

아파트 외벽 재도장 및 옥상 방수공사 업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조 및 국토부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)에 따라 아파트 외벽 재도장 및 옥상 방수공사 업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 오산세교e편한세상아파트
- 2) 소 재 지 : 경기도 오산시 세마문학로 50 (지곶동 577)
- 3) 규 모 : 총23개동, 2,050세대 (최고25층, 연면적 : 273,584m²)

2. 입찰내용

- 1) 공사명 : 아파트 외벽 재도장 및 옥상 방수공사
- 2) 공사내용
 - (가) 공사범위 : 2,050세대, 총23개동, 45라인, 최고25층, 연면적 : 273,584m²
 - (나) 공사내용 : ① 외벽 균열보수 및 재도장 공사
② 옥상,옥탑 방수공사
③ 기타 부대시설 재도장 공사

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰 /적격심사제 /전자입찰(www.k-apt.go.kr)

4. 입찰참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 (참가 자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 2) 해당면허: 도장/습식방수/석공사업 면허 보유업체
- 3) 자 본 금: 10억 원 이상인 업체
- 4) 사업실적: 최근 5년간 공동주택단지 1,000세대 이상 외벽 재도장 공사 및 옥상방수공사 각 5건 이상인 업체 (하도급 공사, 부분공사 실적 제외)
- 5) 기술능력: 루프마스터 공법 또는 PVC시트를 이용한 공법으로 옥상 방수공사 시공 가능 업체
- 6) 현장설명회에 참가한 업체

5. 제출서류

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조(제출서류)에 해당하는 서류
 - 가. 입찰서(구비서류 포함) 및 산출내역서 (각 회사 양식) 각 1부.
 - 나. 전문건설업 해당 면허증 사본 1부.
 - 다. 사업자등록증 사본 1부.

라. 법인등기부등본 1부.

마. 국세 및 지방세 납세증명서 1부.(입찰 공고일 이후 발행 또는 유효기간 내)

바. 고용, 산재보험 가입 증명서 각 1부.

사. 평가배점표에 따른 제출서류 사본 1부.

(1) 신용평가등급확인서 1부.

(2) 행정처분 확인서 1부.(공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)

(3) 기술자 보유현황 1부.(공고일 현재 자격증 사본 및 4대 보험 가입증명서)

(4) 장비 보유현황 1부.

(5) 실적증명서 1부.

(공고일로부터 최근 5년간 실적, 단지명, 세대수, 연락처 반드시 기재) 1부.

(6) 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가 관련 사업 제안서

(회사소개서, 공사계획서, 시방서 등) 1부.

자. 청렴계약 이행각서 1부.

2) 입찰보증금 및 입찰이행보증증권 (입찰금액의 5%이상)

3) 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 각 1부.

① 실적증명서 사본 1부. (현장 명, 세대수, 전화번호 명기)

② 기술능력 증명서 사본 1부

[국토부신기술 806호 고분자합성PVC시트 시공협약서 및 자재시험성적서(원본대조필)]

-- (입찰 공고일 이후 발행분 / 단지명 기재)

4) 사업자선정 관련 입찰 담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 사실 유 무 확인서 1부.

6. 입찰 일정 및 개찰일시 등

1) 현장설명회 일시 및 장소 : 2026년 07월 16일(목요일) 오전 11시 (입주자대표회의실)

2) 서류제출 및 입찰마감 : 2026년 07월 22일(수요일) 오후 5시까지

※ 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 서류는 시스템에 서류를 등록하여 제출.

3) 개찰일시 : 2026년 07월 22일(수요일) 오후 6시 이후 담당자 PC

※ 개찰 일정 및 장소는 단지 사정에 따라 변경될 수 있습니다.

4) PT 일정은 추후 개별 통지 예정임 (전화, 문자 중 하나의 방법)

7. 업체선정방법 : 참가자격과 제출서류 등 모든 요건을 충족한 응찰자로 당 아파트 적격심사표에 의한 최고점수 업체를 선정함.

8. 입찰의 무효 및 낙찰을 알리는 방법 : 유선, FAX, 문자 중 택1 통보

9. 입찰관련 유의사항

1) 본 입찰은 국토교통부 고시 제2024-196호에 따른다.

- 2) 입찰가는 부가세를 제외한 금액으로 하며, 제출한 산출내역서의 합계와 일치하여야 한다.
- 3) 제출한 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위, 하자가 있는 경우와 담합 등 부정 한 사실이 발견될 시 계약 후라도 무효 처리한다.
- 4) 산출내역서는 각 회사 양식으로 작성하되, 본 공고에 의한 입찰 유의서, 시방서, 공사 설계 도서에 제시되는 공사개요를 참고하여 작성한다.
- 5) 낙찰자가 정당한 사유 없이 낙찰 후 10일 이내 계약을 체결하지 않을 시 입찰보증금은 당 아파트에 귀속되며 낙찰은 무효로 한다.

10. 계약체결에 관한 사항

- 1) 계약자는 계약금액의 20%에 해당하는 계약이행보증금(공제증권, 보증서 중 택1)을 납부하여야 하고, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때 계약보증금은 당 아파트에 귀속한다.
- 2) 하자담보책임은 공사 완료일로부터 재도장 공사 2년, 옥상 방수공사 5년으로 하며, 총 공사 금액의 10% 금액을 공사대금 지급 전에 하자보증이행 증권으로 제출하여야 한다.

11. 기타사항

- 1) 기타 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시 『주택관리업자 및 사업자선정지침』 규정에 따르고 그 밖에 입찰과 관련한 내용의 해석은 입주자대표회의의 결정에 따른다.
- 2) 공사로 인해 발생하는 비산먼지, 소음 등 모든 민원 해결에 대한 법적, 물적 책임 등은 수급업체에 있다.
- 3) 기타 사항은 관리사무소(031-375-1801)로 문의 바랍니다.

2026년 07월 10일

e편한세상오산세교아파트 입주자대표회의 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	아파트 외벽 재도장 및 옥상 방수공사 업체 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
오산세교e편한세상아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : (서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표						
		14.5	비고 배점표						
		14	비고 배점표						
		11	비고 배점표						
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
		1	4건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	지원서비스 능력 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 5] **공사 사업자 선정** 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 5] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 **모두 확보한 경우 1순위, 모두 확보하지 않은 경우 많이 확보한 순으로** 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다.
5. 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 인감증명(법인 또는 개인)을 첨부한 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술·인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
8. **입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)**
(배점점수 = {30-(30×(가중치 3)× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$)}), ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.
다만, 물품의 매각과 접수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.
(배점점수 = {30-(30×(가중치 3)× $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최고가}}$)}), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.
9. 가중치는 3 으로 한다.