

옥상방수 긴급공사 사업자 선정 입찰공고(긴급)

「공동주택관리법」 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」에 따라 당 아파트 옥상방수 긴급공사 사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) **단지명:** 마곡수명산파크2단지아파트
- 2) **소재지:** 서울특별시 강서구 강서로47길 158
- 3) **단지규모:** 9개동 629세대 및 부대복리시설 (관리면적 59,793.26㎡)

2. 입찰에 부치는 사항

- 1) **공사명:** 아파트 3개동 옥상 POUR 우레탄 방수공사 (긴급)
- 2) **공사대상:** 201동, 203동, 209동 옥상 (옥탑 포함)
- 3) **예정면적:** 총 약 2,156㎡ (바닥면: 약 1,823㎡ / 벽체·수직면: 약 333㎡) (※ 상기 물량은 참고용 예정물량이며, 입찰자가 현장 답사를 통해 직접 확인·실측하여야 하고 물량 증감에 대한 책임은 입찰업체에 있음)
- 4) **공사범위 및 주요 시방 (POUR 복합방수 공법):**
 - ① **바탕면 정리:** 노후·들뜬 도막 및 불량부 제거, 레이턴스/오염물 제거, 요철부 그라인딩(연삭) 및 면처리, 미세분진 완전 제거
 - ② **바닥면 균열 보수:** 프라이머 도포 후 우레탄 실란트(코킹) 충전 보수 (벤츄레이터 철거 자리는 방수처리 후 재설치)
 - ③ **모서리/취약부 복합시트 보강 (POUR 특기시방):** 코너, 조인트, 방수턱(보호벽), 벤츄레이터·안테나 등 돌출 구조물 이음부에 **POUR코트재 도포 → POUR압축강화시트 부착 → POUR코트재 함침 도포** 일체화 보강
 - ④ **우레탄 하도(프라이머) 도포:** 건조된 바닥 및 벽체에 균일 도포
 - ⑤ **우레탄 중도 도포 (KS F 3211-1류 규격품):**
 - 가. **바닥면:** 2회 분할 도포 (1차 1.5mm 도포 및 취약부 손질 → 2차 1.5mm 도포 / 총 평균 경화두께 3.0mm 확보)
 - 나. **수직면(벽체·파라펫):** 우레탄 중도 평균 경화두께 0.5mm 균일 도포
 - ⑥ **우레탄 상도(탑코트) 도포:** 중도 경화 후 내후성 우레탄 상도 코팅 마감 (지정색)
 - ⑦ **현장 정리 및 폐기물 적법 처리:** 발생 폐기물은 단지 내 방치 없이 적법하게 전량 반출·처리
- 5) **공사기간 및 작업시간:**
 - ① **공사기간:** 2026년11월20일까지 공사 완료 후 준공계 제출(기상 악화 시 발주처와 사전 서면 협의 후 조정)
 - ② **작업시간:** 평일 및 토요일 09:00 ~ 18:00 (일요일 및 공휴일은 작업 중단 원칙, 발주처 승인 시 예외)

6) 공사에정금액(상한가): 금 84,600,000원 (부가가치세 별도)

① 자재비, 노무비, 장비비, 운반비, 양중비, 안전관리비, 보양비, 폐기물처리비 등 일체 비용 포함.

② 상한가 초과 투찰 시 무효 처리함.

3. 입찰 및 낙찰 방법

1) 입찰종류: 제한경쟁입찰

2) 낙찰방법: 최저가낙찰제/전자입찰

3) 입찰방식: 공동주택관리정보시스템(K-apt, www.k-apt.go.kr)을 통한 전자입찰

4. 현장 확인 (현장설명회 대체)

1) 현장설명회는 별도로 개최하지 않으며, 입찰참가업체는 입찰마감 전 관리사무소를 경유하여 공사 현장 여건, 시설물 상태, 작업 동선(자재 양중 및 폐기물 반출로) 및 실측 물량을 반드시 사전 파악한 후 입찰에 응하여야 함.

2) 방문 가능 시간: 평일 09:00 ~ 17:00 (관리사무소 사전 경유)

3) 현장 미확인이나 입찰업체의 물량 산출 착오 등으로 인한 추가 공사비 증액 요구는 일체 인정하지 않음.

5. 입찰참가자격

1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 각 호에 해당하지 않는 사업자

2) 「건설산업기본법」에 따른 **도장·습식·방수·석공사업(전문건설업)**등록업체로서 주력분야가 '습식·방수공사'로 등록된 업체

3) 공고일 현재 **자본금 5억 원 이상**인 업체

4) 최근 5년간 공동주택(아파트) 옥상 방수공사 실적이 **단일 단지 500세대 이상 5개 단지 이상 완료 실적**이 있는 업체

5) POUR 복합방수 공법 시공 가능 업체

6) 공고일 현재 관련 법령에 따른 영업정지 처분 중이 아니며, 국세 및 지방세를 완납한 업체

7) 입찰과 관련하여 입주자대표회의, 관리주체 등에 금품·향응·물품 등을 제공하거나 약속하지 않은 업체

6. 제출서류 (K-apt 전자입찰시스템에 순서대로 등록)

1) 입찰서(별지 서식) 1부

2) 세부 산출내역서(공사비 내역서) 1부

3) 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상에 해당하는 입찰보증보험증권 또는 공제증권) 1부
(※ 보증기간: 입찰서 제출마감일 다음 날부터 30일 이상)

4) 해당 전문건설업 면허증 및 등록수첩 사본(주력분야: 습식·방수공사 명기분) 각 1부

- 5) 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본(개인은 사업자등록증) 각 1부
- 6) 법인인감증명서 및 사용인감계 각 1부
- 7) 국세 및 지방세 완납증명서(공고일 이후 발행분) 각 1부
- 8) 최근 5년간 공동주택 완료 공사실적증명서(발주처 확인 및 연락처 명기) 각 1부
- 9) POUR 복합방수 공법 시공 협약서 1부
- 10) 행정처분확인서 및 공정거래위원회 과징금 처분 확인서(공고일 전일 기준 최근 1년간) 각 1부

7. 입찰 일정 및 개찰 장소

- 1) 입찰서류 마감일시: 2026년 10월 21일(수) 17:00까지
- 2) 제출방법: 공동주택관리정보시스템(K-apt) 전자입찰 등록 (우편/방문 접수 불가)
- 3) 개찰일시: 2026년 10월 21일(수) 18:00 이후
- 4) 개찰장소: 당 아파트 관리사무소 입찰담당자 PC (K-apt 시스템)

8. 계약 체결 및 보증금 등

- 1) 계약 체결: 낙찰 통보일로부터 2일 이내(단, 계약보증금 납입서류 제출은 계약 후 5일 이내에 계약을 체결하여야 하며, 정당한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 시 낙찰은 무효 처리되고 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.
- 2) 계약이행보증금: 계약 체결 시 계약금액의 20%에 해당하는 보증금(계약이행보증보험증권 또는 공제조합 보증서)을 납입하여야 함.
- 3) 하자담보책임: 준공검사 완료일로부터 2년으로 하며, 준공계 제출 시 계약금액의 10%에 해당하는 하자보수보증증권(보증보험증권 또는 공제조합 보증서)을 제출하여야 함.
- 4) 지체상금: 계약기간 내 공사를 완료하지 못할 경우 지연 1일당 공사금액의 1,000분의 0.5 (1/2,000)를 지체보상금으로 공제함.
- 5) 착공 서류: 계약 후 착공계, 공정표, 현장대리인계(상주 필수), 자재승인서, 산재보험가입증명원, 현장 안전관리 및 비산·소음 방지 계획서를 제출하여야 함.

9. 기타 유의사항

- 1) 입찰가격은 부가가치세를 제외한 금액으로 투찰함.
 - 2) 발주처의 사전 승인 없는 일체의 하도급은 불허하며, 적발 시 계약 해지 및 법적 조치함.
 - 3) 자재 입고 시 미개봉 상태로 감독관의 사전 품목 및 수량 검수를 득해야 하며, 사용 페인트통 등 폐기물은 감독관 확인 후 지정된 장소에 보관 및 반출함.
 - 4) 안전관리 철저: 추락 방지 보호구 착용, 화기 취급 주의 및 단지 내 차량·시설물 피해 방지용 보양 조치를 취하여야 하며, 공사 중 발생하는 인명·재산 피해는 시공업체가 민·형사상 모든 책임을 지고 즉시 원상복구 및 배상함.
 - 5) 기온 5℃ 이하, 우천, 결빙 및 바탕면 수분 잔류 시 작업을 중지하여야 함.
- 본 공고문에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령, 사업자 선정지침 및 당 아파트 공사

시방서에 따름.

6) 문의처: 마곡수명산파크2단지 관리사무소 (☎ 02-2667-2114~5)

2026년 10월 15일

마곡수명산파크2단지아파트 입주자대표회의 회장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	옥상방수 긴급공사 사업자 선정 입찰공고(긴급)
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
마곡수명산파크2단지아파트 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/m²)