

용역 입찰공고

(일반경쟁 / 협상에 의한 계약 / 장기계속계약)

- 공 고 명: 서울신용보증재단 본점사옥 건물관리 및 유지보수
- 수요기관: 서울신용보증재단

※ 차세대 나라장터에서는 제안서 제출 완료 후 가격입찰서 제출이 가능합니다.

이 입찰 설명서는 국가종합전자조달시스템(나라장터)을 통한 입찰에서 입찰자와 낙찰자가 숙지하고 준수하여야 할 사항을 기재한 것으로서 모든 입찰희망자는 이를 열람하여야 합니다. 본 입찰과 관련하여 추가로 문의할 사항이 있으시면 아래의 담당자에게 연락하시기 바랍니다.

- 입찰참가자격등록, 나라장터 시스템: 정부조달콜센터(☎1588-0800)
- 공고, 입찰, 계약방법: 총무재무부 김연우 대리(☎02-2174-5117)
- 과업, 제안요청서: 총무재무부 김태훈 과장(☎02-2174-5636)

우편번호 : 04130

주소 : 서울특별시 마포구 마포대로 163(공덕동) 서울신용보증재단

홈페이지 : <http://www.seoulshinbo.co.kr>

본 건 입찰에 참가하는 자는 다음의 입찰 설명서를 구성하는 공고서 및 각종 규정, 규격서(제안요청서 포함) 등을 반드시 열람하고 숙지하여야 하며, 숙지하지 못함에 따라 발생하는 모든 책임은 입찰자에게 있습니다.

규격 착오 또는 규정의 미숙지 등으로 입찰자가 계약을 체결하지 않거나, 계약을 체결하고 불이행하거나, 입찰공고와 계약서에 명시된 계약의 주요조건을 위반한 경우 관계법령에 따라 부정당업자로 제재되어 일정기간 입찰참여가 제한되는 등 불이익을 받으실 수 있습니다.

- 다 음 -

1. 입찰공고서
2. 제안요청서, 과업지시서 등
3. 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률·시행령·시행규칙
4. 지방자치단체 입찰 및 계약집행기준(행정안전부 예규)
5. 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준(행정안전부 예규)
6. 국가종합전자조달시스템 전자입찰특별유의서(조달청)
7. 국가종합전자조달시스템 입찰참가자격등록규정(조달청)
8. 기타 입찰·계약관련 법령 및 규정

<자료검색>

(예규) 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr>)에서 행정규칙으로 검색
(조달청 고시 등) 조달청 홈페이지(<https://www.pps.go.kr>) 조달업무 ⇨ 업무별자료 ⇨ 내자구매/나라장터 운영규정/품질관리에서 각각 검색
※ 정확한 자료검색이 되지 않을 경우 입찰공고 담당자에게 확인

[유의사항]

- ▶ 본 공고 낙찰자와 체결하는 장기계속계약 중 당해연도 체결 차수별 계약 이외의 차기 회계연도 차수별 계약은 지방계약법 제23조에 따른 '회계연도 시작 전 또는 예산 배정 전의 계약'에 의합니다. 차기 차수별 계약은 해당 회계연도 예산 미배정 또는 예산의 증감에 따라 계약체결되지 않거나 축소하여 계약체결될 수 있습니다. 또한 계약체결된 이후에도 예산배정 이전에는 계약의 효력이 발생하지 않으며 예산 미배정 또는 예산의 증감에 따라 계약해지하거나 계약 변경 사유가 될 수 있습니다.

- ▶ 본 입찰집행과 관련하여 입찰공고서와 규격서(제안요청서 등 입찰 첨부서류 일체)의 내용이 서로 다를 경우 입찰공고서가 우선 적용됩니다.
- ▶ 입찰공고일(제공고 시에는 최초 공고일) 기준 현행규정을 적용, 규정은 국가법령정보센터 홈페이지(<http://www.law.go.kr>)에서 참고하시기 바랍니다.

입찰에 부치고자 다음과 같이 공고합니다.

1. 입찰개요

수요기관 : 서울신용보증재단
과업명 : 시설물유지관리서비스
계약방법 : 일반경쟁
입찰방법 : 총액입찰
낙찰자 결정 : 협상에의한계약
사업기간 : 2026. 9. 1.~2028. 8. 31(2년)
사업금액 : 839,247,000원
추정가격 : 769,951,818원
입찰방식 : 전자입찰
제안서·가격 전자입찰서접수개시일자 : 2026 /07 /16 18:00
제안서·가격 전자입찰서접수마감일시 : 2026 /08 /06 10:00
※ 제안서 제출 완료 후 가격입찰서 제출이 가능합니다.
입찰(개찰)일시 : 2026 /08 /06 11:00 이후
가격개찰일시 : 제안서 기술능력평가 이후
공동계약 : 불가(단독이행)

2. 입찰참가자격

2-1. 아래의 자격을 모두 갖춘 자이어야 합니다.

- ① 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제13조(입찰의 참가자격) 및 동법 시행규칙 제14조(입찰 참가자격 요건의 증명)의 규정에 의한 자격요건을 갖춘 업체

- ② 「국가종합전자조달시스템 입찰참가자격등록규정」에 의하여 반드시 나라장터(G2B)에 입찰서 제출마감일 전일까지 **건물위생관리업(업종코드 1162)과 건물(시설)관리용역(업종코드 1260)의 업종을 모두 등록한 자**
- ③ 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조(부정당업자의 입찰 참가자격 제한)에 해당하지 않는 업체
- ④ 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제31조의5 및 같은 법 시행령 제93조에 따라 「조세포탈 등을 한 자」로서 유죄판결이 확정된 날부터 2년이 지나지 아니한 자는 입찰에 참여 할 수 없습니다. 입찰자는 같은 법 시행령 제93조에 해당하지 아니한다는 서약서를 입찰시 제출하여야 합니다.

2-2. 조달청 입찰참가자격 등록관련 안내

- ① 조달청의 경쟁입찰 참가자격 등록은 수시로 가능하며, 입찰참가를 위해서 입찰서 제출 마감일 전일까지 등록을 하여야 합니다. 등록절차와 나라장터(G2B) 이용안내는 정부조달콜센터(☎ 지역번호없이 1588-0800, FAX: 042-472-2297)로 문의하시기 바랍니다.
- ② 입찰보증금 : 입찰보증금의 납부와 관련하여 입찰참가자는 반드시 본 건 입찰공고의 입찰보증금 내용을 숙지하시기 바랍니다. 공동수급체의 경우 대표사는 반드시 구성원사(조합의 경우 지정조합원사)의 입찰보증금 미납사실 및 부정당업자 제재이력을 확인하여 입찰보증금을 납부하여야 합니다.
- ③ 차세대 나라장터에서는 안전입찰 서비스를 제공하지 않습니다.
- ④ 차세대 나라장터에서는 「지문인식신원확인입찰」을 적용하지 않습니다.
- ⑤ 본 입찰은 국가종합전자조달시스템 전자입찰 특별유의서 제7조에 따른 신원확인 입찰이 적용되며, 국가종합전자조달시스템 입찰참가자격등록규정 제2조제1항제16호에 따른 개인인증수단을 이용(공동인증서 제외)하여 신원을 확인받은 후 입찰에 참여하여야 합니다.

3. 장기계속계약에 관한 사항

본 입찰공고 낙찰자와 장기계속계약을 체결하며 낙찰에 의하여 결정된 총 계약금액을 부기하고 해당 연도별로 예산 범위 내에서의 차수 계약을 체결합니다.

- 총 사업금액(사업기간): 839,247,000원(2026. 9. 1.~2028. 8. 30.)
- 장기계속 1차: 174,843,000원(2026. 9. 1.~2026. 12. 31.까지)
- 장기계속 2차: 419,624,000원(2027. 1. 1.~2027. 12. 31.까지)
- 장기계속 3차: 244,780,000원(2028. 1. 1.~2028. 8. 30.까지)

4. 입찰서 제출 및 개찰

4-1. 입찰서 제출기간 : '1. 입찰개요'의 전자입찰서 접수개시 및 마감일시 참조

- ① 입찰서는 나라장터에 의해 전자적으로만 제출하여야 하며, **입찰서와 제안서 중 어느 하나라도 미제출시에는 입찰무효처리 됩니다.**

※ 차세대 나라장터 개통 후 입찰에 참가하시는 경우에는, 제안서 제출을 완료한 후 가격입찰서를 제출할 수 있으니 각별히 유의 바라며, 입찰서 정상제출 여부는 입찰>입찰진행>"나의투찰내역"(가격입찰서)과, 입찰>입찰내역>"제안서/공모안 제출내역"(제안서) 메뉴에서 확인하실 수 있습니다.

- ② 본 사업금액은 부가가치세가 포함된 금액이므로 입찰자가 면세사업자인 경우 입찰금액은 반드시 부가가치세를 포함하여 투찰하여야 하며, 입찰결과 낙찰자가 면세사업자인 경우 낙찰금액에서 부가가치세 상당액을 차감한 금액을 계약금액으로 합니다.

4-2. 입찰서 개찰 일시 및 장소

- ① **가격개찰일시: 제안서 기술능력평가 후**
② 개찰장소: 국가종합전자조달시스템(나라장터)

5. 제안서 제출(온라인 제출)

- 5-1. 제안서는 입찰공고문에 첨부한 '제안요청서'에 안내한 작성방법 및 평가방법을 숙지하고 작성하여 제출하시기 바랍니다.

5-2. 제안서 제출기간: **입찰서 제출 기간과 동일**

- 5-3. 제안서(증빙서류 등 포함)는 반드시 입찰자(공동수급체 경우 대표자)가 국가종합전자조달시스템(차세대 나라장터)를 통하여 아래 ①~④ 서류를 모두 업로드 후 제출하여야 합니다. 최종제출 후에는 입찰마감시한 전이라도 재업로드가 불가능하오니 주의하시기 바랍니다.

입찰서 제출 여부에 관계없이 제안서 제출이 허용되오니, 원활한 제안서 제출을 위하여 가급적 마감일 전일까지 제안서를 제출하시기 바랍니다.

- 5-4. 제안서는 다음과 같이 파일명을 지정하여 제출하시기 바랍니다.

① 정성적 제안서

② 정량적 제안서(증빙자료 포함)

- 건물자산관리 용역실적증명서(별지서식1) 및 계약서 사본(건별) 각 1부
- 공인 기업평가기관 기업신용평가서 1부(최근 1년 이내 평가)
- 부동산자산관리 공인자격증 사본 및 해당자 재직증명서 1부
(부동산투자회사법의 자산운용 전문인력 자격 수료증, 공인중개사, CCIM, CPM 등 국내외 부동산 자산관리에 관한 자격)
- 자산운용 전문인력 교육이수 수료증 각 1부

③ 제안요약서(발표자료)

④ 기타문서(입찰참가자격 확인서류)

- 경쟁입찰참가자격등록증(나라장터 출력) 1부
- 법인등기사항증명서, 사업자등록증 각 1부
- (법인)인감증명서, 사용인감계(필요시) 각 1부.
- 제안서평가위원회 구성을 위한 추천표 1부(입찰공고 첨부문서)

- ①와 ②를 반드시 분리하여 제출하고, 각각 한 개의 파일로 제출하시기 바랍니다.
- ④는 ①~③과 별도 구분하여 스캔 후 하나의 전자파일로 작성하고, 나라장터 "제안서 제출"에서 파일구분을 선택하여 온라인으로 제출하시기 바랍니다.
- 정량제안서와 정성제안서를 모두 제출한 경우에만 유효한 입찰입니다.

- 5-5. 제안서는 "조달업체 매뉴얼"을 참고하여 제안서를 온라인으로 제출해 주시고 자세한 사항은 조달청 고객센터 (1588-0800)으로 문의하시기 바랍니다.

5-6. 기타 유의사항

- ① 국가종합전자조달시스템(나라장터)을 통해 제출한 제안서는 임시저장 시점에서 해당 파일이 암호화되므로 다운로드 및 확인이 불가능 합니다. 제안서는 제안서 파일 업로드 전에 파일의 정상여부를 반드시 확인하여 주시기 바라며, 미확인으로 발생하는 모든 책임은 입찰참가자에게 있습니다.
- ② 나라장터를 통해 제출하는 제안서류 일체는 PDF 파일 형식으로 제출하여야 하며, 총 용량은 나라장터 시스템에서 정해진 용량을 초과할 수 없습니다.
- ③ 입찰자는 반드시 제안서의 정상송신 여부를 확인하여야 하며, 미확인으로 발생하는 모든 책임은 입찰참가자에게 있습니다.

- ④ 제안서 제출확인 방법: 국가종합전자조달시스템(나라장터) 상단메뉴 입찰 > 입찰진행 > 제안서/공모안 제출내역 화면으로 진입하여 제안서 제출여부 확인(목차/평가조건표를 요구하는 경우 해당 화면을 통해 조건표 작성 및 제출)
- ⑤ 제안서 제출 시 계약담당 직원의 제안 관련 문의를 위하여, 제안 담당자정보를 입력하여 주시기 바랍니다.(이름, 전화번호 등)
- ⑥ 나라장터를 통해 제출된 제안서를 기준으로 제출 여부를 판단함으로 제안서(전자파일)가 마감일시까지 나라장터 서버에 수신되지 않을 경우와 첨부파일의 하자인 경우 제출하지 아니한 것으로 간주하며, 제안서 미제출시 입찰무효처리 됩니다. 단, 평가참고자료(제안요약서 등) 미제출시 제안서와 제안서에 포함된 서류로만 평가합니다.
- ⑦ 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」제11조(전자문서의 송신수신) 제4항 및 같은 법 시행령 제53조(전자적 형태의 입찰서 제출) 제6항 준용하여 처리합니다.
- ⑧ 우선협상대상자는 수요기관에서 요구할 경우 제안서 내용이 수록된 CD 또는 인쇄물형태의 제안서를 추가 제출하여야 합니다.

6. 제안서 평가 (오프라인평가)

- 6-1. 평가기관: 제안요청서에 명시된 기준에 따라 제안서 평가위원회에서 평가
- 6-2. 제안발표회 및 기술능력 평가: **2026년 8월 셋째주 (개최일시 개별통보)**
- 6-3. 제안발표회 장소 : **서울신용보증재단 본점(서울시 마포구 마포대로 163) (예정)**

7. 협상대상자 선정 및 협상기준

- 7-1. 「지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준(행정안전부예규)」 제7장 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제43조에 의한 협상에 의한 계약에 따라 선정합니다.
- 7-2. 제안서에 의한 기술능력 평가와 가격 평가를 분리 실시하여 선정합니다.
 - ① **기술능력 평가 80점, 가격 평가 20점 배점, 총합 100점 만점**으로 심사합니다.
 - ② 기술능력 평가와 가격 평가 합산점수가 70점 이상인 자를 협상적격자로 선정하며, 이 중 최고득점자를 우선협상자로 지정하여 협상을 실시합니다.

8. 입찰보증금

- 8-1. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제37조제3항 각 호에 해당하는 경우에는 입찰보증금 납부를 면제합니다. 단, 입찰보증금 세입조치 사유가 발생하는 경우 입찰보증금에 해당하는 금액지급 보장을 위해 ‘입찰보증금 지급각서’를 제출하여야 합니다.

- 8-2. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제37조 의거 입찰금액의 100분의 5이상의 입찰보증금을 납부 하여야 합니다.
- 8-3. 입찰보증금 지급각서 제출방법: 전자입찰시 정해진 서식에 따라 송신한 입찰서로 같습니다.

9. 입찰무효

- 9-1. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제39조, 동법 시행규칙 제42조 및 입찰유의서 제2절 12번에 해당되는 입찰은 무효입찰입니다.
- 9-2. **입찰참가자격등록증상의 상호 및 대표(수인대표인 경우 대표자 전원의 성명을 모두 등재, 각자 대표도 해당)가 법인등기부등본의 상호, 대표자와 다른 경우에는 입찰참가자격등록증을 변경등록하고 입찰에 참여하여야 합니다.** 이를 변경등록하지 않고 참여한 입찰은 무효입찰임을 알려드리오니 주의하시기 바랍니다. 다만, 등기관청에 상호 또는 대표자 변경신고 후 변경사항이 확정되지 않아 입찰자에게 책임이 없는 사유로 입찰참가자격 등록을 할 수 없어 변경 전 상호 또는 대표자 명의로 한 입찰은 유효한 입찰로 간주합니다.
- 9-3. 시행규칙 제42조 및 입찰유의서 제2절 12번에 정한 입찰무효 해당 여부 확인을 위하여 등록정보 확인을 위한 서류(법인등기부등본, 입찰대리인임을 확인할 수 있는 서류, 관련되는 면허 등을 증명하는 서류 등)요청하는 경우, 낙찰대상자는 관계서류를 수요기관(서울신용보증재단)으로 제출하여야 합니다.

10. 청렴계약 이행준수

- 10-1. 본 입찰에 참여한 자는 모두 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제6조의 2에 따라 “청렴계약 이행 서약서”를 제출한 것으로 간주합니다.
- 10-2. 최종 낙찰자로 선정된 업체는 대표자가 날인하여 계약 체결 시 제출하여야 합니다.

11. 근로자 권리보호 서약서 제출

- 11-1. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 근로자 권리보호를 위한 근로자 권리보호 서약서를 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 입찰서를 제출한 자는 근로자 권리보호 서약서를 제출한 것으로 간주합니다. 다만 계약 시에는 낙찰업체의 대표자가 서명한 근로자 권리보호 이행서약서를 제출해야 합니다.

12. 중대재해 처벌 등에 관한 법률 사항

12-1. 본 입찰에 참가한 자는 아래 각 항에 따른 안전 및 보건 확보 의무사항을 모두 이행하여야 합니다.

- 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

12-2. 본 입찰의 낙찰자는 「산업안전보건법, 중대재해처벌법」 등 관련 법규를 준수하여야 하며, 계약 시 별도 양식의 **안전보건관리 준수 서약서를 제출**하여야 합니다.

13. 기타사항

- 13-1. 본 입찰공고에 대한 계약보증금은「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」제15조 및 동법 시행령 제51조, 제52조, 제52조의 적용을 받습니다.
- 13-2. 본 입찰에 참가하는 자는 참가에 필요한 모든 사항을(지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 시행령, 시행규칙, 행정자치부 예규 등) 완전히 숙지하고 견적 제출하여야 하며, 미숙지로 인한 책임은 업체(자)에 귀속됩니다.
- 13-3. 입찰 제출 서류가 사본인 경우 “사실과 상위 없음”을 확인 및 날인하여 제출하시기 바랍니다.
- 13-4. 입찰참가희망업체가 전산장비 준비 부족 등의 사유로 전자입찰등록 및 투찰이 곤란한 경우에는 입찰마감 24시간 이전에 조달청 정부조달콜센터(1588-0800)로 장애해결을 위해 문의하시기 바라며 장애발생에도 불구하고 조달청 정부조달콜센터로 문의하지 않아 발생하는 모든 책임은 입찰참가자에 있습니다.
- 13-5. 입찰에 관한 서류의 열람·교부 장소와 교부비용 및 입찰공고 내용 관련 문의의 문의가 있는 경우 서울신용보증재단 총무재무부 재무팀(☎02-2174-5117)으로 연락 바랍니다.

13-6. 본 입찰과 관련하여 비리·불공정행위가 있는 경우 서울신용보증재단 감사실(☎02-2174-5053)를 통하여 신고할 수 있습니다.

2026. 7. 16.

“ 청렴은 의무가 아닌, 당당할 수 있는 권리입니다.”
공익(비리)신고 전화 (02)2174-5053

서울신용보증재단 이사장