

하자진단 용역업체선정 입찰 공고

『공동주택관리법시행령』 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』에 따라 오륙도SKVIEW아파트 하자진단 용역업체 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 오륙도 SK뷰 아파트
- 나. 소 재 지 : 부산광역시 남구 오륙도로 85(용호동)
- 다. 단지규모 : 15개동 3,000세대 (최고 47층)
- 라. 시공사: SK 건설(주)
- 마. 공사명: 아파트 외벽 및 지하주차장 재도장공사(2023~2025년 시행)
- 바. 공사업체 : 주식회사 건양산업

2. 사업개요

본 입찰은 2023~2025년 시행된 아파트 외벽 및 지하주차장 재도장공사에 대한 시공 품질, 자재 적합성, 시방서 이행 여부, 공사 당시 감리업체 등을 조사·검증하는 하자진단 용역입니다.

- 가. 외벽 재도장공사 하자진단
 - 도장재 규격(KSM6010 1종 1급) 및 도막 두께 준수 여부
 - 균열보수 공정(프라이머·퍼티 1·2차) 시방서 이행 여부
 - 사용 자재의 품질보증서·제조확인서 확보 여부
 - 외벽창틀 코킹 및 옥상·옥탑 복합판넬 방수 시공 적정성
- 나. 지하주차장 도장공사 하자진단
 - 에폭시 도장 두께 및 시공 품질 적합성
 - 바닥 연삭 상태 및 프라이머 도포 여부, 기동·벽체 수성도장 시공 상태
 - OPEN 주차장 우레탄라이닝 시공 적정성
- 다. 공용부분 전수조사 (외벽 전체, 지하주차장 전 구역)
- 라. 하자조사 내역서 및 보수비용 산출내역서 작성·제출

3. 현장설명회 (필요시)

- 가. 현장설명회는 없음, 개별방문

4. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제

- 가. 본 입찰은 업체에서 제출한 서류를 심사한 후 유효한 업체에 한하여 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따라 적격심사 평가주체에서 적격심사평가표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다.
- 나. 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 최저입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

5. 입찰서등 제출서류

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 서류에 한함
 - 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) 법인등기사항증명서 1부
 - 5) 국세 및 지방세 납세증명서 (전자발급 포함) 유효기간이내(공고일 포함) 1부

나. 적격심사제의 평가배점표에 따른 서류 사본 각 1부

- 1) 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로, 유효기간 이내의 것)
- 2) 최근 3년간(2023.1.1. ~ 입찰공고일 현재) 500세대이상 공동주택단지 하자진단 완료 실적 5개 단지이상 (단지명, 단지규모, 연락처, 진행사항 등 표기) 1부
- 3) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본과 4대보험 가입 증빙자료)
(건축시공기술사 또는 건축구조기술사 1인 포함 관련자격증 10인이상 만점)
- 4) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
외벽조사 드론 보유시 만점 처리
- 5) 사업제안서(회사소개서, 하자진단 장비보유 리스트, 하자진단 계획서 포함) 1부

다. 입찰가격의 5% 이상 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부

- 아파트 사업자등록번호 : 617-82-69711 (입찰보증보험증권 발행 시 참조)
- 현금으로 납부하는 경우, 부산 335-01-000074-7(예금주: 오륙도SKVIEW아파트)

마. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부

바. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정 처분 확인서 1부

사. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 등

- 1) 제출서류는 순서대로 편철하여 제출할 것, 행정처분확인서 미제출시 입찰무효이며,
기타 적격심사 서류 미제출시 해당항목 점수는 0점
- 2) 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 않은 업체에 해당하지 않은 업체임을 증명하는 서류

6. 서류제출방법 및 마감시한

가. 접수일자 : 2026년 10월 12일(월요일) 17시까지

나. 접수장소 : 전자입찰시스템에 등록

다. 접수방법 : 전자입찰시스템(K-apt)/조달청 누리장터/국토교통부 장관이 지정한 민간 전자입찰시스템 중 기재(입찰 마감일내에 전자입찰시스템에 제출한 경우에 한함)

라. 주택관리업자 및 사업자선정지침 제8조제2항에 따라 다. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출 서류 사본 편철하여 서면으로 추가 제출할 것(16부)

7. 개찰 일시 및 장소

가. 일 시 : 2026년 10월 26일(월요일) 19시 대표회의에서 개찰

나. 장 소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC, 관리사무소 등

다. 개찰일시는 우리 아파트 사정에 의해 변경될 수 있으며, 일시가 변경될 경우 입찰 참가업체에 개별 통지함(서류검토 등으로 개찰일과 낙찰일은 다를 수 있음.)

8. 입찰참가 자격 (입찰 공고일 현재 기준)

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체

나. 자본금 5억 원 이상 업체

다. 최근 3년간 (2023.1.1. ~ 입찰공고일 현재) 500세대이상 완료된 업무 실적 5개이상 제출업체 (단지명, 단지규모, 연락처, 진행사항 등 표기)

9. 입찰 무효를 알리는 방법

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 한다.

나. 입찰 무효가 된 경우 당해 입찰자에게는 7일 이내에 전화·문자·팩스·SNS 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

10. 입찰가격 산출방법 및 기준

가. 입찰가격은 총 공사금액 또는 단가로 한다.

나. 원단위 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용조건(근로시간 등) 및 보험료 등을 적용할 것.(또는 입찰가격 산출내역서는 각 회사 양식으로 작성)

11. 입찰 관련 유의사항

가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 별표 3 “입찰의 무효” 및 공고문에 첨부한 “적격심사 세부기준”등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지 않음.

다. 입찰가액은 총금액(부가세 제외)으로 작성하여야 함.

12. 계약기간 : 낙찰자와 협의

13. 계약체결 및 입찰보증금 귀속에 관한 사항

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰 시 제출한 입찰내역서에 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 계약을 무효로 하고, 제31조(입찰보증금 등)에 따라 입찰 보증금은 당 아파트로 귀속된다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

나. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금)에 따라 계약상대자는 계약금액의 100분의 10의 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 당 아파트에 제출하여야 한다.

14. 그밖에 입찰에 필요한 사항

가. 제출된 하자진단(조사) 보고서 및 물량산출내역이 타 공동주택 사례와 비교하여 현저히 부실하거나 허위·누락 등이 있다고 판단될 경우, 입주자대표회의는 보완을 요구할 수 있으며, 정당한 사유없이 보완하지 않을 경우 계약을 해지할 수 있다.

나. 낙찰자는 하자진단(조사) 업무를 직접 수행하여야 하며, 하도급 할 수 없다.

다. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

라. 상기 공고에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부고시 제2024-196호, 당 아파트 해석에 따른다.

마. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소로 문의 바랍니다.(☎ 051-611-4411)

붙임 1. 입찰서 1부.

2. 용역 사업자 선정을 위한 적격심사제 세부평가표 1부.

2026년 09월 29일

오륙도SKVIEW아파트 입주자대표회의장 [직인생략])

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	하자진단 업체 선정 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)			
오륙도SK뷰 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

하자진단업체 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(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5	1순위(10%)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
		비고 8에 따라 산출된 점수로 배점							
합계	100점	100점							

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 6] 주택관리업자 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] 용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위로, 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 행사시 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 가격대비 점수비율에 따라 배점
(예: A업체 점수 = {30-(30×□× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최고가}}$)})

※ □는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수(1~5) : 배수는 1로 정함(9월 긴급임시대표회의에 의결됨)