

커뮤니티센터 누수 및 1층 지반침하 등 방수 보수 공사 사업자 선정을 위한 입찰공고

(제한경쟁,적격심사제,전자입찰)

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다) 에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조 제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

1. 사업개요

1) 공사명 : 커뮤니티센터 누수 및 1층 지반침하 등 방수 보수 공사

2) 사업내용

- ① 단 지 명 : 마포아이파크포레 아파트
- ② 소 재 지 : 서울특별시 마포구 광성로 17
- ③ 단지규모 : 7개동 1,015세대, 18~35층, 건축면적6,282.132㎡, 연면적161,880.483㎡.
- ④ 공사범위 :

가. 보도블럭(이노블럭), 경계석 철거 후 방수 공사.

나. 커뮤니티 센터 두겹석 보수, 실리콘 철거 및 재시공.

다. 커뮤니티 센터 계단 배면 우레탄 페인트 시공.

※입찰에 참여할 업체는 필히 공사범위 확인 및 시공물량 실측을 하여야 함.

라. 커뮤니티센터 복도 석고보드 오염 부위 교체

마. 기타 현장설명회 시 지정한 부분(현장설명회시 관련자료 배포)

3) 공사(계약)기간 : 계약일로 부터 60일 이내. (낙찰업체와 협의)

2. 현장설명회,마감,개찰 등

해 당 일 정	일시	장소	비고
입찰공고	2026. 9. 11	k-apt	
현장설명회	2026. 9. 17 (14시)	생활지원센터	현장설명회 참석업체만 입찰참가 가능
서류마감	2026. 9. 23 (17시)	전자입찰시스템	
개찰	2026. 9. 23 (18시)	개찰집행자 PC	부득이한 사유로 변경시 참여자에 유선 통보
적격심사	2026. 9. 30 (19시)	입주자대표회의실	개별통보 (부득이한 사유로 변경 시 참여자에 유선통보)

1) 현장설명회

- ① 2026년 9월 17일 14시 생활지원센터
- ② 시방서 당일 배부(공사범위 및 현장 상황 반드시 확인할 것)
- ③ 사업자등록증 사본 및 대표자 신분증 지참하여 참석, 대리인 참석 시 위임장 및 재직증명서 제출

2) 사업설명회

- ① 참가자격에 결격사유가 없고, 제출서류에 하자가 없는 입찰참가 업체에 개별통보.
- ② 업체당 15분(발표 10분, 질의응답 5분)으로 하며 사업설명회 순서는 당일에 추첨으로 정함.(협의 가능)
- ③ 해빙기 지반 침하 및 우수 유입 경로(선큰 지상 난간, 울타리, 두겹석 틈새, 등)를 원천 차단하기 위한 방수재 두께, 자재 규격의 적정성 설명
- ④ 공정관리 및 안전, 하자, 보증계획, 하도급 전면금지 및 현장소장 상주 , 직접 시공 등 원칙 확약
- ⑤ 제안설명 참가자는 업체별 1명 이상(업체 대표자 포함)으로 하며 업체 대표자가 참석

3. 입찰종류, 낙찰방법, 입찰방식 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

4. 참가자격

- 1) 선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 따른다.
- 2) 사업실적 : 입찰공고일 기준 최근 5년간 공동주택 5건 이상 방수공사 실적.
(※ 주의 : 실적은 최근5년간(2021.1.1~ 입찰공고일) 완료된 실적만 인정한다. 단, 계약체결 후 착수전 또는 계약기간이 입찰공고일을 경과하여 진행중인 실적은 불인정.)
- 3) 전문건설업 면허(도장, 습식방수)보유 업체
- 4) 입찰공고일 현재 자본금 5억 이상인 업체

5. 제출서류

1) 제출서류(전체 사본)

- ① 산출내역서와 선정지침 제31조제1항에 따른 입찰보증증권, 공제증권 또는 현금납부 영수증(계좌이체증명서) 택1. 각 1부,
- ② 전문건설업 면허(도장, 습식방수) 등록증, 면허수첩 각 1부,
- ③ 사업자등록증 1부,
- ④ 법인의 경우 법인등기사항증명서 1부,
- ⑤ 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부
- ⑥ PMC-PUAW 원규 공법 협약서(제10-2535366호) 사본 1부
- ⑦ 지침 제26조제1항제6호에 따른 입찰관련 과징금처분 범위반사실확인서 또는 현황 화면 출력물 링크주소 (<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>) 택1,
- ⑧ 4. 참가자격 중 아래 서류 1부,
 - 2) 입찰참가자격 중 사업실적에 관한 실적현황 및 각 현장별 사업실적증명서 각1부,
- ⑨ 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부,

⑩ 공사범위에 따른 상세한 공사방법, 누수보수방법 및 제안, 도면, 세부 산출내역서

⑪ 적격심사제 평가배점표에 따른 아래 제출서류 각1부,

☆위 서류 중 행정처분확인서 이외 미제출시 0점처리 하되, **행정처분확인서 무효(미제출시 선정지침 별표3의 제3호 적용, 제출은 했지만 확인기간 부족 시 선정지침 별표3의 제7호 적용)**, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우 제외)

2) **제출방법** : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 위 제출서류는 시스템에 서류를 등록

6. 무효입찰자 무효통보 서면, 팩스, 유선, 시스템등록 중 어느하나

7. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 제출된 입찰서는 교환, 변경할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후에는 계약을 무효 처리함.
- 2) 입찰가격 산출내역서는 각 회사 양식으로 작성하되, 본 공고문 1.사업개요를 참고하여 작성할 것.
- 3) 입찰참가자는 공사범위를 반드시 확인하고 공사범위를 실측하여 입찰에 참가하여야 하며, 시공물량은 입찰참가자의 책임하에 견적을 계산하고 현장 실측 착오에 의한 물량 및 견적금액의 변경은 불가하다.
- 4) 산업안전보건법 제72조 및 고용노동부 고시 제2020-63호에 의거 하여, 해당 요율에 맞게 산업안전보건관리비를 계상하여 산출내역서를 작성하여야 함.
- 5) 낙찰자(계약 상대자)는 본 사업과 관련된 산업안전보건법 등 안전보건법령에서 사업주 체에게 부여된 종사자의 안전보건 확보 의무를 성실히 이행하여야 하며, 이를 이행하지 않아 발생한 모든 사고에 대한 민·형사상 책임은 낙찰자가 부담함.
- 6) 낙찰업체는 하도급을 금하고 직접 시공할 것.

8. 계약체결

- 1) 계약기간 : 착공일로부터 2개월 이내(우천 및 상호 협의 시 변동 가능)
- 2) 계약보증금 : 계약 상대자는 계약체결 시 계약금액의 100분의 20을 발주처인 당 아파트에 계약보증금(계약보증금은 현금,공제증권 또는 보증서 중 택1)으로 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속 시킨다.
- 3) 하자보수보증금 : 계약 상대자 준수사항
 - (1) 선정지침 제32조에 따른 공사상 하자보수보증금 예치율은 **“국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제62조 제1항”** 및 **“국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제72조 제1항 각호“**에 따른 계약금액의 10%로 하고, 하자담보책임기간은 5년으로 한다.
 - (2) 하자보수보증금은 **당해 공사의 준공검사 후 그 공사의 대가를 지급하기 전까지** 발주처에게 납부(하자보수보증증권 제출 포함) 하여야 한다.
- 4) 기타 사항은 선정 지침 제29조(계약체결)에 따른다.

9. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1.
- 2) 입찰보증증권 번호 사업자등록번호(413-82-66510)입니다. 현금 입금 업체는 전화 문의.
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정 지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

10. 그 밖에 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02 -3275 - 2337) 문의 바랍니다.

11. 첨부 : 적격평가표 1부

마포아이파크포레 아파트 입주자대표회의

[별지 제9-2호서식] (제71조의2제3항 관련)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업 어음	기업 신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30 점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
업 무 수 행 능 력 (30 점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업 무 실 적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
6		3건							
4		2건							
2		1건 이하							
사 업 제안서 (10 점)	사 업 계 획 의 적 합 성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	지 원 서 비 스 능 력 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입찰 가 격 (30 점)	입찰가 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치(2) (예시) 입찰가격이 A업체가 100만 원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 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.
 - 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, 방수기능사 1인이상, 전동핸드믹서, 고압세척기 등 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 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 지원서비스 능력은 기술, 인력, 장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)