

# 전자입찰 의무화 조기정착을 위한 시스템 개선 알림

'22.10, 한국부동산원 K-apt관리부

◇ 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하 “지침”) 개정안 시행일이 도래함에 따라 시스템이 일부 개선됨을 알려드립니다.

## □ 전자입찰시스템 개선 안내

- (내용) 낙찰의 방법과 무관하게 전자입찰 사용이 의무화되며, 입찰 시스템 내 직접입찰 지원이 중단됨(단, 수의계약은 예외)
- (대상) 「공동주택관리법」상 의무관리대상 공동주택<sup>별첨1</sup>
- (시행) 2023년 1월 1일 이후 신규공고부터 적용
- (근거) 지침 제3조제3항 및 부칙 제1조

[국토교통부고시 제2018-614호] 지침 제3조제3항(전자입찰시스템)

- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 제4조제3항에 따른 수의계약이나 제7조제1항 제1호에 따른 적격심사제로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.

↓ (적격심사 구문 삭제)

[국토교통부고시 제2021-1505호] 지침 제3조제3항(전자입찰시스템)

- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 제4조제3항에 따른 수의계약으로 주택관리업자 및 사업자를 선정하는 경우에는 전자입찰방식으로 선정하지 아니할 수 있다.

[국토교통부고시 제2021-1505호] 부칙 제1조(시행일)

이 고시는 2022년 3월 1일 시행한다. 다만, 제3조제3항 개정규정은 2023년 1월 1일부터 시행한다.

## 별첨1

## 지침 적용대상 상세설명

[국토교통부고시 제2021-1505호] 지침 제2조제1항(적용대상)

① 이 지침은 「공동주택관리법 시행령」 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 다음 각 호에 해당하는 경우에 적용한다. (이하 생략)

### 「공동주택관리법」상 의무관리대상 공동주택 범위

- 가. 300세대 이상
- 나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치
- 다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)
- 라. 주택이 150세대 이상인 주상복합 건축물
- 마. 전체 입주자등이 3분의 2이상이 서면으로 동의

**[질의-1]**

- 우리 단지가 **의무관리대상**인지 모르겠습니다.

**[답변]**

- 의무관리대상 여부는 **세대수, 승강기 유무, 난방방식 등을 종합적으로 고려하여 판단할 사항**입니다. 아래 표를 참고하여 판단하시되, 단지에서 판단이 어려운 경우는 「공동주택관리법」상 감독권한이 있는 **관할 지방자치단체에 문의**하시기 바랍니다.

「공동주택관리법」상 의무관리대상 공동주택 범위

- |  |
|--|
| 가. 300세대 이상<br>나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치<br>다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식 포함)<br>라. 주택이 150세대 이상인 주상복합 건축물<br>마. 전체 입주자등이 3분의 2이상이 서면으로 동의 |
|--|

**[질의-2]**

- 의무관리대상 공동주택이 아닌데 직접입찰 선택이 되지 않습니다.

**[답변]**

- 우리 시스템은 가입신청 당시 기재하신 세대수, 승강기 유무 등에 따라 의무관리대상 공동주택을 파악하고 있습니다. 의무관리대상 제외 전환 등을 사유로 현행과 다른 단지는 홈페이지 Q&A를 통해 접수해주시거나 콜센터 (1644-2828)로 연락주시기 바랍니다.

### [질의-3]

- **공동인증서**가 꼭 필요하나요?

### [답변]

- 2023년 1월 1일부터는 전자입찰 의무화에 따라 **공동인증서가 있어야만 입찰업무를 진행**하실 수 있습니다. 공동인증서 발급절차에 수일이 소요 될 수 있으므로 원활한 입찰업무를 위해서는 **사전에 공동인증서를 준비**하시기 바랍니다.

### [질의-4]

- **공동인증서 발급절차**가 궁금합니다.

### [답변]

- 전자입찰을 위해 사용할 수 있는 공동인증서는 “범용 공동인증서” 또는 “K-apt전용 공동인증서”입니다. “K-apt전용 공동인증서”는 **한국무역정보통신(1688-2370)에서 무료로 발급**받으실 수 있으며, 자세한 안내는 우리 **K-apt 메인 홈페이지 상단의 [입찰정보] - [전자입찰 및 공동인증서 안내]** 페이지를 참고하시기 바랍니다.

#### [질의-5]

- 입찰 관련 서류를 별도로 제출하거나 제출받을 수 있나요?

#### [답변]

- 지침 제8조에 근거하여 입찰서 구비서류 및 제출서류는 시스템에 등록하는 방법으로 제출하셔야 하며, 우편접수 또는 팩스 등을 통한 **오프라인 제출은 허용되지 않습니다.**

#### [질의-6]

- 2023년 1월 1일 이전에 공고한 직접입찰이 유찰되었습니다. 재공고 시 최초 공고와 동일하게 직접입찰이 가능한가요?

#### [답변]

- 가능합니다. 지침 적용은 2023년 1월 1일 00시 이후 신규공고부터 대상으로 하며, 이전에 공고한 입찰이라면 재공고에는 영향을 끼치지 않습니다.