

# 중앙감시 자동제어시스템 교체 공사 입찰 공고

공동주택관리법 제25조, 동법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 [주택관리업자 및 사업자 선정지침 (이하 "선정지침")]에 따라 신안한일아파트 중앙감시 자동제어시스템 교체 공사 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

## 1. 단지 개요

가. 단지명 : 신안한일아파트

나. 소재지 : 수원시 장안구 하물로 30번길 22

다. 단지규모 : 6개동 456세대(관리면적 64,742㎡), 사용검사일 1997년 12월 17일, 지역난방 방식

## 2. 입찰의 내용

가. 공 사 명 : 중앙감시 자동제어시스템 업그레이드 및 DDC 교체 공사

나. 공사내용

- ① 중앙감시 자동제어시스템 최신형 업그레이드
- ② DDC 교체 (기존 설치된 제어 및 현장기기(밸브, 센서 등)와 완벽하게 호환이 가능한 동등 이상의 성능을 가진 제품)
- ③ 중앙감시반 최신 버전 PC 1세트 교체
- ④ 무정전 전원장치(UPS) 신규 설치 및 백업상 교체
- ⑤ 종합시스템으로서의 시험, 조정 및 시운전
- ⑥ 운영자에 대한 교육 실시

## 3. 현장설명회

가. 일시 및 장소 : 2026년 10월 6일(화요일) 10:00 / 관리사무실

나. 대리참석 시 해당업체 직원임을 증빙 가능한 확인서 등 지참(위임장, 재직증명서, 신분증 등)

다. 현장설명회 미참석시 : 입찰 자격 없음

## 4. 입찰의 종류 및 낙찰 방법

가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰 / 전자입찰 ([www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr))

나. 낙찰 방법 : 적격심사제

다. 본 입찰은 선정지침을 적용하며, 선정지침 제7조에 따른 방법으로 낙찰자 결정

## 5. 입찰 참가 자격

가. 선정지침 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당하지 않는 업체

나. 관련 법령에 의거 해당 공사업 면허·등록업체로서 자본금 5억원 이상 업체

다. 입찰 공고일 기준 최근 5년간 400세대 이상 지역난방 공동주택에서 자동제어시스템 공사를 준공한 실적이 5건 이상인 업체

라. 현장설명회에 참석하고 입찰 등록서류에 결격 사유가 없는 업체

## 6. 제출서류

- 가. 입찰서 1부(붙임 1)
- 나. 관계 법령에 따른 면허증, 등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함)
- 바. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부
- 사. 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상으로 입찰보증보험증권 또는 공제증권 등) 1부
- 아. 입찰공고일 현재 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 최근 6개월간 과징금 처분을 받았는지 여부를 확인할 수 있는 서류(범위반사실 조회서) 1부
- 자. 제한요건을 증빙하는 서류 1부
  - ① 법인등기부등본 등 자본금액을 확인할 수 있는 서류 사본
- 차. 적격심사평가에 따른 필요 서류 일체
  - ① 기업신용평가등급 확인서 사본 1부 (유효기간 이내의 것)
  - ② 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
  - ③ 기술자 보유 자격증 사본 및 4대보험에 가입증명서 1부 (선정지침 별표5의 비고4 기준에 따름)
  - ④ 장비 보유를 입증하는 증빙서류 1부 (선정지침 별표5의 비고4 기준에 따름)
  - ⑤ 입찰 공고일 기준 최근 5년간 400세대 이상 지역난방 공동주택에서 자동제어시스템 공사를 준공한 실적 증명서 1부 (※ 단지 전화번호 기재 등 관리소 직인이 날인된 거래사실확인서를 제출하며, 확인 결과 실적 허위기재시 무효 처리함)
  - ⑥ 사업제안서 (회사소개 및 지원서비스 능력 포함)

## 7. 서류제출 마감 및 방법

- 가. 서류제출 마감일시 : 2026년 10월 12일(월요일) 17시까지
- 나. 제출방법 : 전자입찰시스템([www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr))에 전자적 방법으로 제출(입찰 마감일시 내 제출한 경우에 한함)
- 다. 등록방법 : 상기 제출서류 목록 순번으로 하나의 PDF 파일로 작성하여 등록

## 8. 개찰의 일시 및 장소 : 2026년 10월 12일(월요일) 18시 / 관리사무소(담당자 PC)

(단, 단지 사정에 의해 개찰일시는 변경될 수 있음)

## 9. 선정 방법

- 가. 선정지침 제10조(낙찰자 선정)에 의거 제출서류를 검토하여 입찰의 성립여부를 판단하고, 그 결과 입찰이 성립된 경우 유효한 입찰 중에서 적격심사 세부평가표에 의한 최고점수 업체를 선정하며, 선정 결과는 해당 업체에만 개별 통보함
- 나. 최고점수 업체가 2인 이상인 경우 최저가격을 기준으로 선정하고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 선정함(추첨방식은 발주자가 정함)

## 10. 입찰의 무효 및 통지 방법

- 가. 선정지침 제6조 및 별표3(입찰의 무효)에 해당하는 경우 무효로 함
- 나. 입찰 무효시 당해 입찰자에게는 5일 이내에 유선 또는 문자로 통보함

### 11. 입찰 관련 유의사항

- 가. 입찰등록시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환, 변경, 취소 또는 반환하지 않으며, 허위사실이 발견된 경우 선정이 취소될 수 있고, 계약체결 이후에도 계약이 무효화 될 수 있음
- 나. 입찰자는 공사 내역, 수량, 도면, 시방 등을 현장설명회에서 확인 및 숙지해야 하며, 이를 이행하지 않아 발생하는 모든 책임은 입찰자 본인에게 있음
- 다. 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 작성하여야 함

### 12. 계약체결에 관한 사항

- 가. 공사 기간 : 계약체결 후 1개월 이내 (※ 세부일정은 선정된 업체와 협의하여 조정)
- 나. 계약을 체결할 때에 선정지침 제31조 제3항에 따른 계약이행보증금(현금, 공제증권 또는 보증증권)을 납부해야 함

### 13. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 가. 선정지침 제29조(계약체결)에 따라 낙찰통보 후 낙찰된 사업자가 응찰시 제출한 입찰내역서 등과 적합하게 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우에는 그 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트로 귀속됨
- 나. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 3인 이상인 경우에는 선정지침 제7조 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있음

### 14. 그 밖에 입찰에 필요한 유의사항

- 가. 입찰 참여자는 하도급을 허용하지 않으며, 담합 시 입찰은 무효 처리됨
- 나. 낙찰자는 본 계약과 관련한 권리를 제3자에게 양도, 하도급, 담보로 제공할 수 없음
- 다. 공사 중 발생하는 안전사고에 대한 책임은 전적으로 낙찰자에게 있음
- 라. 하자보증금은 공사금액(부가세 포함)의 10%이며, 하자보증기간은 준공일로부터 3년임  
(※ 하자이행보증증권은 준공서류와 함께 제출해야 함)
- 마. 공고에 명시되지 아니한 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호 규정과 당 아파트 관리규약을 적용받고 제출 서류의 입증 책임은 입찰자에게 있으며 확인이 어려운 경우 해당 서류는 인정되지 않음
- 바. 기타 문의사항은 관리사무소(☎031-271-2461)로 연락 바람

2026년 9월 30일

**신안한일아파트 입주자대표회의 회장** (직인생략)

| 입찰서                                                                   |                    |      |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|------|-----------------------------------|
| *참가번호                                                                 |                    | 입찰명칭 | 중앙감시 자동제어시스템 업그레이드<br>및 DDC 교체 공사 |
| 입찰가액                                                                  | ₩                  |      |                                   |
| 입찰보증금                                                                 | ₩                  |      |                                   |
| 위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다.<br>20    년       월       일 |                    |      |                                   |
| 입찰자                                                                   |                    |      |                                   |
| 상호(성명)                                                                |                    |      |                                   |
| 대표자                                                                   | 성명                 |      |                                   |
| 법인등록번호<br>(개인은 생년월일)                                                  |                    |      |                                   |
| 사업자등록번호                                                               |                    |      |                                   |
| 주소(전화번호)                                                              |                    |      |                                   |
| 신안한일아파트 입주자대표회의 귀중                                                    |                    |      |                                   |
| 기재방법                                                                  | * 참가번호는 기재하지 마십시오. |      |                                   |

## 공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

| 구분                      | 평가항목(배점)          | 세부배점 | 항목별 평가기준                   | 업체별 평가확인                                                            | 비고 |
|-------------------------|-------------------|------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|----|
| 기업<br>신뢰도<br>(30점)      | 신용평가등급<br>(15점)   | 15   | 비고 배점표                     | 기업신용평가등급 확인서<br>(입찰 공고일 이전 가장 최근에 평가한<br>것으로서 유효기간 이내의 것)           |    |
|                         |                   | 14.5 | 비고 배점표                     |                                                                     |    |
|                         |                   | 14   | 비고 배점표                     |                                                                     |    |
|                         |                   | 11   | 비고 배점표                     |                                                                     |    |
|                         | 행정처분 건수<br>(15점)  | 15   | 없음                         | 해당 법령에 따른 처분권자가<br>발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일<br>전일 기준으로 최근 1년간 행정처분<br>확인서 |    |
|                         |                   | 10   | 1건                         |                                                                     |    |
|                         |                   | 5    | 2~3건                       |                                                                     |    |
|                         |                   | 1    | 4건 이상                      |                                                                     |    |
| 업무<br>수행<br>능력<br>(30점) | 기술자 등 보유<br>(10점) | 10   | 제시사항 모두 확보                 | 기술인력 보유증명서<br>(비고4 평가기준)                                            |    |
|                         |                   | 8    | 2순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 6    | 3순위(40%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 4    | 4순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 2    | 5순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         | 업무실적<br>(10점)     | 10   | 5건 이상                      | 업무실적 증명서<br>입찰서 마감일로부터 최근 5년간<br>400세대 이상 완료 단지                     |    |
|                         |                   | 8    | 4건                         |                                                                     |    |
|                         |                   | 6    | 3건                         |                                                                     |    |
|                         |                   | 4    | 2건                         |                                                                     |    |
|                         |                   | 2    | 1건 이하                      |                                                                     |    |
|                         | 장비 보유<br>(10점)    | 10   | 제시사항 모두 확보                 | 장비 보유증명서<br>(비고4 평가기준)                                              |    |
|                         |                   | 8    | 2순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 6    | 3순위(40%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 4    | 4순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 2    | 5순위(20%)                   |                                                                     |    |
| 사업<br>제안서<br>(10점)      | 사업계획의 적합성<br>(5점) | 5    | 1순위(최우수1개)                 | 사업 제안서                                                              |    |
|                         |                   | 4    | 2순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 3    | 3순위(40%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 2    | 4순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 1    | 5순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         | 지원서비스 능력<br>(5점)  | 5    | 1순위(최우수1개)                 |                                                                     |    |
|                         |                   | 4    | 2순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 3    | 3순위(40%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 2    | 4순위(20%)                   |                                                                     |    |
|                         |                   | 1    | 5순위(20%)                   |                                                                     |    |
| 입찰<br>가격<br>(30점)       | 입찰가격<br>(30점)     | 30   | 1순위(최저가, 최고가)              | 입찰서                                                                 |    |
|                         |                   |      | 비고 8에 따라 산출된<br>점수로 순위별 배점 |                                                                     |    |
| 합계                      | 100점              | 100점 |                            |                                                                     |    |

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 5] 공사 사업자 선정 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자·장비 보유는 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 5] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 5인 이상 및 장비를 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.

장비 보유는 아래 장비명을 모두 확보한 경우 1순위로 하며, 보유증빙서류(세금계산서, 장비사진 등)를 제출하여 입증하여야 한다.

| 장비명  | 디지털멀티미터 | 절연저항계   | 루프시뮬레이터 | 열화상카메라  | RS-485/Modbus통신분석기 |
|------|---------|---------|---------|---------|--------------------|
| 주요기능 | 신호/전원점검 | 누전/배서점검 | 제어밸브테스트 | 밸브/배관점검 | 통신선로품질측정           |
| 산정기준 | 보유 1    | 보유 1    | 보유 1    | 보유 1    | 보유 1               |

5. 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.
6. 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 지원서비스 능력은 기술·인력·장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 평가한다.
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 배점 점수를 산정하여 적용한다.  
(소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)

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