

옥상 방수공사 설계도서 및 실제 시공면적 검증 용역업체 선정 입찰공고

1. 관련 근거

- 가. 공동주택관리법 시행령 제25조(관리비 등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 나. 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침)
- 다. 입주자대표회의 의결 사항

2. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 래미안 석관아파트
- 나. 소 재 지 : 서울시 성북구 화랑로 214
- 다. 단지규모 : 13개동 및 부속건물 / 580세대 / 연면적 90,585.84㎡

3. 입찰명 : 옥상 방수공사 설계도서 및 실제 시공 면적 검증 용역

4. 용역의 목적

본 용역은 당 아파트에서 시행된 옥상 방수공사와 관련하여, 입찰공고서, 현장설명서, 시방서, 설계도서, 물량산출서, 견적서, 계약서, 준공 관련 자료 등의 방수공사 대상 면적과 실제 건축물의 방수 대상 면적 및 실제 시공 면적을 전문적으로 조사·실측하여, 다음 사항을 객관적으로 검증하고, 계약일로부터 1개월 이내에 결과보고서를 제출하는 것을 목적으로 합니다.

- 1. 설계도서상 방수 대상 면적
- 2. 입찰공고 및 입찰내역서, 시방서 상 방수공사 면적
- 3. 계약서 및 물량산출서상 면적
- 4. 실제 현장 시공된 방수 대상 면적의 각 면적을 산출하고 일치 여부, 설계도서 상 면적 차이 검증

5. 용역 대상 및 범위

아파트 13개 동 및 부속건물 2개소 옥상 방수공사 면적 (단, 박공지붕 내 면적은 제외)

6. 입찰의 종류 및 낙찰 방법

일반경쟁 / 최저가 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

7. 입찰서 제출 및 개찰

- ① 마감일시 : 2026년 10월 19일 16:00
- ② 개찰일시 : 2026년 10월 19일 17:00
- ③ 개찰장소 : 관리사무소 관리소장 PC
- ※ 개찰일시 등 사정에 따라 변경될 수 있음

8. 현장설명회 : 없음 (단, 참가업체는 입찰서 제출 전에 필요시 관리사무소와 협의하여 현장을 확인할 수 있으며, 발주자는 용역 수행에 필요한 설계도서 및 관련 자료를 열람·복사할 수 있도록 한다.)

9. 입찰 내용

가) 대상 : 13개 동 및 부속건물 2개소 옥상 방수 대상 면적

나) 발주자가 제공하는 설계도서 및 관련 공사자료를 기준으로 하되, 현장 조사를 통하여 실제 대상 범위를 확인한다.

다) 각 동 및 부속건물별로 설계도서를 근거로 방수 대상 면적을 산출한다. (박공지붕 내 제외)
산출 결과는 다음과 같이 구분한다.

1동: ○○㎡, 2동: ○○㎡, 13동: ○○㎡, 부속건물: ○○㎡, 총계: ○○㎡

라) 현장 실측은 실제 건축물의 옥상 구조 및 방수 대상 범위를 확인하고 필요한 부분을 실측한다.

마) 현장 조사를 통하여 실제 방수공사가 이루어진 범위를 확인하고 면적을 산출한다. (공사 당시의 사진, 공사일지, 준공자료, 작업기록 등 이를 함께 검토하여 실제 시공 범위를 확인한다.)

바) 면적 비교·검증은 다음 항목을 상호 비교한다.

설계도서 면적	○○㎡
입찰공고 면적	○○㎡
입찰내역서 면적	○○㎡
계약내역서 면적	○○㎡
준공자료 면적	○○㎡
현장 실측 방수대상 면적	○○㎡
실제 시공 확인 면적	○○㎡
차이	○○㎡

각 항목 사이에 차이가 발생하는 경우 그 원인을 구체적으로 분석하여야 한다.

사) 특히 검증하여야 할 사항

① 입찰 당시 제시된 면적의 근거(입찰가 견적서)

입찰공고 또는 입찰내역서에 기재된 면적이 설계도서 근거로 산정되었는지 확인.

② 설계도서와 입찰 면적의 일치 여부

설계도서에서 산출되는 면적과 입찰공고 및 물량내역서상의 면적이 동일한지 확인.

③ 실제 방수대상 면적

현재 건축물의 구조와 옥상 형태를 현장에서 확인하여 실제 방수 대상면적을 산출한다.

④ 실제 시공면적

공사사진, 공사일지, 준공자료 및 현장확인 등을 통하여 실제 방수공사가 이루어진 면적 산출

⑤ 부속건물 포함 여부 (중요)

공사의 범위에 부속건물이 포함 여부와 설계도서 및 입찰자료에 반영되었는지 확인.

아) 결과보고서 작성

용역업체는 조사 완료 후 다음 사항이 포함된 결과보고서 3부 및 PDF 파일을 제출하여야 한다.

- ① 조사 개요 및 대상 및 범위
- ② 설계도서 검토 결과
- ③ 현장조사 방법, 측정방법 및 측정기준
- ④ 동별 면적 산출표 제시 및 내용 설명
- ⑤ 부속건물별 면적 산출표
- ⑥ 입찰면적과 설계면적 비교표
- ⑦ 설계면적과 실제 현장면적 비교표
- ⑧ 계약면적과 실제 시공면적 비교표
- ⑨ 면적 차이 및 차이 발생 원인 및 분석
- ⑩ 관련 도면 및 현장사진
- ⑪ 종합 검증의견

10. 입찰 참가 자격

1. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각호에 해당되지 아니하는 업체
2. 관련 법령에 따라 아래 중 하나 이상의 자격을 갖춘 업체
 - 건축사법 제23조에 의한 건축사사무소 개설 신고를 마친 자
 - 건설기술진흥법에 의한 건설사업관리(또는 감리) 전문회사로 등록된 자
 - 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 측량업 등록 업체

11. 제출서류 (순서대로 편집 후 전자입찰시스템 등록)

- ① 입찰서 1부 (별지 제1호 서식)
- ② 산출내역서(입찰가액 관련 서류 등 포함) ※ 첨부1 양식 기준
- ③ 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상 현금납부영수증, 입찰보증보험증권 또는 공제증권) 1부
- ④ 입찰자 인감증명서 1부 및 사용인감계 사본 1부
- ⑤ 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 1부
- ⑥ 참가자격 증빙서류(면허증, 등록증 사본 등) 1부
- ⑦ 용역수행계획서 : 현장조사 및 면적산출, 투입인력, 장비 등 상세 기재

12. 낙찰자 선정

- ① 제출서류 및 용역수행계획 등을 검토하여 본 용역 목적 적합도 및 최저가 업체로 선정한다.
(단, 최저가 동일 업체 2개 이상인 경우 추첨으로 결정)
- ② 입주자대표회의에서 업체 선정 확인 후 개별 통보(전화, 문자 등) 및 k-apt 시스템에 공개
- ③ 국토교통부 고시 제2024-196호 '별표 3'에 해당 시 입찰은 무효로 함

13. 기타 사항

- ① 계약자는 발주자 또는 기존 공사업체의 의견에 영향을 받지 않고 독립적으로 조사·판단하여야 한다.
- ② 기존 입찰자료에 기재된 면적을 그대로 인정하지 않고 설계도서 및 현장조사를 통해 독립적으로 면적을 산출하여야 한다.
- ③ 단순한 의견 형태 제출은 불가하며, 각 면적 산출근거, 측정방법, 도면, 사진 및 계산과정을 제시하여야 한다.
- ④ 면적이 서로 일치하지 않는 경우에는 그 차이를 **㎡ 단위 및 백분율로 표시**하여야 한다.
- ⑤ 제출서류는 반환하지 않으며, 접수된 서류에 허위사실이 있을 시 선정 또는 계약 후라도 무효로 함
- ⑥ 낙찰자는 통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결하여야 하며, 계약 미체결 때에는 낙찰을 무효로 하고 입찰보증금은 발주처에 귀속한다. 낙찰자는 계약의 권리를 양도 또는 이관할 수 없다.
- ⑦ 계약 체결일로부터 10일 이내에 계약금액의 10%를 현금 또는 보증서를 제출하여야 한다.
- ⑧ 본 입찰공고 관련 공동주택관리 법령과 주택관리업체 및 사업자 선정지침을 준용하고 명시되지 않은 사항은 발주자의 결정에 따른다.
- ⑨ 기타 문의 및 상세한 사항은 관리사무소(☎ 02-959-9905)로 문의 바랍니다.

14. 유의 사항 (담합 및 부정행위 금지)

입찰참가자는 기 시공업체 및 입찰 업체 간 사전 협의, 담합, 정보공유 등 일체 부정행위를 금지하고 적발될 경우, 무효 처리되며, 계약 해지, 손해배상 청구 등 민·형사상 법적 조치가 이루어질 수 있습니다. 입찰참가자는 입찰서 제출 시 이러한 조건에 동의한 것으로 간주 됩니다.

2026년 10월 08일

래미안석관아파트 입주자대표회의 회장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	옥상 방수공사 설계도서 및 실제 시공 면적 검증 용역
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
래미안석관아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

[붙임 1]

옥상 방수공사 설계도서 및 실제 시공 면적 검증 용역용역비 산출내역서

구분	비목	단위	수량	단가	금액	비고
1. 설계 검증 인원	기술자	인·일				
2. 전문 감리 인원	고급기술자	인·일				
3. 직접노무비 합계						
4. 직접 경비	직접 노무비의 5% 이상	식				
5. 제경비	(직접노무비+직접경비) ×5% 이상	식				
6. 기타	도서 인쇄비 등					
7. 기업이윤	(직접노무비+직접경비+제경비)×3% 이상	식				
8. 합계						
9. 입찰 금액	천원이하 절사	식				부가세 별도

- 1. 용역비 산정 기준 : 직접인건비는 2026년도 기술자 노임 단가 적용
- 2. 직접경비는 5% 이상, 제경비는 5% 이상, 기업이윤은 3% 이상 적용
- 3. 최종 금액에서 천원이하는 절사한다.
- 4. 입찰자는 현장의 제반 사실을 확인하고 국토교통부 고시 제2024-196호 " 주택관리업자 및 사업자 선정 지침" 별표3의 "입찰의 무효"등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며 숙지를 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인이 책임진다.