

「지하주차장 바닥·트렌치 전체수선 및 주출입구 돌계단 개선공사 사업자 선정 공고」

「공동주택관리법 시행령」 제25조 및 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 대주아파트 지하주차장 바닥·트렌치 수선공사 및 주출입구 돌계단 개선공사 사업자를 선정하고자 다음과 같이 공고합니다.

1. 사업개요

가. 공 사 명

대주아파트 지하주차장 바닥·트렌치 전체 수선 및 주출입구 돌계단 개선공사

나. 단지 개요

① 단 지 명 : 아산 대주아파트

② 소 재 지 : 충남 아산시 신창면 행목로 152

③ 단지규모 : 7개 동, 480세대, 연면적 44,826㎡

다. 공사 범위

① 지하주차장 바닥 전체 수선공사

② 지하주차장 트렌치(배수로) 전체 수선공사

③ 주출입구 돌계단 2개소(101동 앞 및 경비실 앞)를 합성목재 계단으로 개선하는 공사

④ 세부 공사 범위·물량·시공방법은 현장설명회에서 배부하는 시방서에 따른다.

라. 입찰참가자는 현장 실측을 실시하고 공사물량 및 산출내역을 확인하여야 한다. 물량 산출오류 및 누락에 대한 책임은 입찰참가자에게 있다.

2. 현장설명회·서류마감·개찰 일정

구 분	일 시	장소 및 방법
입찰공고	2026. 10. 14.	K-apt 전자입찰시스템
현장설명회	2026. 10. 20. 15:00	입주자대표회의실
서류제출 마감	2026. 10. 26. 17:00	K-apt 전자입찰시스템
개찰	2026. 10. 26. 18:00	관리사무소 담당자 PC
적격심사	2026. 10. 27. 10:30	입주자대표회의실

※ 부득이한 사유로 일정이 변경되는 경우 입찰참가자에게 안내한다.

3. 입찰의 종류 및 낙찰방법

가. 입찰방법: 제한경쟁입찰

나. 낙찰방법: 적격심사제

다. 입찰방식: 전자입찰(K-apt)

라. 본 공사는 일괄 입찰하되, 산출내역서에는 공사별 금액을 구분하여 작성한다.

4. 입찰참가 자격

입찰공고일 현재 다음 요건을 모두 충족하는 업체로 한다.

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조 제1항 각 호의 입찰참가 제한 사유에 해당 하지 않는 업체

나. 최근 5년간 공동주택 보수공사 실적이 5건 이상인 업체

※ 실적은 입찰서 제출 마감일을 기준으로 최근 5년 이내에 완료된 공사만 인정한다.
하도급 및 부분공사는 제외하며, 실적증명서·계약서·세금계산서 등 객관적인 증빙 자료를 제출하여야 한다.

다. 자본금 5억 원 이상인 업체

라. 콘크리트 바닥면에 콘타이트(유무기 하이브리드 퍼티 공법, 등록특허 제10-1713644호 관련 공법)를 적용하여 시공할 수 있는 업체

마. 콘타이트 및 해당 특허공법의 적절한 사용 권한을 보유하거나, 특허권자 또는 적절한 권한자로부터 사용 권한을 부여받았음을 증명할 수 있는 업체

바. 현장설명회에 참석한 업체

5. 제출서류

모든 서류는 K-apt 전자입찰시스템에 등록한다.

가. 입찰서 1부

나. 입찰가격 산출내역서 1부

다. 입찰보증금 납부 증빙서류 1부

라. 전문건설업(도장,습식방수, 석공사업) 등록증 사본 1부

마. 사업자등록증 사본 1부

바. 법인등기부등본 1부(개인사업자는 해당 증빙서류)

사. 국세 및 지방세 납세증명서 각 1부

아. 최근 5년간 공동주택 보수공사 실적증명서 및 증빙자료 1부

자. 자본금 5억원 이상을 확인할 수 있는 증빙서류 1부

차. 콘타이트(등록특허 제10-1713644호) 사용협약서 1부(단지명이 기재된 공고일 이후 발행분에 한함)

카. 공정거래위원회 과징금 처분 관련 확인서 등 관계 지침에서 정한 서류 1부

타. 적격심사 평가에 필요한 서류 각 1부

※ 입찰서는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별지 제1호 서식을 사용하고, 적격심사는 첨부된 「공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 세부 평가표」에 따라 실시한다.

6. 입찰의 무효

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조 및 별표 3에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

나. 무효인 입찰은 해당 입찰자에게 전화 또는 문자로 개별 통보한다.

7. 입찰가격 산출방법 및 유의사항

가. 입찰가격은 부가가치세를 포함하여 산정한다.

나. 산출내역서는 공사별 금액을 구분하여 작성하고, 자재비·노무비·경비 및 관계 법령에 따른 법정경비를 포함한다.

다. 지하주차장 바닥공사는 콘타이트(등록특허 제10-1713644호 관련 유무기 하이브리드 퍼티 공법)를 적용하여 시공한다.

라. 제출된 입찰서는 제출 후 교환 또는 변경할 수 없다.

마. 제출서류가 허위 또는 부정한 방법으로 작성된 사실이 확인되면 관계 법령 및 선정 지침에 따라 낙찰 취소 또는 계약 해지 등의 조치를 할 수 있다.

8. 계약체결

- 가. 낙찰자는 낙찰 통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결하여야 한다.
- 나. 공사기간은 계약서에 착공일 및 준공예정일을 명시하여 정한다.
- 다. 최고점 업체가 2개 이상인 경우 관계 선정지침에서 정한 방법으로 낙찰자를 결정한다.
- 라. 계약보증금은 계약금액의 20%로 하며, 현금·공제증권 또는 보증서로 납부한다.
- 마. 하자보수보증금은 공사금액의 5%로 하며, 하자담보책임기간은 실제 시공공종에 적용되는 관계 법령에 따른다. 하자보수보증금은 준공검사 후 공사대금 지급 전까지 납부한다.
- 바. 그 밖의 계약사항은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 등 관계 규정에 따른다.

9. 입찰보증금 및 귀속

- 가. 입찰보증금은 입찰금액의 5% 이상으로 하며, 현금·공제증권 또는 보증서로 납부한다. 다만, 관계 선정지침에 따라 납부가 면제되는 경우는 제외한다.
- 나. 낙찰자가 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않거나 계약체결을 거절하는 경우 입찰보증금은 관계 규정에 따라 처리한다.
- 다. 그 밖의 사항은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조에 따른다.

10. 그 밖의 사항

- 가. 시공업체는 공사 중 안전사고 예방조치를 하여야 하며, 시공업체의 귀책사유로 기존 시설물이 훼손된 경우 원상복구하여야 한다.
- 나. 입찰참가자는 현장설명회 자료 및 시방서를 충분히 확인하여야 한다.
- 다. 본 공고에 명시되지 않은 사항은 「공동주택관리법령」 및 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」에 따른다.
- 라. 기타 문의사항은 대주아파트 관리사무소(☎ 041-546-8890)로 문의하기 바랍니다.

붙 임 : 1. 입찰서 1부
2. 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 세부 평가표 1부

2026년 10월 14일

아산대주아파트 입주자대표회의 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	지하주차장 바닥·트렌치 전체수선 및 주출입구 돌계단 개선공사
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 ⁺ , B0, 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 제안 서 (10점)	사 업 계획의 적합성 (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>

1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 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.
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 둘째자리까지 산정, 셋째자리 이하 버림)

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

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

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