

【경관조명등 설치 공사업체 선정 입찰 재공고】

공동주택관리법 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「국토교통부고시 2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 당 광안더샵아파트 경관조명등 공사 업체 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 광안더샵아파트
- 나. 소 재 지 : 부산광역시 수영로 506
- 다. 단지규모 : 2개동 263세대
- 라. 난방방식 : 개별난방

2. 사업 개요

- 가. 설치 내용 : 아파트 문주 및 외벽 경관조명 설치, 문주 조명 프레임 설치
- 나. 위치 및 개소 : 정문,후문,외벽
- 다. 전기 및 통신 배선 공사 포함
- 라. 경관조명 설치공사 행위허가를 위한 설계도면 및 허가서류 제출(낙찰업체에 한함)
- 마. 자세한 내용은 현장설명회에서 배포

3. 현장 설명회

- 가. 일시 : 2026 년 9월 15일 (수요일) 15시
- 나. 장소 : 광안더샵아파트 관리사무실
- 다. 대리참석 시 해당업체 직원임을 증빙 가능한 확인서등 지참(위임장 또는 명함과 신분증)

4. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제

- 가. 본 입찰은 업체에서 제출한 서류를 심사한 후 유효한 업체에 한하여 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따라 적격심사 평가주체에서 적격심사평가표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다.
- 나. 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 최저입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰 가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
(추첨의 경우 추첨대상 입찰업체에게 추첨방법, 일정, 장소는 별도 통지함.)

5. 입찰서등 제출서류

가. 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제27조에 따른 서류에 한함

- 1) 입찰서 1부 [별지 제1호 서식](시스템 입력)
- 2) 전기공사업 등록증, 옥외광고업 등록증, 금속창호공사업 등록증 각 사본 1부.
- 3) 사업자등록증 사본 1부.
- 4) 법인의 경우 법인등기사항증명서 1부. (공고일이후 발행)
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함) 유효기간이내(공고일 포함) 1부.

나. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부

- 1) 실적현황(최근 5년 완료 실적, 아파트명, 세대수, 전화번호 명시) 1부
- 2) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증 사본, 4대보험 가입 증빙자료)

다. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 각 1부

- 1) 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서 유효기간 이내) 1부.

- 2) 최근 5년간(입찰공고일 현재) 업무완료 실적 증명서 1부.(단지명, 세대수, 계약기간, 연락처 명시)
- 3) 기술인력보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료) 1부.
- 4) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비 구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등) 1부 .
- 5) 회사소개서 및 설치계획서(각 설치장소 경관조명등 사양 제시) 1부

라. 입찰가격의 5%이상 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부.

– 아파트 사업자등록번호 : 101-82-79785 (입찰보증보험증권 발행 시 참조)

– 현금으로 납부하는 경우, 우리 1005-703-3292-07(예금주: 광안더샵아파트 입주자대표회의)

마. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부.

바. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부.

사. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 등

- 1) 제출서류는 순서대로 편철하여 제출할 것, 행정처분확인서 미제출 시 입찰무효이며, 기타 적격심사 서류 미제출 시 해당 항목 점수는 0점
- 2) 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과 되지 않은 업체에 해당하지 않은 업체임을 증명하는 서류 1부.
- 3) 회사소개서, 시방서, 디자인 제안서, 공사계획서, 1부

6. 서류제출 방법 및 마감기한

가. 접수 일시 : 2026년 9월 21일(월) 17:00까지

나. 접수 장소 : 전자입찰시스템에 등록

다. 접수 방법 : 전자입찰시스템(k-apt)(입찰 마감일내에 전자입찰 시스템에제출한 경우 한함.)

라. 주택관리업자 및 사업자선정지침 제8조제2항에 따라 5. 다. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류 사본 각 1부를 입찰 마감일시까지 관리사무소에 서면으로 제출할 것.

7. 개찰의 일시 · 장소

가. 개찰 일시 : 2026년 9월 21일(월) 18:00 이후

나. 개찰 장소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC, 관리사무소 등

다. 개찰일시는 우리 아파트 사정에 의해 변경될 수 있으며, 일시가 변경될 경우 입찰 참가업체에 개별 통지함. (서류검토 등으로 개찰일과 낙찰일은 다를 수 있음.)

8. 입찰참가자격

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체

나. 전기공사업 및 옥외광고업, 금속창호공사업 등록 면허 보유업체

다. 자본금 3억원 이상인 업체

라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대이상 동종 공사 5개 단지 이상 완료 업체

마. 현장설명회에 참석한 업체

9. 입찰 무효를 알리는 방법

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 제1항 [별표3]에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

나. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 3일 이내에 전화·문자·팩스·SNS 등의 방법 중 선택하여

그 사유를 통보한다.

10. 입찰가격 산출방법 및 기준

가. 입찰가격은 총 공사금액으로 한다.

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

11. 입찰 관련 유의사항

가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 주택관리업자 및 사업자선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 공고문에 첨부한 “적격심사 세부기준”등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지 않음.

다. 입찰가액은 총금액(부가세 제외)으로 작성하여야 함.

라. 원단위 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금 및 보험료 등을 적용

12. 계약기간 : 공사업체와 협의

13. 계약체결 및 입찰보증금 귀속에 관한 사항

가. 주택관리업자 및 사업자 선정지침」제29조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서에 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고, 제31조(입찰보증금 등)에 따라 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속된다. 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. 주택관리업자 및 사업자 선정지침」제31조(입찰보증금)에 따라 계약상대자는 공사계약금액의 100분의 20의 계약보증금(현금,공제증권 또는 보증서)을 당 아파트에 제출하여야 한다.

다. 하자보증기간은 준공일로부터 30개월로 하고, 하자보수금액은 계약금액의 10%이상의 현금, 공제증권, 또는 보증서로 제출한다.

14. 하자보수보증금 예치율 : 100분의 10

15. 그밖에 입찰에 필요한 사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 설정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

나. 본 공사는 관계기관의 인허가(변경)승인 조건부로 추진되며, 인허가가 반려 또는 승인 불가 시에는 낙찰자 선정 및 계약 체결이 무효 처리될 수 있음.

다. 상기 공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부고시 제2024-196호, 당 아파트 해석에 따른다.

라. 기타 문의사항은 광안더샵 아파트 관리사무소로 문의 바랍니다.(☎ 051-761-2501)

마. 산업안전관리비 등에 관한 사항

- 1) 산업안전보건법 제72조에 따른 산업안전보건관리비 계상 금액에 해당하는 입찰자는 산출내역에 별도로 입찰금액 산정시 산업안전보건관리비 금액을 반영해야 하며 준공대가 지급시 사후 정산할 수 있다.

- 붙임 1. 공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표
2. 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

2026년 9월 9일

광안더샵 아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

주택관리업자 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	AAA~BB°						
		14.5	BB-						
		14	B+, B0, B-						
		11	ccc+이하						
	행정처분 건수 (15점)	15	1만세대당 1건 이하						
		12	1만세대당 1건 초과~3건 이하						
		9	1만세대당 3건 초과~5건 이하						
		6	1만세대당 5건 초과~8건 이하						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	3	1만세대당 8건 초과						
		10	제시사항 모두 확보						제한 적격 업체 만점
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
		2	5순위 이하						
	관리실적 (10점)	10	5개 단지 이상						제한 적격 업체 만점
		7	3~4개 단지						
		4	2개 단지						
		1	1개 단지 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						적격 업체 만점
		8	2순위						
		6	3순위						
		4	4순위						
		2	5순위 이하						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (관리계획서 평가) (5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
		1	5순위 이하						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위						
		4	2순위						
		3	3순위						
		2	4순위						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	1	5순위 이하						
		30	1순위(최저가)						
		28	2순위						
		26	3순위						
		24	4순위						
합계	100점	22	5순위 이하						
		100점							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분(과징금포함) 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다
4. 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 4] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우에는 1순위로 한다.
5. 관리실적은 5개 단지 이상을 만점으로 한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리시 청소, 경비, 소독, 승강기유지관리 등 용역 감독, 용역종사자 근태관리 및 처우개선 계획을 본다.
7. 입찰가격 점수는 최저가를 제시한 업체를 1순위로 하고, 나머지 업체의 순위는 입주자대표회의의 의결로써 정한 세부배점간격에 따라 정한다.

용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식	
			세부배 점	평가내용			
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가 한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2	
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰 공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서		
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여	
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임 대 확인서 등		
			10점	업무실적	업무실적 증명서		
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)		
			5점	협력업체와의 상생발전 지수			
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서		낮(높)은순
합계		100점	100점	-	-		

<비고>

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.
- 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 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

- 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.
 - 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 「국가기술자격법」상의 자격취득자, 「건설기술진흥법」상의 건설기술자, 「정보통신공사업법」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. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 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 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 업무실적은 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 평가한다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

※ 용역 등 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 적용할 수 있다.