

하자진단 업체 선정 (긴급) 입찰공고

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 부평역해링턴플레이스 아파트
- 2) 소 재 지 : 인천광역시 부평구 동수로 36
- 3) 단지규모 : 13개동, 1909세대, 연면적 259,696.818㎡, 부대/복리시설
- 4) 사용검사일 : 2024년 11월 29일
- 5) 시공사 /시행사 : 진흥기업(주) / 부평4구역 주택재개발정비사업조합

2. 입찰종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

본 입찰은 공동주택관리법에 따른 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 대상이 아니므로, 입주자대표회의 의결 및 검토에 따라 응찰업체를 종합적으로 평가하여 낙찰자를 선정함.

3. 입찰내용

- 하자진단(조사) 및 협상과 관련한 컨설팅 등 완결 업무 일체

- 1) 설계도면과의 미시공, 오시공, 변경시공 등 관련법규 위반 등의 입증 항목 적출 및 보수비용 산출
- 2) 아파트 시설물 전체(전용 및 공용부분)의 공종별, 연차별 하자 항목 적출 및 보수방법 명기
※ 세대 전유부는 평형별로 표본조사 실시 및 신청세대를 조사하고 그 외 세대는 설문지로 진행
- 3) 하자조사보고서 5부(컬러) 및 PDF 파일 제출 (하자진단보고서는 사용검사전 하자 사용검사 후 하자 근거 및 물량산정, 보수비용 등을 구체적으로 제시되어야 함.)
- 4) 보고서 제출 후 사업주체(시공사 포함) 및 하자보증회사와 합의(협의) 그리고 채권보전 (채권 양도증서 징구, 사업주체 최고업무)과 하자전반에 대한 기술적, 행정적, 법률적 지원 업무일체
- 5) 기타 지원업무 : 필요 시 하자 관련 주민공청회 등 직접 참여 설명, 기타 입주자대표회의 하자 관련 설명, 기술지원 업무

4. 계약기간

보고서 제출 후 합의 시 또는 합의 결렬로 법률대리인 선정 시 까지.

5. 참가자격

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제1항에 해당 되지 않는 업체
- 2) "시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법" 제28조에 의한 안전진단전문기관으로 등록된 업체
- 3) **자본금 5억원** 이상
- 4) 입찰공고일 현재로부터 **최근 3년간 공동주택 1000세대 이상으로 하자진단(조사) 실적이 5건 이상인** 업체 (안전진단 및 시특법에 의한 정기, 정밀점검 실적 제외)
- 5) **건축사 또는 건축시공기술사 1인 이상, 법원 감정인 1인 이상** 보유한 업체
- 6) 당 아파트 시공사에서 발주한 업무(구조, 설계, 진단 등)를 수행하지 않은 업체(시공사와의 연계성 방지)
- 7) 법무법인 또는 법률사무소 자체 진단회사는 제외 (기획소송 방지)

6. 제출서류 ※ 순서대로 1개의 PDF파일로 스캔하여 공동주택관리정보시스템에 등록

- 1) 입찰서(부가가치세 제외), 산출내역서, 견적서 각 1부.
- 2) 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상의 현금, 공제증권 또는 보증서).
- 3) 사업자등록증 사본 및 안전진단전문기관 등록증 사본 각 1부.
- 4) 법인등기사항증명서 1부.
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부.
- 6) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 관할 시군구 발행분) 1부.
- 7) 기업신용평가등급 확인서(해당 신용정보업자 발행분으로 유효기간 이내) 1부.
- 8) 공고일 현재 최근 5년간 공동주택 하자진단 (1,000세대 이상 하자진단 완료실적) 실적증명서.
(단지명, 단지 세대수, 전화번호 표기) 1부
- 9) 법원감정인 등록증 사본 및 4대 보험가입증명서 각 1부.
- 10) 기술인력 보유현황 및 기술인협회 발행 기술자 보유증명서, 4대보험 가입증명서.
- 12) 하자진단업무 수행계획서 및 회사소개서 각 1부.

7. 서류접수 마감 및 개찰일시

- 1) 서류 접수기한 : 2026년 7월 21일(화요일) 17:00 까지
 - 2) 서류접수방법 : 공동주택관리정보시스템 (www.k-apt.go.kr)에 등록
 - 3) 개찰일시 및 장소 : 2026년 7월 21일(화요일) 18:00 이후 당 아파트 입찰담당자 PC
 - 4) 업체제안설명회(PT) 및 적격심사평가 일시 : 2026년 7월 23일(목요일) 19:00 다목적 회의실
- ※ 개찰, 업체 제안(PT) 설명회 및 적격심사평가는 당 단지 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시에는 개별 연락함

8. 낙찰자 결정방법

입주자대표회의에서 응찰업체가 제출한 서류(행정처분, 하자진단실적, 기술력, 사업계획서, 입찰서, 전문성 등)를 종합 검토하여 적격업체를 선정함.

9. 기타사항

- 1) 하자진단비용의 지급방법은 계약체결 시 입주자대표회의와 협의하여 결정한다.
- 2) 제출된 서류는 일체 반환 하지 않으며, 제출서류에 허위사실 등 하자가 있는 경우에는 계약 후라도 계약을 무효로 함.
- 3) 선정업체는 선정 통보일 포함 10일 이내에 계약서를 작성하여야 하며, 선정업체가 정당한 사유 없이 10일 이내 계약을 체결하지 않을 경우 입찰보증금은 당 아파트로 귀속함.
- 4) 낙찰된 업체는 입찰금액의 10%에 해당하는 계약이행보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 계약 체결 후 10일 이내에 납부하여야 한다.
- 5) 별도의 현장설명회는 진행하지 않으며, 입찰자가 현장상황을 숙지하지 못하여 발생한 책임은 입찰 참여업체에 있음.
- 6) 하자진단업체 선정은 입주자대표회의에서 적격심사 후 개별(유선) 통보함.

- 7) 입찰자는 아파트 여건 등 입찰에 필요한 모든 사항을 사전에 충분히 검토 및 확인 후 응찰하여야 하며, 물량산출 오류 및 숙지하지 못하여 발생한 모든 책임은 입찰자에게 있음.
- 8) 입찰서류 미비 및 참가자격 부적격 업체는 입찰에서 배제한다.
- 9) 낙찰자는 하자진단 업무를 직접 실시하여야 하며, 하도급 할 수 없다.
- 10) 본 공고에 포함하지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따르며, 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음.
- 11) 기타 자세한 사항은 관리사무소로 문의 바랍니다. (☎032-525-5505)

- * 첨 부 : 1. 입찰서 1부.
2. 적격심사제 세부평가배점표 1부.
3. 적격심사제 자체평가표 1부.
4. 각서 1부.

2026년 7월 15일

부평역해링턴플레이스 아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	하자진단 업체 선정 입찰
입찰가액	(W) 부가세 별도		
입찰보증금	(W) 부가세 별도		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
부평역해링턴플레이스 아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

하자진단업체 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,A ^o ,AA-,BBB+,BBB ^o ,BBB-,BB+,BB ^o	A1,A2+,A2 ^o ,A2-,A3+,A3 ^o .A3-,B+	회 사 채 예 준하는 등급				
		14.5	BB-	B ^o					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						입찰공고일 전일 기준 최근 1년간
		10	1건						
		5	2 ~ 3건						
		1	4건 이상						
업무수행 능력 (30점)	업무실적 (10점)	10	100건 이상						최근 3년간 하자진단 완료실적 (1,000세대 이상 공동주택 5개 이상) 건축사 또는 건축사공기술사 1인 이상 및 법원감정인 1인 이상 안전진단 전문기관 등록업체 모두 만점
		8	50건 이상						
		6	5건 이상						
	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		5	2순위(40%)						
		1	3순위(60%)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		5	2순위(40%)						
		1	3순위(60%)						
사업제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	최저가						
		28	2순위						
		26	3순위						
		24	4순위						
		22	5순위 이하						
합계	100점	100점							

적격심사제 자체평가표

(제출서류 맨 앞에 편철하여 제출)

【하자진단업체 선정 입찰】

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	자본금		5억 이상 (법인등기사항증명서)
2	신용평가등급	() 등급	입찰공고일 이전 가장 최근 평가한 것으로 유효기간 이내 것
3	행정처분건수	() 건	입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 처분 건수
4	기술자 보유	건축사 또는 건축사공기술사 () 인 법원감정인 () 인	건축사 또는 건축사공기술사 1인 이상 및 법원감정인 1인 이상
5	장비 보유		안전진단전문기관 등록업체 모두 만점
6	업무실적	<공동주택 하자진단(조사)실적> 전체 () 건 1,000세대 이상 ()건	하자진단(조사) 실적증명서 최근 3년간 1000세대 이상 공동주택 5개 단지 이상 완료 실적

위 평가내용 작성에 허위가 없으며, 제출서류에 허위가 있을 시 무효로 처리하여도 이의를 제기하지 않을 것을 서약하며 제출서류 맨 앞에 편철하여 제출합니다.

2026년 월 일

■ 입찰자 업 체 명 :

대 표 자 : (인)

부평역 해링턴플레이스 아파트 입주자대표회의 귀중

각 서

▣ 입 찰 명 : 하자진단 업체 선정 입찰

상기 본인은 부평역해링턴플레이스 아파트 하자진단업체 선정 입찰에 참가함에 있어 귀 아파트 입주자대표회의에서 결정한 업체 선정 심의기준 및 결정기준과 진행 절차 등 입찰 관련 모든 사항에 대하여 민사상, 형사상, 행정상 이의를 절대 제기하지 않을 것이며, 이의를 제기하여 입주자대표회의 또는 입주자대표회장 등 관련자에게 손해가 발생한 경우에는 관계 법령에 의한 손해배상책임을 부담할 것을 서약 합니다.

제출일자 : 2026년 월 일

주 소 :

회 사 명 :

대 표 이 사 : (인)

부평역 해링턴플레이스 아파트 입주자대표회의 귀중