

어린이 놀이터 철거 후 주차장 증설을 위한 아스팔트 포장공사 업체선정 입찰공고

「공동주택관리법」 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정), 같은 법 시행령 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 우리 아파트 어린이 놀이터 철거 및 주차장 증설을 위한 포장공사 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 이충부영 3단지 아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 평택시 이충로 93-20
- 다. 단지규모 : 세대수 600세대/ 5개동 관리비부과면적: 47,732.940㎡ 및 부대 복리시설 등

2. 사업개요(입찰에 부치는 사항)

- 가. 공사명 : 이충부영3단지 아파트 (305동 앞) 어린이놀이터 철거 후 아스콘 포장 공사
- 나. 공사대상 및 범위 : (305동 앞) 어린이 놀이터 주차장 증설 (아스콘포장공사), 일부 도로보수, 배수로 공사 등
- 다. 현장설명회시 세부사항 및 시방서 참조

3. 현장설명회

- 가. 개최일시 : 2026 - 09 - 17 (목) 오후 3시
- 나. 장 소 : 당해 아파트 관리사무소
- 다. 유의사항 : 대리참석 해당업체 직원임이 증빙 가능한 확인서 등 지참 (재직증명서 및 신분증)

4. 입찰의 종료 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁 (www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사
- 다. 낙찰의 방법 : 적격심사제 (입찰업체중에서 적격심사하여 입대위가 최종 결정한다. 예산범위 이내로 투찰한 업체를 대상으로 적격심사하며, 예산범위를 초과하여 투찰한 업체는 적격심사대상에서 제외한다.)
 - 1) 예산범위의 설정 : 입주자대표회의는 본 공사에 대하여 개찰전까지 예산범위(예정가격)을 정하며, 개찰완료 후 낙찰자 결정 전 단계에서 각 입찰금액이 예산범위 이내인지를 확인한다.
 - 2) 예산범위 초과시 처리 : 입찰참가업체 전원이 예산범위를 초과하여 투찰한 경우, 입주자대표회의는 낙찰자를 결정하지 아니하고 유찰 처리하며, 재공고하거나 설계변경(공사범위 조정) 후 재입찰한다.
 - 3) 본 조항에 따른 유찰 결정 권한은 개찰 완료 후 낙찰자 결정 및 공동주택관리정보시스템 공개 이전까지만 행사할 수 있다. 낙찰자 결정 및 결과 공개 이후에는 이 조항을 사유로 계약체결을 거부하거나 결정을 번복하지 아니한다.
- 라. 기타사항 :
 - 1) 유효한 입찰이 성립되지 않아 유찰된 경우에는 재공고하며, 2회차까지 유찰된 경우에는 수의계약으로 업체를 선정한다.
 - 2) 최고점을 받은 업체가 2개 이상일 경우, 최저가 기준으로 낙찰자 결정하고, 최저가가 동일한 경우 추첨으로 낙찰자 결정한다.
 - 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유없이 통보 일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 그 낙찰을 무효로 할 수 있다. 이 경우 기존 낙찰자를 제외하고 유효한 입찰 3인 이상인 경우에는 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

가. 서류목록 : 붙임1 - 제출서류목록표 참조 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조(제출서류) 각 호의 제출서류 각 1부등.

나. 제출방법

- 1) 전자적인 방법으로, 제출서류 목록표 순서대로 등록한다.
- 2) 기타 적격심사서류 미제출 시 해당 항목 점수는 0점 처리한다.
- 3) [붙임] 제출서류 중 등록증 --- 포장공사업 등록증 사본 1부, 토목공사업 또는 토목건축공사업 사본 1부. 제출

다. 마감시한 : 2026 - 09 - 23 (수) 17:00

6. 개찰의 일시 및 장소

가. 개찰일시 : 2026 - 09 - 23 (수) 18:00

나. 개찰장소 : 당해 아파트 관리사무소

다. 비고: 개찰일시 및 장소는 단지 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경시 입찰자에게 개별 통보함.

7. 입찰 참가자격에 관한 사항

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호의 어느하나에 해당 하지 않는 업체

나. 자본금 - 입찰공고일 현재 자본금 6억원 이상인 업체

다. 사업실적 - 입찰 공고일로부터 최근 5년간 주력분야 포장공사 실적이 30억 이상인 업체

라. 기술능력 : 아스콘시공, 배수로 정비 가능업체

(아스콘 포설장비(피니셔) 및 다짐장비(롤러)를 자기소유하거나, 계약기간 중 사용가능함을 증빙(리스, 임대계약서 등)할 수 있는 업체)

마. 현장설명회에 참여한 업체에 한해서 입찰에 참가할 수 있음.

바. 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업 또는 토목건축공사업 등록업체 및 포장공사업 등록업체로서 관련 공사 실적이 있는 업체 (토목기술자 3명이상, 포장기술자 3명이상 전문인력보유업체)

8. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효)에 따라 무효로 하는 입찰인 경우, 무효를 알리는 방법 [별표3]

가. 입찰 무효는 해당 입찰자에게 개별통보함 (전화, 팩스, 문자, 이메일 중 1가지 선택하여 통보)

나. 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」제6조 제1항[별표3]

같이 하자가 있는 입찰은 무효로 함.

9. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준등)

가. 산출내역서 및 입찰가격 산출방법 : 환경관리비, 산업안전관리비 반드시 계상하여야 한다.

나. 입찰가격은 총 공사금액으로 하되 부가가치세는 제외하며, 산출내역서는 입찰 참여업체 양식으로 작성한다.

10. 계약체결에 관한 사항

가. 계약기간 착수일로부터 30일 이내

나. 유의사항

- 1) 낙찰자로 선정된 날로부터 10일 이내 계약을 체결해야 한다.

- 2) 낙찰자가 계약이후라도 참가 자격의 제한에 해당하는 사실을 확인한 경우에는 즉시 계약을 취소한다.
- 3) 계약(공사)기간은 계약 체결시 협의 결정할 수 있다.

11. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 가. 입찰보증금 : 입찰 금액의 5%이상 | 공제증권/ 현금 [택1]
- 나. 귀속관련사항 : 국토교통부 「국토교통부 고시」제2024-196호 “주택관리업자 및 사업자선정지침” 제31조 (입찰보증금 등)에 따른다.
- 다. 계약이행 보증금 : 계약금액(부가세포함)의 20% | 공제증권/ 보증서/ 현금 [택1]
- 라. 하자보수 보증금 예치율 및 보증기간 : 하자보수보증금 예치율 10% | 보증기간 준공일로부터 2년
- 마. 기타 :
 - 1) 낙찰업체는 계약을 체결할 때 계약금액 20%의 계약보증금을 납부(제출)한다.
 - 2) 계약대상자가 계약상의 의무를 이행하지 아니할 경우 계약보증금을 발주처에 귀속됨.
 - 3) 낙찰자가 통지를 받은날로부터 정당한 이유없이 10일이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우에는 선정을 무효 처리하며, 입찰보증금은 당 아파트로 귀속한다.
 - 4) 하자보증금은 공사(준공)완료 후 즉시 제출한다.
 - 5) 계약 후 공사 진행 중 법률 위반사항이 발견된 경우, 계약해지 및 손해배상 청구할 수 있다.

12. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않고, 접수된 서류가 허위로 판정 시 계약 후라도 무효 처리한다.
- 나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환, 변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지 않는다.
- 다. 이 공고에 기술되지 않은 사항은 국토교통부 고시에 따르며 고시에도 정함이 없는 경우에는 입주자 대표회의의 결정에 따른다.
- 라. 기타 문의사항은 관리사무실 (031-668-6526)/ 입찰보증금 발급을 위한 사업자등록번호 (125-82-88728)
- 마. 작업 전 반드시 작업현장 안전조치, 장비착용 및 안전교육을 실시하고 작업중 발생하는 모든 안전 및 신체상, 재산상 사고에 대하여는 낙찰자가 민.형사상의 책임을 부담하여야 한다.
- 바. 본 공사는 공사기간 중 공사현장 관리 및 입주민 안전확인을 위하여 발주자가 지정하는 명예 감독관을 운영할 수 있으며, 이에 필요한 사항 및 비용은 현장설명회 및 시방서에 따른다.
- 사. 철거공사와 주차장 증설공사는 공사비를 구분하여 산정하고, 각 공사별로 세금계산서를 별도 발행하여야 한다.
- 아. 공사중 소음, 분진, 교통안전대책 수립(신호수 등)하여 차량 및 입주민통행에 주의하여야 한다.

2026년 09월 11일

평택이충부영3단지아파트 입주자대표회장(직인 생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	어린이 놀이터 철거 후 주차장 증설을 위한 아스팔트 포장공사 업체선정
입찰가액	금	원정 (W)	
입찰보증금	금	원정 (W)	
위와 같이 입찰보증금 (입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
*대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰 시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
평택이충부영3단지 아파트 입주자대표회의 귀중			
구비서류	- 산출 내역서 (입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰 시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인 또는 서명을 합니다.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

공사사업자 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표						
		14.5	비고 배점표						
		14	비고 배점표						
		11	비고 배점표						
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
		1	4건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	지원서비스 능력 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
합계	100점	100점							

적격심사제 세부평가표 비교사항

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』[별표 5] 공사 사업자 선정 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침[별표 5] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 모두 확보한 경우 1순위, 모두 확보하지 않은 경우 많이 확보한 순으로 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.
5. 업무실적은 5건 이상을 만점으로 한다. 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 기술인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
8. 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최고가}})\}), \quad * \text{가중치의 차별성을 위한 가중치}(1 \sim 5) \text{는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.}$$

(배점점수 = $\{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\})$, 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

붙임 1. 제출서류목록

국토교통부 고시 제2024-196 제27조에 따른 서류	1 사업종류별 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
	2 사업자등록증 사본 1부
	3 국세 및 지방세 납세증명서 1부(전자발부 포함, 입찰공고일 이후 발행분)
	4 공정거래위원회 과징금 부과처분 유무확인서 1부 (입찰공고일 기준 6개월내)
	5 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함)1부
	6 입찰서 1부
	7 입찰보증금, 공제증권 또는 현금납부 영주증(계좌이체증명서)1부
제한경쟁입찰일 경우 제한요건 증빙서류	1 자본금(법인인 경우 법인등기사항 증명서 1부)
적격심사제 평가 배점표에 따른 서류	1 기업신용평가등급확인서 1부 (입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
	2 해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근1년간 행정처분 확인서 1부
	3 기술인력 보유 증명서(자격증 사본 및 4대보험 가입증명서)
	4 장비보유 증명서(보유 현황 및 장비 구입 세금계산서 영수증 또는 장비 임대 확인서)
	5 업무실적증명서 1부
	6 사업제안서- 사업계획의 적합성 평가 자료 (공사/ 지원서비스 방안 1부)