

외부 균열보수 및 재도장공사 사업자선정 입찰공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」
(국토교통부고시 제2024-196호, “이하 선정지침이라함”) 제24조에 따라 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 초정마을 동아아파트
- 나. 소 재 지 : 인천광역시 계양구 계산새로 109 (용종동 213-3)
- 다. 단지규모 : 6개동 616세대, 연면적: 96,068㎡

2. 입찰에 붙이는 사항

- 가. 공 사 명 : 외벽 균열보수 및 재도장 공사
- 나. 공사범위 :
 - (1) 6개동 외벽 균열보수 및 재도장공사
 - (2) 아파트 공용 계단창 외부 코킹공사
 - (3) 부대시설 외부 : 관리동, 경비실 등
 - (4) 자세한 내용은 현장설명회에서 자료 배부
- 다. 공사기간 : 낙찰업체와 협의함

3. 입찰의 종류 및 낙찰자 선정방법 :

- 가. 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰 (www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰 방법 :
 - (1) 선정지침에 의거 제출서류에 이상이 없는 자 중에서 적격심사제에 따른 평가기준에 따라 최고점을 받은 자를 낙찰자로 선정한다.
 - (2) 적격심사제에서 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최저가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고 최저가격도 동일한 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

4. 입찰 일정

- 가. 현장설명회 및 장소 : 2026년 10월 06일(화) 오후 5시, 당 아파트 입주자대표회의 회의실
- 나. 현장설명회 참여업체는 미리 관리사무실 방문 후 단지상황을 파악하고 현장설명회에 임하기 바람.
- 다. 현장설명회 참가자는 현장 실사 접수 시 대리인인 경우 재증명서 제출, 신분증, 명함제시하여야 함.
- 라. 현장설명회에 참가한 업체만 입찰을 참여할 수 있음.
- 마. 서류접수 마감 : 2026년 10월 12일(월) 17시 까지, 입찰서의 제출서류 일체는 전자입찰로 제출
- 바. 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 12일(월) 18시 이후, 관리사무소 담당자 PC

5. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제26조(참가자격의 제한)의 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 자본금 5억원 이상인 업체
- 다. 건축공사업 또는 전문건설업(도장, 습식방수공사업) 면허 보유업체

- 라. 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 공동주택 균열보수 및 재도장공사 실적 600세대 이상 5건 이상인 업체
- 마. 콘크리트 외벽 표면의 중성화 회복에 의한 콘크리트 외벽 보수 및 보호 공법 시공 가능한 업체
- 바. 현장설명회 참가업체

6. 제출서류 : 전자입찰(가항부터 ~ 자항까지 순서대로 www.k-apt.go.kr에 투찰)

- 가. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함), 입찰서 각 1부
 - 나. 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
 - 다. 건축공사업 또는 전문건설업(도장, 습식방수공사업) 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
 - 라. 사업자등록증 사본 1부
 - 마. 법인등기부등본 1부
 - 바. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 각 1부
 - 사. 에코크랙실 고탄성 퍼티 공법(제10-2091977호) 기술사용협약서 1부
(입찰공고일 이후 발행본-단지명 기재)
 - 아. 입찰공고일 기준으로 최근 6개월간 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 사실 유무 확인서 1부
※ 확인서 발급방법 : 공정거래위원회 온라인 사건처리시스템(<http://case.ftc.go.kr>)
 - 자. 적격심사제 세부평가에 따른 제출서류(첨부 적격심사제 세부평가표 기준)
 - ① 신용평가등급확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)
 - ② 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁 발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
 - ③ 기술자 보유 증명서 1부(국가기술자격증수첩 사본, 4대보험 중 택1 가입자명부 포함)
 - ④ 장비보유 현황 1부(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
 - ⑤ 실적증명서(협회 발행본 또는 단지 발행본) 또는 실적현황표 사본 1부(단지명/주소/규모/연락처 명기)
 - ⑥ 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력평가 관련 사업제안서 1부(회사소개서,공사계획서 등)
 - ⑦ 적격심사제 세부평가표에서 기술자 보유 및 장비 보유현황은 관련 면허 보유업체 모두 만점
- 차. 각서

7. 계약체결에 관한 사항

- 가. 낙찰자는 계약이행보증금을 계약금액의 20% 현금, 공제증권 또는 보증서로 계약체결 후 10일 이내 제출하여야 한다. 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 경우 해당 계약보증금을 발주처에 귀속함.
- 나. 하자보증기간 : 준공일로부터 2년으로 한다.
- 다. 하자보수보증금 : 계약금액의 10% 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택일하여 제출한다.
- 라. 기타사항은 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」제29조(계약체결) 및 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

8. 기타 유의사항

- 가. 입찰자는 입찰금액의 5%이상에 해당하는 입찰보증금을 입찰참가 신청 마감일시까지 현금, 공제증권

또는 보증서등으로 등록하여야 한다. 입찰 의무를 이행하지 아니하였을 경우 해당 입찰보증금은 발주처에 귀속함.

- 나. 입찰자는 입찰공고 내용을 완전히 숙지하고 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하여야하며, 미숙지로 인한 책임은 해당 입찰자에게 있다.
- 다. 제출 서류 심사에서 미비 또는 하자가 판명된 경우 해당 업체는 심사대상에서 제외하고, 제출된 서류는 서류는 일체 반환하지 않으며, 서류상에 하자가 있거나, 허위, 기타 부정한 방법으로 입찰한 업체는 무효로 한다.
- 라. 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」 제6조(입찰의무효) 및 별표3에 명시된 사항의 입찰은 무효로 한다.
- 마. 낙찰자가 정당한 이유 없이 낙찰 통보 후 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 입찰보증금은 당 아파트에 귀속 처리되며, 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자선정지침」제29조(계약체결)에 의거, 무효로 한다.
- 바. 상기 사유로 인하여 입찰 무효가 된 경우 해당 입찰자에게는 전화, 문자, 팩스 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.
- 사. 입찰가격은 총금액(부가세 별도)으로 작성한다.
- 아. 입찰가액 산출방법 및 기준은 현장설명회 시 관련 자료와 함께 입찰자가 직접 현장 답사하고 실측하여 산출해야 하며, 물량산출 잘못으로 인한 모든 책임은 응찰자가 감수해야 하고 이를 이유로 입찰금액을 조정할 수 없으며, 관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 경우 그를 따른다.
- 자. 공사 대금 지불조건은 계약금 20%, 중도금 1차 30%, 중도금 2차 30%, 잔금 20%로 한다.
- 차. 본 공고문에 명시하지 않은 사항에 대하여는 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」과 공동주택 관계법령 및 규정 등에 따른다.
- 카. 기타 문의사항은 관리사무소(☎ 032-553-6466)로 문의 바랍니다.

2026년 09월 30일

초정마을 동아아파트 입주자대표회의(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	외벽 균열보수 및 재도장 공사
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)			
초정마을 동아아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[별지 제9-2호서식] (제71조제3항 관련)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

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	2건~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	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
	지원서비스 능력 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
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(예; 3개 업체가 참가한 경우 사업계획의 적합성은 5-4-3 으로 배점)
- 기업신용평가등급은 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, <별지 제9호 서식> 비고 제2호의 평가기준에 따른다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 관련 면허 보유업체 모두 만점으로 한다.
- 업무실적은 (해당 단지의 규모 등을 고려하여 600세대 이상인) 5건을 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 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.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 가격대비 점수비율에 따라 배정한다.
 ※입찰가격 점수 = $[30 - \{30 \times \square \times (\text{입찰가} - \text{최저가}) / \text{최저가}\}]$ (소숫점 둘째자리에서 반올림한다)
 ※□는 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위한 배수로서, 1~5 중 4로 한다.
 ※물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 순으로 정한다(점수 산출방법은 동일).

각 서

귀 아파트의 외벽 균열보수 및 재도장 공사입찰에 참가함에 따라 아래의 상황을 확인하고
각서합니다.

1. 제출된 서류는 일체의 허위사실 및 허위문서가 없음을 확인합니다.
2. 귀 아파트 측의 적격심사평가과에 의한 사업자선정에 결과에 대하여 민·형사상 등을
포함하여 어떠한 이의도 제기하지 않는다는 조건하에 입찰에 참가함을 각서합니다.
3. k-apt에 입찰등록 후 등록한 일체의 서류를 전자입찰 등록순서대로 편철하여 1부를
아파트 관리사무실로 제출하겠습니다.

2026. . .

(인)