

# 조경 유지관리업체 선정

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 제 2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 “헬리오시티 아파트 조경유지 관리용역” 사업자를 선정하고자 선정지침 제 24조 제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

## 1. 사업개요

### 1) 단지 개요

- 단 지 명 : 헬리오시티 아파트
- 소 재 지 : 서울 송파구 송파대로 345
- 단지 규모 : 84개 동 9,510세대, 대지 면적 346,570㎡, 조경 면적 130,587㎡

### 2) 용역 개요

- 사업명 : 헬리오시티 아파트 조경 유지관리 용역
- 사업 기간 : 2026.9.19. ~ 2027.9.18. (1년)  
(기존사업자 사업수행실적 평가 실시 후 1년 재계약 가능)
- 주요 과업 내용 : 조경 유지관리 범위 및 주요 과업 지시 내용

## 2. 현장 설명회, 마감, 개찰 일정 등 \* 현장 미확인으로 인한 책임은 입찰자에게 있음

| 해당 일정     | 일 시                 | 제출(개최) 장소  | 비 고                      |
|-----------|---------------------|------------|--------------------------|
| 입찰공고      | 2026.7.13. (월)      | K-apt      |                          |
| 현장 설명회    | 2026.7.22.(수) 15:00 | 문화센터 4룸    | 문의 02-403-8330           |
| 서류 마감     | 2026.7.30.(목) 17:00 | 전자입찰시스템 PC |                          |
| 개 찰       | 2026.7.31.(금) 09:00 | 개찰 집행자 PC  | 부득이한 사유로 변경시 참여자에게 유선 통보 |
| PT 및 적격심사 | 2026.8.01.(토) 10:00 | 문화센터 4룸    |                          |

- \* 현장 설명회에 대표자가 아닌 대리인이 참석시 위임장, 재직증명서 또는 명함 제출 (제출자 신분증 제시)
- \* 제안 설명회(PT)는 업체당 15분, 질의 답변 15분 이내로 하고, 발표순서는 참석자 추첨으로 정하며, 제안설명회 참석자는 업체당 3명 이내로 제한 한다.

## 3. 입찰종류, 낙찰방법, 입찰방식

제한경쟁, 적격심사제, 전자입찰

## 4. 입찰 참가자격

- 1) 국토부 고시 제 2024-196호 제 26조 (참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 2) 사업 실적 : 입찰공고일 현재 최근 5년간 1,500세대 이상의 공동주택에 조경관리 완료된 실적이 5건 이상 있는 업체
- 3) 납입 자본금 : 5억원 이상
- 4) 관련 법규에 의해 등록된 조경전문업체로서 “조경식재 공사업 면허와 나무병원(1종) 면허”를 보유한 업체
- 5) 현장 설명회에 참여한 업체

## 5. 제출 서류

- 1) 입찰서 (부가세 별도) 1부
- 2) 산출내역서 1부  
산출내역서는 조경 유지관리 범위 및 주요 과업 지시 내용, 입찰 유의서와 지방서, 현장설명 내용을 숙지하여 서식에 따라 제출
- 3) 사업자 등록증 사본 (원본 대조필) 1부
- 4) 조경식재 공사업 면허 사본 (원본 대조필) 1부
- 5) 나무병원 면허(1종)사본 (원본 대조필) 1부
- 6) 법인 등기부 등본 (개인은 주민등록 등본) 1부
- 7) 국세 및 지방세 납부 증명서 (전자 발급 포함) 1부
- 8) 입찰보증금 (입찰 금액의 5% 이상 현금 또는 공제보험 보증서)
- 9) 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 지난 자임을 증빙하는 서류 1부
- 10) 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
- 11) 적격심사제 평가배점표에 따른 제출 서류 각 1부

| 제 출 서 류             | 제 시 사 항 및 평 가 방 법 (* 적격심사제 세부배점표 반드시 확인요망)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신용평가등급<br>확인서       | ○ 입찰 공고 일 이전 가장 최근 발행                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 기술인력<br>보유증명서       | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 해당 기술자가 업체에 1개월 이상 근무자 한 자 인정<br/>(자격증 사본과 4대 보험 (고용보험, 국민연금, 산업재해 보상 보험 중 1개 가입 증빙자료)</li> <li>○ 건설기술인협회 경력증명서 및 보유증명서</li> <li>○ 해당기술자 점수산정 방식 중 높은 점수 반영               <ul style="list-style-type: none"> <li>① 나무의사, 조경기술사, 조경기사, 조경기능사, 산림기사, 식물보호기사, 수목치료기술자의 자격사항 중에서 <b>5종 이상의 자격증 보유시 만점부여 (1인 1자격 인정)</b></li> <li>② 아래 산식에 의해 15점 이상시 만점부여<br/>(기술사 3점, 기사 2점, 특급기술자 1.8점, 고급기술자 1.5점, 중급기술자, 기능사 0.5점)</li> </ul> </li> </ul> <p><b>* 예) 산식 : 해당 기술자 점수 x 인원 + ~~~ = 15점이상 시</b></p> |
| 장비<br>보유증명서         | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제출 서류 마감일 현재 보유 장비구입 영수증 (임대 계약서 포함)</li> <li>○ 고가 사다리, 크레인, 고소장비 차량 (동력 분무기 포함), 고압 살포기, 광역살포기, 잔디 깎기(승용식), 수목활력 측정기, 작업차(전기차), 수목 진단용 장비(피쿠스) 등</li> </ul> <p><b>* 7종 이상 보유시 만점 부여(동일 장비 수량 중복은 포함 안됨)</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 업무 실적               | ○ 입찰 공고일 현재 해당 공사의 실적(완료실적)증명서로서 원본이 확인된 계약서                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 사업 제안서<br>(P/T시 설명) | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 헬리오시티 조경관리 방안/방향</li> <li>○ 사업계획의 적합성, 실행 계획의 가능성, 작업 시기 수립의 적정성</li> <li>○ 적정 투입 인력 지원 방안 및 운영 방안</li> <li>○ 협력업체와의 상생협력 방안</li> <li>○ 본 과업에 기여할 수 있는 방안 등</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

6. 무효 입찰자 무효통보 : 서면, 팩스, 유선 시스템 등록 중 어느 하나

## 7. 입찰 관련 유의 사항

- 1) 제출된 서류는 교환, 변경 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판명 될 경우 계약체결 전이면 낙찰취소, 계약체결 이후이면 계약 무효 처리된다.
- 2) 입찰가격 산출내역서는 [첨부 3]에 의거 작성하되, 본 공고문과 현장설명 내용, 시방서를 숙지하여 작성하여야 한다.

## 8. 계약 체결

- 1) 계약기간 : 낙찰업체와 협의, 계약일로부터 1년간 계약  
(기존사업자 사업수행실적 평가 실시 후 1년 재계약 가능)
- 2) 선정 지침에 의거 제출 서류에 이상이 없는 자 중에서 적격업체로 선정한다.
- 3) 계약보증금 : 계약 상대방은 계약 체결 시 계약 금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금 (계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)으로 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정 지침 제29조 (계약체결)에 따른다.

## 9. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰 금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다 (현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)
- 2) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속된다.
- 3) 기타 사항은 선정 지침 제31조 (입찰보증금 등)에 따른다.

## 10. 그 밖의 사항

- 1) 계약 후 2개월 이내 단지내 식재 된 주요 수종의 수량과 생육 실태 파악하고 관리계획 보고서를 제출한다
- 2) 기성고 지급은 매월 지급을 원칙으로 하며, 상근 근무자는 만기 근무시 월정액을 작업자는 작업 수행 내용에 따라 지급한다,

## 11. 기 타

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택 관리법령 및 사업자 선정 지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소 (☎ 02-403~8330)로 문의 바랍니다.

## 12. 첨부

- 1) 산출내역서 총괄표

2026. 07. 13 .

울산개발(주) 대표이사 대리인  
헬리오시티 아파트 관리사무소장 (직인생략)

(제8조제1항 관련)

| 입찰서                                                 |                    |      |              |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------|--------------|
| *참가번호                                               |                    | 입찰명칭 | 조경 유지관리업체 선정 |
| 입찰가액                                                | ₩                  |      |              |
| 입찰보증금                                               | ₩                  |      |              |
| 위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.<br>년 월 일 |                    |      |              |
| 입찰자                                                 |                    |      |              |
| 상호(성명)                                              |                    |      |              |
| * 대표자                                               | 성명                 |      |              |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                |                    |      |              |
| 사업자등록번호                                             |                    |      |              |
| 주소(전화번호)                                            |                    |      |              |
| 헬리오시티아파트 관리사무소장 귀중                                  |                    |      |              |
| 기재방법                                                | * 참가번호는 기재하지 마십시오. |      |              |

210mm×297mm(일반용지 60g/m<sup>2</sup>)

## 용역 사업자 선정 적격심사제 표준평가표에 따른 세부배점표

| 구분                         | 평가항목(배점)                           | 세부<br>배점 | 항목별 평가 등급     |                   |                         | 업체별 평가확인 |     |     | 비고 |
|----------------------------|------------------------------------|----------|---------------|-------------------|-------------------------|----------|-----|-----|----|
|                            |                                    |          | 회사채           | 기업어음              | 기업신용                    | A업체      | B업체 | C업체 |    |
| 기 업<br>신뢰도<br>(30점)        | 신 용 평 가 등 급<br>(15점)               | 15.0     | AAA~BB°       | A1~B <sup>+</sup> | 회 사 채 에<br>준 하 는<br>등 급 |          |     |     |    |
|                            |                                    | 14.5     | BB-           | B°                |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 14.0     | B+,B0, B-     | B-                |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 11.0     | CCC+ 이하       | C 이하              |                         |          |     |     |    |
|                            | 행 정 처 분 건 수<br>(15점)               | 15       | 없음            |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 12       | 1건 이하         |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 9        | 2건 이상 ~ 3건 이하 |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 4건 이상 ~ 5건 이하 |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 3        | 6건 이상         |                   |                         |          |     |     |    |
| 업 무<br>수 행<br>능 력<br>(30점) | 기 술 자 보 유<br>(10점)                 | 10       | 5종이상 / 15점이상  |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8        | 4종 / 13~14점   |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 3종 / 10~12점   |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4        | 2종 / 7~9점     |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2        | 1종 / 6점 이하    |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 장 비 보 유<br>(10점)                   | 10       | 7종이상          |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8        | 6종            |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 5종            |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4        | 4종            |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2        | 2종 이하         |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 관 리 실 적<br>(10점)                   | 10       | 5개 단지 이상      |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 8        | 4개 단지         |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 6        | 3개 단지         |                   |                         |          |     |     |    |
| 4                          |                                    | 2개 단지    |               |                   |                         |          |     |     |    |
| 2                          |                                    | 1개 단지 이하 |               |                   |                         |          |     |     |    |
| 사 업<br>제안서<br>(10점)        | 사업계획의 적합성<br>(5점)                  | 5.0      | 우수(10%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4.0      | 양호(20%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 3.0      | 보통(40%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2.0      | 미흡(20%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 1.0      | 부족(10%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            | 협 력 업 체 와 의<br>상 생 발 전 지 수<br>(5점) | 5.0      | 우수(10%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 4.0      | 양호(20%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 3.0      | 보통(40%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 2.0      | 미흡(20%)       |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 1.0      | 부족(10%)       |                   |                         |          |     |     |    |
| 입 찰<br>가 격<br>(30점)        | 입 찰 가 격<br>(30점)                   | 30       | 1순위(최저가)      |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 28       | 2순위(20%)      |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 26       | 3순위(40%)      |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 24       | 4순위(20%)      |                   |                         |          |     |     |    |
|                            |                                    | 22       | 5순위(20%)      |                   |                         |          |     |     |    |
| 총 점                        | 100점                               |          |               |                   |                         |          |     |     |    |

### <비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자장비 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 특성과 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)

첨부 1

## 헬리오시티 조경유지관리 용역 산출내역서 총괄표

| 공 종                      | 작업 내용                                    | 작업기준              | 총 투입<br>수량 | 단 가 | 금 액 | 유 의 사 항           |
|--------------------------|------------------------------------------|-------------------|------------|-----|-----|-------------------|
| 1. 공종별 수행용역비 (1년 수행분)    |                                          |                   |            |     |     |                   |
| 1. 잔디관리                  | 인력제초<br>6회/년                             | 6회                |            |     |     | 전지역 제초<br>비용 포함   |
|                          | 기계예초<br>4회/년                             | 4회                |            |     |     | 전지역 예초<br>비용 포함   |
|                          | 에어레이션                                    | 2회(기계)            |            |     |     | 기계                |
|                          | 배토(기계)<br>양질토사                           | 6m³               |            |     |     | 시방서 참조            |
|                          | 다짐<br>(롤라 2.5톤)                          | 1회/1년             |            |     |     |                   |
| 2. 소나무<br>관리             | 소나무 전지<br>(장송)                           |                   |            |     |     |                   |
|                          | 반송 전지                                    | 1/1년              |            |     |     |                   |
| 3. 교목관리                  | 전지                                       | 1회/년              |            |     |     | 금회 강전지            |
|                          | 수형관리                                     | 수시                |            |     |     |                   |
|                          | 제초 / 예초                                  | 2회/4회             |            |     |     |                   |
| 4. 관목관리                  | 전정                                       | 2회/년              |            |     |     |                   |
|                          | 수형관리                                     | 수시                |            |     |     |                   |
|                          | 제초 / 예초                                  | 4회/4회             |            |     |     |                   |
| 5. 석가산,<br>수경시설,<br>선큰가든 | 수형관리<br>( 전정, 제초),<br>온실 물주기,<br>수경지역 청소 | 연 중               |            |     |     |                   |
| 6. 옥상관리                  | 건물 옥상예초                                  | 1회/년              |            |     |     |                   |
| 7. 수목<br>물주기             | 잔디, 수목<br>물주기                            | 5회 (물차<br>5,500L) | 5회         |     |     | 물차 운행횟수는<br>실 정산. |

| 공 종                 | 작업 내용                       | 작업기준                                | 총 투입<br>수량       | 단 가 | 금 액    | 유 의 사 항                           |
|---------------------|-----------------------------|-------------------------------------|------------------|-----|--------|-----------------------------------|
| 8. 테마공원<br>관리       | 소공원 관리<br>(28개소)            |                                     |                  |     |        | 제초,정화 등                           |
| 9. 병충해<br>예방        | 재선충방제<br>1회/2년              | 약제값                                 |                  |     |        | 인건비 포함                            |
|                     | 특수방제<br>2/1년                | 상 동                                 |                  |     |        |                                   |
|                     | 기타 방제<br>6/년                | 상 동                                 |                  |     |        |                                   |
|                     | 돌발 병해충<br>(수시)              |                                     |                  |     |        |                                   |
|                     | 수목치료                        | 외과수술                                | 10주              |     |        | 초과 시 실비 정산                        |
|                     | 인건비                         |                                     |                  |     |        |                                   |
| 10. 시비              | 비료주기 등<br>2회/1년             | 유기질비료                               | 1,000포<br>(20Kg) |     |        | 한국비료공정규격이상<br>(부산물비료퇴비))<br>완숙된퇴비 |
|                     |                             | 고형비료                                | 50포<br>(20Kg)    |     |        | 조경용<br>13-6-8 이상                  |
|                     |                             | 복합비료                                | 50포<br>(20Kg)    |     |        | 21-17-17이상                        |
|                     |                             | 수간액주입                               | 약 200주           |     |        | 인건비 포함                            |
|                     | 인건비                         |                                     |                  |     |        |                                   |
| 11.<br>월동작업         | 필요 수종<br>월동 작업              | 설치/해체                               |                  |     |        | 해체 작업비<br>포함                      |
|                     |                             | 인건비                                 |                  |     | 상주 근무자 | 상주 근무자                            |
| 12.<br>작업부산물<br>처리비 | 작업부산물<br>(공정이 끝나는<br>즉시 반출) | - 제초<br>- 전지<br>- 낙엽<br>- 기타<br>폐기물 | 25회<br>(5톤 기준)   |     |        | 폐기물<br>처리비용 포함                    |
| 13.<br>화분 놓기        | 대형화분 놓기<br>화단 가꾸기           | 20개<br>2개소                          |                  |     |        | 봄.여름,가을                           |
| 14.<br>수목 이식        | 교목 이식                       | 100 주                               |                  |     |        | 수량은 정산 함                          |

|                                                                                                     |                |     |                            |   |            |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----|----------------------------|---|------------|------------------------------|
| 15.                                                                                                 | 관목 초화류<br>등 식재 | 식 재 | 18번 진단 결과와<br>필요지역 조사 후 식재 |   | 80,000,000 | 예산 반영.<br>실 정산 함             |
| 16. 상주인력 인건비 (5인)<br>(4대보험, 연차, 퇴직급여 충당금 등 포함)                                                      |                |     | 소장                         | 1 |            |                              |
|                                                                                                     |                |     | 작업원                        | 4 |            |                              |
| 17. 작업차량 운영비(전기차, 용차)                                                                               |                |     | 1식                         |   |            | 전기차 업체부담,<br>용차는 실정산함        |
| 18. 조경환경 진단                                                                                         |                |     | 1식                         |   | 5,000,000  | 보고서 제출<br>(진단전문 업체<br>용역 의뢰) |
| 19. 주요 수종 명패 부착 (재 추가)                                                                              |                |     | 1식                         |   | 4,000,000  | 약 200개                       |
| ① 1년간 공종별 수행 재료비( ) + 인건비( ) 계                                                                      |                |     |                            |   |            |                              |
| ② 경 비                                                                                               |                |     |                            |   |            |                              |
| ③ 일반관리비 (안전관련 포함)                                                                                   |                |     |                            |   |            |                              |
| ④ 이 윤 (인건비+경비+일반관리비)                                                                                |                |     |                            |   |            |                              |
| ⑤ 1년간 용역비 합계 (① + ② + ③ + ④) (부가세 별도)<br>※ 단, 18번 조경환경 진단비 반영하여 산출                                  |                |     |                            |   |            |                              |
| ※ 본 용역비의 공종간 금액은 운영여건에 따라 상호 조정 사용이 가능함                                                             |                |     |                            |   |            |                              |
| ※ 작성시 유의사항                                                                                          |                |     |                            |   |            |                              |
| 1. 본 입찰공고문 조경 유지관리 범위 및 주요 과업지시[첨부1] 내용과 입찰 유의 사항,<br>헬리오시티아파트 조경유지관리 시방서, 현장설명회 내용 등을 참고하여 적정하게 산출 |                |     |                            |   |            |                              |
| 2. 거래 시장가격을 교란할 수 있는 산출이 의심되면 평가를 제외할 수 있음                                                          |                |     |                            |   |            |                              |