

주민공동시설 증축 설계업자 선정 입찰공고

(제한경쟁,적격심사제,전자입찰)

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

1. 사업개요

1) 사업내용 : 2026년도 강동롯데캐슬퍼스트아파트 주민공동시설 증축 설계업자 선정

2) 규모 및 면적

- ① 단 지 명 : 강동롯데캐슬퍼스트아파트
- ② 소 재 지 : 서울시 강동구 고덕로 131
- ③ 단지규모 : 40개동 / 3,226세대 / 관리면적397,774.35㎡. 부대 및 복리시설
- ④ 용역내용 : 증축 공사 설계업무 일체(인·허가 포함)
- ⑤ 용역의 범위

- 현장 조사 및 구조 검토, 증축 방안에 대한 제안 제서
- 인허가 및 공사용 도서(시방서, 구조검토 및 안전확인서, 소방·전기·통신 등) 작성, 공사비 산출에 따른 내역서 작성
- 관련 인허가(사용승인 포함) 취득
- 공사업자 선정을 위한 입찰공고문(안) 작성

※ ① 설계자는 발주처와 사전 협의하여 각종 인허가 관련 업무에 필요한 서류를 작성, 제출하며 유관기관(강동구청 등)과 협의를 수행한다.

② 각종 심의, 심사, 자문, 회의 및 관련 기관협의 등을 위해 필요한 제반 비용은 설계자가 부담하여야 한다.

③ 본 용역과 관련한 1차 선금금은 설계자가 강동구청으로부터 행위허가(건축허가) 취득 완료 후 지급기로 한다.

2. 현장설명회,마감,개찰 등

해 당 일 정	일시	장소	비고
입찰공고	2026. 10. 01.		
현장설명회	2026. 10. 07.(15시)	관리사무소	참석업체만 입찰참가 가능
서류마감	2026. 10. 13.(17시)	전자입찰시스템	
개찰	2026. 10. 14.(10시)	개찰집행자 PC	부득이한 사유로 변경시 참여자에 유선 통보
사업설명회	2026. 10. 20.(19시)	입주자대표회의실	

3. 입찰종류,낙찰방법,입찰방식 제한경쟁입찰, 적격심사낙찰제, 전자입찰

4. 참가자격

- 1) 선정지침 제26조(참가자격의 제한)에 따른다.
- 2) 자본금 : 3억원 이상인 업체
- 3) 사업실적 : 공동주택 1,000세대 이상이면서 3건 이상 공동주택 설계·시공감리 관련 용역 완료실적.
(※ 주의 : 실적은 최근5년간(2021.1.1~ 입찰공고일) 완료된 실적만 인정한다. 단, 계약체결 후 착수전 또는 계약기간이 입찰공고일을 경과하여 진행중인 실적은 불인정.)
- 4) 건축사 또는 기술사 등록을 필한 건축사사무소, 기술사사무소, 엔지니어링 활동주체 또는 시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법에 의한 안전진단업체
(해당 용역수행 가능 면허 보유업체)

5. 제출서류

- 1) 제출서류(전체 사본, 모든서류 순서대로 파일 하나로 투찰)
 - ① 산출내역서와 선정지침 제31조제1항에 따른 입찰보증증권, 공제증권 또는 현금납부 영수증 (계좌이체증명서) 택1. 각 1부,(국토교통부 유권해석 : 전자입찰시 입찰서양식 불필요)
 - ② 해당 용역수행 가능 면허 및 등록증 1부,
 - ③ 사업자등록증 1부,
 - ④ 법인의 경우 법인등기사항증명서 1부,
 - ⑤ 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부,
 - ⑥ 지침 제26조제1항제6호에 따른 입찰관련 과징금처분 범위반사실확인서 또는 현황 화면 출력물 링크주소 (<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violtLawK.do>) 택1,
 - ⑦ 4. 참가자격 중 아래 서류 1부,
 - 2) 입찰참가자격 중 사업실적에 관한 실적현황 및 각 현장별 사업실적증명서 각1부,
 - ⑧ 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부,
 - ⑨ 적격심사제 평가배점표에 따른 아래 제출서류 각1부,

제출서류	유의사항
신용평가등급확인서	입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로,유효기간 이내의 것
행정처분확인서	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 예1) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.15~23.6.14 포함시 유효 예2) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.16~23.6.15) 1일 부족 무효
기술인력보유증명서	입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료
장비보유 증명서	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등(모두 만점)
업무실적 증명서	입찰공고일 현재 해당 용역의 용역실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미
사업제안서	사업계획의 적합성 및 협력업체상생발전계획 포함

☆위 서류 중 행정처분확인서 이외 미제출시 0점처리 하되, 행정처분확인서 무효(미제출시 선정지침 별표3의 제3호 적용, 제출은 했지만 확인기간 부족시 선정지침 별표3의 제7호 적용), 해당 법령에 따라 행정처분이 없는경우 제외)

- 2) 제출방법 : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 위 제출서류는 시스템에 서류를 등록

6. 무효입찰자 무효통보 서면,팩스,유선,시스템등록 중 어느하나

7. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 제출된 입찰서는 교환,변경 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결전 이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리함.
- 2) 입찰가격 산출내역서는 각 회사 양식으로 작성하되, 본 공고문 1.사업개요를 참고하여 작성 할 것.

8. 계약체결에 관한 사항

- 1) 계약기간 : 계약 체결일로부터 90일(단, 인허가 기간 일정으로 인한 증액없음)
- 2) 계약보증금 : 용역업체는 계약체결시 계약금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금 또는 계약보증증권으로 납부하여야 함.
- 3) 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

9. 입찰보증금 및 그 귀속

- 1) 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1.
- 2) 입찰보증증권 번호 사업자등록번호(212-82-69234)입니다. 현금입금 업체는 전화 문의.
- 3) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 4) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

10. 그 밖에 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02-3427-0036) 문의 바랍니다.

11. 첨부 : 1. 설계비 산출내역서 1부.

2. 적격심사평가내용 일람표 1부.
3. 적격심사평가표 1부.

2026년 10월 01일

강동롯데캐슬퍼스트아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

설계비 산출내역서

업체명 :

대 가		기술등급	업무투입 시간(일)	노임단가(원)	노임합계(원)	비고
직접 인건비	현장조사	건축사(기술사)	3			2026년 엔지니어링업체 임금실태조사결과 건설업종 적용
		특급기술자	0			
		고급기술자	3			
		중급기술자	0			
		초급기술자	3			
		소계				
	설계업무	건축사	20			
		특급기술자	0			
		고급기술자	50			
		중급기술자	0			
		초급기술자	40			
		소계				
	대관업무	건축사	5			
		특급기술자	0			
		고급기술자	5			
		중급기술자	0			
		초급기술자	4			
		소계				
	업무협의 및 제출자료 정리기간	건축사	4			
		특급기술자	0			
		고급기술자	0			
		중급기술자	0			
		초급기술자	3			
		소계				
	총 계					
직접 경비 (업무수행기간 1회당 50,000원)						75회 (일평균25일)
인건비 소계						
제경비 (직접인건비 × 110 ~ 120%)						
기술료 ((직업인건비 +제경비)×20~40%)						
손해배상 공제(0.457%)						
합계 금액						(천단위 절사)

적격심사평가내용 일람표(입찰자 작성용)

순번	평가항목	평가내용	첨부서류
1	신용평가등급	()등급 () 점	※ 기업신용평가등급 확인서
2	행정처분건수	() 건 () 점	※ 행정처분확인서
3	기술자 보유	() 점	※ 면허(등록) 제출로 대체 해당자격 충족시에는 모두 만점처리함.
4	장비 보유	()등급 () 점	※ 면허(등록) 제출로 대체 해당자격 충족시에는 모두 만점처리함.
5	업무 실적	() 점	※ 발주처발행 실적증명서 또는 계약서 사본

상기 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)

2026. . .

강동롯데캐슬퍼스트아파트 입주자대표회의 귀중

[별지 제9-3호서식](제71조의2제3항 관련)

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

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 (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%)						
관 리 실 적 (10점)		10	5건이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 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%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (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	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), B 업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.6, ③ 28.0, ④ 27.3, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자장비 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.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)