

옥상 우레탄 방수공사 업체 선정공고

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 청담 삼환아파트
- 나. 소 재 지 : 서울시 강남구 학동로 77길 49
- 다. 단지규모 : 1개동, 184세대, 연면적 23,782m²

2. 입찰방법 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

3. 입찰내용

- 가. 공 사 명 : 아파트 옥상 우레탄 방수공사
- 나. 공사범위 : ① 아파트 1개 동 옥상, 옥탑 배수로 및 대피공간 방수공사(수직벽 포함)
② 그 외 세부사항은 현장설명회에서 확인
※ 공사 면적 및 물량은 입찰자가 현장 실측을 통해 산출하여야 하며, 실측오류에 대한 책임은 해당 업체에 있음

4. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 전문건설업(도장·습식방수) 면허보유업체 또는 종합건설(건축공사업) 면허보유업체
- 다. 공고일 현재 자본금 5억원 이상인 업체
- 라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 200세대 이상 방수공사 5건 이상 실적이 있는 업체
- 마. 현장설명회 참석하고, 입찰 등록 서류에 이상이 없는 업체

5. 제출서류 (순서대로 하나의 PDF 파일로 등록)

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조 규정에 따른 제출서류 일체
 - 1) 입찰서
 - 가) 입찰서 및 산출내역서 각 1부(부가세 제외)
 - 나) 입찰보증금(입찰금액의 100분의 5이상 현금, 공제증권 또는 보증서) 1부
 - 2) 전문건설업(도장·습식방수·석공사업) 또는 종합건설(건축공사업) 면허증 및 면허수첩 사본 1부
 - 3) 사업자등록증 사본 1부
 - 4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
 - 5) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부(전자발급 포함)
 - 6) 공정거래위원회로부터 과징금 처분 사실 유무 확인서(공정거래위원회 온라인 사건처리시스템(<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>)-과징금 처분현황 페이지 화면출력)
 - 7) 적격심사제 세부평가표에 따른 제출서류
 - ① 기업신용평가 확인서 1부(유효기간 이내의 것)
 - ② 행정처분확인서 1부(공고일 전일 기준 최근1년)
 - ③ 기술자보유증명서 1부: 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료
 - ④ 장비보유현황 1부: 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대확인서 등
 - ⑤ 실적증명서(협회 발행분 또는 단지 발행분, 단지명 명기) 사본 1부
 - ⑥ 사업제안서 1부
- 나. 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 순서대로 제출

6. 입찰일정

- 가. 현장설명회 일시 및 장소: 2026년 9월 21일 (월) 오후 2시 관리사무소 (명함 지참)
- 나. 참가의무: 현장설명회에 참가한 업체에 한하여 입찰에 참여할 수 있음
- 다. 서류제출 마감일시: 2026년 9월 28일 (월) 17시까지
- 라. 제출방법 : 전자적인 방법으로 입력하고 제출서류는 시스템에 서류 등록(www.k-apt.go.kr)
※ K-apt에 등록한 서류와 동일한 입찰서류 1부를 서류제출 마감일시까지 당 아파트에 우편이나 직접 방문하여 제출.
- 마. 개찰일시: 2026년 9월 29일 (화) 10시 이후 관리사무소 PC
- 바. 적격 심사 및 낙찰자 선정(입대의): 2026년 9월 30일(수) 18시
(낙찰자 선정은 10/1일 이후에 실시하되 당 아파트 사정에 의해 변경, 지연될 수 있음)

7. 사업자 선정방법

- 가. 참가자격에 결격사유가 없고, 제출서류에 하자가 없는 업체 중 국토교통부 고시 제2024-196호에 의거 최저가 업체를 선정하고 개별 통보함.
- 나. 입찰 상한가 : 3천5백만원(35,000,000원, 부가세 별도)을 적용함(국토부고시 2024-196 제24조)

8. 입찰 유의 사항

- 가. 입찰에 참여하는 업체는 사업자선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체로 하자가 있는 입찰은 무효로 하며 무효로 하는 입찰은 국토교통부 고시 제2024-196호 별표3(입찰의 무효)과 같다.
- 나. 입찰 무효가 된 경우 해당 입찰자에게 전화·이메일·문자·팩스 등으로 그 사실을 통보한다.
- 다. 견적금액은 부가가치세 별도로 작성하고 원가계산서 항목별 필요 비용은 요율에 맞게 산출하여 견적에 포함한다.
- 라. 담합하거나 타인의 경쟁참가를 방해하거나 입주자대표회의 또는 관리주체의 업무를 방해한 자의 입찰은 무효로 한다.
- 마. 입찰서의 산출내역서에 산업안전보건관리비를 포함하여 제출하여야 하며, 산업안전보건관리비를 반영하지 않을 경우 그 입찰은 무효로 하며 이는 관련 법령에 의해 적격증빙서에 의해 사후 정산할 수 있다.
- 바. 낙찰자는 작업 중 안전사고가 발생되지 않도록 안전조치를 하여야 하며, 작업 중 발생하는 안전사고에 대한 법적 책임은 낙찰자가 전적으로 책임을 진다.
- 사. 사업제안서 제출 시 산업안전보건법에 따른 특별안전보건교육 실시 등 안전보건관리이행계획서를 포함하여 제출해야 하고 본 공사를 시작하기 전 매일 안전교육 등을 반드시 실시하여야 한다.
- ※ 본 공사는 옥상 작업 위험도가 높으므로, 현장설명회 및 현장 실사를 통해 위험성평가 및 안전대책을 수립하고 이를 사업제안서 제출 시 포함하여 입찰에 응하시기 바랍니다.

9. 계약체결에 관한 사항

- 가. 계약기간: 공사착공일로부터 30일(협의 변경 가능)
- 나. 계약보증금: 낙찰자로 선정된 사업자는 계약 체결 시 계약금액의 100분의 20에 해당하는 계약보증금(현금, 공제증권, 보증서 중 택1)을 납부하여야 하며, 계약상 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 다. 하자보수보증금: 계약금액의 10%로 하고, 하자담보 책임기간은 준공일로부터 3년으로 함.

라. 기타사항은 사업자선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

10. 입찰보증금 및 계약보증금 귀속

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.

(입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)

나. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약 체결을 거절하였을 때에는 입찰보증금은 발주처에 귀속시킨다.

다. 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

11. 기타사항

가. 제출된 서류는 교환, 변경, 반환 불가하며, 서류에 하자 또는 허위, 담합, 기타 부정한 방법에 의한 낙찰은 업체선정 또는 계약 후라도 무효로 처리하고 입찰보증금 또는 계약보증금은 당 아파트에 귀속한다.

나. 입찰참가자는 입찰과 관련된 현장 확인 등 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하여야 하며, 미숙지로 인한 책임은 입찰참가자에게 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없다.

※ 기타 문의 사항은 관리사무소 (☎02-517-3047)로 문의하시기 바랍니다.

첨부 1. 입찰서 1부.

2. 적격심사제 세부평가배점표 1부.

2026년 9 월 15 일

청담삼환아파트 입주자대표회의 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	옥상배수로 우레탄 방수공사
입찰가액			
입찰보증금			
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자			
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
청담삼환아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			제출 서류	
			회사채	기업어음	기업신용		
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 는 준 하 는 급	신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제2조에 따른 신용정보회사 발행분으로 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내일 것	
		14.5	BB-	B°			
		14.0	B+,B0, B-	B-			
		11.0	CCC+ 이하	C 이하			
	(30점)	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음			입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정청 또는 지정기관 발행 행정처분 확인서
			12	1건 이하			
			9	2건 이상 ~ 3건 이하			
			6	4건 이상 ~ 5건 이하			
			3	6건 이상			
업 무 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보			해당 면허 소지자 만점 (법정기술인력 보유증명서 자격증 사본 및 4대 보험 가입증명원 제출)	
		8	2순위(20%)				
		6	3순위(40%)				
		4	4순위(20%)				
		2	5순위(20%)				
	장 비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보			해당 면허 소지자 만점 (제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)	
		8	2순위(20%)				
		6	3순위(40%)				
		4	4순위(20%)				
		2	5순위(20%)				
	(30점)	업 무 실 적 (10점)	10	5건 이상			입찰공고일로부터 최근 5년간 업무 (완료)실적 증명서 (200세대 5건 이상 모두 만점)
			8	4건			
			6	3건			
			4	2건			
			2	1건 이하			
사 업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)			사업제안서 (공사계획서 및 지원서비스)	
		4.0	양호(20%)				
		3.0	보통(40%)				
		2.0	미흡(20%)				
		1.0	부족(10%)				
	지원서비스 능력 (5점)	5.0	우수(10%)				
		4.0	양호(20%)				
		3.0	보통(40%)				
		2.0	미흡(20%)				
		1.0	부족(10%)				
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(1순위)			입찰서	
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (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 기술자(건축·방수 분야 기술수첩 보유자 또는 기능사 이상 2명 이상)가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 장비는 연마기 1대, 집진기 1대, 전동교반기 2대, 수분측정기 1대 이상 보유/임대한 장비 구입 영수증(세금계산서 등) 또는 장비 임대 확인서(계약서)를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 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 보되 안전대책수립에 대한 내용을 중점적으로 평가한다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)