

지하주차장 누수 보수, 바닥 도장공사, 전체 리모델링 공사 설계 업체 선정 입찰 (수정)공고

공동주택관리법 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자선정) 및 국토교통부 고시 제2024-196호 (주택 관리 업자 및 사업자 선정지침 제24조)에 의거 사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

-아 래-

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 아이파크삼성동아파트
- 2) 소 재 지 : 서울시 강남구 영동대로 640
- 3) 단지 규모 : 3개동 / 449세대 / 최고층 46층 / 연면적 146,483㎡

2. 입찰에 부치는 사항

1) 설계 대상 공사 범위 및 내용

- 가. 공사범위 : 지하주차장 전체(지하1층~지하3층, 지하주차장 진입로)
- 나. 공사내용 : 지하주차장 천장 누수 보수, 바닥 균열 보수 및 바닥 방수공사, 지하주차장 리모델링 공사

2) 설계용역

가. 지하주차장 리모델링

- 전체 디자인 설계
(지하주차장 입구, 벽체 디자인, 각종 싸인 물, 전등, 주차유도시스템 포함)
- 주민투표를 위한 3가지 지하주차장 디자인 설계 작성
- 공사물량 및 적정 공사비(산출 내역서 포함) 산출
- 공사 도면 및 시방서
- 공사 현장설명회 자료 작성

나. 천장 누수

- (인젝션 및 유도방수판 설치) 보수, 배수로 보수, 바닥 보수 및 바닥 방수 공사
- 바닥 기존 도장면 전부철거를 할지 일부철거를 할지 비교 검토
- 바닥 방수 자재로 폴리우레아를 사용할지 에폭시를 사용할지에 대한 비교 검토
- 발주자가 제공하는 천장 누수맵과 자체 조사를 통해 누수를 막기 위한 방안 마련
- 유도 방수판의 위치 선정 및 배수 방법
- 공사 도면 및 시방서
- 공사물량 및 적정 공사비(산출 내역서 포함) 산출
- 공사 현장설명회 자료 작성

3) 입찰 가격 상한가 책정 및 확인

4) 납품 기간: 계약일로부터 1개월

3. 현장설명회 : 현장설명회는 없으나, 필요시 내방하여 현장을 확인하여 주시기 바랍니다.

4. 입찰종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰

5. 입찰서 등 제출서류

- 1) 입찰서 1부. (입찰서 구비서류-산출내역서 첨부, 입찰가격 5% 이상 입찰보증서 각1부)
 - 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 함.
 - 입찰가격 가중치 : 1
- 2) 해당면허, 등록증 사본 각 1부
- 3) 사업자등록증 사본 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세증명서 각1부 (전자발급포함)
- 5) 적격심사제 평가 배점표에 따른 서류 각 1부
 - 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가된 것) 1부.
 - 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간) 1부.
 - 기술인력보유 증명서(입찰공고일 기준 최근 1개월 이상 근무하고 있는 자로서 자격증 사본 및 4대 보험 가입 증빙자료, 해당면허 또는 등록증이 있을 경우 만점으로 함.)
 - 장비보유현황 1부. (해당면허 또는 등록증이 있을 경우 만점으로 함.)
 - 최근 5년간 설계 실적증명서(계약기간, 업체나 단지명, 연락처 기재) 및 계약서 사본 각 1부.
 - 사업 제안서(설계 제안서, 누수를 막기 위한 방안 제안서) 1부.

5) 제출서류 서식, 제출방법 및 마감시한

- ① 입찰서 서식 : 국토교통부 고시 제2024-196호 별지 제1호 서식에 따른다.
- ② 제출방법 : 입찰서 등 제출서류는 www.k-apt.go.kr 에 전자입찰로 등록할 것.
- ③ 서류마감 : 2026년 10월 15일(목) 17시 까지
- ④ 각종 증명서 등 제출서류 유효기간은 입찰공고일 이후일 것.

6. 개찰 일시 및 장소 : 2026년 10월 15일(목) 18시 이후 (생활문화지원센터 개찰담당자 PC)
(개찰일시는 단지 사정에 따라 변경될 수 있음)

7. 사업 제안 설명회: 2026년 10월 15일(목) 20시 사업 제안서(설계 제안서, 누수를 막기 위한 방안 제안서)에 대한 프리젠테이션을 입주자대표회의 회의실에서 진행할 예정임. 각 업체별 20분의 프리젠테이션 진행 예정이고 순서는 당일 추첨함.

8. 입찰참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 “주택관리업자 및 사업자 선정지침” 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 업체.
- 2) 건축사법에 의한 건축사 1인 이상의 건축사 사무소 개설 신고업체

9. 무효로 하는 입찰 : 무효로 하는 입찰은 해당 입찰자에게 유선 또는 문자 메시지 등으로 무효 처리 사유를 통보한다.

10. 입찰 관련 유의사항

- 1) 입찰가에 대한 산출내역서는 필히 첨부 하여야 하며, 각 사의 양식으로 제출
- 2) 현장설명회는 없으나, 필요시 내방하여 현장을 확인하여 주시기 바랍니다. 필요에 따라 도면 등 제공 가능합니다.
- 3) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출된 서류의 허위 또는 담합 사실 발견시에는 선정 및 계약 이후에도 무효처리하고 입찰 보증금은 몰수한다.
- 4) 입찰자는 사전에 입찰공고를 완전히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 5) 근로기준법 등 관계법령 위반 시 무효로 함.
(산출내역서상에 최저인건비를 준수하지 않거나 덤핑 입찰자는 무효처리)
- 6) 이 공고에 기술되지 않은 사항은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따름.
- 7) 기타 사항은 입주자대표회의 총무 010-2051-6993 으로 문의 바람.
- 8) 관리 사무소 직원이나 입주자대표회의 구성원이 입찰 과정에 편의나 낙찰을 약속하며 금품 등의 제공을 요청하거나 타 업체의 낙찰을 위해 입찰 참여를 방해할 경우 즉시 입주자대표회의 감사 010-6783-2413, 010-3787-6599 로 신고하기 바람.

11. 계약체결 및 하자에 관한 사항

- 1) 계약상대자는 계약금액의 10%에 해당하는 계약(이행)보증금을 현금, 공제증권, 보증서 등으로 계약 체결 후 10일 이내에 제출하여야 함.
- 2) 낙찰된 업체는 본 공사의 이행을 제3자에게 하도급하거나 위임할 수 없음.
- 3) 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 시 해당 계약(이행)보증금은 발주처에 귀속됨.

12. 입찰보증금 및 그 귀속 : 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 5% 이상에 해당하는 입찰이행보증보험증권을 입찰서류 마감일시까지 제출하고, 낙찰자가 정당한 사유 없이 10일 이내 계약을 체결하지 않을 경우 입찰보증금은 발주처에 귀속되며 낙찰은 무효로 함.

2026년 9월 30일

아이파크삼성동아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회사채에 준 하 는 등 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
	업 무 능 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보					
8			2순위(20%)						
6			3순위(40%)						
4			4순위(20%)						
2			5순위(20%)						
장 비 보 유 (10점)		10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
업 무 실 적 (10점)		10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
사 업 제안서 (10점)	사 업 계 획 의 적 합 성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	지 원 서 비 스 능 력 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	1순위(최저가)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※□는 가중치로 가격평가의 차별성을 보다 크게 하기 위해 입주자대표 회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 B업체 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 참가업체가 5개 이하로 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 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 증빙자료 하나를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하고, 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.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 지원서비스 능력은 기술, 인력, 장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 본다.
- 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여하고 나머지 업체는 최저가와 차액 비율에 따라 점수를 부여한다. (최저가와 차액비율이 30% 이상일 경우 0점)