

외벽 균열보수 및 재도장 공사 업체 선정 입찰공고

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 민속마을신창미션힐아파트
- 나. 소 재 지 : 경기도 용인시 기흥구 사은로 126번길 33
- 다. 단지규모 : 14개동 / 926세대 / 연면적 : 180,799.94㎡

2. 입찰에 붙이는 사항

- 가. 공 사 명 : 외벽 균열보수 및 재도장 공사
- 나. 사업개요 :
 - 1) 외벽 균열보수 및 재도장 공사(부대시설 포함)
 - 2) 규모 및 면적은 상기 단지현황을 참고하고, 상세 내용은 현장설명회 자료에 따른다.
- 다. 공사기간 : 낙찰업체와 협의함

3. 입찰의 종류 및 낙찰자 선정방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 / 전자입찰(k-apt)
- 나. 낙찰자 선정방법 : 적격심사제
- 다. 낙찰자 방법 :
 - 1) 선정지침에 의거 제출서류에 이상이 없는 자 중에서 적격심사제에 따른 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정한다.
 - 2) 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

4. 현장설명회

- 가. 일시 : 2026년 9월 29일 화요일 / 오후 14:00
- 나. 장소 : 관리사무소
- 다. 현장설명회에 참가한 업체만 입찰에 참여할 수 있음.

5. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」제26조(참가자격의 제한)의 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 자본금 5억원 이상인 업체
- 다. 전문건설업(도장·습식방수·석공사업) 면허 보유업체
- 라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 도장공사 실적 900세대 이상 5건 이상인 업체
- 마. 콘크리트 외벽 표면의 중성화 회복에 의한 콘크리트 외벽보수 및 보호공법(특허 제10-2091977호) 시공 가능한 업체
- 바. 현장설명회 참가업체

6. 제출서류 : 전자입찰(가 ~ 항부터 순서대로 www.k-apt.go.kr)에 투찰

- 가. 입찰서 1부
 - 1) 입찰서
 - 2) 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
 - 3) 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 나. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부

- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인인 경우 법인등기사항 증명서(개인은 주민등록등본) 1부
- 마. 국세 납세증명서(전자발급 포함) 1부
- 바. 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부
- 사. 기술사용 협약서(특허 제10-2091977호), 입찰공고일 이후 발행분 - 단지명 기재 1부
- 아. 입찰공고일 전일 기준으로 최근 6개월간 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 사실 유무 확인서 1부
 ※ 확인서 발급방법 : 공정거래위원회 온라인 사건처리시스템(<http://case.ftc.go.kr>)
- 자. 적격심사제 세부평가에 따른 제출서류(첨부 적격심사제 세부평가표 기준)
 - 1) 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것) 1부
 - 2) 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
 - 3) 기술자 보유 증명서(국가기술자격증수첩 사본, 4대보험 중 택1 가입자명부 포함) 1부
 - 4) 장비보유 현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등) 1부
 - 5) 실적증명서(협회 발행분 또는 단지 발행분) 또는 실적현황표(단지명/주소/규모/연락처 명기) 사본 1부
 - 6) 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력평가 관련 사업제안서(회사소개서, 공사계획서 등) 1부
- ※ 적격심사제 세부평가표에서 기술자 보유 및 장비 보유현황은 관련 면허 보유업체 모두 만점
- ※ 제출 서류는 순서대로 등록할 것

7. 서류제출 마감 시한 : 2026년 10월 8일 목요일 / 오후 17:00까지
 공동주택관리정보시스템(k-apt)에 전자적 방법으로 등록

8. 개찰일시 및 장소

- 가. 개찰일시 : 2026년 10월 8일 목요일 / 오후 18:00시 이후
- 나. 개찰장소 : 아파트 관리사무소 담당자 PC(사정에 따라 개찰일시, 장소가 변동될 수 있음)

9. 계약체결에 관한 사항

- 가. 입찰금액의 5%에 해당하는 입찰보증금을 입찰참가 신청 마감일시까지 현금, 공제증권 또는 보증서 등으로 등록하여야 한다. 입찰 의무를 이행하지 아니하였을 경우 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속함.
- 나. 낙찰자는 계약이행보증금을 계약금액의 20% 현금, 공제증권 또는 보증서로 계약체결 후 10일 이내 제출하여야 한다. 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 경우 해당 계약보증금을 발주처에 귀속함.
- 다. 하자보증기간 : 준공일로부터 2년으로 한다.
- 라. 하자보수보증금 : 계약금액의 10% 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택일하여 제출한다.
- 마. 기타사항은 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」제29조(계약체결) 및 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

10. 기타 유의사항

- 가. 입찰자는 입찰금액의 5%이상에 해당하는 입찰보증금을 입찰참가 신청 마감일시까지 현금, 공제증권 또는 보증서등으로 등록하여야 한다. 입찰 의무를 이행하지 아니하였을 경우 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속함.
- 나. 입찰자는 입찰공고 내용을 완전히 숙지하고 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하여야하며, 미숙지로 인한 책임은 해당 입찰자에게 있다.
- 다. 제출 서류 심사에서 미비 또는 하자가 판명된 경우 해당 업체는 심사대상에서 제외하고, 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 서류상에 하자가 있거나, 허위, 기타 부정한 방법으로 입찰

한 업체는 무효로 한다.

- 라. 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제6조(입찰의무효) 및 별표3에 명시된 사항의 입찰은 무효로 한다.
- 마. 낙찰자가 정당한 이유 없이 낙찰 통보 후 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 입찰보증금은 당 아파트에 귀속 처리되며, 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제29조(계약체결)에 의거, 무효로 한다.
- 바. 상기 사유로 인하여 입찰 무효가 된 경우 해당 입찰자에게는 전화, 문자, 팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.
- 사. 입찰가격은 총금액(부가세 별도)으로 작성한다.
- 아. 입찰가액 산출방법 및 기준은 현장설명회 시 관련 자료와 함께 입찰자가 직접 현장 답사하고 실측하여 산출해야하며, 물량산출 잘못으로 인한 모든 책임은 응찰자가 감수해야하고 이를 이유로 입찰금액을 조정할 수 없으며, 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우 그를 따른다.
- 자. 본 공고문에 명시하지 않은 사항에 대하여는 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」과 공동주택 관계법령 및 규정 등에 따른다.
- 차. 기타 문의사항은 관리사무소(☎ 031-286-7072)로 문의 바랍니다.

2026년 9월 18일

민속마을신창미션힐아파트 입주자대표회의 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	외벽 균열보수 및 재도장 공사 업체 입찰
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
민속마을신창미션힐아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목 (배점)	세부 배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인				비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	
기업 신뢰도 (20점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표					
		14.5	비고 배점표					
		14	비고 배점표					
		11	비고 배점표					
	행정처분 건수(5점)	5	1만세대당 1건 이하					
		4.5	1만세대당 1건 초과~3건 이하					
		4	1만세대당 3건 초과~5건 이하					
		3.5	1만세대당 5건 초과					
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시항 모두 확보					
		8	2순위(20%)					
		6	3순위(40%)					
		4	4순위(20%)					
		2	5순위(20%)					
	관리실적 (10점)	10	5개 단지 이상					
		7	3~4개 단지					
		4	2개 단지					
		1	1개 단지 이하					
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보					
		8	2순위(20%)					
		6	3순위(40%)					
		4	4순위(20%)					
		2	5순위(20%)					
사업 제안 (20점)	사업계획의 적합성 (15점)	15	1순위(최우수1개)					
		11	2순위(20%)					
		8	3순위(40%)					
		5	4순위(20%)					
		3	5순위(20%)					
	협력업체와 의 상생발전지 수 (5점)	5	1순위(최우수1개)					
		4	2순위(20%)					
		3	3순위(40%)					
		2	4순위(20%)					
		1	5순위(20%)					
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가)					
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점					
합계	100점	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 추가 보유는 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. 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
(단, 사업 제안을 프리젠테이션(PT)으로 하게 할 수 있으며 참가하지 않으면 0점처리 한다)
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, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

$$\cdot \text{배점 점수} = 30 - (30 \times (2) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}})$$

※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 관리규약으로 정하여야 함.