

7. 공사 사업자 선정 입찰 공고 (적격심사제)

「공동주택관리법」 제25조, 같은 법 시행령 제25조제3항 및 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 ○○○아파트 ○○○공사 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : ○○○아파트
나. 소 재 지 : ○○○ ○○○ ○○○
다. 단지규모 : ○○○세대, ○○개동
라. 총 주택공급면적 : ○○,○○○,○○○ m²
마. 난방방식 : 중앙난방/지역난방/개별난방/기타

2. 사업개요

- 가. 공 사 명 : ○○○○
나. 공사내용 : 입찰에 부치는 사항
1)
2)
다. 공사(계약)기간 : 계약일로부터 ○○개월

3. 현장설명회 (필요시)

- 가. 현장설명 일시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) ○○시
나. 현장설명 장소 : ○○○○아파트 관리사무소
다. 대리참석 시 해당업체 직원임을 증빙 가능한 확인서등 지참 (위임장 또는 명함과 신분증 등)

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 제한경쟁입찰(또는 일반경쟁입찰) /적격심사제

- 가. 본 입찰은 업체에서 제출한 서류를 심사한 후 유효한 업체에 한하여 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제7조에 따라 적격심사 평가주체가 적격심사제세부평가표로 평가하여 최고 배점을 받은 업체로 선정한다.
나. 최고점을 받은 업체가 2개 이상인 경우 최저입찰가격을 기준으로 낙찰자를 결정하고, 입찰가격도 동일한 경우 추첨으로 낙찰자를 결정한다.

5. 입찰서등 제출서류

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 서류에 한함

※ 2024.4.11. 개정으로 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함), 입찰보증금 관련 서류, 행정처분 확인서가 제출서류에 포함되었고, 인감증명서 요구는 폐지되었다.

- 1) 입찰서 1부
2) 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허증 및 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부
3) 사업자등록증 사본 1부
4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
5) 국세 및 지방세 납세증명서 원본 (전자발급 포함) 1부

[주의사항] 2024.4.11.부터 전자입찰방식이 의무화되어 모든 제출서류는 전자입찰시스템에 등록하는 방법으로 제출한다(사본 등록).

나. 제한경쟁입찰의 제한요건을 증빙하는 서류 사본 각 1부

다. 적격심사제의 평가배점표에 따른 서류 사본 각 1부

- 1) 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로 유효기간 이내의 것)
- 2) 행정처분 확인서 (처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서)
- 3) 최근 5년간(○○○○.1.1. ~ 입찰공고일 현재) 업무완료 실적 증명서 1부
- 4) 기술인력 보유증명서(최근 1개월 이상 근무자, 자격증사본, 4대보험 가입 증빙자료)
- 5) 장비보유현황(제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입영수증 또는 장비임대확인서 등)
- 6) 사업제안서(사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력)

[주의사항] 지원서비스 능력 배점은 5점으로 한다.

4)~5)를 제시하지 않을 경우 “법정기술인력과 장비를 보유했을 경우 모두 만점 처리한다”는 문구 삽입

라. 그 밖에 입찰에 필요한 서류 등

[주의사항] 가.~다.와 관련된 추가서류에 한하며, 그 밖의 서류를 포함하지 못함

- 1) 제출서류는 순서대로 편철하여 제출할 것, 행정처분확인서 미제출시 입찰무효이며, 기타 적격심사 서류 미제출시 해당항목 점수는 0점 처리한다.
 - 2) 입찰가격의 5% 이상 현금(계좌이체증명서), 공제증권 또는 보증서 1부
 - 아파트 사업자등록번호 : 100-00-0000 (공제증권 또는 보증서 발행 시 참조)
 - 현금으로 납부하는 경우, 농협 ○○○○-○○-○○○○(예금주: ○○○○)
 - 3) 산출내역서(입찰가액 관련서류 포함)
- ※ 인감증명서·사용인감계·위임장은 제출서류에서 폐지되었다(2024.4.11.).

- 6) 회사소개서, 시방서 (적격심사 시 그밖에 필요한 서류로 추가 가능)

6. 서류제출방법 및 마감시한

가. 접수일자 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) 17시까지

※ 입찰서 제출 마감일시는 근무일(토요일과 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일 및 제3조에 따른 대체공휴일을 제외한 날)의 17시까지로 한다(지침 제16조제3항).

나. 접수장소 : 공동주택관리정보시스템(www.k-apt.go.kr) 등 전자입찰시스템

다. 접수방법 : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 제출서류는 전자입찰시스템에 등록(마감일 17시까지 등록된 것에 한하여 효력이 있음)

전자적 방법인 경우 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고 입찰서의 구비서류와 제출서류는 시스템에 등록

7. 개찰 일시 및 장소

가. 일 시 : ○○○○년 ○○월 ○○일(○요일) 18시

나. 장 소 : 당 아파트 입찰 담당자 PC, 관리사무소 등

8. 입찰참가 자격 (입찰공고일 현재 기준. 다만, 물품·금품 등 제공에 관한 사항은 입찰서 제출 마감일 까지를 기준으로 한다)

가. 국토교통부고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체

나. 자본금 ○억 원 이상 업체

[주의사항] 세종시 자본금 과도한 제한 민원사례(공사예정금액, 법정자본금, 단지특성 등을 고려하여 제한하는 것이 바람직함)

다. 최근 5년간 (20○○.1.1. ~ 입찰공고일 현재) ○○○세대 완료된 업무완료 실적

[주의사항] 세종시 민원사례중 위반사항입니다.

- ○○○세대 완료된 업무완료 실적5개 초과인 경우 적격심사제 세부평가표 업무실적에 위배됨
- ○○억원 이상 사업실적이 있는 업체(사업실적은 계약 목적물과 같은 종류의 실적으로 제한하여야 함)
- 법적분쟁, 과징금기산, 영업배상책임보험, 자기자본금잠식, 법인설립기간 등을 참가자격으로 넣는 것은 위배됨.
- 기술능력은 계약 목적을 수행하기 위해 필요한 기술(공법, 설비, 성능, 물품 등을 포함한다) 보유현황으로서, 입찰대상자가 10인 이상인 경우 제한할 수 있으므로 공법의 명칭을 입찰공고시 제시할수 있으나 해당 기술능력이 계약목적을 수행하기 위한 필요기술이며 해당 기술능력을 보유한 입찰 대상자가 10인 이상이어야 함.

라. 현장설명회에 참석한 업체

[주의사항] 현장설명회 개최 시 입찰참가를 제한할 수 있음

9. 입찰 무효를 알리는 방법

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제6조(입찰의 무효)에 따라 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표 3]과 같다.

나. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 ○일 이내에 전화·문자·팩스·SNS 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

10. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설을 확인하고, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 [별표 3] “입찰의 무효”등을 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자 본인에게 있음.

나. 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지 않음.

다. 입찰가액은 총금액(부가세 제외)으로 작성하여야 함.

라. 입찰가격 산출 방법 및 기준(원단위 절사 및 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용조건(근로시간 등) 및 보험료 등 관련법령 준수) 등을 준수하여야 함

11. 계약체결에 관한 사항

가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 그 낙찰을 무효로 한다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

나. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금)에 따라 계약상대자는 공사계약금액의 100분의 20의 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 당 아파트에 제출하여야 한다.

다. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제32조(하자보수보증금)에 따라 계약상대자는 공사완료 확인서 제출 후 공사금액의 100분의 ○(입주자대표회의 의결로 100분의 2 이상 100분의 10 이하 범위에서 결정), 하자보증기간 ○년으로 하는 하자보수보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 당 아파트에 제출하여야 한다.

[주의사항] 발주처에서 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제62조1항부터 제4항까지를 검토하여 삼입 가능

12. 입찰보증금 등 및 그 귀속에 관한 사항

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)에 따라 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 당 아파트로 귀속되며, 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금은 당 아파트에 귀속된다.

※ 보험계약, 공업적으로 생산된 제품을 구입하는 경우, 계약금액이 500만원 이하인 경우에는 입찰보증금 및 계약보증금의 납부를 면제할 수 있다(지침 제31조제4항).

13. 그밖에 입찰에 필요한 사항

가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약 체결 이후에도 무효로 한다.

나. 기타 문의사항은 ○○○아파트 관리사무소로 문의 바랍니다.(☎ ○○○-○○○-○○○○)

다. 낙찰자 결정 후 선정결과(상호·주소·대표자·연락처·사업자등록번호, 계약금액, 계약기간, 적격심사 평가결과 등)는 낙찰자 결정일의 다음 날 18시까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지 및 동별 게시판, 공동주택관리정보시스템(K-apt)에 공개한다(지침 제11조).

[주의사항] 세종시 민원사례 중 위반사항 문구입니다.

- 각서 및 각종 보증서 요구
- 입찰 관련하여 민,형사상 입주자대표회의에 이의 제기 제기할 수 없다.

- 붙임 1. 입찰서 1부.
2. 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 세부평가표 1부.
3. ○○공사 선정 적격심사 평가내용 총괄표 1부.

○○○○년 ○○월 ○○일

○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 [직인생략]

또는

(주) ○○○○ 주택관리 대표이사 ○○○

관리주체 대리인 ○○○○아파트 관리사무소장 (인)

1. 입찰서

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	
입찰가액	금	원정 (W)	
입찰보증금	금	원정 (W)	
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
(대리인 입찰시)			
대리인	성명 (인)		
주민등록번호			
주소(전화번호)			
○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 귀중 또는 (주) ○○○○ 주택관리 대표이사 ○○○○ 관리주체 대리인 ○○○○아파트 관리사무소장 귀중			
구비서류	- 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부 - 행정처분 확인서 1부(적격심사제인 경우에 한함) ※ 인감증명서·사용인감계·위임장 요구는 폐지되었음(2024.4.11.) - 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부		
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오. * 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.		

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

3. ○○공사 선정 적격심사 평가내용 총괄표

○○공사 선정 적격심사 평가내용 총괄표

(제출서류 맨 앞에 첨부하여 제출하여야 함)

순번	평 가 항 목	평 가 내 용	비 고
1	신용평가등급	() 등급	
2	행정처분 건수	() 건	
3	기술자 보유	() 인	
4	장 비 보 유	() 대	
5	업 무 실 적	총 () 건 제한경쟁 : 000세대 이상 ()건	실적증명서 기준 제한경쟁: 입찰공고일 현재로부터 최근5년간

0000년 00월 00일

입찰자 :
업체명 :
대표자 : (인)

○○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 귀중
또는
(주) ○○○○○ 주택관리 대표이사 ○○○○
관리주체 대리인 ○○○○○아파트 관리사무소장 귀중