

지하 주차장 바닥 균열 보수 및 에폭시 재도장 공사 설계·감리 업체 선정공고

「공동주택관리법」제7조, 같은 법 시행령 제5조 제2항 및 국토교통부고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 의거 당 아파트 지하 주차장 바닥 균열 보수 및 에폭시 공사에 대한 설계·감리업체 선정을 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명: 문정래미안아파트
- 나. 소 재 지: 서울시 송파구 문정로 83
- 다. 단지규모: 1,696세대(총 31개동), 관리면적(255,669.54㎡)
- 라. 사용검사일: 2004.09.30.

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁, 전자입찰 (www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

3. 입찰 내용

- 단지 전체 지하 주차장 바닥 균열 보수 및 에폭시 재도장 공사 설계·감리

가. 설계 용역 범위

- 1) 현장 조사 및 공사 물량 산출 후 제출
- 2) 적정공사비 산출 및 내역서 산출 후 제출
- 3) 공사 방법(사용자재 포함) 제안 및 공사시방서(현장 설명회 자료) 작성 제출
- 4) 공사업체 선정을 위한 입찰 공고(안) 작성 제출

나. 감리 용역 범위

- 1) 계약서 초안 작성 및 검토, 계약 관련 제출 서류 검토 후 의견서 제출
- 2) 사용 자재의 규격 및 품질에 대한 적합성의 검토 확인
- 3) 시공자가 작성한 시공계획, 공정표, 시공 도면, 공사 관리의 적정 여부에 대한 검토 확인.
- 4) 해당 주요 공정 감독 및 검수.
- 5) 주 1회 이상 현장 방문하여 공사의 공정률 확인, 준공검사, 공사목적물의 확인 입회
(건축사, 건축시공기술사, 고급 기술자 중 1명 직접 방문)
- 6) 감리일지 작성 및 완료 보고서 작성
- 7) 재해 예방 대책 관리의 확인
- 8) 해당 용역과 관련하여 발주자가 요청하는 사항

다. 용역 기간 등

- 1) 설계 기간 : 1개월
- 2) 감리기간 : 공사 착공일부터 공사 준공 승인시까지 (약 4개월)
감리인원 : 감리 1인 (주 1회 비상주)

4. 입찰 참가 자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 ①항 각호에 해당되지 않는 업체

- 나. 공고일 현재 자본금 3억원 이상인 업체
- 다. 건축사 또는 기술사 1인 이상 등록을 필한 건축사 사무소, 기술사 사무소, 엔지니어링활동주체 또는 시설물관리법에 의한 안전진단 업체 (해당 용역 수행 가능 면허 보유업체)
- 라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 1,000세대 이상 균열 보수 및 재도장 공사 설계·감리 용역 완료 실적(균열 보수와 재도장 공사 동시 수행 실적) 5건 이상인 업체
- 마. 건축사, 건축시공기술사, 특급기술자가 직접 감리할 수 있는 업체
- 바. 현장 설명회에 참가한 업체

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항

※ 제출서류는 www.k-apr.go.kr에 입력하고 등록하는 방법으로 제출함, 또한 순서대로 편철하여 우편 또는 직접 당 아파트 관리사무소로 서류 마감 기한 내에 별도 제출 요함.

가. 입찰서 1부

- ① 산출내역서 (공고문에 첨부된 양식) 1부
- ② 입찰보증서 (입찰가격 5% 이상 입찰보증서 등) 1부
- ③ 인감증명서 및 사용인감계 각 1부

나. 입찰 참가 자격에서 정한 해당 면허 또는 등록증 사본 1부.

다. 사업자등록증 사본 1부.

라. 법인등기부등본(법인이 아닌 경우 자본금을 증명할 수 있는 서류 및 주민등록등본) 1부.

마. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부.

바. 공정거래위원회 발급 법 위반 사실 조회서 1부

사. 적격심사제 평가 배점표에 따른 서류 각 1부. (별도 파일로 구분하여 제출할 것)

- 적격심사 평가 내용 일람표 참조하여 서류 제출 요함

- ① 기업신용평가등급 확인서 1부.
- ② 행정처분확인서 1부.
- ③ 기술 인력 보유 증명서 1부
- ④ 장비 보유 현황(면허 제출로 대체) 1부.
- ⑤ 최근 5년간 설계 감리 완료 실적증명서 각 1부.
- ⑥ 사업 제안서(감리 수행 계획서 또는 제안서-사업계획의 적합성 및 지원 서비스 능력 등) 1부.

6. 입찰 일정 및 업체 선정 방법

가. 현장설명회 : 2026년 10월 01일 (목) 11:00시 (대표자 외 대리인 참가 시 재직증명서, 위임장, 신분증 지참), 장소 : 당 아파트 관리동 1층 카페

나. 서류마감 : 2026년 10월 8일 (목) 16:00시

다. 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 8일 (목) 17:00시 이후, 당 아파트 담당자 PC

라. 적격심사(PT 포함) 시간 및 일시는 우리 아파트 사정에 의해 변경될 수 있음.

- 변경시 유선, 문자로 통보 예정

① 업체 프레젠테이션(PT) : 2026년 10월 8일(목) 19:30분 입주자대표 회의실(관리동 4층)

② PT 방법 : 업체당 총 15분(10분 설명, 5분 질의응답)으로 하며, 입찰 등록 순서로 진행함.

마. 제출 서류심사 후 유효한 업체를 대상으로 적격심사(PT 포함) 평가한 결과 최고 배점을 받은 업체를 선정(최고점수가 동일한 업체 2인 이상인 경우 추첨으로 결정함)

바. 낙찰된 업체가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 기존 낙찰자를 제외한 유효한 업체가 3개 이상일 때 차 순위 업체로 낙찰자를 선정할 수 있음

※ 계약기간은 계약일로부터 공사 완료시까지(상단 용역 기간 참조)

7. 선정지침 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰 무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 선정 지침 별표3에 해당하는 입찰은 무효로 함

나. 해당 입찰자에게 유선(문자, 전화, 팩스 등)으로 그 사실을 통보

8. 선정 지침 제31조에 따른 보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰 금액의 100분의 5이상 입찰보증금으로 납부하여야 한다(입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택 1)

나. 우리 아파트 사업자등록번호(215-82-08202)입니다. 현금 입금업체는 전화 문의

다. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약 체결을 거절하였을 때는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.

라. 계약보증금 : 계약 상대방은 계약체결 후 5일 이내에 계약금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금 (현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)을 납부하여야 한다.

9. 기타사항

가. 제출된 입찰서는 교환, 변경할 수 없으며, 접수가 된 서류 미비, 허위로 판명된 경우 계약 체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약 체결 후이면 계약은 무효 처리함. 제출된 서류는 반환하지 않음

나. 입찰 참가업체는 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하여 참가하고, 미숙지로 인한 책임은 입찰 참여 업체에게 있다.

다. 산출내역서는 공고문에 첨부되어 있는 산출내역서 양식으로 제출하며, 별도 내역서를 제출할 경우 무효 처리한다.

라. 낙찰자가 정당한 사유 없이 낙찰 결정 후 10일 이내에 계약을 이행하지 않거나, 계약 후라도 하자(담합, 허위 등)가 있을 경우 무효 처리되며 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됩니다.

마. 낙찰자는 본 계약의 권리와 의무의 일부 또는 전부를 제3자에게 양도, 하도급하거나 담보의 목적물로 할 수 없다.

바. 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령, 관리규약 및 사업자선정지침 제2024 -196 호에 따르며, 타사 비방 또는 유언비어 등 주민을 혼란케 하는 행위를 하여서는 안 됨.

기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(전화02-402-4023) 문의 바랍니다.

첨부 : 입찰서, 산출내역서, 적격심사 평가 내용 일람표, 세부평가배점표

2026년 9월 22일

문정래미안아파트 입주자대표회의 회장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주차장 바닥 균열보수 및 에폭시 재도장 공사 설계·감리업체 선정
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)			
문정래미안아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[산 출 내 역 서(설계·감리)]

◎ 업 체 명 :

◎ 아파트명 : 문정래미안아파트

◎ 인 원 : 비상주 인원 1명

◎ 근무일수 : 주1일

◎ 설계/감리 기간 : 총 5개월(18회) = 설계 1개월(2회)+감리 4개월(16회)

◎ 임금기준 : 2025년도 엔지니어링 업체 임금 조사 결과 기준적용

건설 고급 기술자 (310,884원 - 1인 1일 4시간 기준)

{(기술자 1일 임금 310,884÷8시간)×4시간×18회}

◎ 직접인건비 외 기준 : 산업통상자원부 고시 제2024-217호 엔지니어링 사업대가
기준 제7조, 제8조, 제9조, 제10조에 의한다

구 분		단가 (원)	산출 기준	비고
직접인건비	고급 기술자		5개월(18회) 주1회 4시간 이상	
직접경비			직접인건비의 10%	
제경비			(직접인건비)×110~120%	
기술료			(직접인건비+제경비)×20~40%	
계				
단수 조정			만원 단위 미만 절사	
입찰 금액			부가세 별도	

문정래미안아파트 입주자대표회의 귀중

적격심사 평가 내용 일람표(입찰자 작성) -제출서류 맨앞에 첨부하여 제출

순 번	평 가 항 목	평 가 내 용	첨 부 서 류
1	신용평가등급	() 등급 () 점	※ 기업신용평가등급 확인서 - 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것
2	행정처분건수	() 건 () 점	※ 행정처분확인서 -해당 법령에 따른 처분권자가 발급 (위탁발급 포함) 한 입찰 공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서
3	기술자보유	해당 자격 충족 시에는 만점으로 한다. () 점	※ 기술 인력 5명 이상 -사업자선정지침 별표 6에 따라 평가 -입찰공고일 기준 최근 1개월 이상 근무하고 있는 자로서 자격증 사본 및 4대 보험 가입 증빙자료 중 1
4	업무실적	입찰공고일로부터 최근 5 년간 1,000세대 이상 공 동주택 균열 보수 및 재 도장 공사 등 설계·감리 완료 실적 5건 이상 () 건 () 점	※ 실적증명서(세대수 확인이 가능하여야 함) - 설계 감리 용역 실적으로 평가하며, 미달이면 입찰 자격 제한으로 평가 제외함 - 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서, 발주자 발행 확인서(단지명, 연락처, 계약기간 등 표기) 등
5	장비보유	입찰 참가업체는 만점 () 점	- 면허 제출로 대체

☐ 위 평가 내용 작성은 허위가 없으며, 만일 허위로 작성 제출함이 발견 시에는 평가 대상에서 배제되어도 절대 이의제기를 하지 않을 것을 약약합니다.

■ 업 체 명 :

대 표 자 : (인)

문정래미안아파트 입주자대표회의 귀중

[별지 제9-3호 서식]

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	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						
업 무 수 행 능 력 (30점)	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%)						
	관 리 실 적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사 업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (지 원 서 비 스) (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가						
		입찰가격 세부점수 = 30－입찰가격 최저가와의 차액비율(%) [예시] A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 A업체 : 30점 B업체 : 27.8점							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함

1. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.

2. 기술자장비 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 4대 보험에 가입한 증빙자료를 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.

3. 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.

4. 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.

5. 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여하고 나머지 업체는 최저가와와의 차액 비율에 따라 점수를 부여한다. (최저가와와의 차액비율이 30% 이상일 경우 0점)