

조경유지관리용역 사업자선정 입찰 공고(안)

공동주택관리법시행령 제25조, 같은 법 시행령 제25조제3항 및 국토교통부고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침』에 따라 조경유지관리 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고 합니다.

1. 단지 개요

가. 단 지 명 : 용산시티파크2단지

나. 소 재 지 : 서울특별시 용산구 서빙고로 31

다. 단지규모 : 2개동, 277세대 (연면적 : 70,638.18㎡. 아파트 208세대, 오피스텔 69세대)

2. 입찰에 부치는 사항

가. 계약기간 : 2026. 12. 01 ~ 2028. 11. 30. (2년간)

나. 용역범위 : **현장설명회시 상세내용 배부(현장확인 필)** ※ 수목 수량 및 상태는 필히 현장 확인.

구 분	작업횟수/년	작 업 내 용
수형관리	교목류 1회	● 상록(5~6월) 및 낙엽(11~2월)교목 전체 전지.전정작업 실시 (장송 제외) ● 고사목 및 위험지, 고사지 제거(수시) ● 수형관리 및 유지(강전지 금지/논의 필요)
	관목류 2회	● 6월초(개화 후), 9~10월(생장 정지 후)
지표관리 (제초 및 예초)	인력제초 4회 기계예초 4회	● 인력 제초: 4회(화단내부, 관목및지피식물 사이, 예초불가지역) ● 기계 예초: 4회 (초화류 등이 피해를 입지 않도록 실시)
소나무 특별관리 (전정, 특별방제 및 영양관리,수세관리, 엽면시비)	수형관리 및 영양관리	● 장소나무 및 소나무(반송포함) 전지.전정작업 실시(계약기간중 1회실시) ● 재선충예방방제 및 엽면시비 실시(계약기간중 1회실시) ● 특별방제 및 영양관리 (수세불량수목) ● 동계 건조피해방지 작업등
수목 병충해 관리	8회 이상	● 4~9월 수목 전체 병충해 방제(나무의사 처방전에 의한 실시) ● 소나무방제 (고공방제:년2회 포함)-고소장비 투입 실시
수목 및 토양 영양관리	1 회	● 봄, 가을 시비 - 유기질 비료 20kg : 70포/년(무취) (춘계실시), - 고형 비료 : 10포/년 (추계실시) ● 영양제 필요시 협의 후 실시 (수간주사 등)
월동 및 보온작업,해체	1 회	● 방풍막 설치 및 해체(정.후문 출입구 및 통행로 주변) ● 수목 보온(배롱나무 등 남부수종) 설치 및 해체(운반 후 소각조치 포함) 10~11월/설치, 2~3월중/해체
지주목관리	수 시	● 지주목(지주와이어 포함) 점검 및 보완(재결속). (신규설치시 실비정산) ● 철거(필요시 생활문화지원실과 협의 후 실시)
관수관리 및 초화류관리	수 시	● 수목의 수분조절을 위한 상태 점검 및 관수관리 (갈수기, 10일이상 가뭄지속시 실시)/관수시설 설치시 실비정산 ● 초화류관리 : 식재 및 관리 (년 3회)/대형화분(6개)
작업 부산물수거 및 처리	수 시	● 작업 후 발생 부산물 즉시 외부로 반출 처리 ● 단지 내 낙엽(단지 자체에서 수거한 낙엽) 운반처리
현장 관리	수 시	● 주2일 조경기술자 단지 상주근무 ● 경미한 보식, 고사목 제거등은 기본관리업무에 포함하며, 수목교체 및 대규모 식재의 비용은 “갑”이 부담한다 ● 수목상태 점검 및 보고(3~10월/월1회, 11~2월/1회)/나무병원 투입 ● 매월 작업계획서 제출 후 생활문화지원실과 협의

		● 조경관련 기술지원 협조(조경개선 제안서 등) ● 작업 후 작업일지 및 작업사진 제출 ● 관리 부주의 하자 발생시 업체 보상(천재지변 제외) ● 자연재해로 인한 복구 지원(장비 투입 등)/실비정산
※ 용역 및 관리 일정은 상호 협의하에 조정 가능함.		

3. 현장설명회 일시 및 장소

가. 현장설명회 일시 : 2026년 10월 26일(월요일) 14~17시(개별방문)

현장설명회 참가신청서(당 아파트에서 서식 배포) 및 명함 제출

나. 장 소 : 당 아파트 1층 생활문화지원실

4. 입찰 참가 자격

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)각 호에 해당되지 않는 업체

나. 공고일 현재 자본금 6억원 이상인 업체로 조경식재공사업, 조경시설물설치공사업 및 나무병원(1종) 등록업체

다. 사업실적 : 최근 5년간 공동주택 5건 이상 조경관련 완료실적이 있는 업체

라. 기술능력 : 조경관련자격자 6인 이상 보유업체

(나무의사 2인, 수목치료기술자 2인, 산업안전기사 1인 이상 포함)

마. 중대재해 및 산업재해 예방을 위한 중대재해 대응관련 ISO45001 안전보건경영시스템 인증업체

바. 조경전용차량 5대이상, 수목활력 측정기 준수메타 및 광학현미경 보유 업체

사. 현장 설명회 참석업체

5. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 :

가. 전자입찰 (www.k-apt.go.kr) / 제한경쟁입찰

나. 낙찰의 방법 : 적격심사제

6. 제출서류

가. 입찰서

1) 입찰서 1부

2) 산출내역서 1부

입찰가격 산출 시 보험료 등 관계 법령에서 정한 산출기준을 적용 명기하여 제출할 것

(간접비, 안전보건비, 영업이익 등을 합산한 공사비 총액을 반영한 입찰세부견적서를 제출)

3)입찰보증금(입찰금액의 5%이상 현금 또는 보증보험증권을 입찰서에 첨부)

나. 조경식재 공사업 및 조경시설물설치공사업 면허/나무병원(1종) 등록증 각1부

다. 사업자등록증 사본 1부

라. 법인등기부등본(개인은 주민등록등본) 1부 - 공고일 이후 발행분

마. 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 1부 - 공고일 이후 발행분

바. 공정거래위원회 발급 범위반처분 확인서 1부

사. 참가자격에 따른 제출서류

1) 입찰참가자격 중 사업실적에 관한 관련서류 1부(입찰공고일 기준 완료된 실적만 인정)

2) 입찰참가자격 중 기술능력에 관한 관련서류 1부,

: 입찰공고일 기준 해당 기술자가 최근 1개월 이상 근무하고 있는 경우 인정, 자격증 사본과 4대 보험 중 1개에 가입한 증빙자료 - 추후 낙찰자로 선정된 사업자는 관리사무소에 직접 내방하여 기술자 4대보험가입 명부 원본을 출력 및 제출하여야 함

- 3) 중대재해 및 산업재해 예방을 위한 ISO45001 안전보건경영시스템 인증서 1부
- 4) 입찰참가자격 중 **장비보유**에 관한 관련서류 1부,
- 5) 장비보유 증명서 1부(입찰공고일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는 임대계약서 및 장비사진, 자동차등록증)

아. 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류

- 1) 기업신용평가등급확인서 1부
- 2) 행정처분 확인서 1부(처분권자가 발급, 입찰공고일 전일 기준)
- 3) 사업제안서 : 회사소개서, 조경관리 세부계획서, 작업시방서 (안전관리계획 포함)

※ 제출서류는 반드시 모두 위의 순서대로 하나의 PDF 파일로 편집하여 제출

7. 입찰서류 제출

가. 제출마감 : 2026년 11월 2일 17시 까지

나. 제출장소 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr)

다. 제출방법 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr) 전자입찰시스템에 등록

8. 개찰 및 선정방법

가. 개찰일시 : 2026년 11월 2일 18시 이후

나. 개찰장소 : 당 아파트 생활문화지원실 담당자PC

다. 적격심사 : 2026년 11월 2일 18시 이후

라. 선정방법 : 국토교통부 고시 제2024-196호 제10조에 따라 선정 후 개별통보

마. 개찰 및 적격심사, 결과공개 일정은 당 아파트 사정에 따라 변동될 수 있음

9. 입찰의 무효 통지

가. 국토교통부고시 제2024-196호 제5조에 따라 입찰성립이 안되거나 제6조 및 별표3에 해당하는 입찰은 무효로 함

나. 무효의 통지는 제출서류에 표시한 연락처로 개별 통지함

9. 낙찰자 선정

가. 국토교통부고시 제2024-196호에 의거하여 제출서류에 이상이 없는 업체 중에서 당 아파트 관리규약 적격심사제 평가표에 의해 평가 후 최고점을 받은 업체를 선정하며, 적격심사 시 평가위원의 평가점수가 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우 최저가격을 기준으로 낙찰자를 선정하며, 최저가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 선정함

나. 입찰금액의 타당성이 없고, 수주만을 위한 덤핑 단가라고 판단되는 용역업체는 당 아파트 부실관리 및 부정 관리를 방지하는 차원에서 용역업체 선정에서 제외

10. 기타사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 접수한 서류가 허위 또는 담합사실이 발견될 때에는 계약체결 후라도 계약은 무효로 하며 계약보증금은 발주처에 귀속 함.

나. 낙찰자가 특별한 사유 없이 낙찰을 통보를 받은 후 10일 이내 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자 계약체결을 거절하였을 때에는 입찰보증금은 발주처에 귀속 됨.

다. 본 입찰공고에 명시되지 않은 내용은 국토교통부고시 제2024-196호 및 당 아파트 관리규약을 적용하며 해당하는 규정이 없는 경우 당 아파트 입주자대표회의 결정에 따른다.

- 라. 사업자로 선정된 업체는 제3자에게 하도급 할 수 없음.
- 마. 계약자는 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행보증증권을 제출하여야 함.
- 바. 조경 관리 중 사고나 유리파손 등이 추정될 경우(작업완료확인 후 제외) 변상하는 조건임.
- 사 입찰자는 사업자선정지침, 입찰공고문등 본 영역발주에 관한 제반사항을 완전히 숙지한 것으로 간주하여 사전열람 및 검토하여 응찰하기 바라며, 숙지 못한 책임은 입찰자에게 있음.
- 아. 기타 문의사항은 당 아파트 생활문화지원실 (☎ 02-749-0657)로 문의 바랍니다.

- 첨 부 : 1. 입찰서 서식 1부.
2. 조경유지관리 사업자 선정 적격심사 평가내용 일람표 1부.
3. 용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표 1부.

2026년 10월 20일

우리관리 주식회사 대표이사 노병용의 대리인
용산시티파크2단지 생활문화지원실장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
* 참가번호		입찰명칭	조경 유지관리용역 사업자선정
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성 명: (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
용산시티파크2단지 생활문화지원실장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

조경관리업체 선정 적격심사 평가내용 일람표

입찰참가자 (업체)	
대 표 자	
연 락 처	

NO	평가항목	평가내용	비 고
1	신용평가등급	등급	기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
2	행정처분 건수	건	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 최근 1년간 행정처분 확인서
3	기술자 보유	인	조경관련자격증 (나무의사 2인 및 수목치료기술자 2인, 산업안전기사 1인 포함(6인 이상 만점))
4	장비 보유	대	조경전용차량 5대이상 수목활력 측정기 준수메타 및 광학현미경 모두 보유 만점
5	업무 실적	개 단지	업무실적은 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 5개 단지 이상 완료된 관련실적에 한하여 평가함

- ※ 위 평가내용은 입찰참가자가 직접 작성하여 제출
- ※ 입찰참가자가 제출한 자기 평가표에 허위 사실 또는 오류가 발견되는 경우에는 고의로 입찰을 방해한 것으로 간주하여, 평가대상에서 배제하며 향후 선정 및 계약 후라도 무효 처리함.
- ※ 제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출

2026년 월 일

입찰자 :

업체명 :

대표자 :

(인)

용산시티파크2단지 생활문화지원실장 귀중

용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구분	평가항목(배점)	세부배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기업신뢰도 (30점)	신용평가등급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회사채에 존하는 등급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행정처분건수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
업무수행능력 (30점)	기술자보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	장비보유 (10점)	10	제시사항 모두 확보						
		8	2순위(20%)						
		6	3순위(40%)						
		4	4순위(20%)						
		2	5순위(20%)						
	관리실적 (10점)	10	5개 단지 이상						
		8	4개 단지						
		6	3개 단지						
		4	2개 단지						
		2	1개 단지 이하						
사업제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	협력업체와의 상생발전지수 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입찰가격 (30점)	입찰가격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×1×(입찰가-최저가)/최저가)}							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 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.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙 자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 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. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생 발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)