

「변압기 및 관련 수배전설비 교체공사 사업자 선정 공고」

대주아파트 변압기 및 관련 수배전설비 교체공사 사업자를 관련 「공동주택관리법」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 다음과 같이 입찰공고합니다.

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명: 아산 대주아파트
- 나. 소 재 지: 충청남도 아산시 신창면 행목로 152
- 다. 단지 규모: 7개 동, 480세대
- 라. 연면적: 44,826㎡

2. 입찰의 종류 및 낙찰방법

- 가. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰
- 나. 입찰방법 : 전자입찰
- 다. 낙찰방법 : 적격심사제
- 라. 입찰 및 낙찰자 선정은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」과 첨부된 「공사사업자 선정 적격심사제 세부 평가표」에 따른다.

3. 공사 내용

- 가. 공 사 명: 대주아파트 변압기 및 수배전설비 교체공사
- 나. 공사 범위
 - (1) 소음이 발생하는 변압기 1대 교체
 - (2) 변압기 교체에 필요한 관련 수배전설비의 분리·철거·설치 및 연결 작업
 - (3) 교체공사에 필요한 시험·검사 및 정상 작동 확인
 - (4) 한국전력공사 및 한국전기안전공사 관련 허가·검사·신고 등 행정업무 처리
 - (5) 기존 변압기 철거·반출 및 폐기물 처리
 - (6) 폐변압기 및 고철 등 회수품의 가격과 처분비에 대해 산출내역 차감 명시
 - (7) PCB 함유 여부 확인 및 관련 법령에 따른 검사·처리
 - (8) 그 밖에 공사 시방서에 명시된 사항
- 다. 교체 대상 변압기의 용량·전압·상수 및 세부 사양, 관련 수배전설비의 교체 범위와 수량은 현장설명회 자료 및 공사 시방서에 따른다.
- 라. 기존 변압기와 회수품의 처리 방법 및 정산 기준은 입찰자가 입찰금액을 산정할 때 반영하여야 하며, 구체적인 공제·정산 방법은 공사 시방서에 따른다.
- 마. 입찰자는 현장설명회에서 공사 범위와 시방서를 확인한 후 입찰에 참여하여야 한다.

4. 입찰 참가자격

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에서 정한 입찰 참가자격 제한 사유에 해당하지 않는 업체
- 나. 관계 법령에 따른 전기공사업 등록업체
- 다. 자본금 1억 원 이상인 업체

- 라. 입찰공고일 기준 최근 5년간 공동주택 변압기 교체공사 또는 전기설비 유지 보수 공사 실적이 1건 이상인 업체
- 마. 현장설명회에 참석하여 공사 내용 및 입찰 관련 사항을 확인한 업체
- 바. 그 밖에 관계 법령과 입찰공고 및 공사 시방서에서 정한 참가자격을 갖춘 업체

5. 제출서류

입찰자는 다음 서류를 제출하여야 한다.

- 가. 입찰서 1부
 - 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별지 제1호 서식
 - 입찰서에 첨부하는 산출내역서 포함
- 나. 전기공사업 등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부
- 바. 제한경쟁입찰에 따른 제한 요건을 증빙하는 서류
 - 자본금 1억원 이상
 - 최근 5년간 공동주택 변압기 교체 또는 전기설비 보수공사 1건 이상 실적증명서 1부 (단지명, 세대수, 전화번호 기재 포함)
- 사. 산출내역서(2026년도 '전기공사'에 적용되는 원가계산 기준을 참고하여 작성하고, 고용보험료·산재보험료·산업안전보건관리비 등 관련 법정경비와 입찰금액 산출 관련 서류를 포함할 것)
- ※ 해당 공사의 산출내역서 작성에 적용되는 자료에 한하며, 정확한 제출 범위는 입찰 공고 첨부자료 및 공사 시방서에 따른다.
- 아. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증 (계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부
- 자. 관계 법령에 따른 행정처분 확인서류
- 차. 공정거래위원회로부터 입찰담합 관련 과징금 처분을 받은 사실의 확인에 필요한 서류
- 카. 「공사사업자 선정 적격심사제 세부 평가표」에 따른 평가자료
 - (1)기업신용평가등급 확인서
 - (2)행정처분 확인서
 - (3)기술인력 보유현황 및 관련 증빙자료
 - (4)장비 보유현황 및 관련 증빙자료
 - (5)공사실적증명서
 - (6)사업제안서 및 그 밖의 평가 관련 서류
- 파. 그 밖에 입찰공고 및 관계 법령에서 요구하는 서류
- ※ 제출서류의 세부 기준과 유효기간은 관계 법령 및 입찰공고에 따른다.

6. 현장설명회

- 가. 일시 : 2026년 10월 20일(화) 14:00
- 나. 장소 : 대주아파트 입주자대표회의실
- 다. 참석자(업체별 1명)

- (1) 대표자 : 사업자등록증 사본 1부, 신분증 지참(주민등록증 또는 운전면허증)
- (2) 대리인 : 사업자등록증 사본 1부, 재직증명서 1부, 위임장 1부, 신분증
- 라. 현장설명회에서 공사 범위, 변압기 사양, 관련 수배전설비의 교체 여부와 범위, 폐변압기 처리 및 정산 기준, 제출서류 작성 방법 등을 확인하여야 한다.

7. 입찰서류 제출 및 개찰

- 가. 제출서류 마감일시 : 2026년 10월 26일 17:00까지
- 나. 제출 방법 : 전자입찰시스템을 통한 제출
- 다. 개찰 일시 및 장소
 - 2026년 10월 26일 18:00. 관리사무소 담당자 PC
- 라. 적격심사 일시 및 장소
 - 2026년 10월 27일 10:30. 대주아파트 입주자대표회의실
- 마. 개찰 및 적격심사 일정은 아파트 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시 관계 법령과 입찰 절차에 따라 안내한다.

8. 입찰의 무효

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효)에 해당하는 경우 해당 입찰은 무효로 한다.
- 나. 무효인 입찰은 해당 입찰자에게 전화 또는 문자로 개별 통보한다.

9. 입찰보증금 및 계약 관련 사항

- 가. 입찰보증금: 입찰금액의 5%
- 나. 계약이행보증금: 계약금액의 20%
- 다. 하자보수보증금: 계약금액의 10%
- 라. 하자보수 책임기간: 3년
- 마. 낙찰자는 낙찰 통보를 받은 날부터 10일 이내에 계약을 체결하여야 한다. 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않는 경우에는 관계 법령 및 입찰공고에 따라 입찰보증금의 귀속 등 필요한 조치를 할 수 있다.
- 바. 계약보증금 및 하자보수보증금의 제출 방법과 그 밖의 세부 사항은 관계 법령 및 계약조건에 따른다.

10. 낙찰자 선정 및 입찰 관련 유의사항

- 가. 입찰참가자는 입찰공고문, 현장설명회 자료, 공사 시방서 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 등 관계 법령을 충분히 숙지한 후 입찰에 참여하여야 한다. 이를 확인하지 않아 발생하는 책임은 입찰자에게 있다.
- 나. 제출서류를 확인하여 입찰참가자격 및 제출서류의 적정성을 심사하며, 적격심사는 첨부된 「공사사업자 선정 적격심사제 세부 평가표」에 따라 실시한다.
- 다. 입찰참가자는 현장설명회에 참석하여야 하며, 공사 현장과 공사 범위 및 물량을 충분히 확인하여야 한다. 현장 실측이 필요한 사항은 입찰자가 확인하여야 하며, 실측 오류로 인한 책임은 해당 입찰자의 귀책 범위에서 부담한다.

- 라. 모든 제품 및 자재는 관계 법령과 공사 시방서에 적합한 것을 사용하여야 하며, KS 규격 적용 대상 제품은 해당 KS 기준을 충족하여야 한다.
- 마. 산업안전보건관리비, 고용보험료, 산재보험료 등 법정경비의 정산은 계약내역 및 관계 법령·기준에 따라 처리하며, 실제 사용액에 대한 증빙이 필요한 항목은 관련 증빙서류를 제출하여야 한다.
- 바. 제출된 서류는 반환하지 않는다. 제출서류에 허위 사실이 있거나 부정한 방법으로 입찰에 참여한 사실이 확인되는 경우에는 관계 법령 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 입찰 무효, 낙찰 취소 또는 계약 해지 등 필요한 조치를 할 수 있다.
- 사. 업체 간 담합, 부정행위 또는 그 밖의 부정한 방법으로 입찰에 참여한 사실이 확인되는 경우에는 관계 법령 및 관련 지침에 따라 처리한다. 계약의 체결 또는 효력에 관한 사항은 해당 규정과 구체적인 사실관계에 따라 판단한다.
- 아. 입찰 무효 사유에 해당하는 경우에는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 관계 규정에 따라 처리하며, 해당 입찰자에게 전화 또는 문자 등의 방법으로 무효 사유를 통보한다.
- 자. 공사 범위와 세부 시공방법은 현장설명회 자료 및 공사 시방서에 따른다. 입찰자는 입찰 전에 관련 자료를 확인하여야 한다.
- 차. 그 밖에 공고문에 명시되지 않은 사항은 「공동주택관리법」, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 및 관계 법령에 따른다.

11. 기타 사항

- 가. 낙찰업체는 공사 중 안전관리에 유의하여야 하며, 공사로 인한 안전사고 및 피해에 대해서는 관계 법령과 귀책사유에 따라 책임을 부담하며 이에 대한 민,형사상 책임은 낙찰업체에 있다.
- 나. 공사 중 낙찰업체의 고의 또는 과실로 기존 시설물이 파손되거나 변형된 경우에는 낙찰업체의 책임으로 원상복구하여야 한다.
- 다. 기타 문의사항은 대주아파트 관리사무소(☎ 041-546-8890)로 연락하시기 바랍니다.

- 붙임 1. 입찰서 1부
2. 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 세부평가표 1부

2026년 10월 14일

아산 대주아파트 입주자대표회의(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	변압기 및 관련 수배전설비 교체공사
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)			
아산 대주아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

[별표 9] (제50조제4항 관련)

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

평가위원 : (서명)

구분	평가 항목 (배점)	세부 배점	항목별 평가기준			업체별 평가확인					비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰 도 (30점)	신용 평가 등급 (15점)	15.0	① AAA~BB ⁺	A1~B ⁺	①에 준하는 등급						
		14.5	② BB ⁻	B ⁺	②에 준하는 등급						
		14.0	③ B ⁺ , BB, B ⁻	B ⁻	③에 준하는 등급						
		11.0	④ CCC ⁺ 이하	C 이하	④에 준하는 등급						
	행정 처분 건수 (15점)	15	없음								
		10	1건								
		5	2~3건								
		1	4건 이상								
업무 수행 능력 (30점)	기술 자 등 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
		8	2순위(20%)								
		6	3순위(40%)								
		4	4순위(20%)								
		2	5순위(20%)								
	장비 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보								
		8	2순위(20%)								
		6	3순위(40%)								
		4	4순위(20%)								
		2	5순위(20%)								
	업무 실 적 (10점)	10	5건 이상								
		8	4건								
		6	3건								
		4	2건								
		2	1건 이하								
사업 제 안 서 (10점)	사 업 계 획 의 적 합 성 (5점)	5	1순위(최우수1개)								
		4	2순위(20%)								
		3	3순위(40%)								
		2	4순위(20%)								
		1	5순위(20%)								
	지 원 서 비 스 능 력 (5점)	5	1순위(최우수1개)								
		4	2순위(20%)								
		3	3순위(40%)								
		2	4순위(20%)								
		1	5순위(20%)								
입찰 가 격 (30점)	입찰 가 격 (30점)	30	1순위(최저가 / 최고가)								
			비고 8에 따라 산출된 점수로 순위별 배점								
합계	100점	100점									

<비고>

- 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표5] 공사 사업자 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 평가 한다.
- 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.
- 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.
- 상기 각종 서류에 대한 입증책임은 적격심사 대상자가 부담하며, 의무를 다하지 아니하여 확인이 어려운 경우에는 인정하지 아니한다.
- 입찰가격 점수는 1순위(최저가)업체를 30점으로 하고, 최저가 대비 아래와 같이 배점점수를 산정하여 적용한다.(소수점 둘째자리까지 산정, 셋째자리 이하 버림)

㉔ 배점점수 = {30 - (30 × $\frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최고가}}$)}

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

㉕ 배점점수 = {30 - (30 × $\frac{\text{최고가} - \text{입찰가}}{\text{최고가}}$)}, 산정식 외 내용은 최저가와 동일하게 적용. 다만, 산출점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.