

아파트 균열보수 및 재도장, 옥상방수공사 업체선정 입찰공고

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 오천천마타운1차아파트
- 나. 소 재 지 : 포항시 남구 오천읍 정몽주로 333
- 다. 단지규모 : 15층 4개동 541세대

2. 공사내용

- 가. 내·외벽 균열보수 및 재도장
- 나. 옥상방수공사
- 다. 지상주차장 차선도색(윤착식)
- 라. 기타 부대시설 및 공용시설물 일체

※ 공사면적 및 세부사항 : 현장설명회 자료 참조, 정확한 면적은 반드시 입찰자가 실측하고, 오차에 대한 이의를 제기할 수 없음.

3. 입찰 종류 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

4. 입찰 참가자격

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 전문건설업(도장공사업, 습식/방수공사업) 또는 건축공사업 면허 보유 업체
- 다. 자본금 5억 이상인 업체
- 라. 최근 5년간 아파트 5건 이상 공사실적이 있는 업체.
- 마. 외부 균열보수제 신장율 500%이상 제품으로 시공 가능한 업체
- 바. 외부 수성 한국신뢰성학회 인증 수명 9년이상 제품으로 시공 가능한 업체
- 사. 현장설명회 참가업체

5. 제출 서류 : www.k-apt.go.kr에 직접 등록

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 서류에 한함
 - 1) 입찰서 및 산출내역서 각 1부(부가세 별도, 구비서류 반드시 첨부)
 - 2) 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 각 1부
 - 3) 사업종류별로 관련된 면허증, 등록증 및 이와 유사한 증명서 사본 각 1부.
 - 4) 유효기간 내의 국세 및 지방세 납세필증 각 1부
 - 5) 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 사실 유무 확인서 1부
 - 6) 최근 5년간 아파트 5개단지 이상 균열보수 및 도장공사 실적증명서 1부
- 나. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부
 - 1) 균열보수제 시험성적서 1부
 - 2) 외부수성페인트 한국신뢰성학회 인증서 1부
- 다. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 각 1부
 - 1) 기업신용평가등급 확인서 1부
 - 2) 행정처분확인서(관할 관청에서 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 확인서)

- 3) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료)
- 4) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입영수증 또는 장비임대확인서 등)
- 5) 사업제안서(사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력)

라. 입찰보증금(입찰금액의 5%에 해당하는 공제증권 또는 보증서)

마. 제출 서류는 순서대로 한 개의 pdf 파일 정리 첨부 바랍니다.(사업제안서는 별도 자료로 제출)

6. 현장설명회 일시

가. 현장설명회: 2026년 7월 22일(수) 14:00, 당아파트 관리사무소

나. 대 상 : 참가 희망 업체 (반드시 현장설명회에 참석하여야 입찰자격이 있음)

7. 입찰 서류접수 및 개찰 일정

가. 접수마감일: 2026년 7월 28일(화) 17:00, k-apt에 전자적인 방법으로 응찰

나. 서류개찰일: 2026년 7월 28일(화) 18:00, 이후 k-apt에 접속하여 개찰함.

다. 개찰장소 : 당 아파트 관리사무소 담당자 PC

(당 아파트 내부 사정에 의해 개찰일시는 변경될 수 있음)

8. 낙찰자 결정 방법

가. 국토교통부고시 제2024-196호에 의거 낙찰 업체를 선정하고 개별 통보함.

9. 입찰보증금 등

가. 입찰보증금은 입찰금액의 100분의 5 이상을 공제증권 또는 보증서로 투찰 시 제출하여야 함.

나. 계약이행보증금은 계약금액의 100분의 20으로 공제증권 또는 보증서로 계약체결시 제출하여야 함.

다. 정당한 사유 없이 10일 이내 계약체결을 하지 않을 경우 입찰보증금은 아파트 귀속, 계약은 무효로 함

10. 입찰의 무효 : 국토교통부 고시 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제제2024-196호 별표 3에 명시된 사항의 입찰은 무효로 하며 해당사유는 전화나 문자로 통보

11. 기타 사항

가. 입찰자는 공사내용·공사범위(물량)·공사시방서·계약조건 등 제반사항을 완전히 숙지한 것으로 간주하므로, 사전방문 및 면밀히 검토하여 응찰하기 바라며, 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있습니다.

나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출된 서류 중 국토교통부고시 제2024-196호 제6조(입찰의 무효) [별표3]에 해당하는 경우 계약 체결 이후라도 무효로 처리하며 해당 입찰자에게 유선 또는 문자로 통보 합니다.

다. 낙찰자는 낙찰 금액의 100분 20의 계약보증금을 현금, 공제증권 또는 보증증권으로 납부하여야 하며 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을시 입찰을 취소하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속 처리 합니다.

라. 하자담보 책임기간은 공사완료 시점으로부터 2년으로 하고 10%이상 현금 또는 하자이행보증증권을 공사완료 후 준공계와 함께 제출하여야 합니다.

마. 참가 업체는 당 아파트의 업체 선정 결정에 이의를 제기할 수 없으며, 기타 사항은 국토교통부고시 제 2024-196호에 따릅니다.

바. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 054-291-0064)로 문의 하시기 바랍니다.

2026. 07. 16.

오천천마타운1차아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	아파트 균열보수 및 재도장, 옥상방수공사 사업자 선정공고
입찰가액	\		
입찰보증금	\		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.			
년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
오천천마타운1차아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제8호 서식] (제47조의2제2항 관련)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA,AA+,AA°,AA-, A+,A°,A-, BBB+,BBB°,BBB-, BB+,BB°	A1,A2+, A2°,A2-,A3+,A 3°.A3-,B+	회 사 채 에 준하는 등 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B°, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분 건수 (15점)	15	1건 이하						
		12	2 ~ 3건						
		9	4 ~ 5건						
		6	6 ~ 7건						
		3	8건 이상						
	업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보					
8			2순위(20%)						
6			3순위(40%)						
4			4순위(20%)						
2			5순위(20%)						
장비보유 (10점)		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
업무실적 (10점)		10	10건 이상						
		8	8 ~ 9건						
		6	6 ~ 7건						
		4	4 ~ 5건						
		2	3건 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	지원서비스 능력 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
1	부족(10%)								
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		29	2순 위 (상 위 ~20%이 하)						
		28	3순 위 (20%초과~60%이하)						
		27	4순 위 (상 위 60%초과~80%이하)						
		26	5순 위 (상 위 80%초과~100%)						
	100점	100점							
<비고>									

1. 평가항목 및 배점은 입주자들의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정할 경우에는 평가 항목 및 점수를 달리할 수 있다. 다만, 평가배점은 총 100점으로 하고, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채 신용평가등급	② 기업어음 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA ~ BB+, BB°	A1~B+	①의 AAA~BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자 및 장비 보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가함
- 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.
5. 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 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. 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점하고, 비율에 따른 업체수가 정수가 아닐 경우 최우수 1개 업체 만점을 제외한 나머지 업체는 반올림 적용하여 높은 배점 순부터 부여토록 한다.
(예시) 7개 업체-5점(0.7/1개), 4점(1.4/1개), 3점(2.8/3개), 2점(1.4/1개), 1점(0.7/1개)
9개 업체-5점(0.9/1개), 4점(1.8/2개), 3점(3.6/4개), 2점(1.8/2개), 1점(0.9/0개) ※ 높은 배점 순부터 부여하므로 '부족 업체 없음'
 7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시)에 따른 표준평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.

현장설명회 참가신청서

※ 아래 사항 중 해당되는 경우에만 기재하시기 바랍니다.

[illegible]