SH 전자공고 제2026-0349호

용 역 입 찰 공 고

1. 입찰에 부치는 사항

용 역 명	용 역 개 요	용 역 기 간	용 역 금 액(원)	
방화6,방화9단지 공동주택위수탁 관리용역	용역설명서 (과업지시서) 참조	2026.11.01. ~ 2028.10.31. (24개월)	기초금액	16,025,680
			추정가격	14,568,800
			부 가 세	1,456,880

※ 제한경쟁(지역제한), 단독이행, 총액입찰, 적격심사 (낙찰하한율 87.745%)

※ 입찰 참가 후 정당한 이유 없이 계약이행능력의 심사에 필요한 서류의 전부 또는 일부를 제출하지 아니하거나 서류 제출 후 낙찰자 결정전에 심사를 포기한 자는 지방계약법 시행령 제92조에 의거 부정당업자로 제재될 수 있으므로, 필히 「서울주택도시개발공사 적격심사기준」을 숙지하시고 자격기준을 갖춘 업체만 입찰에 참여하시기 바랍니다.

2. 입찰서 제출(투찰) 및 개찰 장소와 일시

공 고 기 간	2026.10.01.(목) ~ 2026.10.12.(월)
입찰서제출(투찰기간)	2026.10.02.(금) 10:00 ~ 2026.10.12.(월) 12:00
개 찰 일 시	2026.10.12.(월) 13:00 이후
개 찰 장 소	서울주택도시개발공사 계약부 입찰집행관 PC (서울시 강남구 개포로 621 서울주택도시개발공사 본관 8층 계약부)

가. 본 입찰은 전자입찰로만 집행하며, 한번 제출한 입찰서는 취소하거나 수정할 수 없습니다. 단, 국가종합전자조달시스템 전자입찰 유의서 제13조에 따라 입찰의 취소를 신청할 수 있습니다.

나. 입찰서는 반드시 조달청 국가종합전자조달시스템(http://www.g2b.go.kr)을 이용하여 제출하여야 하며, 입찰서 제출기간 중에는 24시간 제출이 가능합니다.

다. 전자입찰서의 제출마감시간에 장애가 발생할 수 있으므로 가능한 한 마감 1시간 전까지 투찰을 완료하여 주시기 바랍니다.

라. 본 입찰은 전자입찰 입찰자 신원 확인제도가 적용됨에 따라 개인인증서를 보유한 대표자 또는 입찰 대리인만이 입찰서 제출이 가능합니다.

3. 입찰 참가자격 : 다음 조건을 모두 충족하는 자

가. 공동주택관리법 제52조에 의거 등록된 주택관리업자이어야 합니다.

나. 입찰공고일 전일부터 입찰일까지(낙찰자는 계약체결일까지) 법인등기부상 본점(개인사업자인 경우에는 사업자 등록증 또는 관련 법령에 따른 허가·인가·면허·등록·신고 등에 관련된 서류에 기재된 사업장)의 소재지가 서울특별시에 소재하고 있는 등록업체

※ 본 용역은 「공동주택관리법」에 의거한 주택관리업자 선정공고로서 공동주택 관리에 관하여 「공동주택관리법」이 타 법령의 규정보다 우선 적용되므로,「중소기업제품 구매촉진 및 판로지원에 관한법률 시행령」에 의거한 제한경쟁입찰의 의무적용대상이 아닙니다.

다.「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제13조 같은 법 시행규칙 제14조의 규정에 따라 자격요건을 구비하고 조달청 입찰참가자격 등록된 업체이여야 하며, 조달청 입찰참가자격 미 등록업체는 조달청 입찰참가자격 등록 규정에 따라 입찰서 제출 마감일 전일까지 등록하여야 합니다.

〈 문의처 : 조달청 전자 조달센터(☏ 1588-0800) 〉

라. 본 사업은 단독이행만 허용합니다.

마. 입찰참가 수수료는 없습니다.

4. 예정가격 및 낙찰자 결정방법

가. 예정가격은「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」제2장 예정가격 작성요령에 의거 기초금액의 ±3% 범위 내에서 정한 복수예비가격 15개를 작성하여 입찰참가자가 2개씩 전자 추첨하여 가장 많이 선택된 4개의 예비가격을 산출 평균한 가격으로 합니다.

예정가격은「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」에 따라 지정된 정보처리장치(g2b)에서 자동으로 산출되므로 계약담당자가 관여할 소지가 전혀 발생할 수 없음을 알려드립니다.

나. 본 용역은 적격심사 대상 용역으로서「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제42조에 따라 적격심사대상자 중 예정가격 이하로서 낙찰하한율(87.745%) 이상의 최저가격 입찰자 순으로 적격심사 및 안전보건수준평가를 실시하여 적격심사 종합평점이 95점 이상, 안전보건수준평가 결과 C등급(60점) 이상을 얻은 자를 낙찰자로 결정하며 이를 얻지 못하면 차순위 입찰자를 같은 방식으로 심사결정 합니다.

다. 당해 용역 적격심사에 적용되는 세부기준은 아래와 같습니다.

- 평가기준 : 주택관리업자 선정을 위한 용역 적격심사 세부기준은 첨부의 『주택관리업자

선정 적격심사 세부기준』 및 『적격수급업체 선정 평가표 및 안전보건수준 평가 기준』과 같습니다.

※ 공동주택 우수관리 명인 가점의 경우 선정된 날로부터 1년 이내 입찰 참여시 부여 가능합니다.

※ 입찰공고일 직전 시행된 주택관리서비스 종합평가 결과 연장불가 결정된 주택관리업자가 해당 단지 신규 주택관리업자 선정을 위한 입찰에 참가하는 경우 감점 부여하며 구체적인 사항은 적격심사 세부기준의 항목별 세부기준 6)을 참조하시기 바랍니다.

※ 공사 임대주택 수탁관리 중 해당 단지 관리업무 관련 형사사건으로 소속 임직원의 형이 확정된 업체가 해당 단지 주택관리업자 선정을 위한 입찰에 참가하는 경우 감점 부여합니다. (입찰공고일 기준 최근 5년 이내 확정판결이 있는 경우에 한하여 적용)

라. 적격심사 대상자는 중대재해 예방을 위한 조치능력과 기술에 관한 객관적인 증빙을 위해 「안전보건관리 계획서」를 제출하여야 합니다.

-「안전보건관리 계획서」는 안전보건관리체계의 구축·이행에 필요한 다음 각 항목의 내용이 포함되어야 하며, 첨부 『적격수급업체 선정 평가표 및 안전보건수준 평가 기준』 각 평가항목의 내용을 확인 가능하도록 구성하여야 합니다.

※ 과업 특성상 해당사항이 없는 항목은 사유 및 근거를 계획서에 명확히 기재하여야 합니다.

구 분	세 부 내 용
안전보건관리계획서 작성 및 제출	① 최고경영자의 안전보건방침 - 안전·보건에 관한 목표와 경영방침을 설정할 것 ② 안전보건관리 인력의 구성 및 운영 방안 - 안전·보건에 관한 업무를 총괄·관리하는 전담 조직 구성 - 안전보건관리자, 보건관리자, 안전보건관리담당자 배치 - 안전·보건에 관한 업무 수행시간을 보장 - 안전보건관리책임자등에게 해당 업무 수행에 필요한 권한과 예산 편성 ③ 사업 수행 시 안전보건관리 활동, 안전보건교육 계획 - 의무적으로 실시해야 하는 유해·위험한 작업에 관한 안전·보건에 관한 교육이 실시되었는지 점검 ④ 도급인 보유 기계·기구, 설비의 관리 계획 - 도급인 보유 기계·기구, 설비의 종류, 수량 등 현황파악 - 기계·기구, 설비의 정비, 유지보수, 비용처리 등 ⑤ 안전보건경영시스템 인증 여부 및 운영계획 - 안전보건경영시스템 인증 여부 및 현황 - 안전보건경영시스템 유지 및 현장 적용방안 ⑥ 위험성평가 실시계획 - 위험성평가를 하는 절차를 마련 - 절차에 따라 위험성 평가를 직접 실시하거나 실시하도록 하여 실시 결과를 보고

구 분	세 부 내 용
	⑦ 안전작업허가 제도운영에 관한 사항 - 고위험작업 허가신청 및 승인방법 - 사업장의 특성에 따른 유해·위험요인을 확인하여 개선하는 업무절차를 마련 ⑧ 산업재해 처리에 관한 사항 - 작업 중지, 근로자 대피, 위험요인 제거 등 대응조치 - 중대산업재해를 입은 사람에 대한 구호조치 - 추가 피해방지를 위한 조치 ⑨ 고용노동부 법규위반 사실 공표사업장 포함 여부 - 공표사업장 여부 및 위반사실 현황 - 재발 방지대책 수립 ⑩ 개인 보호구 지급 계획 - 투입인원, 작업공종 특징을 고려한 보호구 종류 및 배포계획 ⑪ 산재가입증명원 - 산재가입여부
안전수준 평가방법	① 도급, 용역, 위탁 등을 받는 자의 산업재해 예방을 위한 조치 능력과 기술에 관한 평가기준·절차 ② 도급, 용역, 위탁 등을 받는 자의 안전·보건을 위한 관리비용에 관한 기준 ③ 건설업 및 조선업의 경우 도급, 용역, 위탁 등을 받는 자의 안전·보건을 위한 공사기간 또는 건조기간에 관한 기준

마. 적격심사 대상자로 통보 받은 자는 **제출 통보요구를 받은 날로부터 7일 이내**(가급적 5일)에 적격심사신청서 및 심사에 필요한 서류와 안전보건관리 계획서 및 산업안전보건공단 산업재해 발생 현황(최근 3년, 사업장 가동기간이 2년 미만인 경우에는 해당 가동 기간만으로 산정)를 제출하여야 합니다.

※ 다만, 계약담당자는 적격심사서류를 제출하더라도 적격통과점수에 미달된다고 판단되는 경우에 한하여 해당 입찰자에게 적격심사포기서를 제출하게 할 수 있습니다.

※ 정당한 이유 없이 입찰·계약 관련 서류의 전부 또는 일부를 제출하지 않거나, 위·변조, 부정하게 행사한 업체, 또는 거짓 서류를 제출한 업체는 지방계약법 시행령 제92조에 의거 부정당업자로 제재될 수 있습니다.

바. 낙찰을 받은 사업자는 사업 시행기간 단축을 위하여 낙찰통지를 받은 후 가급적 5일 이내에 계약을 체결하여 주시기 바랍니다.

사. 전자입찰 결과 동일가격의 전자입찰자가 2인 이상인 경우는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제48조에 따른 낙찰자 결정방법(추첨)에 따릅니다.

5. 입찰참가신청 및 입찰보증금

입찰보증금은 면제하되, 전자입찰참가신청서식에 따라 납부확약내용이 명기된 전자지급

각서 제출로 갈음하며 낙찰자가 정당한 사유 없이 소정의 기한 내 계약을 체결하지 아니할 때에는 관계법령에 따라 낙찰금액 5/100에 해당하는 입찰 보증금을 우리 공사에 납부하여야 하며, 부정당업자로 입찰참가 자격제한 처분을 받게 됩니다.

6. 입찰의 무효

가.「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」제39조 및 같은 법 시행규칙 제42조, 지방자치단체 입찰 및 계약집행 기준, 전자입찰 특별유의서, 국가 조달시스템 조달입찰 이용약관 등에 의합니다.

※ 입찰에 참여하는 자는 조달청 경쟁입찰 참가자격 등록증의 정보와 법인등기부등본상의 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.

※ 한 업체의 소속 대표자 중 1인이 다른 업체의 대표자를 겸임 할 경우 해당 업체들이 하나의 입찰에 동시 참여하면 동일인이 2통의 입찰서를 제출한 것으로 간주되어 모두 무효 입찰로 처리됩니다. 이에 따라 대표자가 2인 이상인 업체의 경우 조달청 입찰참가자격 등록 시 대표자 전원을 등록하여야 하고, 현재 1인만 등록된 경우에는 변경 등록을 하여야 하며, 변경 등록을 하지 아니하고 입찰에 참가한 자는 지방계약법 시행규칙 제42조 제5호 나목에 의하여 입찰 무효 사유에 해당됩니다.

나. 1인이 다수인의 공인인증서를 차용하여 입찰서를 제출한 경우에는「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」제42조 제4호의 규정에 따라 무효 입찰에 해당됨과 동시에 당해 입찰자(공인인증서 차용자 및 대여자)는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제92조 제1항 제8호 또는 제9호의 규정에 따라 부정당업자 제재 대상에 해당될 수 있습니다.

7. 청렴계약 이행준수

본 입찰에 참가하고자 하는 자는 서울주택도시개발공사 공고에 의하여 시행한 청렴계약 이행을 위한 입찰 특별유의서 및 특수조건을 숙지하고 입찰에 응하여야 하며, 입찰서를 제출한 자는 청렴계약 이행 서약서를 제출한 것으로 간주합니다.

8. 근로자 권리보호 이행 서약제 실시(서울특별시 사회적 가치 증대를 위한 공공조달에 관한 조례 제9조 관련)

가. 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 근로자의 권리보호를 위한「근로자 권리보호 이행 서약서」를 숙지하신 후 입찰에 응하여야 하며, 입찰서를 제출한 자는「근로자 권리보호 이행 서약서」를 제출한 것으로 간주합니다. 다만 계약 체결 시에는 낙찰업체의 대표자가 서명한 서약서를 제출해야 합니다.

나. 계약상대자는 근로기준법 제43조에 의거 소속 근로자에게 적기에 임금을 지급해야 하며, 매월 발주부서에 임금 지급내역을 제출하여야 합니다. 만일 서약서 내용을 위반한 사실이 발견될 경우, 근로기준법 등 관계법령에 따라 소관 고용노동청에 통보조치 할 수 있음을 알려드립니다.

9. 안전·보건 확보 조치 의무

가. 낙찰자는 과업에 참여하는 인력의 안전·보건 확보를 위해 『중대재해 처벌 등에 관한 법률(22.01.27.시행)』 제4조(사업주와 경영 책임자등의 안전 및 보건 확보의무) 등 관련 법령을 준수하여야 하며, 계약체결 시 붙임의「안전보건 실천 서약서」를 제출하여야 합니다.

나. 낙찰자는 입찰 참여 시 제출한 「안전보건관리 계획서」와 「안전보건 실천 서약서」에 관한 사항을 충실하게 이행하여야 합니다.

다. 발주부서에서 재해예방을 위해 낙찰자가 제출한 「안전보건관리 계획서」의 보완을 요청할 수 있으며, 낙찰자는 특별한 사유가 없는 한 이에 응하여야 합니다.

10. 서울주택도시개발공사 「퇴직자 고용현황 확인서」 제출

본 입찰에 참가하고자 하는 자는 첨부된 「서울주택도시개발공사 퇴직자 고용현황 확인서」를 숙지한 후 입찰에 응하여야 하며, 낙찰자로 선정된 업체는 계약 시 서울주택도시개발공사 퇴직자(퇴직 후 10년 이내, 퇴직 당시 3급 이상) 고용현황을 첨부된 서식으로 제출하여야 합니다.

※ 1순위 협상적격자는 최종 계약 체결 시 나라장터 응답서 작성화면에서 붙임파일로 제출 요망

※ 퇴직자 고용현황 확인서를 제출하지 않을 시 현황이 없는 것으로 간주

※ 다만, 계약체결 이후 서울주택도시개발공사 퇴직자 고용현황에 변동이 있는 경우 관할센터로 직접 제출

[참고]

서울주택도시개발공사 퇴직자 고용현황 확인서

연번	재취업 퇴직자명	직위	담당업무	퇴직일자	퇴직 전 직급*	퇴직 전 부서	비고

○ **작성대상** : 서울주택도시개발공사 퇴직 후 10년 이내 · 퇴직 당시 3급 이상인 퇴직자가 당사의 임원 및 업무 관계자(계약 ·

계약이행과 관련된 업무 담당자)로 재직 중인 경우 작성 **전문직(계약직)의 경우, 3급 이상 상당의 자격으로 재직한 경우 작성대상**

○ 서울주택도시개발공사 퇴직자로부터 개인정보 동의서(첨부양식) 징구 후 고용현황 작성 및 제출

○ 계약체결 이후 서울주택도시개발공사 퇴직자 고용현황에 변동이 있을 시, 변동사항에 대해서도 현행화하여 재 제출(계약체결 이후 관리주체인 발주부서로 제출)

11. 법정 정산과목 등 정산 준수

가. 입찰참가자는 입찰금액 산정 시(산출내역서 작성 포함) 국민연금보험료·국민건강보험료·노인장기요양보험료등의 금액을 입찰금액에(산출내역서 포함) 조정 없이 반영하여야 합니다. 다만, 시행규칙 제23조의2 각 호에 따른 단순노무용역의 경우에는 예정가격상의 보험료에 낙찰률을 곱한 금액을 기준으로 반영할 수 있습니다.

나. 기성대가 및 준공대가 지급 시 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준 보험료 사후정산 등」에 정한 바에 따라 정산하게 되며, 국민건강보험료 등의 납입확인서를 첨부하여 대가를 청구하여야 합니다.

다. 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준의 규정에 의하여 산출내역서에 반영된 국민연금보험료, 국민건강보험료, 노인장기요양보험료 등은 법정 정산과목으로 준공검사 시 납부 확인서, 사용내역서, 지출영수증 등 관련 증빙서류를 제출하고 감독직원의 검사를 필히 받아야 하며, 대가지급 시 동 기준의 규정에 정한 바에 따라 정산하여야 합니다.

라. 이 외 안전보건관리비 또한 정산과목으로, 기성(또는 준공)검사 시 지출영수증 등 관련 증빙서류를 제출하고 감독직원의 검사를 필히 받고 정산하여야 합니다. 특히 안전보건관리비 정산은 12. 안전보건관리비 계상·사후정산 등에 관련사항을 참조하시기 바랍니다.

마. 계약상대자는 기성 및 준공 검사 시 정산한 준공금액에 대해서만 대금을 청구해야 하며, 급여명세서, 출근부, 입금내역(통장사본 등) 및 국세·지방세·4대 사회보험납부확인 증명서 등을 제출하여야 합니다.

12. 안전보건관리비 계상·사후정산 등에 관련사항

가. 안전보건관리비는 발주자의 사전승인 및 증빙서류 제출을 조건으로 실비 정산합니다.

나. 기성(또는 준공)검사 시 납부 확인서, 사용내역서, 지출영수증 등 관련 증빙서류를 제출하고 감독직원의 검사를 필히 받아야 하며, 계약상대자는 기성(또는 준공)검사 시 정산 받은 기성(또는 준공)금액에 대해서만 대가지급을 청구하여야 합니다.

다. 본 공고의 안전보건관리비는 낙찰률 적용 대상으로, 입찰참가자는 기초금액에 반영된 안전보건관리비*에 낙찰률을 적용한 금액을 산출내역서에 반영하여야 합니다.

* 기초금액에 반영된 안전보건관리비 : 4,000,000원

13. 기타사항

가. 본 입찰은 조달청 국가종합전자조달시스템을 이용한 입찰로서 전자입찰 참가 희망업체의 전산장비 부족이나 운영 미숙으로 발생되는 모든 책임은 입찰참가자에게 있습니다.

나. 입찰에 참가하고자 하는 자는 지방자치단체 입찰시 낙찰자 결정기준, 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준, 국가종합 전자조달시스템 전자입찰 특별유의서, 지방자치단체 공사계약 일반조건, 지방계약법령 등 입찰 관련 규정의 모든 사항을 숙지하고 입찰에 참가해야 합니다.

다. 입찰참가를 희망하거나 입찰 결과를 확인하고자 하는 자는 국가종합전자조달(G2B) 시스템(http://www.g2b.go.kr) 또는 서울주택도시개발공사 홈페이지(http://www.i-sh.co.kr/)를 통하여 입찰공고 및 입찰결과 등에 대한 정보를 입수할 수 있습니다.

라. 낙찰자는 계약 체결 시 전자계약으로 계약체결 할 예정이오니 조달청 국가종합전자시스템에 관련서류를 등록하여 주시기 바랍니다.

마. 조달청 국가종합전자시스템 장애로 인하여 예정된 입찰 집행이 어려운 경우 입찰을 취소 및 연기할 수 있으며, 연기의 공고는 조달청 국가종합전자시스템 홈페이지(http://www.g2b.go.kr)의 연기공고 게재에 의합니다.

바. 과업내용에는 관리품질 향상 또는 기타 발주기관이 필요하다고 인정하는 사항이 포함될 수 있으며, 그 내용은 첨부의 약정서를 반드시 참고하여 주시기 바랍니다.

사. 낙찰자는 약정서에 따라 특별한 사정이 없는 한 기존 관리사무소 직원의 고용승계를 위해 노력하여야 합니다. (※ 신규입주 단지는 적용 제외)

단지명	관 리 원				용 역 원	
	계	소장	사무	기술	경비원	청소원
계	**10**	**1**	**2**	**7**	**11**	**4**
방화6	6.75	0.75	1	5	8	4
방화9	3.25	0.25	1	2	3	0

(「민간위탁 노동자 근로조건 보호 가이드라인」('19.12.4.)에 따라 모집 공고 시 인원을 명시하는 경우, 가급적 고용 규모를 유지하여야 함)

아. 낙찰자는 '민간위탁 노동자 근로조건 보호 확약서'(고용노동부의 민간위탁 노동자 근로조건 보호 가이드라인 관련)를 제출하여야 합니다.

자. '민간위탁 노동자 근로조건 보호 확약서' 내용 미이행 또는 위탁기관(서울주택도시개발공사)의 관리·감독에 협조하지 않거나 중대한 계약 불이행 사항이 있는 경우에 대해서는 계약이 해제·해지되거나 재계약 시 감점대상이 될 수 있습니다.

※ 과업내용 및 적격심사 등 용역에 관한 세부사항은 우리공사 강서주거안심종합센터(☏ 02-2657-8110), 계약 관련 사항은 계약부(☏ 02-3410-7194)에 문의하시기 바랍니다.

<입찰비리 연루업체 입찰참가제한>
○ 입찰, 낙찰 또는 계약의 체결, 이행과 관련하여 관련 담당자에게 금품 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공한 자 및 계약 이행중 부정한 행위를 한 업체에 대하여는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제92조 및 지방자치단체 낙찰자 집행기준에 따라 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙 제76조의 <별표2>로 정한 기간에 해당하는 기간 동안 입찰참가제한 조치를 할 수 있습니다.
○ 입찰참가자는 임직원의 각종 불공정행위, 부당요구, 입찰비리 등에 대하여 공사 홈페이지(http://www.i-sh.co.kr) SH신문고에 신고하실 수 있습니다.

<시장 핫라인, 甲의 부당행위 신고센터 운영 안내>
서울시는 직원이 입찰 및 계약을 진행하는 과정에서 행사하는 부당행위를 근절하기 위해 아래와 같이 **「시장 핫라인 甲의 부당행위 신고센터」**를 운영하고 있으니 적극 활용하여 주시기 바랍니다.
1. **접수부서 : 서울특별시 감사담당관**
2. **신고방법 : 온라인 접수**
   - 서울시 전자민원 응답소 (http://eungdapso.seoul.go.kr)
   (※ 신고자의 인적사항 등은 감사관 외에는 철저히 비공개 처리됩니다.)

위와 같이 공고합니다.

2026년 10월 01일

서울주택도시개발공사