

## 9. 승강기 교체공사 입찰 공고 (적격심사제)

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

### 1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : ○○○아파트  
나. 소 재 지 : ○○○ ○○○ ○○○  
다. 단지규모 : ○○○세대, ○○개동  
라. 총 주택공급면적 : ○○,○○○,○○○ m<sup>2</sup>  
마. 난방방식 : 중앙난방/지역난방/개별난방/기타

### 2. 사업개요

- 가. 공 사 명 : ○○○○  
나. 공사내용 : 입찰에 부치는 사항  
1)  
2)  
3)  
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 낙찰방법 : 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 2인 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) 해당 법령에 따른 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본 1부  
3) 사업자등록증 사본 1부  
4) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부  
5) 국세 및 지방세 납세증명서 (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. 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 세부 평가표에 따른 서류 사본 각 1부

- 1) 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 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 실적증명서 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, 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
  - ※ 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 : 공동주택정보시스템([www.k-apt.go.kr](http://www.k-apt.go.kr))

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

[주의사항] 비전자적인 방법일 경우 아래의 방법 가능

## 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)제

1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체

나. 건설산업기본법에 의한 승강기 설치업 면허업체 또는 승강기안전관리법에 의한 제조업 등록업체

**[민원사례]** 승강기유지관리업은 해당사항 없음

다. 자본금 〇억 원 이상 업체

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

라. 최근 5년간 (20〇〇.1.1. ~ 입찰공고일 현재) 〇〇〇세대 완료된 업무완료실적

**[주의사항]** 세종시 민원사례중 위반사항입니다.

- 〇〇세대 완료된 업무완료 실적 5개 초과인 경우 적격심사제 세부평가표 업무실적에 위배됨
- 〇〇억원 이상 사업실적이 있는 업체
- 법적분쟁, 과징금기간, 영업배상책임보험, 자기자본금잠식, 법인설립기간등을 참가자격으로 넣는 것은 위배됨

마. 현장설명회에 참가한 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 〇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 삽입 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 있거나 입찰가격 담합의 경우에는 선정 및 계약체결 이후에도 무효로 한다.

나. 기타 문의사항은 당 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 표준평가표 1부.  
3. ○○공사 선정 적격심사 평가내용 총괄표 1부.

○○○○년 ○○월 ○○일

○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 [직인생략]



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.<br>년 월 일 |                                                                                                                                                  |       |   |
| 입찰자                                                 |                                                                                                                                                  |       |   |
| 상호(성명)                                              |                                                                                                                                                  |       |   |
| * 대표자                                               | 성명 (인)                                                                                                                                           |       |   |
| 법인등록번호<br>(개인은 주민등록번호)                              |                                                                                                                                                  |       |   |
| 주소(전화번호)                                            |                                                                                                                                                  |       |   |
| (대리인 입찰시)                                           |                                                                                                                                                  |       |   |
| 대리인                                                 | 성명 (인)                                                                                                                                           |       |   |
| 주민등록번호                                              |                                                                                                                                                  |       |   |
| 주소(전화번호)                                            |                                                                                                                                                  |       |   |
| ○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 귀중                              |                                                                                                                                                  |       |   |
| 구비서류                                                | - 산출내역서(입찰가액 관련 서류 포함) 1부<br>- 행정처분 확인서 1부(적격심사제인 경우에 한함)<br>※ 인감증명서·사용인감계·위임장 요구는 폐지되었음(2024.4.11.)<br>- 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부 |       |   |
| 기재방법                                                | * 참가번호는 기재하지 마십시오.<br>* 대리 입찰시 입찰자의 날인란에는 사용인감을 날인하고, 대리인의 날인란에는 대리인의 도장을 날인하거나 서명을 합니다.                                                         |       |   |

## 2. 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

### 공사 사업자 선정을 위한 적격심사제 표준평가표

| 평가항목             |                | 배점   | 평가항목     |                   | 제출서류                                                         | 점수<br>부여<br>방식                         |
|------------------|----------------|------|----------|-------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                  |                |      | 세부<br>배점 | 평가내용              |                                                              |                                        |
| 관<br>리<br>능<br>력 | 기업<br>신뢰도      | 30점  | 15점      | 신용평가 등급           | 기업신용평가등급 확인서(입찰공고일 이전 가장 최근에<br>평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)        | 입찰공고<br>시 명시한<br>평가배점<br>표에 따른<br>점수부여 |
|                  |                |      | 15점      | 행정처분건수            | 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한<br>입찰공고일전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 |                                        |
|                  | 업무<br>수행<br>능력 | 30점  | 10점      | 기술자 보유            | 기술인력 보유증명서                                                   |                                        |
|                  |                |      | 10점      | 장비 보유             | 제출서류 마감일 현재 보유한 장비구입 영수증 또는<br>장비임대 확인서 등                    |                                        |
|                  |                |      | 10점      | 업무실적              | 업무실적 증명서                                                     |                                        |
|                  | 사업<br>제안       | 10점  | 5점       | 사업계획의 적합성         | 사업제안서<br>(프레젠테이션으로 하게 할 수 있다)                                |                                        |
|                  |                |      | 5점       | 협력업체와의<br>상생발전 지수 |                                                              |                                        |
| 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<br>신용평가등급 | ② 기업어음에 대한<br>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, 『정보통신공사사업법』 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 5건을 상한으로 해당 단지의 규모 등을 고려하여 만점 기준을 정할 수 있다. 업무실적 증명서는 입찰공고일 현재 해당 용역 등의 용역이행실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미하며, 필요한 경우 관리주체는 공급받는 자의 거래사실 확인서를 제출하게 할 수 있다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성에 대한 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고, 협력업체와의 상생발전지수는 공동주택 관리 시 협력업체와의 공생발전을 위한 상생협력 내용 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.

3. 승강기 교체공사 선정 적격심사 평가내용 총괄표

승강기 교체공사 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<br>제한경쟁 : ○○○세대 이상 ( )건 | 실적증명서 기준<br>제한경쟁:입찰공고일<br>현재로부터 최근 5년간 |

0000년 00월 00일

입찰자 :

업체명 :

대표자 : (인)

○○○○○ 아파트 입주자대표회의 회장 귀중