

- 사근동 293 일대 주택정비형 재개발사업 -
조합직접설립 공공지원 정비사업 전문관리 용역 입찰 공고
[협상에 의한 계약]

1. 입찰에 부치는 사항

가. 용역명 : 사근동 293 일대 주택정비형 재개발사업 조합직접설립 공공지원 정비사업전문관리 용역

나. 용역기간 : 착수일로부터 약 12개월

 - 1차 : 착수일로부터 8개월(~ 동의서 징구 시까지)

 - 2차 : 착수일로부터 4개월(~ 조합설립인가 시까지)

다. 총용역비 : 금162,558,000원(금일억육천이백오십오만팔천원) (부가가치세 포함)

 - 1차 : 금98,780,000원 - 2차 : 금63,778,000원

※ 다만, 1차 과업에서 조합설립 동의서 징구 동의를 75%(및 토지면적 1/2) 미충족 시 2차 과업의 수행이 불가하므로(추진위원회 구성 방식으로 회귀), 1차 과업 정산 후 용역을 완료함

※ 2차 과업 시 기간 내 조합설립이 인가되지 않을 경우에는, 조합설립인가될 때까지 과업기간을 연장할 수 있다. 이러한 사유로 인한 과업기간 연장으로 인한 용역비 증액은 없으며, 제반행정절차가 완료될 때까지 본 과업의 관련 업무를 성실하게 수행하여야 함

※ 입찰자가 면세사업자인 경우 입찰금액은 반드시 부가가치세를 포함하여 투찰하여야 하며, 입찰결과 낙찰자가 면세사업자인 경우 낙찰금액에서 부가가치세(10%) 상당액을 차감한 금액으로 계약함

라. 과업내용 : 별첨 과업내용서 및 제안요청서 참조

마. 공고기간 : 2026. 7. 15. ~ 8. 4. (21일간)

바. 현장설명회: 별첨 “과업내용서” 갈음

사. 입찰참가등록 및 업체현황평가서, 기술제안서, 가격입찰서 제출

구 분	입찰참가등록 신청서, 기술제안서 및 가격입찰서 제출	제안서 평가일
일 시	2026. 8. 5.(수) 09:00~12:00, 13:00~17:00	추후 공지
장 소	성동구청 주거정비과 재개발지원팀(구청사 11층)	추후 공지

- 우편, 택배, 팩스, 이메일 접수는 불가하며 직접 방문접수만 가능

2. 입찰참가자격

가. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조 및 같은 법 시행규칙 제14조의 자격요건을 갖추고 입찰공고일 전일 기준 국세 및 지방세 체납사실이 없는 업체로서, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업체

- 1) 공고일 전일까지 「도시 및 주거환경정비법」 제102조의 규정에 의하여 ‘정비사업전문관리업(4712)’을 등록한 업체로, 법인등기부상 본점소재지(개인사업자인 경우에는 사업자등록증 또는 관련 법령에 따른 허가·인가·면허·등록·신고 등 관련된 서류에 기재된 사업장의 소재지)가 공고일

전일부터 입찰서 제출일(낙찰자는 계약체결일)까지 '서울특별시'에 소재한 업체

2) 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제81조 제3항에 의한 한국토지주택공사, 한국부동산원

나. 공동도급의 경우 2개 업체 이내로 하되, 이 경우 공동도급 업체의 대표자를 정해야 하며, 대표자 참여지분율은 50% 초과인 업체가 수행하여야 함

- 기타 공동도급에 관한 사항은 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」(행정안전부 예규 제282호, 2024. 4. 1.시행) 제6장 공동계약 운영요령에 따름

※ 공동도급 시 구성원 모두 입찰참가자격 '가'의 1)항을 충족해야 하고, 공동수급 시 수급업체 구성원은 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사가 아니어야 하며, 입찰등록 이후에는 공동수급업체 구성원을 변경할 수 없고, 공동수급업체 구성원은 본 사업의 다른 공동수급업체에 중복적으로 참여할 수 없음

※ 본 영역은 「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한 법률 시행령」 제2조의3 및 「중소기업자 우선조달제도 업무처리기준」 제5조제2호에 의해 중소기업 우선조달계약 예외임

다. 입찰 참가제한

1) 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조의 규정에 따른 부정당업자로서 입찰참가자격을 일정기간 제한받은 업체(제안서 제출 마감일 기준 영업정지 등 처분기간 중인 업체)

2) 제안서 제출 마감일 기준 부도, 파산, 해산, 영업정지 등의 상태에 있는 업체

3. 입찰참가등록 신청 서류 : 별첨 “제안요청서” 참조

가. 입찰참가 제출서류 (※ 순서대로 정렬하여 제출)

1) 입찰참가신청서 1부 [제안요청서 양식1]

2) 사업자등록증사본(원본대조필 명기 후 인감날인) 1부

3) 국세 및 지방세 완납증명서 1부

4) 입찰자격 증빙서류(사본에는 원본대조필 명기 후 인감날인) 1부: 정비사업전문관리업등록증 등

5) 법인등기부등본 1부(법인에 한함)

6) 법인인감증명서 1부(개인사업자인 경우 인감증명서 1부) 및 사용인감계(사용인감 사용시) 1부
[제안요청서 양식4] ※ 입찰참가등록시 인감 지참

7) 청렴계약이행서약서 및 서약서 1부 [제안요청서 양식2,3]

8) 위임장 및 재직증명서 1부(대리인 입찰참가등록인 경우)

9) 기타 입찰참가자격을 증명하는 서류

10) 공동수급(공동이행방식) 구성인 경우

- 공동수급(공동이행방식)표준협정서, 합의각서 및 공동수급협정 체결현황 각 1부 [제안요청서 양식5~7]

- 공동수급체 구성원의 위 2) ~ 9)서류 각 1부

나. 업체현황평가서, 기술제안서 및 가격제안서 제출

1) 업체현황평가서 : 2부(원본 1부, 사본 1부, 정량적 평가분야 및 가산점 증빙서류 및 정량적분야 자기평가서 포함)

※ 제출서류 사본에는 “사실과 상위 없음”을 명기하고 인감 날인 후 제출

2) 기술제안서 : 보관용 2부(업체명 표기, 입찰등록서류와 함께 제본),

평가용 10부(업체를 인지할 수 있는 모든 표기 불가),

제안서 내용이 담긴 USB 1매[보관용, 평가용(PPT 발표 자료)]

3) 가격입찰서(밀봉, 날인) 1부 [제안요청서 양식 11]

※ 가격제안서는 별도로 밀봉하여 인감날인 후 제출하고 기타 서류는 밀봉하지 않은 상태로 제출하며, 사본에는 '사실과 상위 없음'을 명기하고 인감날인 후 제출

4) 기타 제안에 필요한 서류

※ 제출서류 세부사항에 대하여 별첨 "제안요청서" 제3장 제안서 작성기준 등을 반드시 숙지하시기 바라며, 미제출 등에 따른 불이익은 해당 업체에 귀책 사유가 있음

다. 제안서 평가 일시 및 장소 : 추후 안내

4. 협상적격자 선정방법

가. 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준」(행정안전부 예규 제283호, 시행 2024.07.01.) 제7장 협상에 의한 계약 낙찰자 결정기준, 「공공지원 정비사업전문관리업자 선정기준」(서울특별시 고시 제2023-20호, 2023.01.19)에 의함

나. 종합평가 점수가 80점 이상인 자를 협상적격자로 선정한다(협상순서는 고득점순에 의하여 결정). 단, 80점 이상인 정비사업전문관리 용역업자가 3개사 미만일 경우 60점 미만인 업체는 제외하고 상위 3개 업체까지로 하고, 협상적격자가 없는 경우 재공고 입찰에 부칠 수 있음

다. 종합평가 점수가 동일한 제안자가 2인 이상일 경우에는 기술제안 평가점수가 높은 자를 우선협상대상자로 정하고, 기술제안 평가점수도 동일한 경우에는 기술제안평가 항목 중 과업수행세부계획→과업내용이해도→과업수행조직구성→과업수행지원체계 순으로 높은 점수를 얻은 자를 우선협상대상자로 선정하며, 모두 동일한 경우에는 제안서 평가위원회에서 결정함

5. 협상 및 계약체결 절차

가. 결정된 협상순위에 따라 결정된 협상대상자와 협상을 하며, 협상이 성립된 때에는 다른 협상적격자와 협상을 실시하지 아니함

나. 선순위 협상대상자와 협상이 성립되지 않으면 동일한 기준과 절차에 따라 순차적으로 차순위 협상적격자와 협상을 실시함

다. 협상기간은 협상개시 통보한 날로부터 10일 이내로 하되, 3일 이내에서 조정가능
라. 협상이 완료된 후 **10일 이내에 계약을 체결**하여야 함

6. 질의회신

가. 제안요청서에 대한 질의는 2026. 7. 22. 18:00까지 우리 구 주거정비과로 방문 접수된 서면질의에 한하며, 우편·전자우편 및 유선질의는 인정하지 않습니다.

나. 질의에 대한 답변은 2026. 7. 29.까지 성동구청 주거정비과 홈페이지 행정자료실에 게시할 예정이며, 질의자에 대한 개별통보는 생략합니다.

※ 행정자료실(<https://www.sd.go.kr/main/selectBbsNttList.do?bbsNo=166&key=3717&integrDeptCode=30301590000&>)

7. 입찰보증금 및 귀속

- 가. 입찰보증금은 입찰참가 신청시 입찰보증금 지급 확약을 하여야 하고 낙찰자가 소정의 기한 내에 계약을 체결하지 아니할 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제38조에 의하여 **입찰금액의 5/100에 해당하는 입찰보증금을 성동구에 납부(귀속)**하여야 하며, 같은 법 시행령 제92조의 규정에 의한 부정당업자로 입찰참가자격 제한처분을 받게 됩니다.

8. 입찰의 무효

- 가. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제39조, 동법 시행규칙 제42조의 규정 및 지방자치단체 입찰 및 계약집행기준(행정안전부 예규 제272호 2024.04.01.)규정, 전자입찰 특별유의서, 국가종합전자조달입찰시스템 이용약관 등에 의합니다.
- 나. 업체현황평가에 필요한 서류를 위조, 변조, 허위 등 부정한 방법으로 작성하여 제출한 경우에는 입찰무효와 함께 관련규정에 따라 향후 입찰참가자격제한 등의 조치를 취하게 됩니다.

※ 입찰에 참여하는 자는 조달청 경쟁입찰 참가자격 등록증의 정보와 법인등기부등본 상의 정보가 정확히 일치하는지의 여부를 반드시 확인하신 후 입찰에 참여하여 주시기 바랍니다(대표자, 상호, 면허사항 등). 위의 등록사항에 변경이 있을 경우에는 반드시 경쟁입찰 참가자격 등록증을 변경하여야 하며 변경등록을 하지 아니하고 입찰에 참여한 경우에는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제42조에 의하여 입찰무효 사유에 해당됩니다.

9. 청렴계약이행 준수

- 가. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 성동구 청렴계약이행을 위한 입찰특별유의서 및 특수조건을 이행할 것을 준수하겠다는 청렴계약이행서약서를 제출하고, 이를 제출하지 않거나 거부하는 자는 입찰에 참가할 수 없음
- 나. 최종 낙찰자로 선정된 업체는 계약체결 시 대표자가 서명하여 제출하여야 함

10. 근로자 권리보호 이행 서약제 실시

- 가. 입찰에 참가하고자 하는 자는 근로자의 권리보호를 위한 「근로자 권리보호 이행서약서」를 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 입찰서를 제출한 자는 「근로자 권리보호 이행서약서」를 제출한 것으로 간주하고, 다만 계약 체결 시에는 낙찰업체의 대표자가 서명한 서약서를 제출해야 함

11. 안전보건관리 준수 서약제 실시

- 가. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 근로자의 안전보호를 위한 산업안전보건법 및 중대재해처벌법을 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 입찰서를 제출한 자는 「안전보건관리 준수 서약서」를 제출한 것으로 간주함. 또한, 낙찰자로 선정된

업체는 계약 체결 시 대표자가 서명한 「안전보건관리 준수 서약서」를 별도 제출해야 함

나. 계약상대자는 중대재해 예방을 위해 중대재해 처벌 등에 관한 법률 등 관계법령상 안전 및 보건 확보 의무사항을 이행하여야 함

《계약상대자의 안전 및 보건 확보 의무사항 (「중대재해처벌법」 제4조, 제9조)》

- ① 재해예방에 필요한 인력·예산·점검 등 안전보건관리체계의 구축 및 그 이행에 관한 조치
- ② 재해 발생 시 재발방지 대책의 수립 및 그 이행에 관한 조치
- ③ 중앙행정기관·지자체가 관계 법령에 따라 개선, 시정 등을 명한 사항의 이행에 관한 조치
- ④ 안전·보건 관계 법령에 따른 의무이행에 필요한 관리상의 조치

12. 기타사항

가. 제안서는 공문서에 의해 제출하며, 대표자의 인감이 날인되어 있어야 함(날인이 없는 경우 제안으로 인정하지 않음)

나. 제출 서류의 모든 사본은 원본대조필 날인하여 제출하여야 합니다.

다. 입찰에 참가하고자 하는 자는 제안요청서, 입찰참가자 입찰유의서, 계약일반조건·특수조건, 청렴계약이행을 위한 입찰특별유의서와 청렴계약이행특수조건 및 입찰관련 회계예규 등 모든 사항을 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며 숙지하지 못한 책임은 입찰참가자에게 있습니다.

라. 공고시 첨부되는 제안요청서를 숙지하시기 바라며, 공고문 상에 누락되어 있더라도 제안요청서에서 요구하는 서류는 반드시 제출하여야 하고, 제안요청서를 숙지하지 못하여 받는 불이익은 업체에 귀속됩니다.

마. 계약상대자는 낙찰통보일 부터 10일 이내에 계약을 체결하여야 하고, 대금청구 시 우리 구에서 제시하는 행정적인 대금청구 조건을 충족해야 합니다.

바. 입찰참가등록업체에 한하여 제안서를 제출할 수 있으며, 우선 협상대상자의 협상일시 및 장소는 제안서 평가 후 별도 통지합니다.

사. 제출된 제안서를 근거로 평가위원회에서 평가하며, 우리 구에서 필요할 경우 제안업체로부터 제안설명회를 실시할 수 있으며, 제출된 제안서의 내용은 우리 구에서 요청하지 않는 한 변경할 수 없으며, 계약체결시의 계약조건의 일부로 간주되니 유의하여 작성하여야 하며, 허위사실이 발견된 경우 협상대상자 선정 취소, 계약해지 및 관련법규에 따른 조치를 받게 됩니다.

아. 제안서 작성에 소요되는 모든 비용은 별도로 지불하지 않고, 제출된 서류는 기한내 접수된 것만 인정하고 일체 반환하지 않으며, 서류의 내용이 사실과 다르게 허위, 과장되었음이 추후에 판명될 경우 계약파기와 그에 따른 손해배상을 하여야 합니다.

자. 제안서는 “제안요청서”에 게시된 내용에 따라 작성하여야 하며, 제출서류의 미비 등으로 불이익이 초래될 시에는 이에 대하여 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

차. 기타 용역 및 제안요청서 관련 사항은 성동구청 주거정비과(☎02-2286-6564)로
입찰 공고·집행 및 계약체결 관련 사항은 성동구청 재무과(☎02-2286-5279)로 문
의하시기 바랍니다.

카. 본 입찰은 조달청 국가종합전자조달시스템을 이용한 입찰로서 전자입찰 참가
희망업체의 전산장비 부족이나 운영 미숙으로 발생하는 모든 책임은 입찰참가
자에게 있습니다.

타. 입찰결과는 조달청 국가종합전자조달관리시스템 홈페이지(<http://www.g2b.go.kr>)를
통해 확인 가능합니다.

파. 부정부패 및 공직비리신고는 아래와 같습니다.

: 성동구청 감사담당관(☎02-2286-5055), 홈페이지 (<https://www.sd.go.kr/main/contents.do?key=1312&>)

위와 같이 공고합니다.

2026. 7. 14.

서울특별시 성동구 재무과