

내·외부 균열보수 및 재도장 공사 외 업체 선정 입찰 공고

공동주택관리법 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」에 따라 당 아파트 내·외부 균열보수 및 재도장공사 업체를 선정하고자 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 아파트명 : 더레이크원 아파트
- 2) 소재지 : 경기도 양주시 옥정동로 162
- 3) 단지규모 : 10개동, 962세대, 연면적 143,887.57㎡, 20개 통로

2. 입찰에 부치는 내용

- 1) 공사업명 : 각동 내·외부 균열보수 및 재도장 공사 외
- 2) 공사범위
 - 가. 각동 내·외부 균열보수 및 재도장 공사
 - 나. 지하주차장 균열보수 및 재도장 공사
 - 다. 각동 옥상 외 균열보수 및 방수 공사
 - 라. 기타 자세한 사항(공사 범위 및 기타사항 등)은 현장설명회 시 자료 배부 예정
- 3) 입찰자는 반드시 현장을 방문하여 공사범위 및 물량을 직접 확인 후 입찰금액을 산출하여 하며, 물량산출 오류에 의한 책임은 입찰자에게 있음.

3. 입찰 종류 및 낙찰의 방법

: 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰([www. k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr))

4. 참가자격

- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가 자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 2) 면허 : 전문건설업 (도장, 습식방수·석공사업) 면허 보유업체
- 3) 자본금 : 공고일 현재 자본금 10억원 이상인 업체
- 4) 실적 : 입찰 공고일로부터 최근 5년간 공동주택 내·외부 균열보수 및 재도장 공사 1,000세대 이상 5건 이상 완료 실적이 있는 업체 (부분공사/하도급 공사 제외)
- 5) 기술력 : 에코크랙실 및 듀러블 공법(특허 No 10-2415249) 사용 가능한 업체
- 6) 현장설명회에 참가하고, 제출한 입찰 등록서류 심사에 이상이 없는 업체

5. 제출서류

- 1) 입찰가 관련 서류
 - 가. 입찰서 (부가세 별도)
 - 나. 입찰보증금 (입찰금액의 5% 이상 현금 또는 공제보험 보증서)
 - 다. 견적서 및 산출내역서 (각 공종별 집계표 및 세부내역서)

- 2) 전문건설업 (도장·습식방수·석공사) 면허증 및 면허수첩 사본 각 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 법인등기사항증명서 1부
- 5) 국세 및 지방세 납세증명서 (공고일 현재 유효기간 이내) 각 1부
- 6) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 (입찰 공고일 전일 기준 최근 6개월 확인서) 1부
- 7) 해당 법령에 따른 처분권자가 발급한 행정처분 확인서 (입찰 공고일 전일 기준 최근 1년간 확인서) 1부
- 8) 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류
 - 가. 에코크렉실 및 듀러블 공법(특허 No 10-2415249) 기술 사용 협약서 1부
 - ※ 입찰 공고일 이후 발행한 기술 사용 협약서에 한함
 - 나. 입찰 공고일로부터 최근 5년간 실적증명서 (전문건설협회 발행본) 1부
 - ※ 전문건설협회 발행본 및 입찰공고문 4-4)항 실적 현황표를 작성하여 첨부하여야 하며, 단지명, 세대수, 소재지, 연락처를 기재하여야 함.
- 9) 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류
 - 가. 기업신용평가등급 확인서 (유효기간 이내의 것) 1부
 - 나. 기술인력 보유증명서 (최근 1개월 이상 근무자 중 품질관리사 또는 산업안전기사 등 해당 분야 자격증 소지 근무자 리스트, 자격증 사본, 4대 보험 가입 증빙 자료)
 - 다. 장비보유 현황 (제출서류 마감일 현재 해당 공종 필수 소요 장비 리스트 및 구입 영수증 또는 장비 임대 확인서 등)
 - 라. 사업제안서(회사소개서 및 공사운영계획서 등)
 - ※ 입찰 공고일 현재 기술인력 및 장비보유 현황은 해당 면허 기준 확보시 만점 처리함.

6. 현장설명회

- 1) 일 시 : 2026 년 9 월 23 일 (수요일) 14시
- 2) 장 소 : 당 아파트 입주자대표회의실
- 3) 참가 의무 여부 : 현장설명회에 참가하지 않는 업체는 참가 자격에서 배제한다.

7. 서류접수마감 및 개찰일시

- 1) 서류접수 마감
 - 가. 마감일시 : 2026 년 10 월 01 일 (목요일) 17시까지
 - 나. 서류 제출방법 : 제5조 관련 서류는 일체를 www.k-apt.go.kr 통한 전자입찰한다.
- 2) 개찰일시·장소 등
 - 가. 개찰일시 : 2026 년 10 월 02 일 (금요일) 19시부터
(단, 개찰일시는 당 아파트 사정에 따라 변경될 수 있음)
 - 나. 개찰 장소 : 당 아파트 입주자대표회의실
 - 다. 낙찰업체 통보 방법 : 낙찰업체에는 유선으로 통보한다.

8. 낙찰자 선정방법

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조에 따라 제출서류 및 입찰 공고문 제4조 결격 사유가 없는 입찰적격심사제 상한금액 이하 입찰자 중 별첨 2 공사 사업자 선정 적격

심사제 세부평가표에 의한 적격심사제로 선정한다.

단, 적격심사 최고점수 낙찰자 입찰 업체가 2개 이상일 경우 추첨으로 낙찰자를 결정하며, 그 결과는 서면·전화·문자·팩스 중 한가지 방법으로 통보함.

- 2) 계약이행보증금은 계약금액의 20%를 10일 이내 계약체결 후 증권 또는 보증서로 제출.
- 3) 하자보증금은 입찰금액의 10%를 공사 완료 준공 후 제출.

11. 계약체결에 관한 사항

- 1) 계약은 입찰서 금액 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결한다.
- 2) 낙찰자가 특별한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 그 낙찰은 무효로 한다.
- 3) 계약 기간 : 착공일로부터 3개월로 한다.
- 4) 하자보증 기간 : 준공 승인일로부터 재도장 2년, 방수 공사 5년으로 한다.

12. 입찰보증금 및 귀속에 관한 사항

- 1) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 현금 납부 또는 입찰보증서를 제출하여야 함. (더레이크원아파트 사업자 등록번호 213-82-66661)
- 2) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약의 체결을 거절하였을 때에는 그 낙찰은 무효로 하고 해당 입찰보증금은 당 아파트로 귀속함.

13. 입찰 관련 유의사항

- 1) 입찰자는 공사내용, 공사범위, 공사시방서, 계약조건 등 입찰에 필요한 모든 사항에 대하여 충분히 숙지하여야 하며, 미숙지 및 물량산출 오류(입찰금액변경 불가)로 인한 책임은 입찰자에게 있음.
- 2) 본 공사는 현장 설명회 시 보수범위, 보수방법 및 입찰 관련 세부 사항에 대하여 설명할 예정이므로 확인 후 응찰하여야 함.
- 3) 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시 『주택관리업자 및 사업자 선정 지침』, 그 외 사항은 당 아파트 입주자대표회의 해석에 의한다.
- 4) 제출하는 서류는 공고일 이후 또는 유효기간 이내에 있는 경우 유효함.
- 5) 기타 자세한 사항은 관리사무소(☎ 031-866-4901)로 문의하시기 바랍니다.

2026 . 9 . 16 .

더레이크원 아파트 입주자대표회의 (직인생략)

[붙임 1]

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
* 참가번호		입찰명칭	균열보수 및 재도장공사 (내·외벽, 옥상, 지하주차장)
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.			
년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
더레이크원 아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[붙임 2]

[별지 제27호 서식] (제101조제4항 관련)

공사 사업자 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							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개 업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 5] 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 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 기술·인력·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 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

$$\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})\}$$

※ 배점점수의 가중치는 (3)으로 한다. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.

물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

$$\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}})\}, \text{산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용한다.}$$