미함