

옥외조명(수목등,볼라드등) 교체 및 선로 공사 입찰 공고(안)

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 아파트 “옥외조명 교체 및 선로 공사 사업자 선정”을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단지명 : 나인원한남아파트(341세대)
- 나. 소재지 : 서울특별시 용산구 한남대로 91번지
- 다. 준공일 : 2019. 11. 13.
- 라. 단지규모 : 9개동 341세대, 연면적 206,931.8502㎡ (주거+커뮤니티시설)

2. 입찰에 부치는 사항

- 가. 단지내 옥외조명(수목등,볼라드등) 교체 및 선로 공사
 - (1) 공사 사유 : 단지내 옥외조명 고장 및 선로 누전으로 인한 교체 공사
 - (2) 공사 구간 : 101동 ~ 104동 / 105동 ~ 109동
 - ① 수목등 전체 교체(제품은 아파트에서 제공)
 - ② 볼라드등 수리 및 기초석 노출 공사
 - ③ 벤치등 보수 교체
 - ④ 주요 공사 범위 및 내용은 현장설명회시 자료 배포 및 논의
- 나. 하자보증기간은 3년간 무상 AS 가능

3. 입찰의 종류 및 낙찰 방법

- 가. 입찰의 종류 : 전자입찰, 제한경쟁
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제(세부평가표 참조)

4. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 입찰공고일 현재 자본금 5억원 이상
- 다. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 또는 조정시설 조명공사 5건이상 실적 업체
- 라. 전기공사업법에 따른 전기공사업 면허 보유 업체

마. 기술인력 5인 이상 보유한 업체[특급 1명 포함, 4대보험 가입 증명]

바. 현장설명회에 참가한 업체

5. 현장설명회(※ 불참시 입찰 참여 불가)

가. 일시 : 2026년 7월 16일(목) 14시

나. 장소 : 당 아파트 홈서비스센터(관리사무소)

다. 현장설명회 참석시-명함지참(대리 참석시 해당 업체의 직원임을 증명하는 확인서 등 지참, 위임장 또는 재직증명서 등)

라. 참여시 사전에 차량등록을 하여야 입차가능하므로 방문전 연락바랍니다.
(미등록시 입차 및 방문 불가 함)

6. 입찰참가 및 제출서류(서류는 순서대로 편철, 반드시 1개의 파일로 등록할 것)

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따른 서류

(1) 입찰서(고시 별지 제1호 서식) 1부.

(2) 견적서(산출내역서)1부.

(3) 입찰보증금 및 입찰이행 보증증권(입찰금액의 5%) 1부

(4) 사업자등록증 사본 1부.

(5) 전기공사업 면허 사본 1부.

(6) 법인 등기사항 증명서(개인은 주민등록등본) 사본1부.

(7) 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발급 포함)

(8) 공정거래 위원회로부터 입찰 담합 관련 과징금처분(입찰공고일 전일 기준 최근 6개월간) 받은 사실유무 확인서1부.

나. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 등

1) 기업신용평가등급 확인서 1부(유효기간 이내일 것)

2) 해당법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급포함)한 입찰공고일 전일기준 최근 1년간 행정처분확인서 1부.

3) 기술인력 전기특급포함 5인이상 보유현황(자격증 사본 및 4대보험 증빙자료 첨부) 1부.

4) 장비 보유 5대 이상(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)

5) 입찰공고일 현재로부터 최근5년간 공동주택 또는 조경시설 조명공사 실적 증명서 1부.

6) 사업제안서(회사소개서 및 공사 제안서 등)

제 출 서 류	유의사항
신용평가등급확인서	입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것
행정처분확인서	해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 공정거래위원회의 과징금 처분 여부 관련 확인서(공고일 전일 기준 6개월)
기술인력보유증명서	입찰공고일 현재 해당 기술자가 1개월 이상 근무하고 있는 경우에 인정(4대보험 가입 증빙자료)
장비보유 증명서	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등 (절연저항 측정기, 클램프메타, 접지저항측정기, 멀티테스터기등)
업무실적 증명서	입찰공고일 현재 해당 용역의 용역실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등(단지명,세대수,전화번호기재, 및 관리사무소 날인 필)
사업제안서	사업계획의 적합성, 회사소개서 및 공사 제안서 등

7. 입찰 진행 일정

가. 서류접수마감 : 2026년 07월 23일(목) 17:00까지

나. 접수방법 : 공동주택관리정보시스템(k-apt) 또는 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제3조에서 언급된 전자입찰시스템(입찰 마감일 내에 전자입찰시스템에 제출한 경우에 한함)

다. 개찰일시 : 2026년 07월 23일(목)18:00 이후 / 홈서비스센터 입찰담당자 PC

라. 프레젠테이션 : 회사 소개 및 공사 제안서 프레젠테이션 진행. 일정은 개별통보(입주자대표회의 사정에 따라 서류로 대체될 수 있음)

8. 낙찰자 선정방법

가. 국토교통부 고시 제2024-196호에 따라 제출서류에 이상이 없는 업체중에서 최저가 업체를 낙찰업체로 선정하고 개별 통보함.

나. 입찰금액 동일업체가 2개 이상인 경우 추첨함.

9. 입찰가격 산출방법 및 기준

가. 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.

나. 원단위 절사 및 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용조건(근로시간 등) 및 보험료 등을 적용할 것.

10. 입찰의 무효

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196[별표3]에 명시된 사항의 입찰은 무효로 한다.
- 나. 무효한 입찰이 발생한 경우 무효의 이유를 전화 또는 문자로 해당업체에 통보한다.
- 다. 입찰금액이 입주자대표회의 판단시 과대견적일 경우 유찰 처리할 수 있음.

11. 입찰관련 유의사항

- 가. 입찰자는 「국토교통부 고시 제2024-196호」 (주택관리 업자 및 사업자 선정지침) 및 본 입찰공고 내용 등 입찰에 관한 제반 사항을 완전히 숙지한 것으로 간주되므로 사전열람 및 검토하여 응찰하기 바라며, 숙지하지 못 한 책임은 입찰자 본인에게 있음
- 나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환, 변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지도 않음
- 다. 입찰가액은 부가세를 제외한 총금액으로 작성하여야 함
- 라. 이 공고에서 기술하지 않은 사항은 「국토교통부 고시 제2024-196호」 (주택관리 업자 및 사업자 선정지침)에서 정한 바를 따름
- 마. 입찰금액이 입주자대표회의 판단시 과대견적일 경우 유찰 처리할 수 있음.

12. 기타사항

- 가. 낙찰자는 낙찰통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰을 무효로 하며, 입찰보증금은 발주처에 귀속되며 문서 및 문자로 통보함. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상 (제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.
- 나. 낙찰자는 계약을 체결할 때 계약 금액의 100분 20에 해당하는 계약보증금(계약이행 보증증권)과 4대보험 가입증명서를 제출하여야 함
- 다. 본 입찰과 관련하여 아래 사항의 경우, 계약 후라도 무효처리함
 - ① 제출서류에 허위, 부정, 비리, 담합이 있을 경우
 - ② 물품·금품·발전기금·향응 등을 임대사업자, 관리 주체 등에게 제공한 것이 확인될 경우
- 라. 하자보수보증금은 계약금액의 100분의 10으로 한다.
- 마. 제3자에게 양도, 하도급 하였을 때는 계약 위반으로 계약 체결 후라도 무효처리함
- 바. 현장설명회를 참여를 위하여 차량 방문이 필요한 경우 반드시 예약 진행할 것

사. 기타 자세한 사항은 나인원한남 홈서비스센터(☎02-797-0091)로 문의 바람
붙임. 적격심사제 세부평가표 1부.

2026년 7월 10일

한화에스테이트서비스 대표이사
위 대리인 나인원한남 홈서비스센터장(직인생략)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고	
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체		
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급					
		14.5	BB-	B°						
		14.0	B+,B0, B-	B-						
		11.0	CCC+ 이하	C 이하						
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음							
		12	1건 이하							
		9	2건 이상 ~ 3건 이하							
		6	4건 이상 ~ 5건 이하							
		3	6건 이상							
업 무 수 행 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보							
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
		4	4순위(20%)							
		2	5순위(20%)							
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보							
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
		4	4순위(20%)							
		2	5순위(20%)							
	업 무 실 적 (10점)	10	5건 이상							
		8	4건							
		6	3건							
		4	2건							
		2	1건 이하							
사 업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)							
		4.0	양호(20%)							
		3.0	보통(40%)							
		2.0	미흡(20%)							
		1.0	부족(10%)							
	지원서비스 능력 (5점)	5.0	우수(10%)							
		4.0	양호(20%)							
		3.0	보통(40%)							
		2.0	미흡(20%)							
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(1순위)							
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만 원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7								
총 점	100점	100점								

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 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. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 지원서비스 능력은 기술, 인력, 장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)