

[별표 9]

군 주거시설 관리 수탁기관 선정 평가서 (제44조제2항, 제46조제1항 관련)

구분	심사항목		평가내용	배점
사업 추진 역량 (70)	기업 신뢰도 (30)	신용평가 등급	- 기업신용등급	10
		자본금	- 사업의 안전성 확보를 위한 기업의 자본 능력	10
		신뢰도(행정처분 건수)	- 안정적인 사업추진을 위한 신뢰도	10
	업무 수행 능력 (40)	관리실적	- 주거시설 동시관리 능력	10
		위탁관리 시 조직 및 인력 계획	- 체계적인 군 주거시설 관리를 위한 전문 조직 구성 여부 - 군 주거시설 관리를 위한 기술자 보유 수준	10 (정성)
		기술 및 장비 보유	- 효율적이고 보편적인 군 주거시설 관리를 위한 장비 및 전산시스템 보유 수준	10 (정성)
			- 안전점검 및 정밀안전진단 계획 수립 - 재난안전 위기 대응 계획 수립	5 (정성)
보안대책 등	- 주거시설 관리에 필요한 보안성 및 안전성 확보 능력	5 (정성)		
사업 추진 계획 (20)	사업추진계획의 적합성		- 사업추진의 목표 및 체계의 적절성 - 사업추진 계획의 실현가능성 및 계획의 구체성 - 사업추진 계획의 효율성 - 위험관리 등 사업관리 능력	10 (정성)
	주거시설 관리 추진 계획성		- 효율적인 군 주거시설 관리를 위한 네트워크 계획 - 지역 업체 활용 및 인력 총원계획	10 (정성)
정책 부합성 (10)	군 주거시설 관리 위탁업무의 정책부합성		- 군 주거시설 관리 및 수탁기관 역할의 이해 - 군 주거시설 입주자 만족도 향상을 위한 서비스 계획 - 군 주거시설 전문관리를 위한 발전 계획(로드맵) 적합성	10 (정성)
합계				100

<수탁기관의 선정>

사업계획서 평가 결과 위원별 평가 배점 합계 평균 85점 이상인 기관·업체를 군 주거시설 관리 수탁 기관으로 선정한다.

<제한요건>

군 주거시설 관리를 위한 기본 자격요건으로 다음 조건 중 하나 이상의 자격을 갖춘 기관에 대해 수탁기관 선정평가가 가능하며, 다음과 같은 경우 평가 점수로 산정하지 않는다.

1. 「공동주택관리법」 제52조에 의한 ‘주택관리업’
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조에 의한 ‘주택임대관리업’

<정량적 평가기준>

1. 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가 기준에 따른다.

※ 제출서류 : 기업신용평가등급 확인서

(공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것/ 증빙서류 미제출시 0점 처리)

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA	-	①의 AAA에 준하는 등급	10
AA+, AA0, AA-	A1	①의 AA+, AA0, AA-에 준하는 등급	9.5
A+, A0, A-	A2+, A20, A2-	①의 A+, A0, A-에 준하는 등급	9
BBB+, BBB0, BBB-	A3+, A30, A3-	①의 BBB+, BBB0, BBB-에 준하는 등급	8.5
BB+, BB0	B+	①의 BB+, BB0에 준하는 등급	8
BB-	B0	①의 BB-에 준하는 등급	7.5
B+, B0, B-	B-	①의 B+, B0, B-에 준하는 등급	7
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	3

2. 기업의 자본금은 사업의 안전성(금전사고 예방 등) 확보를 위해 공동주택 관리 전문업체 자본금 현황 등을 고려하여 자본능력을 평가한다.

※ 제출서류 : 법인등기부등본

구분	20억원 이상	20억원 미만 ~15억원 이상	15억원 미만 ~10억원 이상	10억원 미만 ~5억원 이상	5억원 미만
배점	10	9	8	6	4

3. 행정처분은 「공동주택관리법」 제53조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 같은 법 제102조에 따른 과태료를 의미하며, 공고일 기준 최근 3년간 행정처분 내용을 확인한다. 행정처분 건수는 세대수 비율에 따라 적용한다.

※ 제출서류 : 주택관리업 또는 주택임대관리업 등록 시·군·구에서 발급한 행정처분 확인서

구분	배점
5만 세대 당 2건 이하	10
5만 세대 당 2건 초과 ~ 4건 이하	9
5만 세대 당 4건 초과 ~ 6건 이하	8
5만 세대 당 6건 초과 ~ 8건 이하	7
5만 세대 당 8건 초과	6

• (50,000세대/관리세대수)×실제 행정처분 건수 = 심사기준 적용할 행정처분 건수

4. 관리실적은 공동주택 관리 유사용역 수행실적으로 공고일 기준 최근 3년간 연평균 공동주택 관리실적을 평가한다. 이때 발주자가 확인된 계약서 사본, 관리실적증명서 등 확인 가능한 경우만 인정한다.

※ 제출서류 : 주택관리업 또는 주택임대관리업 등록 시·군·구에서 발급한 관리실적증명확인서, 발주자가 확인된 관리 계약서 사본 등 *실적이 없거나, 실적 증빙서류 미제출 : 0점 처리

구분	10만호 이상	10만호 미만~5만호 이상	5만호 미만
배점	10	8	6

<정성적 평가기준>

1. 정성평가는 항목별 등급 평가를 통해 점수로 환산한다.
2. 등급은 A~E등급으로 구분되며, 등급별 가중치와 평가 기준은 다음을 따른다.

구분	A등급	B등급	C등급	D등급	E등급	비고
가중치	100%	90%	80%	70%	60%	내용 없으면 0%
평가	최우수	우수	보통	미흡	불량	

- A등급 : 세부 항목별 실적(현황)이 매우 우수하여 탁월한 성과가 기대되는 경우
- B등급 : 세부 항목별 실적(현황)이 우수하여 영역수행 시 적절한 성과가 기대되는 경우
- C등급 : 세부 항목별 실적(현황)이 적정하여 영역수행 시 문제가 없는 것으로 판단되는 경우
- D등급 : 세부 항목별 실적(현황)이 문제점이 예상되어 영역수행이 어려운 것으로 판단되는 경우
- E등급 : 세부 항목별 실적(현황)이 문제점이 있어 영역 수행이 불가능할 것으로 판단되는 경우
- 평가 기준별 점수 = 배점 × 가중치(%)

3. 조직 및 인력 계획은 군 주거시설 관리 위탁업무에 대한 이해도와 업무수행 능력을 판단하기 위해, 군 주거시설 관리 위탁업무를 수행함에 따라 투입되는 인력과 조직구성을 평가한다.

- ① 신청기관은 **군 주거시설 1만 호 수탁을 기준으로 관리 조직과 전문인력 투입계획을 제시**하여야 한다.
- ② 관리 조직은 입주자 관리, 시설물관리, 관리비 관리, 입·퇴거 관리를 포함해야 한다.
- ③ 각 업무별 전문인력 투입계획을 수립해야 한다.

4. 전문인력은 「공동주택관리법」 시행령 [별표1]공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준' 등 관련 법적 기준을 충족해야 한다.

※ 전문인력은 「공동주택관리법」 상의 주택관리사(보), 「국가기술훈격법」 상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」 상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」 등 관계법령에 의한 기술자를 의미한다.

국가기술훈격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학경력 기술자		초급	중급	고급	특급
그 외 전문인력	주택관리사보		주택관리사		

※ 전문인력 분야는 「국가기술훈격법」 시행규칙, [별표2] 국가기술훈격의 직무 분야 및 국가기술훈격의 종목을 기준으로 회계, 건축, 토목, 건설배관, 조경, 기계장비설비 설치, 전기, 정보기술, 통신, 안전관리 분야로 제한한다.

→ 자격증 예시) 전기기사, 소방설비기사, 건축기사, 공조냉동기계기사, 조경기능사, 열관리기능사, 배관기능사, 정보처리기사 등

5. 군 주거시설 관리를 위한 투명하고 효율적인 관리가 가능한 전산시스템을 평가하며, 자체 전산시스템을 구축하고 있거나 외부 전문시스템을 구매/계약하여 전산시스템 활용을 계획한 경우를 포함한다. 전산시스템에는 다음의 기능을 포함하여야 한다.

기능	세부 기능
정보제공기능	공지사항, 입주자 커뮤니티, 민원 접수/처리안내 등
관리업무기능	관리비 부과/수납, 검침관리, 전자문서/결재 등
부가기능	인사관리, 세무관리, 회계관리, 입찰관리 등

<감점 기준>

제48조제2항에 따라 업무에 대한 실적평가, 만족도평가결과를 반영한다.

구분	내용	배점
실적평가	업무계획, 실적 등 정기 업무수행평가 결과가 60점 미만인 경우	-5
만족도평가	군 숙소 사용자를 대상으로 실시한 만족도평가 결과가 60점 미만인 경우	-5