

(긴급) 승강기 유지보수업체 선정 입찰 공고문

공동주택관리법 제25조, 동법 시행령 제25조 제3항 및 국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 당 아파트 「승강기 유지보수업체」를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

가. 단 지 명 : 디에이치퍼스티어아이파크

나. 소 재 지 : 서울특별시 강남구 개포로 310

다. 단지규모 : 74개동 6,702세대(1획지 37개동 3,282세대, 2획지 37개동 3,420세대) 및
부대시설, 지상 35층, 지하 4층, 연면적 1,306,341.0765㎡

라. 승강기 설치 현황

1) 설치대수 : 244대 (1획지-116대 / 2획지-128대)

2) 모델구분 : WBHS 76대, WBLX 151대, WBSS1 15대, WBSS2 2대

구 분	인승	속도 (m/min)	대수	구 분	인승	속도 (m/min)	대수
아파트	17	210	76	부대시설 (커뮤니티)	20	150	1
		180	54		17	150	1
		150	41		17	60	3
		120	26		15	60	3
		105	12	옥외셔틀	17	60	8
		90	8		15	60	1
	15	180	8				
		105	2				
	소계 ①			227	소계 ②		
합계 (①+②)							244

2. 입찰의 종류 및 낙찰자 선정 방법 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

3. 입찰에 부치는 사항

가. 계약종류 : 단순보수계약(POG)

나. 계약기간 : 2026.11.01.~2028.10.31.(24개월)

4. 입찰참가자격

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조 ①항 참가 자격의 제한에 해당되지 아니한 업체

나. 승강기 유지관리업 등록업체로 공고일 현재 자본금 5억원 이상 업체

다. 공고일로부터 최근 5년간 공동주택 1000세대 이상 5개단지 이상 유지관리 완료 실적이 있는 업체

라. 책임기술인력 1인 포함 기술인력 15명 이상 보유한 업체

마. 제조사 순정부품만 사용

바. 기술 인력이 24시간 대기하여 고장 신고 시(주간, 야간, 공휴일 포함) 30분 이내 현장에 도착하여
조치가 가능한 업체

5. 제출서류 : 국토교통부고시 제2024-196호 제27조(제출 서류)에 따른 서류 일체 (입찰 공고일 이후
발행한 서류제출, 순서대로 PDF 파일로 작성하여 제출)

가. 기업 신뢰 관련 기본서류

① 사업자등록증 및 승강기 유지관리업 등록증 사본 각 1부

② 법인 등기사항증명서 1부

③ 법인 인감증명서 1부

④ 사용인감계 1부

- ⑤ 행정처분 확인서 1부
- ⑥ 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부 (입찰 공고일 이후 발행분)
- ⑦ 기업 신용평가등급 확인서 1부 (NICE 신용평가 또는 한국기업평가가 발행한 것으로 유효기간 이내)
- ⑧ 최근 6개월 입찰 담합 관련 공정거래위원회 과징금 부과 사실유무 확인서 1부 (입찰공고일 기준)

나. 업무 수행 능력 관련 서류

- ① 최근 5년간 실적증명서 1부 (기종, 단지명, 세대수, 연락처, 발급자 날인실적 증명, 계약기간 기재)
- ② 기술인력 보유증명서 1부 (최근 1개월 이상 근무자, 자격증 사본, 4대 보험 가입 증빙자료)
- ③ 장비 보유 현황 1부 (제출 서류 마감일 현재 보유한 장비 구입 영수증 또는 장비 임대 확인서 등)
- 승강기 안전관리법 시행령 [별표8] 승강기 유지관리업의 등록 기준 장비

다. 사업 제안서 관련 서류

- ① 연간 승강기 유지보수 계획서 1부 (자체 페널티, 소모품 공급 범위 포함)
- ② 입찰서 1부 (부가세 별도)
- ③ 세부 산출내역서 1부

라. 회사소개서 1부

마. 입찰보증금

- ① 납부금액 : 입찰가격의 100분의5 이상으로 한다.
- ② 납부방법 : 현금, 공제증권 또는 보증보험증권 중 택1
- ③ 납부장소 : 현금인 경우 당 아파트 생활지원센터 계좌이체
- ④ 납부기한 : 입찰서 제출 마감 기한까지 납부

바. 그밖에 입찰에 필요한 서류 일체

- ① 순정부품 공급 확인서 1부
- ② 영업배상 책임보험증권 1부

사. 적격심사표(국토교통부고시 제2024-196호 [별표 6])에 따른 적격심사서류 일체

[기업신용등급 확인서, 행정처분 사실유무 확인서, 기술인력보유 증명서(4대보험가입증빙), 장비보유 현황]

아. 서류 미제출 시는 해당 항목은 “0”점 처리하며, 허위 서류제출 시 입찰 무효 처리

6. 서류접수 및 개찰

가. 서류접수 마감 : 2026.10.12.(월) 17:00까지, 모든 서류는 전자입찰(www.k-apt.go.kr)로 제출

나. 개찰일시 및 장소 : 2026.10.12.(월) 18:00 이후, 1획지 생활지원센터

※ 개찰 일시 및 장소는 아파트 사정에 의해 변경될 수 있으며, 변경 시 개별 통지

다. 업체 설명회(PT) 일시 및 장소 등 (입주자대표회의 일정에 따라 변동될 수 있음)

- ① PT 일시는 업체별로 개별 통지 / 개최장소 : 2획지 연회장
- ② 발표 순서 및 방법 : 응찰한 순서 / 설명 시간 15분 이내, 질의응답 시간 10분 이내

7. 낙찰업체 선정방법 및 통보

가. 입찰참가자격, 제출 서류가 모두 유효한 업체 중에서 적격심사제 세부평가표에 따라 최고점을 받은 업체를 낙찰자로 선정.

나. 적격심사표 기준 동일 점수 2개 이상이 발생할 경우 최저가격 업체로 선정하고 최저가격도 동일할 경우 추첨하여 낙찰자 선정.

다. 낙찰대상 사업자가 계약 포기 시 유효한 입찰 조건 범위 내의 차순위 사업자를 결정하여 선정.

나. 국토부 고시 제2024-196호 사업자 선정 지침에 의거 적격심사제를 통해 낙찰자 선정 후 개별 통보함.

8. 기타 입찰에 필요한 사항

- 가. 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰 관련 법령(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 및 입찰에 관한 서류를 입찰전에 완전 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 아니함으로써 발생하는 불이익의 책임은 입찰 참가자에게 있음.
- 나. 제출된 서류에 허위 및 담합 사실 발견과 중도해지·법적분쟁이 있는 업체는 낙찰업체라도 낙찰을 취소할 수 있음.
- 다. 해당 입찰과 관련, 물품·금품·발전기금 등을 입주자 및 사용자, 입주자대표회의(구성원을 포함한다), 관리주체(생활지원센터 직원을 포함한다.) 등에게 제공하거나 제공하기로 약속한 자, 관리주체에서 제안한 장비 이외의 물품 제공 제안 행위자는 입찰 참여할 수 없으며 입찰에 참가할 경우 그 입찰을 무효로 함.
- 라. 공고일 이후 본 입찰과 관련하여 허위사실이 있음이 발견된 경우 선정 및 계약 후라도 무효처리하며 제출 서류에 대한 입증책임은 입찰 참가자에게 있음.
- 마. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하거나 계약 체결을 거절하는 경우 낙찰을 무효로 하며, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.
- 바. 낙찰 및 계약 후 제3자에게 권리 양도 불가.
- 사. 산출내역서는 입찰업체 양식으로 작성하여 제출하고, 산출 오류, 기재 오류 또는 기재 내용을 수정한 경우에는 0점 처리하거나 무효 처리함.
- 아. 입주민 안전을 위해 승강기 부품 교체 시 해당 기종의 순정품을 사용하여야 하며, 상시 예비 부품을 보유하고 비상시 즉시 교체할 수 있어야 함. (부품 교체 시 제조사에서 발행한 정품 확인서 및 거래명세서 등 제출하도록 한다.)
- 자. 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관계법령 및 사업자 사업자 선정지침, 입주자대표회의 결정에 따르며, 기타 자세한 사항은 생활지원센터(☎02-2058-1801)로 문의 바람.

첨부 1. 입찰서

- 2. 승강기 유지보수업체 선정 적격심사제 세부 평가 배점표 1부
- 3. 특기시방서 1부. 끝.

2026년 10월 01일

(주)타워피엠씨 대표이사 대리인

디에이치퍼스티어아이파크 생활지원센터장(직인생략)

첨부 1. 입찰서

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	승강기 유지보수업체 선정 건
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자			
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
디에이치퍼스티어아이파크 생활지원센터 센터장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

첨부 2. 승강기 유지보수업체 선정 적격심사제 세부 평가 배점표

구분	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 ⁺	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					
	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 수 행 능 력 (20점)	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 (5점)	5	제시사항 모두 확보						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	관 리 실 적 (5점)	5	5개 단지 이상						
		4	4개 단지						
		3	3개 단지						
		2	2개 단지						
		1	1개 단지 이하						
사 업 제 안 서 (20점)	사업계획의 적합성 (15점)	15	우수(10%)						사업설명회 (PT) 실시 하여 채점
		13	양호(20%)						
		11	보통(40%)						
		9	미흡(20%)						
		7	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (5점)	5	우수(10%)						
		4	양호(20%)						
		3	보통(40%)						
		2	미흡(20%)						
		1	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(10%)						
		28	2순위(20%)						
		26	3순위(40%)						
		24	4순위(20%)						
		22	5순위(10%)						
총 점	100점	100점							

〈비고〉

- 행정처분은 법 제53조에 따른 행정처분 및 법 제102조에 따른 과태료를 의미한다.
- 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 4대 보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시 사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그다음 40%는 3순위, 그다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가 항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리 방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전 지수는 공동주택관리 시 협력업체와의 공생 발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 참여업체 적격심사 평가일에 개찰하고, 업체 평가 완료 즉시 집계하여 당일에 순위를 결정할 수 있다. 5개 업체 초과 시에는 1순위 우수(10%), 2순위 양호(20%), 3순위 보통(40%), 4순위 미흡(20%), 5순위 부족(10%) 순으로 배점한다.

첨부 3. 특기사항

1. 일반사항

- 가. 점검 및 보수는 기계실, CAR 및 승강로, 피트 순서로 실시한다.
- 나. 점검 및 보수 시 안전에 관한 시설물을 확인한 후 점검·보수를 실시한다.
- 다. 점검 보수 시 "관리주체"의 당일 작업 지시를 받은 후 실시한다.
- 라. 점검자는 점검 보수상에 출퇴근 시간을 기록하여 "관리주체"에게 제출한다.
- 마. 점검자는 점검 시 출입증 또는 신분증을 항상 패용해야 한다.
- 바. 점검자는 당일의 점검 보수 결과를 일지에 기록하여 "관리주체"에게 제출하되 특별한 사항은 "관리주체"에게 서면으로 보고한다.
- 사. 작업 후 정리정돈을 철저히 실시한다.
- 아. 점검자는 당일 점검 시 승강기 운행에 지장을 초래한다고 "관리주체"가 판단할 때, "관리주체"의 지시에 따른다.
- 자. 점검 및 보수자의 근무시간은 09:00~17:00로 한다.

2. 근무인원

- 가. 점검 인원은 필히 당 현장에 등록된 자(출입 허가 득한 자)로 제한하며 모든 규칙은 당사 규정에 따른다.
- 나. 기술요원 교체 시 교체 인원을 사전 통보하고 "관리주체"의 의견을 최대한 반영한다.
- 다. 점검자가 불성실하거나 당 현장의 관리 수칙에 어긋나는 행동을 하여 "관리주체"가 교체 요구하였을 경우 업체는 점검 및 보수 담당자를 즉시 교체해야 한다.

3. 점검 및 보수 일정

- 가. 매월 호기별 순차 점검을 실시한다.
- 나. 매년 여름철 에어컨의 원활한 사용을 위하여 전체적으로 가동상태 등을 점검하여 "관리주체"에게 점검 내용을 보고하여 조치할 수 있도록 한다.
- 다. 연중 가동 중인 공기청정기 가동상태를 호기별 점검 시 이상 유무를 파악하여 "관리주체"에게 보고한다.

4. 정기점검 범위

- 가. 권상기, 쉬브 및 각종 모터 운전 상태 체크
- 나. 각 기기 로프 장력 상태, 스위치 동작상태, 오일량 및 점도 체크
- 다. 릴레이 및 전자접촉기 점검
- 라. 기준선(LEVEL)이 $\pm 5\text{mm}$ 이내일 것
- 마. 도어 개·폐 상태 점검 - 도어씰 이물질 제거, 자동닫힘 상태
- 바. 승강장 버튼 동작상태 점검
- 사. SAFETY SHOE 동작상태 점검
- 아. 각 브러쉬 마모 상태 점검 - 불순물 및 베어링 구동 상태
- 자. 메인 로프 및 가버너 로프 장력 점검
- 차. CAR SILL과 승강장 간 간격 체크
- 카. 각종 퓨즈류, 신호용 전구, 카 내부 조명장치 점검
- 타. 로프 이탈 방지 레벨 점검

파. 브레이크 스트로크 및 라이닝 마모 상태 점검

- 1) 각 베어링 그리스 주입
- 2) 수전반, 제어반, 신호반 점검 - 과부하 및 부하 보상량 체크
- 3) G.O.V 분해점검 및 CAR 방진고무 이완 상태 점검
- 4) 각 전원 라인 절연 체크

하. 하절기(07~08월), 동절기(12~01월) 피트 누수 및 결로 상태를 중점 점검하여 이상 유무를 “관리주체”에게 보고하며, 승강로 피트 배수펌프는 매월 작동 점검을 실시하고 이상 발견 시 “관리주체”에게 즉시 통보한다.

5. 고장 수리 및 부품 조달

가. 부품 교체는 반드시 순정부품만 가능하며, 순정 부품 공급 확인서를 “관리주체”에게 제출하여야 한다.

나. 부품 조달은 특별한 사정이 없는 한 당일 조달하여 보수하여야 한다.

다. 주요 부품은 공급가, 규격, 납품 조건을 “관리주체”에게 제출하여 승인을 받는다.

라. 단순 유지관리 외 부품 교체 및 수리비 부담 범위는 별도로 정하기로 한다.

마. 교체 부품명, 수량, 단가, 작업 내역을 문서로 제출한다.

바. 소모품류는 아래와 같다.

- 1) 각종 유류
- 2) 각종 카본 브러쉬, 가동 고정접점, SHUNT, LEAD, FUSE, 신호용 전구
- 3) 각종 볼트, 너트류
- 4) 보수용 소모자재 (보루, 링, 와셔, 솔 등)
- 5) 퓨즈 및 리드선
- 6) 승강기 내부 등기구 및 점검용 소모 잡자재

6. 원격감시 체계 구축 및 운영으로 승강기 품질 향상에 만전을 기한다.

7. 긴급 출동 및 서비스 품질 기준

가. 고장 신고 접수 시점을 기준으로 처리 기간을 산정한다.

나. 고장 신고 후 30분 이내 현장에 도착하여야 하며, 도착이 지연될 경우 지연 사유와 예상 도착 시간을 “관리주체”에게 반드시 유선 통보한다,

다. 호기별 동일 증상으로 2회 이상 반복 고장이 발생되면 원인 분석서를 “관리주체”에게 제출한다.

라. 패널티 조항 및 서비스 책임 기준은 아래와 같다.

구 분	서비스 책임 기준
일반고장관리	○ 24시간 초과 운영 정지 시 해당호기 1개월 유지보수로 50% 감액 ○ 36시간 초과 운영 정지 시 해당호기 1개월 유지보수로 100% 감액
간헐사고관리	○ 당월 동일호기 간헐 2회 발생 시 특별점검 및 해당호기 1개월 보수료 70% 감액 ○ 당월 동일호기 간헐 3회 발생 시 특별점검 및 해당호기 1개월 보수료 100% 감액
반복고장관리	○ 당월 동일호기 / 동일부위 3회 이상 고장발생 시 해당호기 개선보고 및 당월 유지보수로 50% 감액
법정검사관리	○ 당사 귀책에 따른 불합격 발생 시 즉시 개선 조치 및 결과 보고 해당 호기 1개월 유지보수로 100% 감액

8. 비용 처리 및 책임 소재

- 가. 비용 청구는 유지보수료와 부품 교체비의 항목을 구분하여 “관리주체”에게 청구한다,
- 나. 특정 횟수 이상의 반복 고장 발생 시 해당 호기 월 보수료 일부를 공제한다.

(페널티 조항 및 서비스 책임 기준 준수)

- 다. 업체의 점검, 수리상 과실로 발생한 손해는 업체가 전액 부담한다.
- 라. 업체 귀책과 관리주체 귀책의 사고 책임 범위를 별도로 명확히 구분한다.
- 마. 업체 사유로 수리가 지체되면 해당 호기 월 보수료에서 공제한다.