

개별난방 전환 공사 사업자 선정 입찰공고

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 옥수동 극동아파트의 개별난방 전환 공사 사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

단 지 명	옥수동 극동아파트
소 재 지	서울특별시 성동구 독서당로 191 관리실: 02-2297-8440
단지규모	8개 동, 900세대 (24평 150세대, 28평 210세대 복도식/ 31평 180세대 50평 180세대, 52평 180세대 계단식)

2. 사업개요

가. 공 사 명 : 개별난방 전환 공사

나. 사업내용

- 1) 중앙난방에서 개별난방으로 전환하는 공사
- 2) 옥외(지하) 공용 도시가스 배관 관경 확장 및 매설 공사
- 3) 전유부분 보일러 설치 및 난방·온수 배관 설치 공사
- 4) 전유부분 가스 배관 공사

다. 세부 공사 범위와 시공 기준은 설계도서, 시방서, 현장설명 자료 및 입찰유의서에 따른다.

3. 입찰 방법

가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰

나. 낙찰의 방법 : 상한가(6억 5천만원, VAT 별도) 제시 최저낙찰제

다. 입찰 참여 방법 : 전자입찰[공동주택관리정보시스템(www.k-apr.go.kr)]

4. 입찰참가 자격(입찰공고일 현재 기준)

가. 본 공사 수행에 필요한 면허 등록 업종 : 기계설비공사업, 가스시설시공업 1종, 전문소방설비업 3가지 등록 업체

나. 공고일 현재 자본금 2억 5천만원 이상인 사업자

다. 입찰공고일 기준 최근 5년간 500세대 이상 공동주택 개별난방 전환 공사 준공 실적을 2개 단지 이상 보유한 사업자(공동주택 전체의 난방방식을 개별난방으로 전환하여 준공한 실적)

※ 각 실적증명서에는 단지명, 세대수, 공사명, 계약금액, 공사기간, 준공일, 발주처 연락처가 확인되어야 합니다.

- 라. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조 (참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 마. 이상의 요건을 갖추고 현장설명회에 참가한 업체

5. 제출 서류 및 제출 방법

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호제 27조에 따른 제출서류 일체
- 1) 입찰서 1부 및 입찰가격 산출내역서 1부(모두 부가가치세 별도)
 - 2) 입찰참가신청서 1부(소정 양식)
 - 3) 면허증·등록증 또는 유사 증명서 사본 1부
 - 4) 사업자등록증 사본 1부
 - 5) 법인등기사항증명서 1부
 - 6) 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
 - 7) 공고일 현재 자본금 2억 5천만원 이상 증빙서류
 - 8) 최근 5년간 500세대 이상 공동주택 개별난방 전환 공사 2개 단지 이상 준공 실적 증명서
 - 9) 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
 - 10) 입찰보증금 또는 입찰보증증권 1부
 - 11) 기술인력·장비 보유현황, 공사계획서, 안전관리계획서 및 민원대응계획서, 사업계획서
 - 12) 그 밖에 현장설명서 및 입찰유의서에서 요구하는 서류

6. 현장설명회

- 가. 일 시 : 2026년 10월 13일(화) 10:00 ~ 15:00 (업체별 개별 진행)
- 나. 장 소 : 옥수극동아파트 입주자대표회의 회의실
- 다. 지참서류 : 사업자등록증 사본, 재직증명서 및 위임장(대리 참석 시), 신분증

7. 서류 접수

- 가. 마감일시 : 2026년 10월 19일(월) 17:00
- 나. 접수방법 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apr.go.kr) 에 전자적으로 제출

8. 개찰 일시 및 장소

- 가. 일 시 : 2026년 10월 19일(월) 17:00시 이후
- 나. 장 소 : 옥수극동아파트 입찰담당자 PC(아파트 일정에 따라 개찰 일시는 변경될수 있음)

9. 입찰보증금, 계약 및 하자 보증

가. 입찰보증금 : 입찰 금액의 5% 이상에 해당하는 현금, 보증보험증권 또는 공제증권

※ 낙찰자가 정당한 사유 없이 낙찰 통보일로부터 7일 이내에 계약을 체결하지 않으면 낙찰을 무효로 할 수 있으며 입찰보증금은 당 아파트에 귀속된다

나. 계약이행보증금 : 계약금의 20% 이상에 해당하는 현금, 보증보험증권 또는 공제증권
(계약 체결 후 7일 이내 미 제출시 계약 포기로 간주)

다. 하자보수보증금 : 계약 금액의 10% 이상에 해당하는 현금, 보증보험증권 또는 공제증권
(준공 시 제출)

라. 하자보수 기간 : 준공일로부터 3년

10. 입찰 관련 유의사항

가. 입찰자는 현장을 직접 확인하고 현장설명회 자료, 설계도서, 시방서, 입찰유의서 및 관련 법령 지침을 충분히 숙지한 후 입찰에 참가해야 한다.

나. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표 3의 무효 사유에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

다. 제출 서류의 허위, 변조, 담합, 금품 제공 또는 그 밖의 부정행위가 객관적으로 확인되면 관련 지침과 법령이 허용하는 범위에서 입찰, 낙찰을 무효로 하거나 계약을 해지할 수 있다.

라. 무효인 입찰이 있는 경우 해당 입찰자에게 전화, 문자, 팩스 또는 전자우편중 한 방법으로 무효 사유를 통보한다.

11. 낙찰자 선정 및 계약

가. 유효한 입찰 중 참가자격과 제출서류를 충족한 입찰자 중 최저낙찰자로 낙찰자를 선정합니다

나. 낙찰자가 정당한 사유 없이 지정 기한 내 계약을 체결하지 않으면 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 관계 기준에 따라 처리합니다.

다. 입찰이 성립하지 않거나 낙찰자가 계약을 거절하는 등 관계 기준상 사유가 발생하면 재 공고할 수 있습니다.

라. 계약 시 공사범위, 공정표, 자재승인, 안전관리, 민원처리, 지체상금, 추가·변경공사, 검사·시운전, 준공도서 및 하자 책임을 구체화합니다.

12. 기타 사항

- 가. 입찰자는 현장과 설계도서·시방서·입찰유의서의 모든 조건을 확인한 후 입찰하여야 하며, 미확인으로 인한 책임은 입찰자에게 있습니다.
- 나. 입찰가격은 공사 수행에 필요한 자재비·노무비·경비·안전관리비·폐기물처리비 등 산출 내역에 정한 일체 비용을 반영하여야 합니다.
- 다. 보일러 제품은 주민 선택사항으로 별도 운영하며, 시공사는 제품 선택 과정에 관여할 수 없습니다.
- 라. 공사 세부 조건은 별도 「입찰유의서」를 따릅니다.
- 마. 모든 서류는 마감일 전까지 출력하여 아파트에 제출해 주시기 바랍니다
- 바. 본 공고에 명시되지 않은 사항은 『공동주택관리법』, 같은법 시행령에 따릅니다.
- 사. 문의처: 옥수극동아파트 관리사무소 / 전화: 02-2297-8440

2026년 10월 07일

옥수극동아파트 입주자대표회의