
서울특별시 고시 제2018-249호

정비사업전문관리업자 선정 기준

(2018.8.9고시)



(주)엘림토피아

2023.1.19. 정비사업전문관리업자 선정 기준 주요 변경 사항

구 분	종 전	변경
자격심사 I/II 선택 방법	- 추진위원회에서 자격심사 I/II 중 하나를 선택하여 진행	- 토지등소유자 1,000인 미만은 자격심사 I/II 중 하나를 선택 - 토지등소유자 1,000인 이상은 자격심사 II로 진행해야
유사용역 수행실적	- 조합설립인가 10점 - 사업시행계획인가 5점 - 관리처분계획인가 5점 총 20점	- 조합설립인가 10점 - 사업시행계획인가 5점 - 관리처분계획인가 5점 - 공공용역수행실적 10점 (3건 이상 만점) 총 30점 ※ 공공용역수행실적은 2025.1.20. 이후 적용
경영상태	- 유동비율 15점 - 자기자본비율 15점 - 신용평가 10점 총 40점	- 신용평가 30점 ※ 공공용역수행실적이 적용되는 2025.1.29.까지는 신용평가 점수를 40점으로 적용



용어의 정의

- “책임사업관리자”라 함은 법 제102조(정비사업전문관리업의 등록)제1항에 따라 시·도지사에게 기술인력으로 등록된 자를 말한다.
- “보조사업관리자”라 함은 공공지원 정비사업을 현장에서 보조할 자로서 정비사업전문관리업체에 근무하는 자 중 해당 사업분야 업무수행자를 말한다.
- “자격심사-Ⅰ”이라 함은 공공지원자 또는 추진위원회등이 공공지원 정비사업의 규모 등을 고려한 객관적 심사기준을 말한다.(추진위원회등은 구청에 자격심사 위탁 가능)
- “자격심사-Ⅱ”라 함은 공공지원자 또는 추진위원회등이 공공지원 정비사업의 규모 등을 고려한 객관적 심사 및 주관적 심사기준을 말한다. (추진위원회등은 구청에 자격심사를 위탁해야)



다른 법률과의 관계

- 이 기준에 정하지 않은 사항은 법 제29(계약의 방법 및 시공자의 선정 등)조, 같은법 시행령 제24조, 「정비사업 계약업무 처리기준」(이하 “계약업무 처리기준”이라 한다)에 정하는 바에 따른다.
- 이 기준이 법령 개정으로 변경되어야 할 경우 기준의 개정절차와 관계없이 변경되는 것으로 본다. 다만, 관계법령의 내용이 임의규정인 경우에는 그러하지 아니하다.



공공지원자가 선정한 정비사업전문관리업자의 선정 방법

- 추진위원회가 법 제118조(정비사업의 공공지원)제5항(공공지원 자가 선정한 정비업체의 승계)에 따라 정비사업전문관리업자를 선정하고자 하는 경우에는 주민총회(법 제31조(조합설립추진위원회의 구성 승인) 제4항 전단에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하고 조합을 설립하는 경우에는 창립총회 또는 조합설립인가이후 최초 총회)의 의결을 거쳐 선정하여야 한다.
- 추진위원회가 제1항에 따라 정비사업전문관리업자를 선정하지 않을 때에는 조례 제77조(시공사 등의 선정 기준)제5항에 따른 공공지원 정비사업전문관리업자 선정기준에 따라 선정하여야 한다.



입찰의 방법

- 추진위원회등은 정비사업전문관리업자를 선정하고자 할 때에는 「계약업무 처리기준」 제6조(입찰의 방법) 및 제3장(전자입찰)에 의한 방법으로 선정하여야 한다.



지명경쟁에 의한 입찰

- 추진위원회등은 「계약업무 처리기준」 제7조(지명경쟁에 의한 입찰)에 의한 입찰대상자를 지명하고자 하는 경우에는 공공지원자 지원용역을 수행한 정비사업전문관리업자를 포함하여 추진위원회 또는 대의원회 의결을 거쳐야 한다



입찰공고 등

- 공공지원자가 정비사업전문관리업자 선정을 위하여 입찰을 하고자 할 때에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」의 입찰공고 규정을 준용 한다.
- 추진위원회등이 정비사업전문관리업자 선정을 위하여 입찰을 하고자 할 때에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 전자조달시스템 및 1회 이상 전국 또는 서울특별시를 주된 보급지역으로 하는 일간신문에 공고하고 e-조합시스템 및 클린업시스템을 통하여 공개하여야 한다.
- 지명경쟁 입찰의 경우에는 현장설명회 개최일로부터 7일 전에 등기우편으로 입찰대상자에게 발송하고 e-조합시스템 및 클린업시스템을 통하여 공개하여야 하며, 반송된 경우에는 반송된 다음날에 1회 등기우편으로 재발송하여야 한다.



부정당업자의 입찰 참가자격 제한

- 추진위원회등은 「계약업무 처리기준」 제12조(부정당업자의 입찰 참가 자격 제한)에 의한 부정당 업자가 발생한 경우에는 지체 없이 업체명, 부정당 사유, 일자를 공공지원자에게 제출하여야 한다.



현장설명회

- 공공지원자 또는 추진위원회등은 입찰일로부터 10일 이전에 현장설명회를 개최하여야 한다.
- 제1항에 따른 현장설명에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 정비구역 현황(사업추진경위, 정비계획 수립 또는 기본계획 현황 등)
 2. 입찰서 작성방법. 제출서류. 접수방법 및 입찰유의사항 등
 3. 사업 참여제안서 작성방법
 4. 정비사업전문관리업자 선정 방법
 5. 계약에 관한 사항
 6. 그 밖에 입찰에 관하여 필요한 사항
- 공공지원자 또는 추진위원회등은 정비사업전문관리업자가 현장설명회에 참가한 경우에만 입찰에 참여할 수 있도록 하여야 한다. 다만, 공동참여의 경우에는 1개 업체가 참여할 수 있다.



입찰보증금

- 추진위원회등은 「계약업무 처리기준」 제6조(입찰의 방법)에 따른 입찰시 입찰에 참여한 정비사업 전문관리업자에게 입찰보증금을 미리 납입하게 할 수 있으며, 입찰보증금은 **입찰금액의 100분의 5 이내에서** 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항 각 호의 보증서로 납부하게 하여야 한다. 이 경우 **보증기간은 입찰서 접수일로부터 120일 이상으로** 한다.



정비사업전문관리업자의 홍보

- 「계약업무 처리기준」 제14조(입찰참여자의 홍보)제1항에 의한 인터넷은 e-조합시스템 및 클린업 시스템을 말한다.
- 추진위원회등에서 합동홍보 설명회를 개최하지 않을 경우 총회에 상정된 정비사업전문관리업자와 협의를 거쳐 총회개최 7일전까지 토지등소유자에게 합동홍보물을 통지 할 수 있다.



총회상정 정비사업전문관리업자의 선정

- 추진위원회등은 추진위원회 또는 대의원회 의결을 거쳐 입찰에 참가한자 중에서 **자격심사 기준에 따라 총회에 상정할 상위 4인 이상의 정비사업전문관리업자를 선정하여야 한다.** 다만, 입찰에 참가한 정비사업전문관리업자가 4인 미만인 때에는 모두 총회에 상정하여야 한다.
- 추진위원회등은 제1항에 따라 정비사업전문관리업자를 선정한 경우에는 총회에 상정하여야 한다. 이 경우 정비사업전문관리업자의 평가결과 비교표를 토지등소유자에게 제시하여야 한다.



계약의 체결

- 추진위원회등은 총회에서 선정된 정비사업전문관리업자와 그 업무범위 및 관련 사업비의 부담 등 사업시행 전반에 대한 내용을 협의한 후 계약을 체결하고 그 결과를 e-조합시스템 및 클린업시스템에 공개하여야 한다.



전자입찰의 방법

- 「계약업무 처리기준」 제19조(전자입찰의 방법)제2항에도 불구하고 추진위원회등은 공공지원 정비사업의 규모, 여건 등을 고려하여 자격심사-Ⅰ 또는 Ⅱ 중에서 선택하여 정비사업전문관리업자 자격심사 기준으로 선정하여야 한다.



자료의 공개 등

- 「계약업무 처리기준」 제38조 (자료의 공개 등)에 따라 계약서 등을 공개하도록 규정되어 있는 인터넷은 e-조합시스템 및 클린업시스템을 말한다.



사실확인

- 추진위원회등은 공공지원 정비사업전문관리용역입찰신청서의 내용 또는 정비사업전문관리업체의 행정처분 및 책임사업관리자의 업무중첩도 등 업체평가에 필요한 사항에 대하여 관계기관에 사실을 조회 할 수 있다.



책임 또는 보조사업관리자의 배치

- 정비사업전문관리업자는 「계약업무 처리기준」 제13조 및 제22조(입찰서의 접수 및 개봉)에 따라 제출된 입찰서의 책임 또는 보조사업관리자를 공공지원 정비사업에 배치하여야 한다. 이 경우 공동참여는 참여비율이 높은 업체에서 책임사업관리자를 배치하여야 한다.
- 책임사업관리자는 공공지원 정비사업에서 수행중인 용역 중 관리처분계획인가를 기준으로 3건을 초과하여 다른 공공지원 정비사업의 책임사업관리자로 중복하여 배치할 수 없다.
- 정비사업전문관리업자는 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 제1항에 따라 배치된 책임 또는 보조사업관리자를 교체할 수 있다. 이 경우 교체할 책임 또는 보조사업관리자는 제1항에 따라 제출된 입찰서의 책임 또는 보조사업관리자와 동등이상(단, 책임사업관리자는 자격 및 경력이 동등이상인 자를 말한다.)의 자격을 갖춘 자로 하여야 한다.
 1. 입대. 이민. 3월 이상의 요양을 요하는 부상 또는 질병이 있는 경우
 2. 퇴사 등 공공지원자 또는 추진위원회등이 부득이하다고 인정하는 경우
- 정비사업전문관리업자는 제3항에 따라 책임 또는 보조사업관리자를 교체 하고자 하는 경우에는 공공지원자 또는 추진위원회등으로부터 미리 승인을 얻어야 한다.



자료제출 등

- 추진위원회 위원장 또는 조합장은 정비사업전문관리업자 선정에 관하여 다음 각 호에 따라 관련 자료를 공공지원자에게 제출하여야 한다.
 1. 정비사업전문관리업자 선정계획은 추진위원회 또는 조합의 대의원회 소집 공고 전
 2. 입찰 공고는 관련 기관에 공고 의뢰 전(지명경쟁입찰은 등기우편발송)
 3. 추진위원회, 주민총회, 조합총회 및 조합의 이사회, 대의원회개회는 소집 공고 전에, 그 결과는 개최 후 지체 없이
 4. 현장설명회, 자격심사 및 계약은 그 행위가 있을 후 지체 없이
- 추진위원회위원장 또는 조합장은 제1호, 제3호는 주민총회, 조합총회의 소집공고 전, 제4호의 적격심사 결과에 대하여는 공공지원자의 사전검토를 받아야 한다.
- 공공지원자는 검토결과를 3근무일 이내에 회신하여야 한다. 다만, 제출한 자료가 미비한 경우 처리기한을 연장할 수 있다
- 공공지원자는 추진위원회등이 이 기준에 따라 정비사업전문관리업자를 선정하지 않는 경우에는 법 제113조에 의거 인, 허가 등 그 처분의 취소 등 필요한 조치를 할 수 있다.