

주민공동시설 증축 및 용도변경 설계·감리 업체 선정 입찰공고(재공고)

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 따라 당아파트 주민공동시설 증축 및 용도변경 설계·감리 용역 사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

가. 단 지 명 : 잠실엘스아파트

나. 소 재 지 : 서울시 송파구 올림픽로 99

다. 단지규모 : 72개동 5,678세대, 관리면적 : 618,655.76㎡, 부대 및 복리시설

2. 입찰에 부치는 사항

가. 입찰명 : 주민공동시설(커뮤니티) 증축 및 용도변경 설계·감리 업체 선정

나. 입찰범위(현장 설명회 배포자료 참조)

다. 설계업무 범위

- 1) 건축계획설계, 기본설계, 실시설계
- 2) 실시설계(건축, 구조, 전기, 통신, 소방 기계, 토목 등)
- 3) 각종 시방서 및 계산서의 작성
- 4) 인허가 관련 신청도서의 작성, 제출 및 이에 따른 대관업무(건축심의 및 인허가)
- 5) 기본설계 및 실시설계와 사업시행을 위한 인허가 업무에 수반되는 협력업체
- 6) 각종 조사 및 대행 업체의 비용을 제외한 관리 및 총괄 업무
- 7) Value Engineering 업무 협조
- 8) 수량 산출서(공내역서)
- 9) 지자체 사업성 검토를 위한 협의도서 작업(담당 주무관 협의)

라. 감리업무 범위

- 1) 시공 관리 및 서류 검토
- 2) 공사 계약서, 착공계 및 시공계획서(공정표 포함)의 적정성 검토
- 3) 자재 품질 및 공정 관리
- 4) 주요 자재규격 확인 및 정기 현장 방문을 통한 공정률 확인 및 주요 공정 기술 지도
- 5) 안전 및 재해 예방
- 6) 시공자의 안전관리계획 준수 여부 확인 및 사고 예방 현장 감독
- 7) 안전 교육 및 수칙 이행 상태 점검
- 8) 준공 및 인허가 지원
- 9) 공사 완료 확인, 준공 도서 검수 및 감리 완료 보고서 작성
- 10) 용도변경 및 증축에 따른 사용승인(준공) 인허가 업무 지원
- 11) 수영장 및 커뮤니티 특수 설비 시공 적정성 검토
- 12) 기타 공사 관련 기술 자문 및 발주자가 요청하는 행정 지원
- 13) 감리1인(비상주, 주 2회 4시간 이상)

마. 당 아파트 지구단위계획 및 시행지침에 저촉하지 않는 범위 내에서 최적의 설계 요함.

바. 커뮤니티 설계시 헬스장, 골프장, 수영장, G.X룸, 주민카페, 세미나룸 시설 필수 포함.

사. 업무(계약)기간 : 낙찰업체와 협의

※ 상세 설계 내용에 대해서는 현장 설명회 시 자료 배포.

3. 입찰의 종류 및 낙찰자 선정 방법

제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

4. 계약기간 : 낙찰업체와 협의

5. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조에 해당하지 않는 법인 또는 개인사업자
- 나. 자본금 1억 이상인 업체(법인 또는 개인) 개인은 회계사/세무사가 발행한 자산평가서로 대체
- 다. 건축사법에 의해 건축사 면허를 소지한 건축사 사무소
- 라. 공동주택 1000세대 이상 1개 단지 신축 설계 사업 승인완료 실적 업체, 서울시 지구단위계획 정비 사업 수립 용역에 대한 완료 실적 1건, 신축 또는 증축 설계 실적 3건 포함하여 총 5건 이상 실적이 있는 업체
(개인사업자의 경우 대표자의 대한건축사협회 또는 건설인협회에서 발급한 경력증명서로 실적 증명서를 대체 가능)
- 마. 현장설명회에 참석한 법인 또는 개인사업자(현장 설명회 미 참가 업체는 입찰 자격 배제함)

6. 제출서류 국토교통부고시 제2024-196호 제27조의 해당관련서류 일체_서류제출은 공고안의 목록대로 편철하여 관리사무소에 서면 제출, 전자입찰 (www.k-apt.go.kr) 등록 필수

- 가. 해당 공사 설계·감리관련 면허등록증 사본 각 1부
- 나. 사업자등록증 사본 1부
- 다. 대한건축사협회 발급 자격증 사본 1부
- 라. 법인등기사항증명서 1부 (개인인 주민등록등본)
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함, 유효기간 내) 1부
- 바. 적격심사제에 따른 관련서류 각 1부
 - 1) 기업신용평가등급확인서(입찰 공고일 이전 최근 평가한 것으로서 유효기간 이내의 것)
 - 2) 해당법령에 따른 처분권자가 발급(위탁 발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서(미제출 할 경우 입찰 무효)
 - 3) 기술자 보유현황 (건축사 또는 기술사 1인 이상) 1부.
(입찰공고일 현재 1개월 이상 근무자 기준, 4대보험 가입증명서 및 자격증 사본 제출)
 - 4) 공동주택 1000세대 이상 1개 단지 신축 설계 사업 승인완료 실적 1건, 서울시 지구단위 계획 정비 사업 수립 용역에 대한 완료 실적 1건, 신축 또는 증축 설계 실적 3건 포함하여 총 5건 이상 모두 만점
(개인사업자의 경우 대표자의 대한건축사협회 또는 건설인협회에서 발급한 경력증명서로 실적 증명서를 대체 가능)
 - 5) 사업제안서(설계·감리수행계획서 또는 제안서)와 협력업체와의 상생 방안 각 1부.
-설계도 및 예상 시안
- 사. 공정거래위원회 과징금 처분유무 확인서 1부 (입찰공고일 전일 기준 최근 6개월간)
- 아. 입찰서류
 - 1) 입찰서 1부
 - 2) 산출내역서 1부 (산출내역서는 공고문에 첨부된 산출내역서 양식을 기준으로 함.)
 - 3) 입찰금액의 5% 이상의 입찰보증금 현금 납부 영수증, 입찰보증보험증권 또는 공제증권 택 1부

7. 현장설명회

- 가. 일시 : 2026년 10월 6일(화) 11시
- 나. 장소 : 관리사무소 2층 소회의실
- 다. 대리인이 참석하는 경우 대표이사 위임장 또는 해당업체 직원임을 증빙하는 서류(위임장 또는 명함과 신분증 등)

8. 입찰서류 접수 기한 및 선정

- 1) 서류접수마감 : 2026년 10월 13일(화) 오전 10시까지 전자입찰시스템 등록(www.k-apt.go.kr)
- 2) 개찰일시 : 2026년 10월 13일(화) 오전 11시 이후 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)등록분에 한함
개찰장소 : 당아파트 관리사무소 내 PC
- 3) 프리젠테이션(PT)
 - 일 시 : 2026년 10월 13일(화) 19시 30분
 - 장 소 : 입주자대표회의실_PT설명 : 15분 / 질의응답 : 5분
 - ※ 당 아파트 사정에 따라 변경될 수 있음, 변경 시 유선 또는 문자 통보

9. 입찰 무효사유 및 해당 입찰자에게 무효의 이유를 통보하는 방법

하자있는 입찰로서 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제26조에 해당 입찰은 무효로 하며 무효 입찰자 통보는 전화, 문자 팩스 중 선택하여 개별 통보한다.

10. 낙찰업체 선정방법 및 통보

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제10조에 따라 입찰서류 확인 후 적격심사 평가 후 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.
- 나. 적격심사제 평가 결과 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 추첨으로 낙찰자를 결정할 때에는 추첨대상 입찰 업체등 이해관계인이 참석한 장소에서 하며, 추첨방법, 일정 및 장소등을 통보하였음에도 이해관계인이 참석하지 않은 경우에는 이해관계인이 참석하지 않더라도 추첨하여 선정한다.

11. 입찰자 유의사항

- 가. 입찰참여자는 사업자 선정지침, 공고문, 유의사항, 현장확인 등을 통하여 당 아파트의 특성 및 여건 제반 사항을 충분히 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 이를 숙지하지 못함으로 인한 책임은 입찰참여자 본인에게 있음
- 나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며 서류상에 하자가 있거나, 허위, 기타 부정한 방법으로 낙찰된 업체는 무효처리하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속함.
- 다. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환, 변경, 취소할 수 없으며 반환하지 않음.
- 라. 낙찰자는 계약을 체결할 때에는 4대보험 가입증명서를 계약체결 후 1개월 이내에 제출하여야 함.
- 마. 낙찰자는 계약 체결 시 계약금액의 10%이상 계약이행보증증권을 제출하여야 하며, 낙찰일로 부터 10일내에 계약을 체결하지 아니할 경우 입찰보증금은 당 관리사무소에 귀속됨.
- 바. 낙찰자가 특별한 사유없이 10일 이내 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰을 취소함.
- 사. 산출내역서는 공고문에 첨부되어 있는 산출내역서 양식으로 제출하며, 별도의 내역서를 제출할 경우 무효처리한다.
- 아. 낙찰자는 본 계약의 권리와 의무의 일부 또는 전부를 제3자에게 양도 및 하도급 불가하며 이를 위반하여 운영 적발 시 계약을 취소하고 입찰보증금은 당 관리사무소에 귀속됨.
- 자. 입찰가격은 부가세를 제외한 금액으로 하며, 제출한 세부 산출내역서의 총계금액과 입찰서의 입찰가격은 일치해야 함.
- 차. 입주자대표회의에서 입찰가격 가중치(1)를 적용하기로 하며 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정함.

12. 기타사항

이 공고문에 명시되지 않은 사항은 입주자대표회의 결정에 따르며, 국토교통부 고시 제2024-196호를 준용하고, 기타 문의 사항은 아파트 관리사무소(☎02-416-2883)로 문의 바람.

- 13. 첨부자료 : 입찰서, 산출내역서(설계,감리), 주민공동시설 증축 및 용도변경 설계·감리용역업체 선정 적격심사제 자체평가표(입찰자 작성), 주민공동시설 증축 및 용도변경 설계·감리 업체 선정 적격심사제 세부평가배점표

2026년 9월 30일

잠실엘스아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

첨부1

【별지 제1호】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주민공동시설 증축 및 용도변경 설계·감리 업체 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
잠실엘스아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

첨부2

산 출 내 역 서 (설계,감리)

◎ 업 체 명 :

항 목			내 용	
공사 예상 비용			금 3,200,000,000원	
규모			증축 483.07㎡ / 용도변경 2,103.20㎡	
범위			중간설계(인허가 완료) + 공사감리	
구 분	항 목	단가 (원)	산출기준 공사비용기준	비고
1.설계비	설계비 (인허가)		<u>2.7% 이상</u>	용도변경 및 증축 인허가 승인 포함
2.감리비	공사 감리비		<u>2.3% 이상</u>	준공 시 까지(비상주)
3.별도비용	구조안전진단/ 보강설계		<u>1.6% 이상</u>	수영장 하부검토 필수
	에너지절약계획서		<u>0.3% 이상</u>	2,000㎡이상 용도변경에 따른 제출 의무
	수영장특화설계		<u>1% 이상</u>	수영장/운동시설
	지질조사/현황측량		<u>0.5% 이상</u>	증축 부지 확인용
	소방특화설계		<u>0.2% 이상</u>	관할 소방서 협의
입찰금액(VAT 별도)			공사비용에 따른 퍼센티지 적용	천원단위 이상 절상

잠실엘스아파트 입주자대표회의 귀중

첨부3 주민공동시설 증축 및 용도변경 설계·감리용역업체 선정 적격심사제 자체평가표(입찰자 작성)

순 번	평가항목	평가내용	첨부서류
1	신용평가등급	() 등급 () 점	※ 기업신용평가등급 확인서 - 유효기간 이내의 것
2	행정처분건수	() 건 () 점	※ 행정처분확인서 - 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분(해당법령에 따른 처분권자 발급분)
3	기술자보유	해당 자격 충족시에는 만점으로 한다. () 점	※대한건축사협회 등록자 1명이상 모두 만점
4	업무실적	공동주택 1,000세대 이상 신축 설계 사업 승인 완료 실적 1건, 서울시지구단위계획 정비사업 수립에 대한 실적 1건 포함 신축또는증축 3건 총 5건 이상 만점 총() 건 () 점	※ 법인은 실적증명서 또는 계약서 사본 / 개인사업자는 대표자 이력 건설기술인 발급 경력증명서로 대체
5	장비보유	해당 자격 충족시에는 만점으로 한다. () 점	※ 자격증 제출로 대체

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

■ 업 체 명 :

대 표 자 : (인)

잠실엘스아파트 입주자대표회의 귀중

첨부4

주민공동시설 증축 및 용도변경 설계·감리 업체 선정 적격심사제 세부평가배점표

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (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					
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
업 무 수 행 능 력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						입찰공고문 참고
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						입찰공고문 참고
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관리 실적 (10점)	10	5개 단지 이상						입찰공고문 참고
		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%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입찰 가 격 (30점)	입찰가 격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×1×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							
<비고> 1. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다. 2. 기술자·장비 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 4대보험에 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 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)									