

경비·청소 노동자 휴게시설 개선 공사업체 선정 입찰(재)공고

공동주택관리법 시행령 제25조1항 및 국토교통부 고시 제2024-196호『주택관리업자 및 사업자 선정지침』에 따라 경비·청소 노동자 휴게시설 개선 공사업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 한강한라비발디 아파트
- 나. 소 재 지 : 김포시 김포한강11로 255번길 149(운양동)
- 다. 단지규모 : 12개동 857세대

2. 입찰내용 : 현장설명회 조건에 의함

- 가. 경비·청소 노동자 휴게시설 개선공사
- 나. 동일 공간에 경비원 휴게실, 미화(남) 휴게실, 미화(여) 휴게실 설치, 칸막이, 도어 설치, 유리벽 단열공사, 침상 공사(히팅판넬 포함), 도배 또는 페인팅, 전기공사 외 기타 부대공사
- 다. 기타 공사범위 상세 자료는 현장설명회에서 제공
- 라. 김포시 공동주택 지원사업 대상(총사업비 16,500,000원/부가세 포함)

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 전자입찰(www.k-apt.go.kr), 일반경쟁입찰, 적격심사제(총사업비 범위 내에서 입찰한 업체 중 적격심사에 의한 낙찰자 결정)

4. 계약기간 : 낙찰 후 11월 말 이전 완공 조건

5. 입찰참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 1항의 각호 어느 하나에 해당하지 않는 업체
- 나. 현장 설명회에 참가한 업체 (현설시 공사범위 및 공사내용 설명)

6. 제출서류 : 사업자선정지침 2024-196호 제27조(제출서류)에 따라 순서대로 편철 **하나의 pdf 파일**로 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록하는 방법으로 제출

- 가. 입찰서 1부.(산출내역서 포함, 부가세 별도)
- 나. 사업자등록증 사본 1부
- 다. 실내건축공사면허증 사본 1부
- 라. 법인등기사항 증명서(개인인 경우 주민등록 등본) 1부.
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 1부. (전자발급 포함)
- 바. 해당법령에 따른 처분권자가 발급한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부.

사. 적격심사제의 평가배점표(붙임 2)에 따른 제출서류 사본 1부

- 기업신용평가등급 확인서
- 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료)
- 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)
- 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 업무실적(아파트 휴게시설 공사) 증명서
- 사업제안서(회사소개서 및 공사계획서 등)

아. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부

자. 입찰 보증금(입찰금액 5% 이상) 1부.

차. 공정거래위원회 최근 6개월 간의 과징금 처분 확인서

7. 입찰 일정 및 업체 선정 방법

가. 현장설명회 : 2026. 10. 12(월) 14:00 아파트 입주자대표회의실 및 현장

(대리참석 시 해당업체 직원임을 증빙 가능한 확인서 지참(위임장, 재직증명서, 신분증 등))

나. 입찰마감일 : 2026. 10. 19(월) 16:00 까지

다. 개찰 일시 및 장소 : 2026. 10. 20(화) 17:00 (관리사무소 담당자 PC)

단, 아파트 사정에 따라 변동될 수 있음.

라. 적격심사평가 회의 : 2026년 10월 21일(수) 19:30 입주자대표회의실(단, 아파트 사정에

따라 변동될 수 있음.)

8. 입찰·계약이행 보증금 및 하자보증금

가. 낙찰 통보를 받은 후 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰은 무효로 하며, 입찰보증금은 아파트에 귀속됨. **이 경우 나머지 입찰 참여 업체가 유효한 2개 업체 이상인 경우 차순위 업체를 낙찰자로 한다.**

나. 낙찰업체로 선정된 후 직접 공사하지 않고 제삼자에게 하도급 하거나, 계약자 명의를 변경하는 경우 계약은 해지되며, 이에 대하여 일체의 민·형사상의 이익을 제기할 수 없음

다. 계약 체결 후 계약 금액의 20%에 해당하는 계약이행 보증 증권 (또는 현금, 공제증권)을 계약 체결 후 5일 이내 제출해야 하며, 계약을 이행하지 않을 시 계약이행보증금은 아파트에 귀속됨

라. 준공 시 계약 금액 10%의 하자이행보증증권을 제출해야 하며, 하자보증기간은 1년

마. 2026년 11월 30일까지 준공검사 및 서류 제출을 완료해야 하며, 김포시 공동주택 지원 사업절차(착공·준공·정산)에 따른 제출 서류를 제출하여야 함

9. 입찰의 무효 및 무효업체 통보 방법

가. 선정지침 (별표3)에 해당하는 입찰은 무효로 함

나. 제출서류 미제출 및 제출서류에 하자가 있는 업체는 무효로 함

다. 입찰 무효는 해당 입찰자에게 개별 통보함(전화, 팩스, 문자 중 1개 선택하여 통보)

10. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 허위의 서류 제출 등 무효사유 발생 시 계약 체결

- 후라도 무효 처리하며 보증금은 아파트에 귀속함
- 나. 입찰에 참여한 업체는 반드시 현장을 숙지하여야 하며, 시방서, 설계도면 등을 참조한 다음 현장 실사를 통하여 공사 물량을 산정하여야 함. 미확인으로 인한 책임은 입찰자가 지며, 피해 발생 시 일체 이의를 제기할 수 없음.
- 다. 현장 설명회 참석자는 해당 업체의 임직원임을 증명하는 서류제출(위임장, 재직증명서 또는 명함 등) 하여야 함
- 라. 산출내역서는 항목별로 구분하여 재료비, 노무비, 경비 및 제경비(안전관리비 포함)를 구분하여 작성하여야 함.
- 마. 낙찰업체는 근로자의 안전 및 보건 확보 의무를 위한 산업안전보건법 및 중대재해처벌법 등 관계 법령에서 사업주에게 부여된 종사자의 안전보건 의무를 준수해야 하며, 이를 이행하지 않아 발생한 모든 사고에 대하여 책임을 진다.
- 바. 공고문에 명시되지 않은 사항은 국토교통부 고시(제2024-196호)와 아파트 입주자대표회의 결정에 따르며, 입찰자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없음
- 바. 기타 문의 사항은 아파트 관리사무소로 문의 바랍니다. (☎ 031-989-2820)

2026년 10월 06일

한강한라비발디 아파트 관리사무소장(직인생략)

【별지 제1호 서식】(제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	경비•청소 노동자 휴게시설 개선공사
입찰가액	금 (₩)		
입찰보증금			
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 09월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
한강한라비발디 아파트 관리사무소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : ○○○ (서명)

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	2~3건							
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	1	4건 이상							
		10	제시사항 모두 확보							
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
		4	4순위(20%)							
	업무실적 (10점)	2	5순위(20%)							
		10	5건 이상							
		8	4건							
		6	3건							
	장비 보유 (10점)	4	2건							
		2	1건 이하							
		10	제시사항 모두 확보							
		8	2순위(20%)							
		6	3순위(40%)							
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	4	4순위(20%)							
		2	5순위(20%)							
		5	1순위(최우수1개)							
		4	2순위(20%)							
		3	3순위(40%)							
	지원서비스 능력 (5점)	2	4순위(20%)							
		1	5순위(20%)							
		5	1순위(최우수1개)							
		4	2순위(20%)							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	3	3순위(40%)							
		2	4순위(20%)							
		1	5순위(20%)							
		30	1순위(최저가, 최고가)							
합계	100점	100점	비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점							

<비고>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함

2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표 5] 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고>제2호의 기준을 따른다.

3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.

4. 기술자장비 보유는 주택관리업자 및 사업자 선정지침 [별표 5] 주택관리업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제4호 및 각 목의 기준을 따르며, 기술자 및 장비 추가보유는 모두 확보한 경우 1순위, 모두 확보하지 않은 경우 많이 확보한 순으로 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.

5. 업무실적은 5건 이상을 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.

6. 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.

7. 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.

8. 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 첫째자리까지 산정, 둘째자리 이하 버림)

(배점점수 = {30-(30×(가중치)× $\frac{\text{입찰가}-\text{최저가}}{\text{최저가}}$ }), ※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 공동주택에서 여건에 맞게 정하여야 함.

다만, 물품의 매각과 잡수입의 입찰가격은 최고가 업체를 1순위 30점으로 하고, 최고가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.

(배점점수 = {30-(30×(가중치)× $\frac{\text{최고가}-\text{입찰가}}{\text{최고가}}$ }), 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.