

아파트 공사 시방서

- 목 차 -

I. 공 사 개 요

II. 입 찰 유 의 서

III. 아파트 3개동 옥상 POUR 우레탄 방수공사

마곡수명산파크2단지아파트 관리사무소

I. 공사개요

1. 현 장

- 공 사 명 : 아파트 3개동 옥상 POUR 우레탄 방수공사
- 현 장 명 : 마곡수명산파크2단지아파트
- 소 재 지 : 서울특별시 강서구 강서로47길 158
- 단지현황 : 9개동, 629세대

2. 일 정

- 현장설명회 : 없음
- 마감일 : 2026년 10월 21일 (수) 17시까지,
K-APT 전자입찰시스템에 전자적인 방법으로 제출
- 개찰일 : 2026년 10월 21일 (수) 18시 이후 관리사무소 PC

3. 낙찰자 선정방식

- 최저가격으로 입찰한자를 낙찰자로 선정하는 방식 (최저낙찰제)
- 공사예정금액(상한가): 84,600,000원(VAT별도)

4. 공사내용

- 공사기간 및 작업시간
 - ⇒ 공사기간 : 2026년11월20일까지 공사 완료 후 준공계 제출
 - ⇒ 작업시간 : 평일 및 토요일 작업시간은 09:00~18:00까지로 하며,
일요일 및 공휴일은 작업을 중단한다.
 - ☞ 단 : “갑”의 승인을 얻은 경우엔 그러하지 아니한다.

II. 입찰 유 의 서

제 1조 (목적)

이 유의서는 아파트 공사에 대한 입찰에 있어 입찰에 참가하고자 하는 자가 유의하여야 할 사항을 정함을 목적으로 한다.

제 2조 (입찰참가신청)

입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰공고에 기재된 서류를 입찰참가 신청 마감일까지 제출하여 입찰참가신청을 하여야 한다.

제 3조 (입찰보증금 등)

- ① 아파트(이하 ‘발주자라’ 한다)는 입찰공고 등에서 정한 입찰 관련 각종 보증금 금액을 납부할 것을 요구할 수 있으며 이 경우 입찰에 참가하고자 하는자는 이에 응하여야한다.
- ② 입찰보증금은 입찰금액의 5%, 계약이행 보증금은 계약금액의 20%, 하자보수 보증금은 계약금액의 10%이며 현금 또는 공제증권, 전문건설 공제조합 보증서로 납부한다.

제 4조 (입찰내용등의 숙지)

입찰에 참가하고자하는 자는 입찰공고에 대한 내용을 입찰 전에 완전히 숙지하여야 하며 이를 숙지하여야 하며 이를 숙지하지 못한 책임은 입찰참가자에게 있다.

제 5조 (입찰참가)

- ① 입찰공고에 정한 자격을 가진 자만 입찰에 참가할 수 있다.
- ② 입찰서 제출 시 대리인을 지정한 경우에는 그 대리인도 입찰에 참가할 수 있다.

제 6조 (입찰서의 작성)

- ① 입찰서는 공고에 정한서식에 의하여 작성하여야 하며, 입찰자는 기명날인을 함에 있어 반드시 입찰자 성명(법인의 경우 대표자 성명)을 기재하고 신고한 인감으로 날인 하여야 한다.
- ② 입찰서는 입찰공고 또는 입찰참가통지서 등에 별도로 규정한 경우를 제외하고는 한글로 작성하여야 하고, 입찰금액의 통화는 원화로 하여야 한다.
- ③ 입찰서의 금액표시는 한글 또는 한자로 기재하여야 하며, 아라비아숫자를 병기할 수 있다.

제 7조 (입찰서의 제출)

- ① 입찰서는 K-APT 전자입찰시스템을 통하여 1인1통만을 등록하여야 한다.
- ② 입찰자는 등록한 입찰서를 교환·변경 또는 취소할 수 없다.

제 8조 (입찰의 성립)

입찰은 3인 이상의 유효한 입찰로써 성립한다.

제 9조 (낙찰자의 결정)

- ① 제출된 서류의 하자 또는 허위를 확인하고 일관된 기준을 적용하여 산출 내역서를 검토한 후 국토부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 정한 바에 따른다.
- ② 업체선정 결과에 대하여 참가업체는 일체의 이의를 제기할 수 없다.

제 10조 (계약의 체결)

- ① 낙찰자는 낙찰통지를 받은 후 **2일 이내(단, 계약보증금 납입서류 제출은 계약 후 5일이내)**에 소정 서식의 계약서에 의하여 계약을 체결하여야 한다. 다만, 일반조건에 정한 불가항력의 사유로 인하여 계약을 체결할 수 없는 경우에는 불가항력의 사유가 존속하는 기간은 이를 산입하지 아니한다.
- ② 낙찰자가 정당한 이유 없이 제1항의 규정에 의하여 계약을 체결하지 아니할 때에는 낙찰은 취소되며 입찰 보증금은 발주자에게 귀속된다.

제 11조 (계약의 성립)

계약은 계약서를 작성하고 발주자와 낙찰자가 기명·날인함으로써 확정된다.

제 12조 (비밀유지의 의무)

입찰자는 발주자로부터 배부 받은 입찰에 관한 서류 또는 각종 자료 및 입찰과정에서 얻은 정보를 당해 입찰 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

Ⅲ. 아파트 옥상 POUR 우레탄 방수공사 시방서

1. 공사범위

구 분	공 사 범 위
옥상	① 옥상 총 면적 : 2,156㎡ (옥탑 포함 면적) - 201동, 203동, 209동 3개동 - 바닥 면적 : 1,823㎡ - 벽체 면적 : 333㎡

※ 상기 물량은 참고용으로 업체가 직접 답사하여 입찰에 참여해야 하며, 물량증감에 대한 책임은 업체에게 있음.

○ 재 료

품 명	규 격	색 상	작업부위
우레탄 하도	프라이머	투 명	옥상 바닥, 벽체
우레탄 중도	KSF3211-1류 (우레탄중도)	지 정 색	옥상 바닥, 벽체
우레탄 상도	우레탄 상도코팅제	지 정 색	옥상 바닥, 벽체
우레탄 실란트	최상품	지 정 색	옥상 바닥, 벽체
POUR코트제	모서리 등 복합시트 합침제	-	모서리, 이음부
POUR복합시트	모서리,이음부 보강제	-	모서리, 이음부

○ 자재의 입고 및 보관

⇒ 모든 재료는 개봉되지 않은 상태에서 감독원의 검수 후 당소에서 지정한 장소에 입고되어야 한다. 사용 후 페인트 통은 지정된 장소에 보관하여야 하며 준공검사가 끝나면 감독원의 확인 후 깨끗이 치워야 한다.

○ 모든 도료의 색상은 아파트에서 결정한 색상과 일치하여야 하며 조색을 요하는 제품은 반드시 제조공장에서 제조하여야 한다.

2. 옥상 POUR 우레탄 방수공사 시공방법

바닥면 정리작업 - 균열 보수작업 - 모서리, 이음부 복합시트보강작업 - 하도 작업
- 우레탄 중도 1차 작업 - 우레탄 중도 2차 작업 - 우레탄 상도 작업

① 바닥면 정리작업

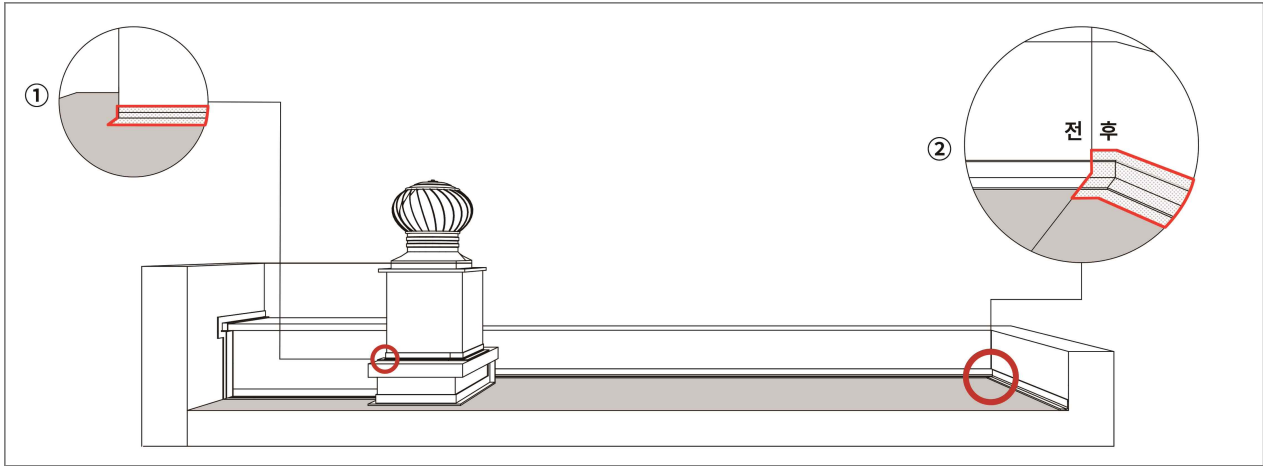
- 가. 기존 바닥의 우레탄 들뜸부위 및 탈락부위, 레이턴스, 먼지, 모래 이물질 등은 깨끗이 제거한다.
- 나. 부분 콘크리트 면 파손부위 및 들뜸 부위는 필요 시 철거한 후 부분 미장 보강 작업을 실시, 폐기물은 지정된 장소에 보관 후 신속히 배출한다.
- 다. 바탕면을 점검하여 심하게 요철진 부분을 그라인더(원형연마기)를 사용하여 요철진 바닥면을 평활하게 작업한다.
- 라. 바탕면의 연마작업이 끝난 후 연마 시 발생된 미세한 먼지를 완전히 제거하며 먼지가 남아 있을 경우 후속작업(균열보수 작업, 프라이머 작업 등) 시 부착성이 저하되므로 깨끗이 제거한다.
- 마. 흠이나 크랙이 간 곳은 우레탄 실란트를 이용하여 보수한다.

② 바닥면 균열 보수작업

- 가. 바닥의 균열 우레탄 프라이머를 도포 후 우레탄 코킹으로 충전한다.
- 나. 시멘트 몰탈 부분 미장작업 후 건조되면서 갈라지는 부위도 상기 방법과 같은 방법으로 처리한다
- 다. 벤츄레이터 철거한 부위 자리는 방수처리 후 재설치

③ 모서리 및 구조물 이음부 보강작업(POUR우레탄공법) 특기사항

- * 구조물 코너 부위는 POUR코트재를 고르게 도포한 후 POUR 보강시트를 붙이고 붓으로 문질러 준다.
- 가) 기타 구조물(벤츄레이터, 안테나 등) 및 곡각지점 이음부 보강
 - POUR코트재 도포 → POUR압축강화시트 부착 → POUR코트재 도포
- 나) 모서리 / 코너 부위 이음부 보강
 - POUR코트재 도포 → POUR압축강화시트 부착 → POUR코트재 도포
- 다) 그 외 각종 이음부, 드라이비트, 파스콘, 기타 철재류 등 모든 부위에도 동일한 방식으로 적용이 가능하다.
- 라) 방수 턱 / 보호벽 주변부 방수
 - 슬래브 옥상 구조의 경우, 바닥과 벽체 조인트 부분의 보호를 위해 방수 턱(보호벽)이 있는 경우가 있다.



[POUR압축강화시트 위치 별 보강 방법]

마) 상기 예시와 같이 작업을 진행하되 수직벽이 낮거나 난간대 지지대를 바닥에 고정하여 충분한 작업공간이 나오지 않는 부위는 우레탄 실란트를 충전하여 보강작업을 실시한다.

④ 수직면 정리작업(파라펫 내부, 옥탑 돌레 등)

- 가. 파라펫의 이물질 및 오염부위는 깨끗하게 청소한다.
- 나. 균열 부위는 프라이머 도포 후 우레탄 코킹재로 보강 처리한다.
- 다. 중도 0.5mm 도포 후 상도코팅 작업한다.

⑤ 우레탄 도포작업(하도 - 중도 1차 - 중도 2차 - 상도코팅)

- 가. 우레탄 하도(프라이머) 도포
 - ① 바탕 정리가 끝나고 건조 후 롤러를 사용 하여 프라이머 도포 한다.
- 나. 바닥면 우레탄 중도(방수재층, 연질) 도포
 - ① 규정된 배합비에 따라 주제, 경화제 순으로 배합한다.
 - ② 점도의 조절용으로 지정 신너를 첨가한다.
 - ③ 교반기로 기포가 생기지 않도록 주의하면서 교반한다.
 - ④ 교반이 완료된 방수제는 전용 레기를 사용하여 도막두께 1.5mm를 목표로 1차 도포 한다.
 - ⑤ 기포가 생긴 곳은 칼로 깎아내고 취약 부분은 보강 손질한다.
 - ⑥ 보강 손질이 완벽한 후에 같은 방법으로 도막두께가 1.5mm목표로 2차 도포한다.
- 다. 수직면 우레탄 중도(방수재층, 연질) 도포
 - ① 공법은 상기공법과 동일하나 수직벽은 우레탄 중도(연질) 0.5mm 두께로 고르게 도포한다.
- 라. 우레탄 상도(TOP 코팅) 도포
 - ① 2차 도포면이 경화된 후에 롤러 혹은 스프레이를 사용하여 우레탄 TOP 코팅하여 마감 처리한다.

3. 감독관

- 1) 감독관 이라함은 당 아파트 입주자 대표회의에서 공사진행에 따른 작업 지시 및 감독, 공사완료 후 준공검사를 하기 위하여 임명한 입주자대표회의 임원, 주민 또는 관리사무소 직원, 감리용역업체를 말한다.
- 2) 공사감독관은 다음과 같은 권한을 가진다.
 - ⇒ 시공일반에 대하여 감독하고 입회하는 일
 - ⇒ 공사재료의 입고 및 출고 시 입회 및 검사
 - ⇒ 공사의 기성부분검사, 완공검사 및 검사결과 확인
 - ⇒ 계약이행에 있어서 시공자에 대한 지시, 승인 또는 협의하는 일
- 3) 공정표 작성 시 시공문서 및 방법 등은 미리 관리사무소와 협의하여야 하며 공사 중 공정의 변경이 필요시에는 감독관은 대표회의의 의결을 받아 승인하여야 한다.
- 4) 재료의 반입장소(임시창고)기계, 기구 등의 설비 보관장소 기타 용지사용에 대하여는 사전에 시공자와 협의한다.
- 5) 시공자가 공사감독원에 대하여 검사, 입회 등의 요구가 있을 때는 공사감독원은 이에 응해야 한다.

4. 안전관리

- 1) 을은 계약 체결 전에 산재보험에 가입하여야 하며(가입사본 제출) 공사 중에 발생하는 일체의 사고 (인사 및 재산)에 대하여 민, 형사상의 모든 책임을 진다.
- 2) 을은 시공 중 당 아파트의 재산 및 입주자 등의 재산손해에 대하여 보상하여야 하며 당 소는 그로 인한 민, 형사상의 책임을 지지 않는다.
- 3) 을은 본 공사에 필요한 현장대리인을 임명하여 그 명단을 관리사무소에 제출하여야 하며 감독원의 지시 및 감독에 순응하여야 한다.
- 4) 현장대리인은 매일 작업내용을 기록하여 감독원에게 제출하여야 하며 공사 진행 중 종업원이 입주자 등에게 불손, 불편, 불만을 야기 시키는 언행을 하지 않도록 교육 시키는 물론 위해 방지에 대한 철저한 사전 조치를 취하여야 한다.

5. 공사 기구

시공자는 본 공사에 소요되는 모든 기구 및 장비는 도급업체의 부담으로 준비하여 사용한다.

6. 준공 검사

시공자는 본 공사의 준공과정에서 다음과 같은 검사를 필 한 후 준공처리 해야 한다.

- 1) 시공자는 공사가 완료되면 발주자에게 준공계를 제출하여 검사를 받아야 한다.
- 2) 준공검사에서 지적된 부분은 즉시 보완공사를 한 후 재 검사를 받는다.
- 3) 검사를 위하여 필요한 자료의 제출, 공사 진행 사진첩, 기타 조치에 대하여는 감독관의 지시에 따라야 한다.

7. 계약 보증금

을은 계약 후 지체 없이 계약 보증금으로 계약 금액의 20/100 이상의 현금이나 자기앞수표(시중은행 발행) 또는 건설공제조합보증서, 계약이행 보증보험증권을 공사 기간 중 갑에게 납부 또는 제출하여야 한다.

8. 하자 보증금 및 하자 보증 기간

- 1) “을“은 공사 완료 후 (준공검사 필)공사대금의 10/100 상당한 금액을 건설공제조합 발행 보증서 또는 이행보증보험증서로 “갑“에게 예치하고 하자보수기간은 2년으로 한다.
- 2) 공사를 계약 기간 내 끝내지 못하였을 경우 지연된 매1일에 대하여 지체보상금으로 공사금액의 1/2,000을 공사금액에서 공제 후 지급한다.

9. 기타사항

- 1) 시공자는 공사계획 일정표를 당소에 제출하여 승인을 받아야 한다.
- 2) 시공자는 현장대리인을 선정하여 당소에 현장대리인계를 제출하고 항시 현장에 상주시켜 당소의 지시 및 주의사항을 숙지하여 시공하도록 한다.