

승강기 유지관리 용역 사업자 선정 입찰 공고

1. 사업 개요

- 가. 단 지 명 : 대구칠곡그린빌5단지
- 나. 소 재 지 : 대구광역시 북구 학남로 100
- 다. 단지규모 : 714세대/ 7개동, 연면적 48,076.81㎡
- 라. 사업내용 : 승강기 점검 및 단순유지관리계약 (자체점검 월 1회이상)
(1~12층 2개동, 1~15층 5개동)
(현장점검 주기 : 3개월 2회, 원격점검 주기 : 3개월 1회)

마. 사업범위

- 1) 제작사 : 대오정공 AS380 엘리베이터 SKYDREAM(M)
- 2) 승강기 대수 : 13인승/VVVF(12층) 2대
15인승/VVVF(12층) 2대
13인승/VVVF(15층) 5대
15인승/VVVF(15층) 5대

2. 현장설명회 개최

현장설명회는 별도로 실시하지 않으므로 공고된 모든 내용을 사전에 숙지하고 입찰에 참여하여야 합니다.

3. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 일반경쟁입찰
- 나. 낙찰의 방법 : **적격심사제** (전자입찰: www.k-apt.go.kr)
「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 국토교통부고시 제2024-196호(2024.4.11.)
기준에 의거 제출서류 심사하여 적격업체 중 최고점을 받은 자를 선정

4. 제출서류에 관한 사항

- 가. 입찰서 1부(K-apt 응찰로 제출 같음)
- 나. 승강기 유지관리업 등록증 사본 1부
- 다. 사업자등록증 사본 1부
- 라. 법인인 경우 법인등기사항증명서 원본 1부
- 마. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함. 유효기간 이내의 것) 1부

바. 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부

사. 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부

아. 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로
최근 1년간 행정처분 확인서 1부

※ 확인서 기간: 2025. 10. 15. ~ 2026. 10. 14.

☞ 미제출(부적격 제출 포함) 시 입찰 무효 처리

자. 입찰 공고일 현재 기준으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후
6개월이 경과되었음을 증명할 수 있는 서류 1부(법 위반사실 확인서 또는
과징금 처분현황 인쇄본) ※ 확인서 기간: 2026. 04. 14. ~ 2026. 10. 15.

☞ 위 가. ~ 자. 까지의 제출서류 중 어느 하나라도 미제출 시 입찰 무효 처리

차. 적격심사 제출서류

① 기업신용평가등급 확인서 1부

(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)

② 기술인력 보유증명서 1부

③ 장비 보유증명서 1부(장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등)

④ 업무실적 증명서 1부

※ 업무실적 1건 인정 기준(다음 둘 중 하나)

- 용역이행실적증명서 + {원본필}을 날인한 계약서 사본

- 용역이행실적증명서 + 세금계산서 사본

☞ 업무실적은 입찰서류제출 마감일까지 완료된 실적에 한함

⑤ 사업제안서 1부 (승강기 진단장비, 제조사 정품인증 부품 공급확약서)

단, 사업제안서에 반드시 간힘 시 출동시간 명시 : 00분 이하

* 제출서류 중 사업제안서 내용에는 용역 등 수행을 위한 접근성과 신속성 등이
포함되어야 하며, 사업계획의 적합성 항목에서 이를 평가하겠음.

* 적격심사 평가항목 중 업무실적은 완료 실적을 의미하며, 계약체결 후
착수 전이나 진행 중인 실적은 포함되지 않음. 업무실적에 대한 증명서는
실적 건별로 용역이행실적 증명서와 원본이 확인된 계약서 등을 함께
제출하여야 함.

* 적격심사 평가항목별 세부 배점기준은 별도로 첨부된 적격심사 세부기준을
숙지하여 그에 따른 서류를 제출하여야 함.

카. 제출방법 : 공동주택관리시스템(K-apt)에 전자적 방법으로 등록

타. 입찰서 등 서류제출 마감시한 : 2026. 10. 28.(수요일) 17:00까지

5 개찰의 일시·장소

가. 개찰 일시 : 2026. 10. 29.(목요일) 10:00

나. 개찰 장소 : 당 아파트 관리사무소 (입찰담당 PC)

※ 제출서류에 대한 검토 소요시간에 따라 낙찰자 발표가 다소 늦어질 수 있음

6. 입찰참가 자격에 관한 사항

가. 승강기 안전관리법 시행령 제33조에 따라 기술인력 및 설비를 갖춘 업체

나. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(국토교통부고시 제2024-196호(2024. 4. 11.) 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
(다만, 규정 중 “입주자대표회의”를 “임차인대표회의”로 함)

7. 입찰의 무효 통지

가. 입찰의 무효 : 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 별표 3에 해당하는 입찰은 무효로 함

나. 무효의 통지 : 무효인 입찰자는 개별 통보(전화, 문자 또는 팩스) 함

8. 입찰가격 산출방법 및 기준

가. 본 입찰의 입찰가격은 월간 용역비에 용역기간 개월 수를 곱한 금액(부가가치세를 제외한 금액)으로 산출하여야 함.

예시) ₩0,000,000 (월00,000원 × 00개월)

나. LH는 승강기 원격점검이 가능하며, 유지관리비 산출내역서 작성시 반드시 현장점검 및 원격점검 단가를 산출하여 제출하여야 함

예시) (현장점검 1회/1개월 : 00천원/대), 원격점검 1회/1개월 : 00천원/대),
현장점검 1회/3개월 : 00천원/대)

9. 계약체결에 관한 사항

가. 계약기간 : 2026.12.01. ~ 2028.11.30.(2년간)

나. 낙찰자가 정당한 사유없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우 낙찰은 무효로 하고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨

다. 낙찰자는 계약보증금을 계약금액의 10%에 해당하는 현금, 공제증권 또는 보증서로 계약체결 시 제출해야 하며, 계약체결 이후 계약이행을 하지 아니할 경우 계약은 해제되며 계약보증금은 발주처에 귀속됨

10. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 본 입찰의 입찰보증금은 입찰금액의 100분의 5 이상을 납부하여야 함

나. 낙찰자가 계약의 체결을 거절하거나, 낙찰통지를 받은 후 10일 이내에 정당한 이유 없이 계약을 체결하지 않은 경우 해당 입찰보증금은 발주처에 귀속됨

11. 청렴계약제 이행 준수

가. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 청렴계약 이행서약서 및 청렴계약 특수조건을 준수하여야 함

나. 본 입찰에 참여한 업체는 모두 청렴계약 이행서약서를 제출한 것으로 간주하며, 최종낙찰자로 결정된 업체는 이 서약서를 대표자가 서명하여 별도로 발주처에 제출하여야 함

12. 부정당업자의 입찰 참가자격 제한

입찰 또는 계약 업무 시 사업자 등이 부정당 행위를 한 경우에는 「기타 공공기관 계약사무 운영 규정」, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따라 부정당업자로 등록하여 1개월 이상 2년 이하의 범위에서 입찰참가자격 제한처분을 받게 됩니다.

13. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출된 서류에 허위 또는 하자가 있을 시 계약체결 후라도 무효로 처리합니다.

나. 입찰자는 입찰에 필요한 모든 사항을 사전에 숙지하여야 하며, 미숙지로 인해 발생한 책임은 입찰자에게 있습니다.

다. 입찰 공고문에 언급되지 아니한 사항은 입찰공고일 현재 적용되는 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」, 「기타 공공기관 계약사무 운영 규정」, 주택관리공단 지침 등에 따릅니다.

라. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 「중대재해 처벌에 관한 법률」에 따라 종사자의 안전·보건상 유해 또는 위험을 방지하고 그 이용자 또는 그 밖의 사람의 생명, 신체의 안전을 위하여 그 공사·용역의 특성 및 규모 등을 고려하여 다음과 같이 조치사항을 이행하여야 합니다.

« 계약업체의 안전 및 보건 확보 의무사항(제4조, 제9조) »

- ① 재해예방에 필요한 인력·예산·점검 등 안전보건관리체계의 구축 및 그 이행
- ② 재해 발생 시 재발방지 대책의 수립 및 그 이행
- ③ 중앙행정기관·지자체가 관계 법령에 따라 개선, 시정 등을 명한 사항 이행
- ④ 안전·보건 관계 법령에 따른 의무이행에 필요한 관리상의 조치

마. 낙찰업체는 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」에 따른 안전보건관리계획서를 작성하여 “발주처”에 계약체결일 이전까지 제출하여야 합니다.

바. 기타 궁금한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 053-323-0495)로 문의바랍니다.

14. 유의사항

LH 임대주택은 승강기 원격점검 시스템(LH 승강기 통합관리 플랫폼)을 의무적으로 사용하여야 하며, 「승강기 안전운행 및 관리에 관한 운영규정」 제13조에 의거 자체점검의 점검주기를 조정할 수 있습니다.

※ 자체점검의 점검주기는 「승강기 안전운행 및 관리에 관한 운영규정 제13조에 따릅니다..

※ 「승강기 안전관리법 시행령」 제30조제2항에 따라 자체점검의 주기를 조정할 수 있는 경우에는 아래와 같이 한다.

② 제1항제1호에 따른 자체점검의 점검주기는 「승강기 안전관리법 시행령」 제30조제2항에 따라 3개월(또는 2개월)로 한다.

2026.10.15.

주택관리공단(주) 대구칠곡그린빌5단지 관리소장 (직인생략)

[별표 3] (제6조 관련)

입찰의 무효

다음의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 한다.

1. 입찰참가 자격이 없는 자가 한 입찰
2. 현장설명회에 참가한 자에 한하여 입찰에 참가할 수 있다는 것을 입찰 공고에 명시한 경우로서, 입찰에 참가한 자 중 현장설명회에 참가하지 아니한 자의 입찰
3. 입찰서 및 제출서류(적격심사제 평가서류의 경우 행정처분확인서만 포함되며, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는 경우는 제외한다)가 입찰 공고에 제시된 마감시한까지 정해진 입찰장소에 도착(전자입찰방식인 경우에는 시스템에 자료를 등록하는 것을 의미함)하지 아니한 입찰
4. 입찰보증금의 납부일시까지 정해진 입찰보증금을 납부하지 아니하고 한 입찰
5. 입찰자(법인의 경우에는 대표자를 말한다.) 본인이 아닌 자의 입찰
6. 동일한 입찰 건에 대하여 동일인(1인이 동일업종 여러 개의 법인 대표자인 경우, 그 여러 개의 법인을 동일인으로 본다)이 2통 이상의 입찰서를 제출한 입찰
7. 입찰가격 산출 방법 및 기준(관계법령에서 산출기준을 적용하고 있는 임금 및 수당, 보험료의 경우에는 공고시 별도 명시하지 않더라도 적용하여야 하고, 그 밖에 발주처에서 정하여야 할 산출방법 및 기준은 공고시 명시하여야 함) 등 입찰공고의 중요한 내용(제16조와 제24조의 그 밖의 입찰에 필요한 사항은 제외)을 위반하여 제출한 입찰

8. 입찰서의 기재내용 중 중요부분에 오기가 발견되어 개찰현장에서 입주자 대표회의 또는 관리주체가 확인한 입찰, 제출서류가 거짓이나 허위로 확인된 경우

9. 타인의 산출내역서와 동일하게 작성된 산출내역서가 첨부된 입찰(동일한 내용의 산출내역서를 제출한 자는 모두 해당) 또는 다음 각목에 해당하는 입찰

가. 입찰서의 입찰가격과 산출내역서상의 총계금액이 일치하지 아니한 입찰

나. 산출내역서의 각 항목별 합산금액이 총계금액과 일치하지 아니한 입찰

10. 「건설산업기본법」, 같은 법 시행령 및 시행규칙에 따라 종합건설업체가 도급받아서는 아니 되는 공사금액의 하한을 위반한 입찰

청렴계약 이행서약서

당사는 「부패 없는 투명한 기업경영과 공정한 행정」이 사회발전과 국가 경쟁력에 중요한 관건이 됨을 깊이 인식하며, 국제적으로도 OECD뇌물방지 협약이 발효되었고 부패기업 및 국가에 대한 제재가 강화되는 추세에 맞추어 청렴계약 취지에 적극 호응하여 주택관리공단(이하 “공단”이라 한다)에서 발주하는 모든 공사, 물품 및 용역 등의 입찰에 참여할 때 당사 및 하도급업체(하도급업체와 직·간접적으로 업무를 수행하는 자를 포함)의 임·직원과 대리인은,

1. 입찰가격의 유지나 특정인의 낙찰을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 입찰의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 경쟁입찰에서 담합을 주도하여 낙찰을 받은 것이 사실로 드러날 경우 공단에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격 제한 처분을 받은 날로부터 2년 동안 참가하지 않겠으며,
 - 경쟁입찰에서 담합을 주도한 것이 사실로 드러날 경우 공단에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격 제한 처분을 받은 날로부터 1년 동안 입찰에 참가하지 않겠으며,
 - 경쟁입찰에서 입찰자 간에 서로 상의하여 미리 입찰가격을 협정하거나 특정인의 낙찰을 위하여 담합한 것이 사실로 드러날 경우 공단에서 발주하는 입찰에 입찰참가자격 제한 처분을 받은 날로부터 6월 동안 입찰에 참가하지 않겠으며,
 - 위와 같이 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 입찰, 낙찰, 계약체결 또는 계약이행과정(준공 이후도 포함)에서 관계직원에게 직·간접적으로 금품·향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)의 부당한 이익을 제공하지 않겠으며,
 - 이를 위반하여 입찰, 낙찰, 계약체결 및 계약이행과 관련하여 관계직원에게 2억원 이상의 뇌물을 제공한 사실이 드러날 경우에는 입찰참가자격 제한 처분을 받은 날로부터 2년 동안 입찰에 참가하지 않겠으며,

- 1억원 이상 2억원 미만의 뇌물을 준 자는 입찰참가자격 제한 처분을 받은 날로부터 1년 동안 입찰에 참가하지 않겠으며,
- 1천만원 이상 1억원 미만의 뇌물을 준 자는 입찰참가자격 제한 처분을 받은 날로부터 6개월 동안 입찰에 참가하지 않겠으며,
- 1천만원 미만의 뇌물을 준 자는 입찰참가자격 제한 처분을 받은 날로부터 3개월 동안 입찰에 참가하지 않겠습니다.

3. 입찰, 낙찰, 계약체결 또는 계약이행과 관련하여 관계직원에게 금품, 향응 등(친인척 등에 대한 부정한 취업 제공 포함)을 제공한 사실이 드러날 경우에는 계약체결 이전의 경우에는 낙찰자 결정 취소, 계약이행 전에는 계약취소, 계약이행 이후에는 해당 계약의 전부 또는 일부계약을 해제 또는 해지하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.
4. 회사 임·직원이 관계직원에게 금품, 향응 등을 제공하거나 담합 등 불공정 행위를 하지 않도록 하는 회사윤리강령과 내부비리 제보자에 대해서도 일체의 불이익처분을 하지 않는 사규를 제정토록 노력하겠습니다.
5. 「공직자의 이해충돌 방지법」(‘22.5.19. 시행)에 따라 물품·용역·공사 등의 수의계약을 체결하려는 경우 법 제12조제1항 각 호에 해당하는 수의계약 체결 제한 대상인지 확인하기 위한 수의계약 체결 제한 여부 확인서를 사실대로 제출하겠습니다.

위 청렴계약 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 낙찰자로 결정될 시 본 서약내용을 그대로 계약특수조건으로 계약하여 이행하고, 입찰참가자격 제한, 계약해지 등 공단의 조치와 관련하여 당사가 공단을 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 입찰에 관하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

20 년 월 일

서 약 자 : ○○○회사 대표 ○○○ (인)

주택관리공단 사장 귀하

인권보호 서약서

당사는 기업 활동과 관련한 모든 이해관계자의 인권보호가 인권경영 및 ESG 경영의 중요한 요소임을 깊이 인식하고, 인간으로서의 존엄과 가치를 존중하고 보호하는 경영활동에 적극적인 의지를 가지고 주택관리공단(이하 “공단”이라 한다)에서 발주하는 모든 공사, 물품 및 용역 등의 계약 체결함에 있어 다음과 같이 서약합니다.

1. 근로자를 고용함에 있어 인종, 종교, 장애, 성별, 출생지, 정치적 견해 등을 이유로 차별하지 않겠습니다.
2. 노동자의 결사 및 단체교섭의 자유를 보장하고 존중하겠습니다.
3. 어떠한 형태의 강제노동도 이용하지 않겠습니다.
4. 15세 이하 아동의 고용과 노동을 원칙적으로 금지하고, 합법적으로 연소자에게 노동시킬 경우에는 교육기회의 보장과 안전에 대한 배려를 하겠습니다.
5. 근로자에게 안전하고 위생적인 작업환경을 제공하고 위험한 작업환경에서 근무하는 경우에는 별도의 안전장구와 교육을 실시하겠습니다.
6. 작업장에서 발생하는 사고나 질병에 대해서 적절한 조치를 취하겠습니다.
7. 기업활동이 일어나는 지역에서 현지주민의 생명권, 거주이전의 자유, 안전에 대한 권리, 재산소유권 등을 존중하고 보호하겠습니다.
8. 환경관련 법규를 준수하고 환경보호와 오염방지를 위해 노력하겠습니다.
9. 제품과 서비스를 제공함에 있어 다양한 이해관계자의 보건과 안전에 위해가 되지 않도록 노력하겠습니다.
10. 귀 공단에서 당사의 인권보호 준수여부를 점검할 때 적극 협조하고, 점검 결과 인권침해 사실이 드러나거나 인권침해로 인하여 귀 공단과 업무수행에 문제가 있을 경우 귀 공단의 시정조치에 적극 협조하겠습니다.

위 인권보호 서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지키겠습니다.

20 . . .

서약자 :

회사 대표

(서명 또는 날인)

안전보건관리 준수 서약서

산업재해 예방을 위하여 관련 법규에서 정한 필수사항을 철저히 준수할 것을 다음과 같이 서약합니다.

「산업안전보건법, 중대재해처벌법」 등 관련 법규를 준수하겠습니다.

: 예 ()

: 아니오 ()

(00000000(주)) 본 용역을 수행함에 있어 위에 언급한 내용대로 계약을 성실히 이행할 것이며, 만일 이를 이행하지 않을 경우 계약해지, 입찰참가 자격 제한조치 등 불이익 처분을 받더라도 하등의 이의를 제기하지 아니할 것을 확약하고 안전보건관리 준수 서약서를 제출합니다.

20 년 월 일

서약인 주 소:

회사명:

대표자: (인)

적격심사 세부기준

(용역 · 물품 · 잡수입)

2024. 4.

적격심사 세부기준

2024. 4. 개정

제1조 목적

이 기준은 국토교통부 고시 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 (이하 “지침”이라 한다) [별표 6]에 따라 주택관리공단(주)에서 집행하는 용역·물품·잡수입(이하 “용역 등”이라 한다) 사업자 선정을 위한 입찰의 낙찰자 결정에 적용할 적격심사 세부기준 (이하 “세부기준”이라 한다)을 정함을 목적으로 한다.

제2조 심사대상

이 세부기준에 따른 심사는 지침 [별표 6]의 “용역 등 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표” 평가항목에 따른 세부배점을 심사하여 낙찰자를 결정하는 입찰을 대상으로 한다.

제3조 제출서류 등

- ① 입찰에 참여하는 자는 적격심사와 관련하여 제 증빙자료를 신의성실의 원칙에 입각하여 제출하여야 하며, 만일 제출한 서류가 허위 또는 부정한 방법으로 작성된 사실이 확인될 경우 관계 규정에 따라 처리하여도 아무런 이의를 제기하지 않겠다는 서약서를 제출한 것으로 간주한다.
- ② 지사 권역 입찰인 경우 입찰공고에 명시한 대표 관리소에 서류 제출 시 해당 권역 전체 단지에 서류를 제출한 것으로 본다.

제4조 배점기준 및 심사기준일

적격심사 평가항목에 따른 세부 배점기준은 [별표]에 따른다.

제5조 재심사

- ① 부적격자가 낙찰자 결정일(당일포함)로부터 3일 이내에 심사결과에 대한 재심사를 요청하였을 때에는 특별한 사유가 없는 한 재심사 요청서 접수일로부터 3일 이내 재심사를 하여야 한다.
- ② 제1항의 재심사 요청서를 접수한 때에는 적격심사에 필요한 추가 서류를 접수하지 아니하고 1차심사시 제출서류로 재심사 한다.

제6조 입찰서 등 제출

지침 제3조에 따라 전자입찰방식으로 사업자를 선정하는 경우 전자입찰시스템을 이용하여 입찰서(구비서류 포함) 및 입찰서 외 제출서류를 제출하여야 하며, 전자입찰시스템을 이용하는 경우에는 해당 시스템의 매뉴얼 등에 따른다.

제7조 서류의 입증책임

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

제8조 증빙서류를 부정 또는 허위로 작성·제출한자의 처리

제3조의 규정에 따라 제출된 자료가 부정 또는 허위로 작성된 것으로 판명된 때에는 다음 각 호와 같이 처리한다.

1. 계약체결 이전인 경우에는 적격낙찰자 결정대상에서 제외 또는 결정 통보를 취소한다.
2. 계약체결 이후인 경우에는 해당계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

제9조 부정당업자의 입찰참가자격 제한

공정한 경쟁이나 계약의 적정한 이행을 해칠 것이 명백한 경우로서 「기타공공기관 계약사무 운영규정」 제14조의 규정에 해당하는 계약상대자 등에 대하여는 1개월 이상 2년 이하의 범위에서 그 입찰참가자격을 제한할 수 있다.

제10조 기타

이 세부기준에 정하지 아니한 사항에 대하여는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 과 「기타공공기관 계약사무 운영규정」 을 적용하며, 이 기준을 적용하기 곤란하다고 인정되는 사항 및 이 기준을 운용하는 과정에서 필요하다고 인정되는 사항에 대하여는 입찰공고에 별도로 반영하여 집행할 수 있다.

부 칙

이 세부기준은 2024년 4월 11일 이후 입찰공고 하는 적격심사 대상 용역 등부터 적용한다.

【별표】

평가항목별 세부 배점기준

1. 기업 신뢰도(배점 30점)

▷ 신용평가등급(배점한도 15점)

① 회사채에 대한 신용평가등급	② 기업어음에 대한 신용평가등급	③ 기업신용평가등급	배점
AAA		①의 AAA에 준하는 등급	15.0
AA+, AA°, AA-	A1	①의 AA+, AA°, AA-에 준하는 등급	15.0
A+, A°, A-	A2+, A2°, A2-	①의 A+, A°, A-에 준하는 등급	15.0
BBB+, BBB°, BBB-	A3+, A3°, A3-	①의 BBB+, BBB°, BBB-에 준하는 등급	15.0
BB+, BB°	B+	①의 BB+, BB° 에 준하는 등급	15.0
BB-	B°	①의 BB-에 준하는 등급	14.5
B+, B°, B-	B-	①의 B+, B°, B-에 준하는 등급	14.0
CCC+ 이하	C 이하	①의 CCC+에 준하는 등급 이하	11.0

☞ 제출서류 : 기업신용평가등급 확인서

- 입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것으로 한정한다(다만, 입찰공고일 익일 이후 평가한 확인서를 제출하는 경우, 유효기간이 경과한 확인서를 제출하는 경우, 확인서를 제출하지 않은 경우 등 적격하게 제출되지 않은 경우에는 “0”점으로 처리).
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인한다.
- 신용조회회사(신용평가등급 확인서 발급) : 금융감독원 등록('24. 9월.기준)
 - ① 나이스 디앤비(<http://www.nicednb.com>)
 - ② 나이스평가정보(<http://www.ecredit.co.kr>)
 - ③ SCI평가정보(<http://www.sci.co.kr>)
 - ④ 이크레더블(<http://www.ecredible.com>)
 - ⑤ 코리아크레딧뷰로(<http://company.koreacb.com>)
 - ⑥ 한국평가데이터 주식회사(<http://www.kodata.co.kr>)

▷ 행정처분 건수(배점한도 15점)

행정처분 건수	평점	비고
0건	15.0	
1건 이하	10.0	
2건 이상	5.0	

☞ 제출서류 : 행정처분 확인서

- 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 **입찰공고일전일 기준 최근 1년간*** 행정처분 건수를 말한다.
* 예) 2026. 4. 1. 공고 시 1년간 이란? 2025. 4. 1.~2026. 3. 31.까지를 말함
- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 행정처분 대상이 아닌 사업자는 확인서 제출 제외(발주처는 해당 지자체에 행정처분 여부 확인). 이 경우 평점은 만점으로 한다.
- 행정처분 확인서는 적격하게 제출된 확인서만 유효로 처리한다. 입찰공고일 전일 전에 발급받은 확인서로 제출한 경우 등 **적격하게 제출되지 않은 경우에는 입찰을 무효로 처리한다.**

2. 업무 수행능력(30점)

▷ 기술자 보유(배점한도 10점)

기술자 보유	평점	비고
입찰공고에 정한 기술자 보유기준 이상인 경우	10.0	
입찰공고에 정한 기술자 보유 기준에 미달하는 경우	0.0	

☞ 제출서류 : 기술인력 보유증명서

- 업 등록기준에 해당하는 기술자는 당연히 보유하여야 하는 것이며, 입찰 공고에 해당 용역 등과 관련하여 등록기준 외에 추가적인 기술자에 대한 기준을 제시한 경우 이를 모두 충족하면 만점으로 한다. 다만, 입찰공고에 기술자 보유 기준을 제시하지 않았거나 법정 기술자 보유 업종이 아닌 경우에는 만점으로 평가한다.

- 입찰공고에 업 등록기준에 해당하는 법정 기술자 보유 증명을 요구한 경우 법정 기술자를 보유하고 있음을 증명하면 만점으로 처리하나, 보유하지 못한 경우에는 입찰을 무효로 처리한다.
- 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정하며, 자격증 사본과 4대보험(고용보험, 국민건강보험, 국민연금, 산업재해보상보험 중 1개)에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
- 기술자 보유수 산정 시 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다.

▷ 장비 보유(배점한도 10점)

장비 보유	평점	비고
입찰공고에 정한 장비 보유기준 이상인 경우	10.0	
입찰공고에 정한 장비 보유기준에 미달하는 경우	0.0	

☞ 제출서류 : 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등

- 업 등록기준에 해당하는 장비는 당연히 보유하여야 하는 것이며, 입찰공고에 해당 용역 등과 관련하여 등록기준 외에 추가적인 장비에 대한 기준을 제시하고 이를 모두 충족하면 만점으로 한다. 다만, 입찰공고에 장비 보유 기준을 제시하지 않았거나 법정 장비 보유 업종이 아닌 경우에는 만점으로 평가한다.
- 입찰공고에 업 등록기준에 해당하는 법정 장비 보유 증명을 요구한 경우 법정 장비를 보유하고 있음을 증명하면 만점으로 처리하나, 보유하지 못한 경우에는 입찰을 무효로 처리한다.
- 장비 보유는 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등으로 확인한다.

▷ 업무실적(배점한도 10점)

업무실적	평점	비고
5건 이상	10.0	
4건	8.0	
3건	6.0	
2건	4.0	
1건	2.0	미제출 시 0점

☞ 제출서류 : 실적증명서

- 업무실적은 “완료실적”을 의미하며, “계약체결 후 착수 전”이나 “진행중”인 실적은 완료실적에 포함되지 않는다.
- 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 업무실적이 없거나 유효한 증명서를 제출하지 않은 경우에는 “0”점 처리한다.
 - 업무실적 증명 확인서류 제출에 관하여는 발주처에서 결정할 사항이며, 상기 명시한 서류를 조합하여 인정할 수도 있다.
 - 업무실적확인은 용역이행실적 증명서와 세금계산서(또는 원본이 확인된 계약서 등)를 제출받아 확인할 수 있다.
 - 필요한 경우 관리주체는 공급받는자의 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.

예) 주택관리공단 00지사에서 8개 단지를 묶어서 계약한 경우

- 용역이행실적 증명서와 계약서를 제출한 경우 1건으로만 인정
- 용역이행실적 증명서와 8개 단지 세금계산서를 제출한 경우 8건으로 인정

3. 사업 제안(10점)

※ 제출서류 : 사업제안서

▷ 사업계획의 적합성(배점한도 5점)

사업계획의 적합성		평점	비고
단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용	(우수)	5.0	
	(양호)	4.0	
	(보통)	3.0	
	(미흡)	2.0	
	(부족)	1.0	

<경비용역의 경우만 해당>

사업계획의 적합성		평점	비고
단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용 (관리방안에 경비 근로자 근로조건 보호에 관한 사항 포함)	(우수)	5.0	
	(양호)	4.0	
	(보통)	3.0	
	(미흡)	2.0	
	(부족)	1.0	

- 경비 근로자 근로조건 보호에 관한 사항에는 사업주로서 취할 수 있는 다음의 내용이 포함되어야 하며, 이를 포함하지 않을 경우 최하점으로 평가한다.
 - 경비 근로자에 대한 입주민의 폭언·폭행 등 갑질 예방
 - 폭력, 상해, 모욕 등 피해가 발생한 경비원에 대한 보호조치

▷ 협력업체와의 상생발전 지수(배점한도 5점)

협력업체와의 상생발전 지수		평점	비고
관리주체의 감독권 행사시 이행 계획, 단지내 기타 용역 등을 제공하는 업체와의 협력 계획	(우수)	5.0	
	(양호)	4.0	
	(보통)	3.0	
	(미흡)	2.0	
	(부족)	1.0	

4. 입찰가격(30점)

▷ 입찰가격(배점한도 30점)

평가등급	평점	비고
유효한 입찰자 중 1순위 입찰자	30.0	
유효한 입찰자 중 2순위 입찰자	27.0	
유효한 입찰자 중 3순위 입찰자	24.0	
유효한 입찰자 중 4순위 입찰자	21.0	
유효한 입찰자 중 5순위 입찰자	18.0	
유효한 입찰자 중 6순위 입찰자	15.0	

※ 순위 선정 : 지출의 원인이 되는 입찰은 최저가격 입찰자, 수입의 원인이 되는 입찰은 최고가격 입찰자가 1순위

- 최저(고)가격 입찰자가 1순위이며 차 순위부터는 투찰금액이 낮은(높은) 순서대로 순위를 매겨 6순위까지 점수를 부여 한다.
- 동일한 금액 최저(최고)가격 입찰자가 다수인 경우 모두 1순위 입찰자가 되며, 2순위 이하에서도 동일한 금액 입찰자가 다수인 경우 모두 같은 순위로 한다.

예) 지출의 원인이 되는 경쟁입찰의 경우

- 1,000원 입찰업체가 5개인 경우 - 5개 업체 모두 1순위
- 1,010원 입찰업체가 10개인 경우 - 10개 업체 모두 2순위
- 1,020원 입찰업체가 3개인 경우 - 3개 업체 모두 3순위

용역 등 사업자 선정 적격심사제 세부평가표

구분	평가항목 (배점)	세부 배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인						비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	F업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA							
		15.0	AA+, AA°, AA-							
		15.0	A+, A°, A-							
		15.0	BBB+, BBB°, BBB-							
		15.0	BB+, BB°							
		14.5	BB-							
		14.0	B+, B°, B-							
		11.0	CCC+ 이하							
		0.0	미제출 등 부적격한 경우							
	행정처분 건수 (15점)	15.0	0건							
		10.0	1건 이하							
		5.0	2건 이상							
		무효	미제출 등 부적격한 경우							
업무 수행 능력 (30점)	기술자 보유 (10점)	10.0	제시사항 모두 보유							
		0.0	미 보유							
	장비 보유 (10점)	10.0	제시사항 모두 확보							
		0.0	미 보유							
	업무실적 (10점)	10.0	5건 이상							
		8.0	4건							
		6.0	3건							
		4.0	2건							
		2.0	1건							
		0.0	미제출 시							
사업 제안 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수							
		4.0	양호							
		3.0	보통							
		2.0	미흡							
		1.0	부족							
		0.0	미제출 시							
	협력업체와의 상생발전 지수 (5점)	5.0	우수							
		4.0	양호							
		3.0	보통							
		2.0	미흡							
		1.0	부족							
		0.0	미제출 시							
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30.0	1순위(최저가, 최고가)							
		27.0	2순위(최저가, 최고가)							
		24.0	3순위(최저가, 최고가)							
		21.0	4순위(최저가, 최고가)							
		18.0	5순위(최저가, 최고가)							
		15.0	6순위(최저가, 최고가)							
		0.0	7순위부터							
		무효	미제출 등 부적격한 경우							
합계	100점	100점	-							

<비고> 1. 평가위원별 각 1부씩 평가표 작성, 평가점수 합계의 평균으로 낙찰업체 선정
2. 행정처분 확인서 발급 대상이 아닌 사업자는 확인서 제출 제외(발주처는 행정처분 여부 지자체 등에 확인), 만점 부여