

지하주차장 바닥 및 내벽 공사 감리 사업자 선정 **긴급** 입찰공고

(제한경쟁,적격심사)

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 "선정지침"이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

1. 사업개요

1) 공사업명 : 2026년도 이편한세상동탄아파트 A~D 지하주차장 바닥 및 내벽 공사

2) 사업내용

- ① 단 지 명 : 이편한세상동탄아파트
- ② 소 재 지 : 경기도 화성시 동탄순환대로 20길 31
- ③ 단지규모 : 19개동 1,526세대, 25층, 관리면적 246,595㎡
- ④ 공사범위

3) 설계용역 범위

- ① 현장 조사 및 공사 물량 산출
- ② 적정공사비 산출 및 내역서 제출
- ③ 공사 방법 및 공사시방서 제출
- ④ 공사업체 선정을 위한 입찰공고문(안) 제출

4) 감리용역 범위

- ① 낙찰업체 계약서 및 관련 제출서류 검토
- ② 사용 자재 규격 및 적합성 검토 및 검수
- ③ 시공자가 작성한 시공계획,공정표,시공도면,공사관리의 적정 여부에 대한 검토
- ④ 해당 주요 공정에 대한 확인, 점검 및 검수
- ⑤ 주 2회 이상 현장 방문하여 공사의 공정률 확인,준공검사 입회 및 공사목적물의 확인
- ⑥ 감리 일지 작성 및 완료 보고서 작성 제출

5) 용역 기간 등

- ① 설계용역 : 계약 체결일로부터 1개월
- ② 감리기간 : 용역 계약일로부터 준공검사 승인 시까지(공사기간 약3개월)
- ③ 감리인원 : 감리 1인(주 2회 비상주, 일 4시간 이상)

6) 본 공사의 정확한 시공 물량은 입찰자가 현장을 방문하여 도면 확인 후 산출하고, 물량산출에 대한 책임은 입찰 참가자에게 있음

2. 마감,개찰,사업설명회 등

해 당 일 정	일시	장소	비고
입찰공고	2026. 9. 21.		
서류마감	2026. 9. 28.(17시)	전자입찰시스템	
개찰	2026. 9. 28.(18시)	개찰집행자 PC	부득이한 사유로 변경 시 참여자에 유선 통보
사업설명회	2026. 9. 29(19시)	입주자대표회의실	

3. 입찰종류,낙찰방법 제한경쟁입찰, 적격심사제

4. 참가자격

- 1) 선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 따른다.
- 2) 사업실적 : 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 감리 완료실적 5건 이상 보유 업체

(※ 주의 : 실적은 최근5년간(2021.1.1~ 입찰공고일) 완료된 실적만 인정한다. 단, 계약체결 후 착수전 또는 계약기간이 입찰공고일을 경과하여 진행중인 실적은 불인정.)

3) 자본금 : 공고일 현재 자본금 3억원 이상인 업체

5. 제출서류

1) 제출서류(전체 사본)

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

제출서류	유의사항
신용평가등급확인서	입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로,유효기간 이내의 것
행정처분확인서	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준 으로 최근 1년간 행정처분 확인서 예1) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.15~23.6.14 포함시 유효 예2) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.16~23.6.15) 1일 부족 무효
기술인력보유증명서	입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료) ※ 기술인력보유는 기술사(또는 건축사) 1인+특급기술자 1인+중급기술자1인 이상인 경우 만점
장비보유 증명서	제출서류마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등 ※ 장비보유는 도막 뚜게 측정기, 균열게이지 및 균열확대경,콘크리트 수분계 전부 보유 시 만점
업무실적 증명서	입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미
사업제안서	사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 포함

☆위 서류 중 행정처분확인서 이외 미제출시 0점처리 하되, **행정처분확인서 무효(미제출시 선정지침 별표3의 제3호 적용 , 제출은 했지만 확인기간 부족시 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,변경 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리함.

2) 입찰가격 산출내역서는 **필히, 첨부 양식으로 작성**하되, 본 공고문 1.사업개요를 참고하여 작성 할 것.

8. 계약체결

- 1) 계약기간 : 설계용역 체결일로부터 준공검사 승인 시까지(공사기간 약3개월)
- 2) 계약보증금 : 계약상대자는 계약체결시 계약금액의 **100분의 10**을 발주처인 당 아파트에 계약보증금(계약보증금은 현금,공제증권 또는 보증서 중 택1)으로 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 3) 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

9. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰금액의 **100분의 5 이상**을 입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1.
- 2) 입찰보증증권 번호 사업자등록번호(309-82-63913)입니다. 현금입금 업체는 전화 문의.
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

10. 그 밖에 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎031-378-8767) 문의 바랍니다.

11. 첨부 :

- 1) 산출내역서(총괄/설계/감리)
- 2) 적격심사평가표 1부.

이편한세상동탄아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

산 출 내 역 서(총괄)

- ◎ 업 체 명 :
- ◎ 아파트명 : 이편한세상동탄
- ◎ 인 원 : 비상주 인원 1명
- ◎ 근무일수 : 주2회 * 4시간 이상 기준
- ◎ 설계/감리 기간 : 4개월(설계 1개월 / 감리 3개월)
- ◎ 임금기준 : 2025년도 엔지니어링 업체 임금조사결과 기술자 정부노임단가
기준적용 (설계용역 : 특급 기술자, 감리용역 : 중급 기술자)
- ◎ 직접인건비외 기준 : 산업통상자원부 고시 제2024-217호 엔지니어링
사업대가의 기준 제7조, 제8조, 제9조, 제10조에 의한다

구 분	단가 (원)	산출 기준	비고
직접인건비		설계 · 감리 산출내역서 참조	
직접경비		설계 · 감리 산출내역서 참조	
제경비		설계 · 감리 산출내역서 참조	
기술료		설계 · 감리 산출내역서 참조	
계		설계 · 감리 산출내역서 참조	
단수 조정		만원단위 이하 절사	
입찰금액		부가세 별도	

이편한세상동탄 입주자대표회의 귀중

산 출 내 역 서 (설계)

- ◎ 업 체 명 :
- ◎ 아파트명 : 이편한세상동탄
- ◎ 설계기간 : 1개월 이내
- ◎ 임금기준 : 2025년도 엔지니어링 업체 임금조사결과 건설 부분 특급 기술자
- ◎ 직접인건비외 기준 : 산업통상자원부 고시 제2024-217호 엔지니어링 사업대가의 기준 제7조, 제8조, 제9조, 제10조에 의한다

구 분		단가 (원)	산출기준	비고
직접인건비	특급 기술자		2회/주	373,353 노임단가
직접경비			직접인건비의 10%	
제경비			(직접인건비)×110~120%	
기술료			(직접인건비+제경비)×20~40%	
계				

이편한세상동탄 입주자대표회의 귀중

산 출 내 역 서 (감리)

- ◎ 업 체 명 :
- ◎ 아파트명 : 이편한세상동탄
- ◎ 인 원 : 비상주 인원 1명
- ◎ 근무일수 : 주2회 * 4시간 이상 기준
- ◎ 감리 기간: 3개월
- ◎ 임금기준 : 2025년도 엔지니어링 업체 임금조사결과 기준적용 건설
중급 기술자
- ◎ 직접인건비외 기준 : 산업통상자원부 고시 제2024-217호 엔지니어링 사업대가
의 기준 제7조, 제8조, 제9조, 제10조에 의한다

구 분		단가 (원)	산출기준	비고
직접인건비	중급 기술자		3개월, 비상주	295,138 노임단가
직접경비			직접인건비의 10%	
제경비			(직접인건비)×110~120%	
기술료			(직접인건비+제경비)×20~40%	
계				

이편한세상동탄 입주자대표회의 귀중

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : ○○○ (서명)

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%)						
	협력업체와의 상생발전 지수 (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)						
		27	비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점						
		24							
		21							
		18							
합계	100점	100점	-						

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점 함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침」 [별표 6] 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.
- 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.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 관리주체의 감독권 행사 시 이행 계획, 단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획을 본다.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

$$(\text{배점점수} = \{30 - (30 \times (\text{가중치}) \times \frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최고가}})\}, \text{※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치}(1 \sim 5) \text{는 “1”로 한다.}$$

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

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