

옥상 바닥 • 물받이 홈통 방수 및 배수관 천공작업 등 긴급보수 사업자 선정 공고

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 수송금호어울림아파트
나. 소 재 지 : 전북 군산시 서수송2길 23(나운동 1525번지)
다. 단지규모 : 8개동 20층 773세대 • 연면적 87,417.3㎡
라. 사용검사 : 2008년 8월 29일

2. 공사 개요

- 가. 옥상 바닥 방수 : 약 120㎡
나. 물받이 홈통 방수 : 총 8개소(관리주체 지정)
다. 공사 범위 : 1) 옥상 바닥 방수 시공방법
① 옥상 바닥 및 옥상 부속물 전체 철거
② 방수 몰탈(5mm 이상/미장 처리)
③ 1차 우레탄 방수(하도 포함 2mm이상)
④ 2차 우레탄 방수(하도 포함 1mm이상)
2) 최상층 세대 우수 배관공사
① 코어(천공) 작업 : 지정 6개소 → 코어 작업 후 필수 방수 처리
② 최상층 세대 부속물 철거 및 방수작업
: 방수 몰탈 및 우레탄 방수(필요 시 부분 조적공사 포함)
③ 우수배관 설치 : 코어(천공) 부위에 우수배관 설치(약 15m)
라. 공사 기간 : 착공일로부터 2개월 이내(우천 등에 따른 공사 기간 변동 협의 가능)

3. 현장 설명회 및 입찰과 개찰일시

- 가. 현장 설명회 일시와 장소 : 2026년 10월 7일(수) 오후 1시 30분(입주자대표회의실)
※ 단, 현장설명회에 참가하지 아니한 자는 입찰참가를 불허함.
나. 제출서류 마감 : 2026년 10월 14일(수) 17시까지 공동주택관리시스템(K-apt)에 입력과 전자
파일 형태의 등록을 통한 전자적 방법으로 제출
(단, 등록파일 내용 그대로의 서류 1부를 관리사무소로 별도 우편 또는 방문 제출 요망)
다. 개찰일시 : 2026년 10월 14일(수) 18시 00분(입찰담당자 PC)
라. 최종 낙찰자 선정 : 제212차 입주자대표회의 정기회의(또는 임시회의) 시 낙찰자 선정

4. 입찰의 종류 및 선정 방법

- 가. 일반경쟁입찰 • 적격심사제 • 전자입찰 : 공동주택관리정보시스템(k-apt) 등록
나. 적격심사를 통한 낙찰업체 선정 후 선정 업체에 별도 유선 통보함.

다. 무효 입찰의 경우에는 참가업체에 별도로 통보하지 않음.

5. 입찰 참가 자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 (참가 자격의 제한)에 각항 각호에 부합하는 업체로
결격사유에 해당하지 않는 업체
- 나. 현장 설명회에 참가한 업체

6. 제출서류

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조로 정한 해당 제출서류와 구비서류 일체
- 나. 회사소개서 • 본 공사의 시방서 • 사업수행계획서 • 안전관리계획서 등 각 1부

7. 계약에 관한 사항

- 가. 계약 시, 계약보증이행증권(계약총액의 20%) • 하자보수이행보증증권(계약총액의 10%) • 하자
담보책임기간은 2년으로 한다.
- 나. 계약금 • 중도금 • 잔금에 대한 사항은 낙찰자와 사전 협의하여 결정한다.

8. 기타

- 가. 입주자대표회의에서 정한 예산액을 20% 이상 초과하는 때에는 무효로 한다. (과도한 응찰가
인 경우)
- 나. 제출된 서류는 일절 반환하지 않으며, 부정한 방법에 따른 입찰이나 허위 담합 등 발견되는
경우에는 계약 후라도 무효로 처리하고, 입찰보증금은 당 아파트로 귀속한다.
- 다. 공사 관련 소송에 관련된 업체는 계약 후에도 무효로 한다.
- 라. 개별 통보를 받은 낙찰자가 10일 이내에 계약하지 않을 시 무효로 하고, 시방서대로 하지 않
은 허위 산출 내역서 제출의 경우에는 낙찰자에서 제외하며, 입찰보증금은 당 아파트로 귀속
한 후, 차순위자와 협의하여 계약을 진행할 수 있다.
- 마. 낙찰업체는 당 단지에 투입될 근로자의 명단을 재해보험 가입증서와 함께 착공 전까지 제출
하여야 한다.
- 바. 입찰가격 산출방법 및 기준은 관계법령에서 정하는 임금 및 수당, 보험료 등을 적용하여 산
출하며, 산출 내역서와 시방서는 각 회사 양식으로 제출한다.
- 사. 공사 세부 내역은 현장 설명회 시 별도 공지하며, 공사 범위 및 견적은 개별 현장 확인 후 입
찰에 참여하는 업체에서 실측해야 하고, 면적 실측 오류와 입찰 제반 사항에 대한 미 숙지 책
임은 응찰자에게 있다.
- 아. 공정별 일정은 반드시 감독관의 검수 및 승인 후 진행하여야 한다.
- 자. 상기 명시되지 않은 사항은 발주처의 결정에 따른다.
- 차. 기타 문의 사항은 당 아파트 관리사무소(063) 467-0433)로 문의 바랍니다.

2026년 10월 28일

수송금호어울림아파트 관리사무소장(직인 생략)

입찰 관련 참고사항

※ 아래 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침 중 일부 내용으로 입찰 참가자는 참고 바랍니다.

제26조(참가자격의 제한) ① 사업자가 입찰공고일 현재 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 경쟁입찰에 참가할 수 없으며, 입찰에 참가한 경우에는 그 입찰을 무효로 한다.

1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 그 자격요건을 갖추지 아니한 자
2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(관리사무소 직원을 포함한다) 등에게 제공한 자
5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자
6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

② 사업자는 영업지역의 제한을 받지 아니한다. 다만, 해당 법령에서 영업지역을 제한하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제27조(제출서류) 입찰에 참가하는 사업자는 다음 각호의 서류를 관리주체에게 제출하여야 한다. (비전자적인 방식의 경우 다음 각 호 중 제1호, 제4호 및 제5호는 원본을 제출하여야 한다.)

1. 입찰서 1부
2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허 및 등록 등이 필요한 경우 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
3. 사업자등록증 사본 1부
4. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
5. 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
6. 제한경쟁입찰인 경우 그 제한요건을 증빙하는 서류 1부.
7. 적격심사제인 경우 평가배점표에 따른 제출서류 1부
8. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

제31조(입찰보증금 등) ① 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.

② 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

③ 계약상대자는 주택관리업자계약, 용역계약, 단가계약의 경우 계약금액의 100분의 10을, 공사계약의 경우 계약금액의 100분의 20을 발주처인 공동주택에 계약보증금으로 납부하여야 한다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 입찰보증금 및 계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부하여야 한다. 다만, 보험계약을 하는 경우, 공산품을 구입하는 경우, 계약금액이 300만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다.

⑤ 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시켜야 한다.

제32조(하자보수보증금) 공사상의 하자보수보증금 예치율은「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제62조제1항부터 제4항까지를 준용한다.

제33조(보증금의 반환) ① 입주자대표회의 또는 관리주체는 제31조에 따라 납부된 입찰보증금 및 계약보증금의 목적이 달성된 때에는 상대방의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

② 제32조에 따른 하자담보책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약상대자의 요청에 따라 즉시 이를 반환하여야 한다.

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
수송금호어울림아파트 입주자대표회의 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 입찰자 인감증명서 1부 - 사용인감계 및 위임장(대리인의 경우) 각 1부 - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

공사 및 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관 리 능 력	기업 신뢰도	20점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			5점	행정처분건수 / 관리세대수	주택관리업자 등록 시·군·구에서 발급한, 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서	낮은순 5/4/3/2/1
	업무 수행 능력	20점	5점	기술자 보유	기술인력 보유증명서(법정기술인력 보유시 만점)	많은순 5/4/3/2/1
			5점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등(장비 5대 이상 만점)	많은순 5/4/3/2/1
			10점	관리 실적	입찰공고일 현재의 관리실적(단지수 기준) 증명서 및 동종공사실적 증명서	많은순 10/8/6/4/2
	사업 제안	30점	30점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	높은순 30/25/20 /15/10
입찰가격		30점	30점	입찰 가격	입찰서	낮은순 30/25/20/1 5/10
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

1. 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점
합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점으로 한다.
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하
는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

3. 행정처분은 법 제 54조에 따른 행정처분(과징금 포함)과 법 제101조에 따른 과태료를 의미한다.
4. 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시에 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
- 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가『국가기술자격법』상의 자격취득자,『건설기술진흥법』상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』등 관계
법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자
격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학·경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 나. 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과
4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
5. 업무실적은 5개 단지이상 또는 동종공사실적 5건 이상 만점으로 정한다.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가한다.
7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니
한다.
8. 참가업체가 많아 5순위를 초과하는 경우 최하위 점수를 배점한다.