

단지 조경시설물 문주 부분수선 공사 업체선정 입찰공고

1. 관련근거
- 1) 「공동주택관리법」 시행령 제25조(관리비등의 집행을 위한 사업자 선정)
- 2) 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」(이하 “선정지침”으로 칭함)
2. 단지개요
- 1) 단지 명 : 위례 래미안e편한세상아파트
- 2) 소재지 : 경기도 성남시 수정구 창곡동 567
- 3) 단지규모 : 21개동 / 1,540세대
3. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁 / 적격심사 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
4. 입찰에 부치는 세부내용(상세내용은 현장설명회 자료 참조)
- 1) 공사명 : 단지 조경시설물 문주 부분수선 공사
- 2) 공사범위
- ① 아파트 문주 경관조명 개선 설계(디자인제안)
- ② 아파트 문주 사인물 로고조명 교체(디자인제안)
- ③ 아파트 문주 겨울 크리스마스 경관조명 설치(디자인제안)
- ④ LED조명, SMPS등 모든 자재는 국내산을 사용하고 KC/ KS 인증제품으로 IP66 이상의 방수형/방수형구조 제품을 사용하여야한다.
- ⑤ 구체적인 설계, 디자인, 시뮬레이션 및 자재, 전력량 최소화하는 방향으로 제안
- ⑥ 기타 자세한 사항은 현장설명회 참석시 배포하는 공사 시방서 참조
- ⑦ 디자인 시안은 업체당 1개이상 제출
5. 입찰참가 자격 (입찰공고일 현재기준)
- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) 제1항 각 호에 해당하지 않는 업체
- 2) 전기공사업 면허 및 옥외광고업 등록업체(건설안전법에 의거 공동수급 불가)
- 3) 자본금 3억원 이상인 업체
- 4) 공고일 기준, 최근 5년간 공사실적이 3건 이상 증명 가능 업체
- 5) 현장설명회에 참석하고 제출한 입찰 등록서류심사에 이상이 없는 업체
(현장설명회 미 참가업체는 입찰에서 제외됨)

6. 제출서류
- 1) 국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자선정지침 제27조(제출서류) 일체

NO.	제출서류
1	입찰서 1부
2	관련 공사업 면허증 사본 1부.
3	법인 또는 개인 사업자등록증 사본 1부.
4	법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
5	인감증명서 및 사용인감계 각 1부.
6	국세 및 지방세 납세필증 사본 1부.
7	적격심사 평가배점표에 따른 제출서류 각 1부
8	산출내역서(견적서, 공사계획서, 공사시방서, 안전관리 등 포함) 1부
9	입찰이행증권 또는 입찰보증서(입찰가액의 5%이상) 1부.
10	행정처분확인서(공고일 전일기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)
11	선정지침 제26조 제1항 제6호에 따른 입찰관련 과징금 처분을 받은 사실 유무확인서 1부.

7. 입찰 방법, 일정, 개찰일시 및 장소

- 1) 제출방법 : K-apt 공동주택관리정보시스템에 의한 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 2) 입찰일정

해 당 일 정	일시	장소	비고
입찰 공고	2026. 10. 19.(월)		
현장설명회	2026. 10. 26.(월) (14:00)	생활지원센터	
서류마감	2026. 11. 02.(월) (17:00)	www.k-apt.go.kr	
개찰	2026. 11. 04.(수) (10:00~)	개찰 담당자 PC	부득이한 사유 발생 시 변경 가능
적격심사	2026. 11. 10.(화) (14:00)	생활지원센터 회의실	발표는 없음

- ※ 참석자는 업체직원 증빙서류(위임장 혹은 재직증명서)제출+신분증제시+서명
- ※ 적격심사 평가 배점표 제출서류 사본 각1부는 우편 또는 방문 접수 가능함.
- ※ 일정등은 아파트 사정에 따라 변동될 수 있음.

8. 낙찰자 결정

- 1) 낙찰자 선정은 제출서류가 유효한 3인 이상의 업체 중 적격심사 하여 최고점을 받은 업체.
- 2) 적격심사 평가점수가 동일한 입찰자가 2인 이상일 경우는 추첨으로 낙찰자를 결정함.
(적격심사 평가 시 하자 기간을 반영한다)

9. 입찰의 무효

- 1) “선정지침” 제26조의 각 호에 해당하는 자의 응찰은 무효로 함.

10. 기타 사항

- 1) 참가자격과 제출서류 등 제반 요건을 충족하는 입찰자에 대하여 서류심사하며, 본 입찰과 관련하여 허위사실 및 부정 입찰 발견 시 업체선정 이후라도 계약을 해지할 수 있음.
- 2) 당 아파트와 현재 분쟁 중인 업체는 입찰에 참여할 수 없음.
- 3) 낙찰자(계약상대자)로 통보받은 후 10일 이내에 특별한 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우에는 낙찰을 무효로 할 수 있으며, 해당 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.
- 4) 낙찰자(계약상대자)는 계약체결일로부터 10일 이내에 계약금액(낙찰금액)의 100분의 20에 해당하는 계약이행보증금(현금, 보증서, 공제증권 중 선택)을 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 보증금은 당 아파트에 귀속된다.
- 5) 하자보수보증 기간은 1년으로 하고, 하자보수보증금(또는 이행증권)은 관계법령(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 따라 공제증권, 현금 또는 공제증권으로 한다.
- 6) 낙찰자(계약상대자)는 본 입찰과 관련된 권리와 의무를 타인(타업체)에게 하도급, 양도 및 이관할 수 없음.
- 7) 본 입찰에 참여하는 업체는 입찰 결과에 대하여 민,형사상 이의를 제기할 수 없다.
- 8) 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 공동주택관리법령, 주택관리업자 및 사업자선정지침(국토교통부 고시 제2024-196호), 현장설명회 자료, 당 아파트 관리규약 등을 적용하고 입주자대표회의 결정에 따름.
- 9) 입찰자는 반드시 현장설명회에 참석(확인)하여야 하며, 공사현장의 제반 사항을 충분히 확인하고 숙지한 후 입찰에 응하여야 하고, 물량산출 책임 및 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자에 있으며, 기타 궁금한 사항은 생활지원센터(☎ 031-755-8600)로 문의 바람.

2026. 10. 19.

위례 래미안e편한세상 아파트 입주자대표회의 회장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	단지 조경시설물 문주 부분수선 공사 업체선정 입찰공고
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)			
위례 래미안e편한세상 입주자대표회의 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가표(안)

평가위원 : ○○○ (서명)

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가기준	업체별 평가확인					비고
				A업체	B업체	C업체	D업체	E업체	
기업 신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15	비고 배점표						
		14.5	비고 배점표						
		14	비고 배점표						
		11	비고 배점표						
	행정처분 건수 (15점)	15	없음						
		10	1건						
		5	2~3건						
		1	4건 이상						
업무 수행 능력 (30점)	기술자 등 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	업무실적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
	장비 보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
사업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	지원서비스 능력 (5점)	5	1순위(최우수1개)						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
입찰 가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	1순위(최저가, 최고가)						
		28	2순위(20%)						
		25	3순위(40%)						
		21	4순위(20%)						
		16	5순위(20%)						
합계	100점	100점							

<비고>
1. 입찰 참가업체 5개업체 이하인 경우에는 순위에 따라 배점함
2. 기업신용평가등급은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [별표5] 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표 <비고> 제2호의 기준을 따른다.
3. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
4. 기술자장비 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 평가한다.
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 배점 점수를 산정하여 적용한다.
(소수점 첫째 자리까지 산정, 둘째 자리 이하 버림. 다만, 산출 점수가 0점 이하인 경우에는 0점으로 한다.)
· 배점 점수 = 30 - (30 × (1) × $\frac{\text{입찰가} - \text{최저가}}{\text{최저가}}$)
※ 가격평가의 차별성을 위한 가중치(1~5)는 입찰건에 대하여 입주자대표회의 의결에 따름.

【별표 5】 (제3장 관련)

공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

평가항목		배점	평가항목		제출서류	점수 부여 방식
			세부 배점	평가내용		
관 리 능 력	기업 신뢰도	30점	15점	신용평가 등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)	비고2
			15점	행정처분건수	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일로부터 최근 1년간 행정처분 확인서	
	업무 수행 능력	30점	10점	기술자 보유	기술인력 보유증명서	입찰공고 시 명시한 평가배점 표에 따른 점수부여
			10점	장비 보유	제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 장비임대 확인서 등	
			10점	업무실적	업무실적 증명서	
	사업 제안	10점	5점	사업계획의 적합성	사업제안서 (프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)	
			5점	지원서비스 능력		
입찰가격		30점	30점	입찰가격	입찰서	낮은순
합계		100점	100점	-	-	

<비고>

- 평가항목 및 배점은 입주자 등의 과반수 찬성을 얻어 관리규약으로 정하는 경우 단지 특성에 따라 변경할 수 있다. 다만, 배점 합계는 100점, 입찰가격 배점은 30점, 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.
- 기업신용평가등급은 『신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률』 제2조에 따른 신용정보회사 중 신용조회 업무 담당 회사에서 발급하는 확인서로 확인하며, 다음의 평가기준에 따른다.

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

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 가. 입찰공고 시 제시한 기술자가 『국가기술자격법』 상의 자격취득자, 『건설기술진흥법』 상의 건설기술자, 『정보통신공사업법』 등 관계법령에 의한 기술자로서, 기술자 보유수를 산정할 필요가 있는 경우에는 다음의 산정기준에 따르되, 한 사람이 여러 개의 기술자격을 보유한 경우에는 가장 유리한 1개의 자격만 인정한다. 그 밖의 경우에는 발주처에서 정한 평가기준에 따른다.

국가기술자격자	기능사	산업기사	기사	기능장	기술사, 건축사
학경력 기술자		초급	중급	고급	특급
산정기준	1인	1.25인	1.5인	1.75인	2인

- 나. 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.
- 업무실적은 10건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 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.

※ 공사 사업자 선정 시에는 본 표준평가표, 관리규약에서 정한 평가표, 전자입찰시스템에서 제공하는 평가표 중 적합한 것을 선택적으로 적용할 수 있다.