



공동주택 공사·용역 시행 매뉴얼 2016



공동주택관리법·주택관리업자 및 사업자 선정지침에서 규정하는
공사 및 용역 관련 업무에 대해 알기 쉽게 설명하여
관리주체 및 입주자대표회의의 이해를 돕고, 투명하고 효율적으로
공동주택 관리업무를 수행하는데 도움을 주고자합니다.

발행일 2016년 11월

발행처 서울시 주택건축국 공동주택과(공동주택관리지원센터)

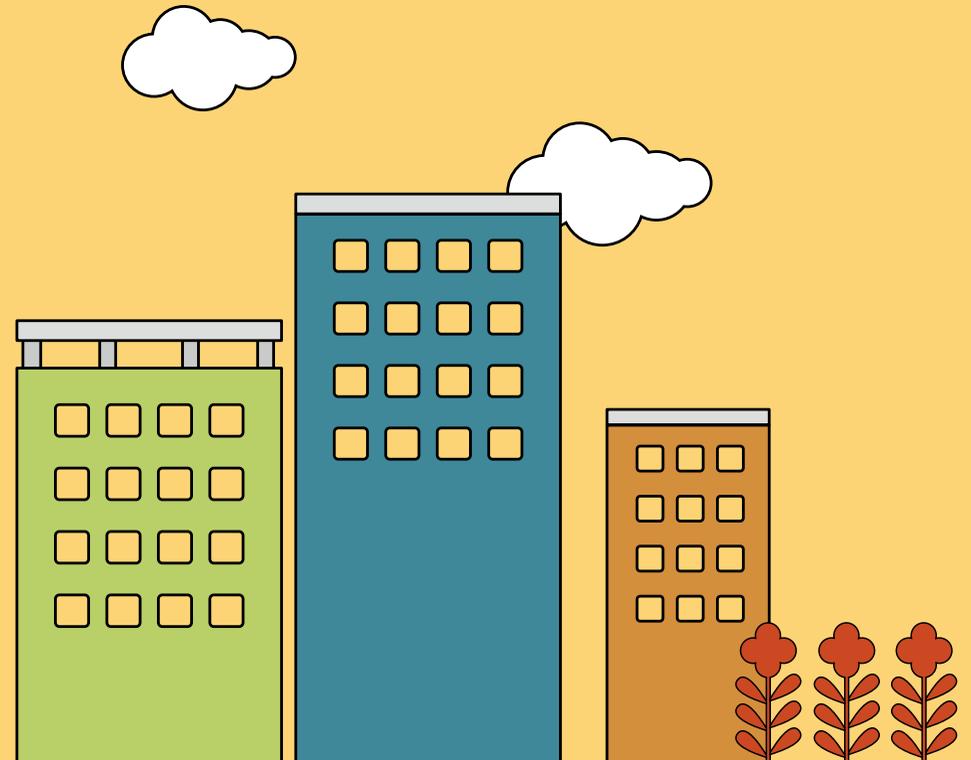
본 출판물은 비매품이며, 저작권 및 판권은 서울특별시에 있습니다.

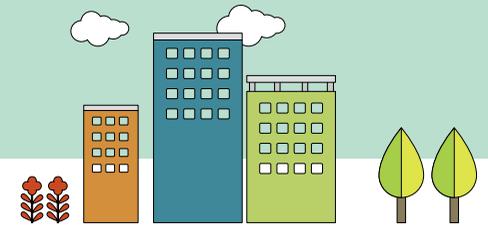
본 출판물에 대한 의문사항이나, 의견이 있으시면 아래로 문의하시기 바랍니다.

주소 서울특별시 중구 세종대로 110

홈페이지 <http://www.seoul.go.kr> (서울특별시)

<http://openapt.seoul.go.kr> (서울시 통합정보마당)





1 공사입찰 전 준비 사항

- 보수대상 및 방법 결정 02
- 적정 공사비 산출 (설계도면, 공사시방서 작성) 02

2 기존 주택관리업자와 재계약 시 확인할 사항

- 재계약 여부 결정 04
- 입주민 등의 의견 청취 내용 05

3 기존 용역업자와 재계약 시 확인할 사항

- 재계약 여부 결정 06
- 사업수행실적 평가 07

4 입찰과정별 확인할 사항

- 입찰공고 08
- 현장설명회 10
- 입찰서류 및 입찰방법 12
- 적격심사 평가 14
- 낙찰자 결정 15

5 계약 시 확인할 사항

- 계약보증금 16
- 용역 및 공사 사업자 계약(선정) 주체 17
- 계약서 작성 18
- 선정결과 공개 20

6 공사감독 및 준공검사 시 확인할 사항

- 공사 감독 수행 22
- 준공검사 22
- 하자보증금 징수 및 대금지급 23

부록

- 주요 공사의 표준품셈 예시 24
- 잘못 작성된 입찰공고문 사례 28

1

공사입찰 전 준비사항



1. 보수대상 및 방법 결정

- **공사의 범위, 시기 및 시공 방법 등을 결정**
(예정되어 있는 시기의 최소 1년 전부터 건물 및 설비에 대한 점검)
- **장기수선계획 반영 여부 확인**
(장기수선계획 변경 없이 당해 연도에 보수를 하지 않거나 계획에 반영되지 않은 공사를 하는 경우 과태료 대상, 공동주택관리법 제102조 제2항 제4호)
- **공사비 지급 계정 적정 여부 확인**
(관리비나 각종 사용료를 장기수선충당금으로 지출하여야 할 공사비용으로 사용하는 경우 과태료 대상, 공동주택관리법 제102조 제2항 제4호)

2. 적정공사비 산출 (설계도면, 공사시방서 작성)

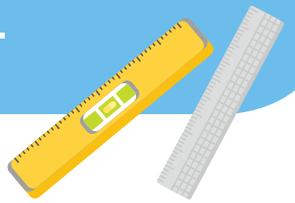
- **공종별로 목적물의 물량, 규격, 단가 등이 표시되어 있는 내역서 작성**
- **공사 물량 산출이 어렵거나 관련 도면 등이 없는 경우 전문가에 의뢰**
(별도의 용역비가 소요되나 정확한 물량 산출이 가능하고 실제 공사 입찰시 입찰가격의 상한 자료로 활용 가능, 사업자 선정지침 제24조 제3항)
- **입찰 공고시 전문가의 확인 및 적정 자문기관의 검토결과를 통한 입찰가격의 상한을 공고**
- **입찰 공고시 내역서를 공개하고 입찰자가 단가와 금액을 기재한 입찰가격 산출내역을 입찰서와 함께 제출토록하여 공사 준공시 물량정산의 기초자료로 활용**

※ 내역서 예시 (아파트 급수방식 개선공사)

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계	
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액
1. 펌프실배관공사											
동관배관(기계실)	D25	m당	2	7,150	10,725	7,036	10,554	140	210	14,326	21,489
동관배관(기계실)	D125	m당	13	102,803	1,336,439	38,955	506,415	779	10,127	142,537	1,852,981
관보온 (포리마테이프)	D125x40	m당	13	5,566	72,358	18,473	240,149	369	4,797	24,408	317,304
밸브보온 (포리마테이프)	D125x50	개소	2	11,510	23,020	42,534	85,068			54,044	108,088
동 엘보(용접)	D125	EA	7	126,850	887,950					126,850	887,950
동 티(용접)	D125	EA	3	193,510	580,530					193,510	580,530
동 소켓(용접)	D25	EA	2	860	1,720					860	1,720
동관 용접	D25	개소	2	389	778	3,705	7,410	74	148	4,168	8,336
동관 용접	D125	개소	23	4,447	102,281	16,319	375,337	326	7,498	21,092	485,116
동 절연플랜지 (10kg/cm ²)	D125	개	7	42,080	294,560					42,080	294,560
동절연 합플랜지 (10kg/cm ²)	D125	개소	7	15,658	109,606					15,658	109,606
볼밸브(청동)	D25	개당	1	5,080	5,080	5,463	5,463	109	109	10,652	10,652
체크밸브 (10kg/cm ²)	D125	개당	1	411,000	411,000	58,727	58,727	1,174	1,174		
G.S 밸브설치 (FC10kg/cm ²)	D125	개당	1	454,060	454,060	58,727	58,727	1,174	1,174	513,961	513,961
플렉시블 조인트 (10kg/cm ²)	D125	개당	2	63,397	126,794	80,361	160,722	1,607	3,214	145,365	290,730
수격방지가설치 (W.H.C)	D125	개당	1	349,769	349,769	124,607	124,607	1,891	1,891	476,267	476,267
입력계설치	35kg/cm ²	조당	2	5,948	11,896	8,082	16,164	213	426	14,243	28,486
U 볼트/너트 (절연)	D125	EA	2	1,690	3,380					1,690	3,380
소계					4,781,946		1,649,343		30,768		6,462,057

2

기존 주택관리업자와 재계약 시 확인할 사항

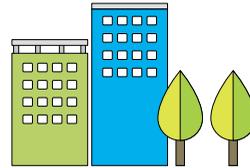


1. 재계약 여부 결정

- 재계약 여부 결정 시기 : 기존 주택관리업자와의 계약기간 만료 60일전까지 (서울시 공동주택관리규약 준칙 제58조)
- 재계약 여부 결정 방법 (① → ② → ③ → ④)
 - ① 입주자대표회의 구성원 과반수 찬성으로 재계약 여부 결정
 - ② 입주민 등에게 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도 의견 청취
 - 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 별지 제8호 서식 사용
 - 10일 이상 게시판과 통합정보마당에 공개
 - ③ 의견청취결과 입주자등의 10분의 1 이상이 서면으로 관리방법의 변경 또는 관리업자의 교체를 요구하지 아니한 경우
 - ④ 입주자대표회의 구성원 3분의 2 이상의 찬성으로 재계약 여부 확정
- 기존 주택관리업자의 주택관리 만족도에 대한 의견 청취 절차가 관리규약에 규정되어 있어야 함 (관리규약에 관련규정 없을 경우 기존 주택관리업자와 재계약 불가능)



기존 주택관리업자와 재계약 시 확인할 사항



2. 입주민 등의 의견 청취 내용

- 계약기간이 만료되는 주택관리업자 상호 (개인 또는 법인 명칭)
- 계약기간이 만료되는 날
- 계약기간이 만료되는 주택관리업자의 주택관리실적 평가내용
- 다시 계약할 경우의 계약기간 및 계약내용
- 입주자 등의 10분의 1 이상이 이의를 제기하면 재계약 할 수 없다는 내용
- 전체입주자 등의 과반수가 서면으로 교체를 요구한 경우에는 기존 주택관리업자는 입찰참가를 제한 할 수 있다는 내용
- 이의제기 및 참가제한 의견 제출방법, 제출기간 및 제출장소 (이의서는 대표자를 정하여 연서로 제출 할 수 있으며, 제출기간은 최소한 5일 이상으로 하고 장소는 입주자대표회의가 지정하는 장소로 한다.)
- 그 밖에 필요한 사항

※ 입주자 등의 10분의 1 이상이 이의를 제기한 경우 재계약 불가
→ 새로운 주택관리업자를 경쟁입찰로 선정

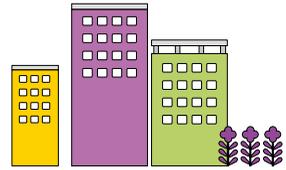
3

기존 용역업자와 재계약 시 확인할 사항



1. 재계약 여부 결정

- 재계약 여부 결정 시기 : 기존 사업자와의 계약기간 만료 45일전까지
(서울시 공동주택관리규약 준칙 제59조)
- 재계약 여부 결정 방법 : 사업수행실적 평가후 입주자대표회의 의결
 - 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 별지 제10호 서식 사용
 - 평가점수가 80점 이상을 받을 경우 입주자대표회의에서 구성원 과반수 찬성 의결로 재계약 가능
- 기존 사업자의 사업수행실적 평가 절차가 관리규약에 규정되어 있어야 함
(관리규약에 관련규정 없을 경우 기존 사업자와 재계약 불가능)



기존 용역업자와 재계약 시 확인할 사항

2. 사업수행실적 평가

- 사업수행실적 평가주체
 - 입주자대표회의가 계약자인 경우 : 전기안전관리 용역
 - 입주자대표회의 구성원으로 평가위원을 구성
(입주자대표회의가 선정한 관리소장 등을 평가위원으로 추가할 수 있음)
 - 관리주체가 계약자인 경우 : 경비, 청소, 소독, 승강기유지 등
 - 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원(당해 아파트 입주자등으로 한정)
(입주자대표회의 구성원도 평가위원이 될 수 있음)
- ※ 평가주체 중 3인 이상이 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과가 유효함
- ◆ 유의사항
 - 사업수행실적 평가 시 회의록을 작성하여 보관할 것
 - 공동주택의 입주자등이 열람이나 복사 요구시 공개
 - 평가위원 3인 이상은 개별 심사(평가표를 위원별로 각각 작성)하고 평균점수를 계정하여 한 장으로 정리 보관

※ 사업수행실적 평가 결과 평가점수가 80점 미만인 경우 재계약 불가
→ 새로운 용역 사업자를 경쟁입찰로 선정해야 함

4

입찰과정별 확인할 사항



1. 입찰공고

- 입찰서 제출 마감일 10일 전에 공고
- 현장설명회 5일 전 입찰공고
- 재공고/긴급입찰 : 입찰서 제출 마감일 5일 전 공고 가능
(현장설명회를 개최하는 경우에는 입찰서 제출 마감일 10일 전에 공고)
- 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)에 공고
(위반시 과태료 대상, 공동주택관리법 제102조 제3항 제5호)
- 입찰가격 상한 공고 : 적정성 자문 기관의 검토결과 필요

◎ 제한경쟁입찰 시 제한 가능사항 ◎

1. **사업실적** : 적격심사제의 경우 세부 배점표의 최저 점수 이하로 제한
2. **기술능력** : 기술 (공법, 설비, 성능, 물품 등)
보유현황 (기술 보유업체가 10인 이상일 경우)
3. **자본금** : 해당 계약의 규모와 건설산업기본법 시행령 별표의 건설업
등록기준에서 제시하고 있는 “법정 자본금” 등을 고려하여 제한
- 도장공사업, 방수공사업, 승강기설치공사업의 경우 2억원

◎ 입찰공고 내용에 명시되어야 할 사항 ◎

1. 사업 개요 및 현장설명회 일시·장소와 참가의무 여부
2. 입찰의 종류 / 낙찰의 방법
- 적격심사제의 경우, 세부배점 간격이 제시된 평가 배점표 반드시 포함
3. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항
- 제출서류의 목록, 서식, 제출방법, 마감시간 등
4. 개찰의 일시·장소
5. 입찰참가자격 (입찰 무효시 그 이유를 알리는 방법 포함)
6. 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)
- 현장설명회에서 입찰가격 산출방법 및 기준을 공지하였다면
사업자 선정지침에 적합하지 않음.
7. 계약체결에 관한 사항 (계약기간 등)
8. 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항
9. 그 밖에 입찰에 필요한 사항 (입주자대표회의 의결사항)
- 해당 입찰에 참여할 경우 업체에서 알아야 하는 발주처의 특수성 등

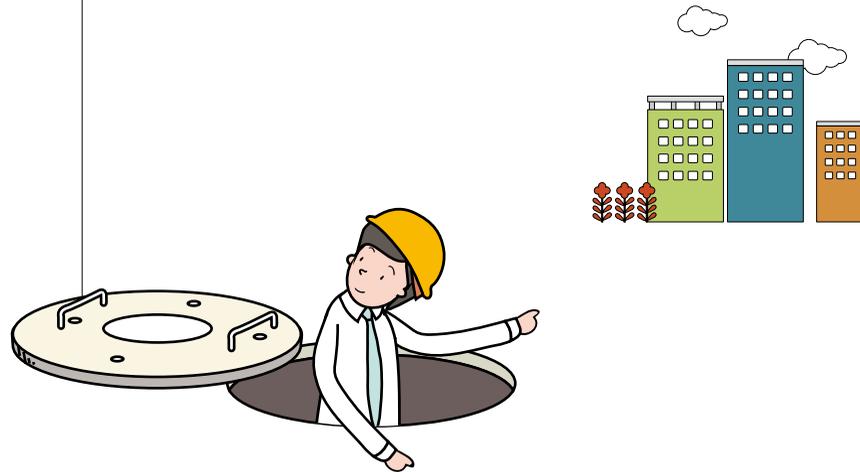
※ 법령으로 영업지역을 제한하는 경우가 아니면 영업지역 제한 불가.

2. 현장설명회

- 입찰서 제출 마감일 5일 전 개최
- 입찰서 작성방법(산출내역서 포함), 입찰유의서, 낙찰자 결정방법, 설계도서, 시방서, 계약체결에 관한 주요사항 등

◆ 유의사항

- 현장설명회를 개최하는 경우 입찰서 제출 마감일이 12월 20일이면, 12월 15일에 현장설명회를 개최하면 되는 것이므로 입찰공고는 12월 10일 이전에 하여야 함.
- 현장설명회 참가를 의무로 하여 현장설명회 참석업체에 한하여 참가자격을 부여하는 경우라 하더라도, 제한경쟁입찰의 제한요건, 입찰가격 산출 방법 및 기준 등 입찰과 관련된 중요한 사항은 반드시 “입찰공고문”에 명시되어야 함.



◎ 현장설명회에 포함되어야 할 사항 ◎

1. 다음 각 목의 현황 등 사업 여건

- 경비구역 : 경비초소/경비구역 현황
- 청소·소독구역 : 청소·소독 범위/청소·소독 면적 현황
- 승강기유지관리 용역 및 공사 : 승강기 대수/시설현황
- 지능형 홈네트워크 설비유지관리 용역 및 공사 : 설비 대수/시설현황
- 각종 시설 및 보수공사 : 설계도서, 보수범위/보수방법
- 건축물 안전진단 : 설계도서/안전진단범위
- 그 밖의 용역 및 공사 : 용역/공사에 필요한 현황

2. 현장설명회 일시·장소 / 참가의무 여부

3. 입찰의 종류 / 낙찰의 방법

4. 입찰공고 내용의 구체적인 설명

5. 그 밖에 입찰에 관한 질의응답 등 필요한 사항

※ 현장 설명회를 반드시 개최하여야 하는 것은 아님.

→ 현장설명회 참가자간 입찰담합 우려가 있을 경우 등 필요한 경우 현장설명 자료를 공고문에 함께 게시하고 현장설명회 생략 가능

3. 입찰 서류 및 입찰 방법

- 전자입찰방식으로 사업자를 선정할 것
- 수의계약이나 적격심사제인 경우에는 비전자적 방법 가능
- 입찰서 투찰
 - 우편/방문 제출
 - 입찰서(입찰서 구비서류 포함)와 그 밖의 서류를 분리·밀봉한 후 투찰
 - 제출 마감일 18시까지 도착한 것만 유효
 - 제출한 입찰서는 교환·변경 불가
- 입찰의 성립
 - 일반경쟁입찰/지명경쟁입찰 : 2인 이상의 유효한 입찰
 - 제한경쟁입찰 : 3인 이상의 유효한 입찰

◎ 입찰 참가자격 제한 ◎

입찰공고일 현재 다음의 어느 하나에 해당하는 경우, 그 입찰을 무효로 함

1. 사업종류별로 해당 법령에 따른 자격요건을 갖추지 아니한 자
2. 해당 법령에 따른 영업정지 처분을 받고 그 영업정지 기간 중에 있는 자
3. 국세 및 지방세를 완납하지 아니한 자
4. 해당 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의(구성원 포함), 관리주체(관리사무소 직원 포함) 등에게 제공한 자
5. 해당 공동주택의 입주자대표회의의 구성원(그 배우자 및 직계존비속 포함), 관리사무소장 또는 관리직원이 운영하는 사업자
6. 사업자 선정과 관련하여 입찰담합으로 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 받은 후 6개월이 경과되지 아니한 자

◎ 입찰참가자 제출서류 ◎

- 우편/방문 제출 가능 (입찰서 제외) -

1. 입찰서 (주택관리업자 및 사업자 선정지침 별지 제1호 서식)
 - 별지 서식을 사용하지 아니 하거나 입찰가격을 아라비아 숫자로만 기재한 경우 무효
 - 전자입찰방식인 경우에는 시스템에 입찰서 내용을 입력하는 것으로 갈음할 수 있음.
2. 사업종류별로 해당 법령에 따른 면허증, 등록증 또는 이와 유사한 증명서 사본
3. 사업자등록증 사본, 법인등기부등본 (개인 : 주민등록등본)
4. 국세 및 지방세 납세필증 사본
5. 제한요건을 증빙하는 서류 (제한경쟁입찰인 경우)
6. 평가배점표에 따른 제출서류 (적격심사제인 경우)
7. 그 밖에 입찰에 필요한 서류

◎ 입찰금액 산정 및 입찰보증금 ◎

입찰금액 산정(VAT 별도)

공사 총 공사금액 또는 단가

용역 월간 용역비 × 용역기간 개월 수

입찰보증금(현금, 증권, 보증서)

입찰금액의
100분의 5 이상

4. 적격심사 평가

● 적격심사제 평가주체

- 입주자대표회의가 계약자인 경우 : 전기안전관리 용역
 - 입주자대표회의 구성원으로 평가위원을 구성
(입주자대표회의가 선정한 관리소장 등을 평가위원으로 추가할 수 있음)
 - 관리주체가 계약자인 경우 : 경비, 청소, 소독, 승강기유지 등
 - 관리주체와 관리주체가 선정한 평가위원 (당해 아파트 입주자등으로 한정)
(입주자대표회의 구성원도 평가위원이 될 수 있음)
- ※ 평가주체 중 3인 이상이 평가에 참여한 경우에 한하여 평가결과가 유효함.

◆ 유의사항

- 사업수행실적 평가시 회의록을 작성하여 보관할 것
 - 공동주택의 입주자등이 열람이나 복사 요구시 공개
- 평가위원 3인 이상은 개별 심사(평가표를 위원별로 각각 작성)하고
평균점수를 계정하여 한 장으로 정리 보관

- 적격심사제를 원칙
 - 관리규약으로 정하는 경우 최저(최고)낙찰제 가능
- 적격심사제에서 동점자 발생
 - 최저(최고)가격으로 결정
 - 최저(최고)가격도 동일한 경우 추첨으로 결정
- 최저(최고)낙찰제에서 최저(최고)가격이 2인 이상인 경우
 - 추첨으로 결정

5. 낙찰자 결정

● 입찰서의 개찰

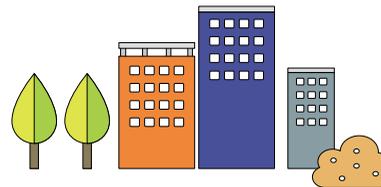
- 입찰공고에 명시된 일정에 따라 이해관계인이 참석한 장소에서 개찰
- 반드시 모든 입찰업체가 참여하여야 개찰이 가능한 것은 아님.

● 경쟁입찰시 협의에 의한 선정, 우선협상 대상자의 선정 불가

- 낙찰자 선정 후 계약금액을 입찰서 금액과 다르게 재협약하거나,
- 최저가나 적격심사제가 아니라 여러 조건을 제시 받아 그 중 가장 좋은 조건을 제시하는 업체를 협상자로 선정한 사례
- 하자기간을 타업체보다 2배 길게 한다거나, 공사 완료 후 발전 자금 제공 등



5 계약 시 확인할 사항



1. 계약보증금

- 현금, 공제증권 또는 보증서로 납부
- 입찰 및 계약보증금 납부 면제
 - 보험계약, 공산품 구입, 계약금액이 300만원 이하인 경우

계약보증금 산출

공사계약

주택관리업자·용역·단가계약

계약금액의
100분의 20

계약금액의
100분의 10



2. 용역 및 공사 사업자 계약(선정) 주체

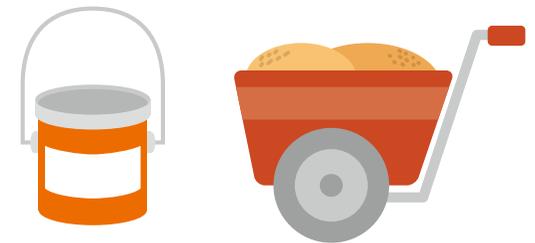
사업자 선정 주체	내 용
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 청소 ▶ 경비 ▶ 소독 ▶ 승강기유지
관리 주체	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 지능형 홈네트워크 ▶ 수선·유지(냉방·난방시설 청소 포함) ▶ 보험계약 ▶ 주민운동시설 위탁 ▶ 물품의 구입·매각 ▶ 잡수입(재활용품 매각 수입, 복리시설 사용료 등)
입주자 대표회의	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 하자보수보증금 공사 ▶ 장기수선충당금 공사 ▶ 전기안전관리용역

3. 계약서 작성

- 계약목적, 계약금액, 이행기간, 계약보증금, 위험부담, 지체상금, 기타 필요한 사항을 명확히 기재
- 계약문서에는 계약서 외 설계도서(도면, 규격서, 시방서, 현장설명서 등), 입찰유의서, 계약일반조건, 계약특수조건, 산출내역서 등 포함
- 계약은 낙찰자와 하여야 하며 입찰에 참가하지 않은 낙찰자의 협력업체 등과 함께하는 공동계약은 불가
 - 특히 승강기 공사나 유지관리 용역시 유사 사례가 다수 발생
- 입찰 정보 및 낙찰금액 등과 동일한 내용으로 체결
- 공동주택에 상시 근무하는 용역 계약 체결 시 사업자에게 4대보험 가입증명서 징수

◆ 유의사항

- 용역은 계약체결 후 사후 금액의 적정성에 문제점을 확인한 경우에도 금액 조정(감액)이 쉽지 않으므로, 계약 과정시 금액을 정확히 명시할 것
- 계약조건에 명시되지 않으면 계약관리에 어려움이 크고 계약서에 정한 사항에 대하여는 반드시 사후관리가 필요함
 - 경비·청소는 매월 용역비용이 계약으로 정해져 있지만, 결근자 발생시 대체근무자를 투입하지 않거나 등 감액사유가 발생하면 용역대금 정산
 - 4대 보험료 또는 퇴직금과 연차수당을 지급하지 않아도 되는 경우에는 해당금액 공제 적시 필요(입찰 공고문이나 현장설명서에 관련 사항 공개 필요)
 - 퇴직금과 연차수당은 용역금액에서 공제하고 지급하거나 계약 종료시 또는 지급사유 발생시 해당자에 한하여 지급하도록 계약서에 명시
- 공사계약서에 계약된 공사기간 내에 공사 준공을 못 할 경우 시공사가 지불해야 할 지연배상금의 산출근거가 되는 지체상금을 반드시 명시



4. 선정결과 공개

- 관리주체는 선정결과를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지와 공동주택관리정보시스템, 서울시 통합정보마당에 즉시 공개

- 주택관리업자 및 사업자 선정지침 제11조, 서울시 공동주택관리규약 준칙 제64조

- 계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지에 공개

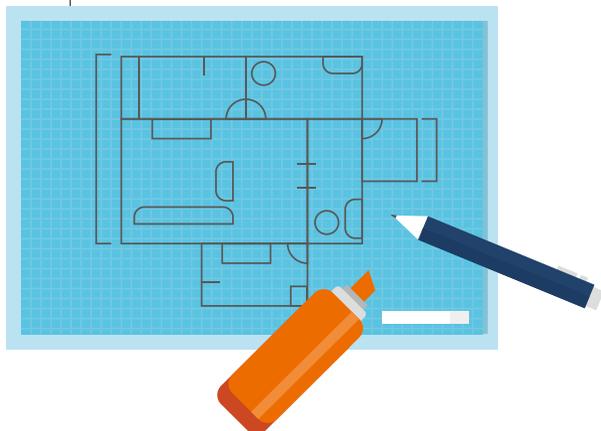
- 계약일부터 1개월 이내 미공개시 과태료 (공동주택관리법 제102조 제3항 제9호)

◆ 유의사항

- 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않는 경우 무효로 할 수 있음

→ 계약보증금을 발주처에 귀속

- 발주처인 공동주택의 사정으로 계약체결을 거절하는 경우에는 입찰보증금을 발주처에 귀속시킬 수 없으며, 손해배상 청구소송 등에 대한 책임 발생



◎ 세부내용 ◎

관리주체는 각 호의 사항을 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 공동주택관리정보시스템, 서울시 통합정보마당에 즉시 공개

- 인터넷 홈페이지가 없는 경우 해당 아파트의 관리사무소나 게시판 등

1. 입찰공고 내용(경쟁입찰인 경우)

2. 선정결과 내용(수의계약 포함)

가. 사업자의 상호·주소·대표자 및 연락처

나. 계약금액

다. 계약기간

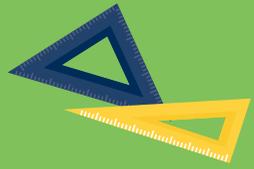
라. 수의계약인 경우 그 사유

계약서를 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지, 서울시 통합정보마당에 공개

- 계약일부터 1개월 이내

6

공사감독 및 준공검사 시 확인사항

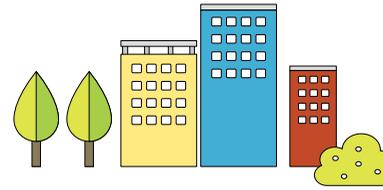


1. 공사 감독 수행

- 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 계약보증금 귀속
- 일정금액 이상일 경우 건축사, 기술사 등 전문가 감리 필요
 - 감리용역시행이 장기적 관점에서 오히려 비용절감
- 관리주체는 공사감독 일지 등을 작성하고 주요자재 반입 내용 확인
 - 자재의 공인기관 시험성적서 및 제작사 납품 확인서 등
 - 1억원 이상 공사의 경우 주민 참여 검수제도 등을 적극 활용

2. 준공검사

- 공사 준공시는 시공사로부터 시공전·후 현장사진, 준공도면 등이 포함된 준공계를 제출받고 준공검사를 시행
- 준공검사시 물량 변동 등으로 비용 조정(감액)이 필요한 경우 정산 후 준공처리
- 준공기한 지연시 지연배상금을 차감하고 공사대금 지급
 - 주택관리업자 및 사업자선정지침은 지체상금률을 규율하지 않았으나 입주자의 이익과 거래의 안전을 위해 국가계약법을 준용해 적절한 지체 상금률을 적용하여 계약하는 것이 좋음
 - ◆ 공사 : 1000분의 1 | ◆ 용역 : 1000분의 2.5



3. 하자보증금 징수 및 대금지급

- 준공 후 공사의 목적물에 대한 하자보수보증금 예치
 - 단, 하자이행 보증보험증권으로 대체 가능
- 시설공사별 하자담보기간은 공동주택관리법 시행령 별표4에 따라 결정
- 예치율은 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 준용
 - 조경공사: 100분의 5 | 일반건축 공사: 100분의 3
 - ※ 하자담보 책임기간이 만료되어 하자보수보증금의 목적이 달성된 때에는 계약 상대방의 요청에 따라 즉시 반환
- 준공 후 계약 내용에 따라 시공업체로부터 공사대금 청구서, 세금계산서 등 적격증빙 서류를 받고 채주 통장으로 계좌 이체
 - > 채주가 법인인 경우 대표이사나 직원 개인계좌 대금지급 금지



1. 방수공사

※ 표준품셈 예시 (아파트 우레탄 도막방수 공사)

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계		
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액	
제1호표 도막방수(노출공법) 바닥 m²												
프라이머 바름	바닥 -재료별도-	m ²	1	0.00	0.0	1,888.00	1,888.0	0.00	0.0	1,888.00	1,888.0	
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 우레탄(노출)	kg	3.9	4,500.00	17,550.00	0.00	0.0	0.00	0.0	4,500.00	17,550.0	
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 마감과형제	kg	0.295	4,810.00	1,418.9	0.00	0.0	0.00	0.0	4,810.00	1,418.9	
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 프라이머	kg	0.402	4,080.00	1,640.1	0.00	0.0	0.00	0.0	4,080.00	1,640.1	
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 화석재	kg	0.41	1,980.00	811.8	0.00	0.0	0.00	0.0	1,980.00	811.8	
도막방수-노출공법(재료별도)	바닥 3mm	m ²	1	317.00	317.0	10,588.00	10,588.0	0.00	0.0	10,905.00	10,905.0	
[재료비 소계]					21,737.0		12,476.0		0.0		34,213.0	
공구손료	노무비 3%	식	1		317.6						317.6	
방수공		인	0.07				101,093		7,076.50		101,093	7,076.50
보통인부		인	0.04				87,805		3,512.20		87,805	3,512.20
[노무비 소계]					317		10,588		0		10,905	
합계											45,118	

제2호표 도막방수(노출공법) 수직부 및 특수한 경우 m²											
바탕처리	재료별도	m ²	1	204.00	204.0	6,810.00	6,810.0	0.00	0.0	7,014.00	7,014.0
프라이머 바름	바닥 -재료별도-	m ²	1	0.00	0.0	1,888.00	1,888.0	0.00	0.0	1,888.00	1,888.0
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 우레탄(노출)	kg	3.9	4,500.00	17,550.00	0.00	0.0	0.00	0.0	4,500.00	17,550.0
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 마감과형제	kg	0.295	4,810.00	1,418.9	0.00	0.0	0.00	0.0	4,810.00	1,418.9
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 프라이머	kg	0.402	4,080.00	1,640.1	0.00	0.0	0.00	0.0	4,080.00	1,640.1
우레탄도막 방수재	우레탄도막 방수재, 화석재	kg	0.41	1,980.00	811.8	0.00	0.0	0.00	0.0	1,980.00	811.8
도막방수-노출공법(재료별도)	바닥 3mm	m ²	1	317.00	317.0	10,588.00	10,588.0	0.00	0.0	10,905.00	10,905.0
[재료비 소계]					21,941.0		19,286.0		0.0		41,227.0

공구손료	노무비 3%	식	1		404.6						404.6	
방수공		인	0.09				101,093		9,098.30		101,093	9,098.30
보통인부		인	0.05				87,805		4,390.20		87,805	4,390.20
[노무비 소계]					404				13,488		0	13,892
합계												55,119

※ 표준품셈 예시 (시멘트 액체방수 공사)

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계		
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액	
시멘트액체방수-금결액포함 바닥 m²												
금결액 바름	바닥, 1회 도포	m ²	1	120.00	120.0	1,888.00	1,888.0	0.00	0.0	2,008.00	2,008.0	
시멘트 액체방수	바닥, 1층	m ²	1	2,861.00	2,861.0	13,488.00	13,488.0	0.00	0.0	16,349.00	16,349.0	
[재료비 소계]					2,981.0		15,376.0		0.0		18,357.0	
공구손료	노무비 3%	식	1		404.6						404.6	
방수공		인	0.09				101,093		9,098.30		101,093	9,098.30
보통인부		인	0.05				87,805		4,390.20		87,805	4,390.20
[노무비 소계]					404				13,488		0	13,892
합계												32,249

시멘트액체방수-금결액포함 벽 m²												
금결액 바름	바닥, 1회 도포	m ²	1	120.00	120.0	1,888.00	1,888.0	0.00	0.0	2,008.00	2,008.0	
시멘트 액체방수	벽, 2층	m ²	1	2,043.00	2,043.0	10,588.00	10,588.0	0.00	0.0	12,631.00	12,631.0	
[재료비 소계]					2,163.0		12,476.0		0.0		14,639.0	
공구손료	노무비 3%	식	1		317.6						317.6	
방수공		인	0.07				101,093		7,076.50		101,093	7,076.50
보통인부		인	0.04				87,805		3,512.20		87,805	3,512.20
[노무비 소계]					317				10,588		0	10,905
합계												25,594

2. 도장공사

※ 표준품셈 예시 (도장전 바탕만들기)

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계	
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액
제1호표 도장전 바탕만들기(콘크리트·모르타르면) 벽체 m²											
퍼티		kg	0.05	716	35.8					716	35.8
연마지	#120~180	매	0.1	265	26.5					265	26.5
도장공		인	0.01			122,128	1,221.20			122,128	1,221.20
보통인부		인	0.001			87,805	87.8			87,805	87.8
합계					62		1,309		0		1,371
제2호표 도장전 바탕만들기(콘크리트·모르타르면) 천정 m²											
퍼티		kg	0.05	716	35.8					716	35.8
연마지	#120~180	매	0.1	265	26.5					265	26.5
도장공		인	0.012			122,128	1,465.50			122,128	1,465.50
보통인부		인	0.0012			87,805	105.3			87,805	105.3
합계					62		1,570		0		1,632

3. 난방배관

※ 표준품셈 예시 (도장전 바탕만들기)

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계	
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액
동관배관 ø10 mm m											
L-type	10A	m			2,450						2,450
배관공		인	0.023			116,622	2,682.30			116,622	2,682.30
보통인부		인	0.013			87,805	1,141.40			87,805	1,141.40
합계					0		3,823		0		6,273
동관배관 ø15 mm m											
L-type	15A	m			3,540						3,540
배관공		인	0.026			116,622	3,032.10			116,622	3,032.10
보통인부		인	0.016			87,805	1,404.80			87,805	1,404.80
합계					0		4,436		0		7,976
동관배관 ø20 mm m											
L-type	20A	m			5,620						5,620
배관공		인	0.03			116,622	3,496.60			116,622	3,496.60
보통인부		인	0.02			87,805	1,756.10			87,805	1,756.10
합계					0		5,254		0		10,874

동관배관 ø25 mm m

품명	규격	단위	수량	재료비	노무비	경비	합계
				단가	금액	단가	금액
L-type	25A	m			8,100		8,100
배관공		인	0.036		116,622	4,198.30	116,622
보통인부		인	0.025		87,805	2,195.10	87,805
합계				0	6,393	0	14,493

4. 급수펌프

※ 표준품셈 예시 (급수펌프 공사)

품명	규격	단위	수량	재료비		노무비		경비		합계	
				단가	금액	단가	금액	단가	금액	단가	금액
제2호표 일반펌프 설치 1.5kW 이하 대											
부스터 펌프	MV1 205	1	2	12,995,000	12,995,000					12,995,000	12,995,000
기계 설비공		인	0.848			114,481	97,079.80			114,481	97,079.80
보통인부		인	0.281			87,805	24,673.20			87,805	24,673.20
공구손료	노무비 3%	식	1		3,652.50						3,652.50
경장비 기계경비	노무비 3%	식	1		3,652.50						129,058
[소계]					7,305		121,753		0		129,058
합계											131,240,058
제3호표 일반펌프 설치 2.2kW 이하 대											
부스터 펌프	MV1 207	1	2	13,985,000	13,985,000					13,985,000	13,985,000
기계 설비공		인	0.977			114,481	111,847.90			114,481	111,847.90
보통인부		인	0.324			87,805	28,448.80			87,805	28,448.80
공구손료	노무비 3%	식	1		4,208.90						4,208.90
경장비 기계경비	노무비 3%	식	1		4,208.90						4,208.90
[소계]					8,417		140,296		0		148,713
합계											14,133,713
제4호표 일반펌프 설치 3.7kW 이하 대											
부스터 펌프	MV1 214	1	2	15,542,000	15,542,000					15,542,000	15,542,000
기계 설비공		인	1.122			114,481	128,447.60			114,481	128,447.60
보통인부		인	0.372			87,805	32,663.40			87,805	32,663.40
공구손료	노무비 3%	식	1		4,833.30						4,833.30
경장비 기계경비	노무비 3%	식	1		4,833.30						4,833.30
[소계]					9,666		161,111		0		170,777
합계											15,712,777

CCTV 공사업체 선정 재공고

1. 단지 개요

- 1) 단지명 : 0000아파트
- 2) 소재지 : 서울시 중구 00로
- 3) 단지규모 : 00동 000세대

누락된 항목

- 입찰의 종류 및 낙찰의 방법
- 개찰 일시 및 장소
- 무효 업체에 대하여 무효의 이유를 알리는 방법
- 공고날짜(2016.00.00)

2. 공사범위

- 1) CCTV 설치공사
- 2) DVR 모니터
- 3) 지상-적외선카메라, 지하-저조도카메라, 승강기-돔카메라

3. 참가자격

- 1) 국토해양부 고시 제2010-445호 제 19조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 2) 자본금 1억원 이상 업체
- 3) 최근 3년간 실적이 5건이상 시공한 업체로 관련하여 **고소, 고발 및 분쟁이 없는 업체**
- 4) 현장설명회에 참석한 업체

실적, 자본금, 기술능력 외 과도한 참가제한

4. 제출서류

- 1) 정보통신공사업 등록증 사본 1부
- 2) 사업자등록증 사본 및 법인등기부등본, 인감증명서, 사용인감계 각 1부
- 3) 국세 및 지방세 납세필증 사본 1부
- 4) 사업자가 보유한 법정기술인력, 장비현황 1부
- 5) 실적증명서(발주처 전화번호 기재) 1부
- 6) 산재보험, 근로자 재해보장 책임보험, **영업배상책임보험 증명서** 각 1부
- 7) **공사계획서 및 시방서 1부** **불필요한 증빙서류**
- 8) 입찰견적서 제출(5%입찰보증서 포함, 별도밀봉)

5. 현장설명회 및 서류접수

- 1) 현장 설명회 : 2012년 9월 21일(금) 10시
- 2) 서류접수 : 2012년 9월 28일(금) 16시까지 지원센터
- 3) 선정방법 : 입주자대표회의에서 적격업체 선정 후 개별통보

6. 기타사항

불필요한 문구

- 1) 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, **업체 측에서는 선정결과에 이의를 제기할 수 없음**
- 2) **작업규모의 파악 및 산출은 참가업체에서 직접 현장실측 하여야 함**
- 3) 제출된 서류에 허위 또는 담합행위 등의 부적절한 행위 시 낙찰 및 계약을 무효로 함
- 4) 자세한 사항은 당 아파트 지원센터(☎00-000-0000)로 문의바람

발주자가 업체에 제시할 사항을

입찰 참여자에게 요구

0000아파트관리사무소장

소방시설보수공사 업체 선정공고

1. 단지 개요

- 가. 단지명 : 0000아파트
- 나. 소재지 : 서울특별시 영등포구 00로 00
- 다. 단지규모 : 아파트 12-13층 24개 동(일부상가포함) 연면적 : 168,044.21 m²

누락된 항목
• 무효 업체에 대하여 무효의 이유를 알리는 방법

2. 입찰 개요

- 가. 공사명 : 소방시설보수공사
- 나. 소재지 : 서울특별시 영등포구
- 다. 공사내용
 - 1) 소방시설 작동 및 종합정밀점검 결과 지적내용 보수공사 실시
 - 2) 범위 : 자동화재탐지설비 및 스프링클러설비 보수 외(현장설명서 세부내역 배부)

3. 참가자격

- 가. 국토해양부 고시 제2015-784호 제 26조(참가자격의 제한) 각호에 해당하지 않는 업체
- 나. 전문 소방시설 공사업등록 업체
- 다. 현장설명에 참여한 업체

4. 제출서류

- 가. 사업자등록증 사본, 전문 소방시설 공사업 등록증 사본, 법인등기부 등본 각 1부
- 나. 법인인감증명서 및 사용인감계 각 1부(개인은 주민등록등본)
- 다. 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부
- 라. 사업자가 보유한 법정 기술인력 및 장비보유현황 1부
- 마. **2014년도부터 공고일 현재까지 사업수행실적(전화번호 명기) 1부** **불필요한 증빙서류**
- 바. 입찰보증금은 입찰금액의 5%이상을 현금 또는 이행보증보험증권으로 제출
- 사. 비목별공사비산출내역서 1부
- 아. 입찰서 및 공사비 산출내역서, 입찰보증서 등은 공동주택정보시스템(www.k-apt.go.kr)에 등록 제출함

5. 입찰서류 제출방법

- 가. 위의 제출서류 중 "가. 부터 마." 항까지는 아파트관리사무소에 우편 또는 방문하여 제출.
- 나. "사."항의 입찰서 및 비목별공사비산출내역서, 입찰보증서 등은 공동주택관리정보시스템 (www.k-apt.go.kr)에 파일첨부 형태로 제출.

6. 입찰일정

입찰공고일시	현장설명 일시	입찰서류 제출 마감일시	개찰일시
2016. 01. 25(월)	2016. 01. 28(목) 15:00	2016. 02. 05(금) 17:00	2016. 02. 11(목) 13:00 이후

7. 입찰방법 및 낙찰기준

일반경쟁입찰/전자입찰(최저가 입찰) **현장설명회를 개최하는 경우 현장설명회 전일부터 기산하여 5일 전(2016.1.23.까지)에 입찰공고 해야함**

8. 입찰의 무효

- 가. 국토교통부 고시 제2015-784호 제6조(입찰의 무효) 별표 3에 명시된 사항의 입찰은 무효로 함.
- 나. 낙찰자가 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니할 때에는 국토교통부 고시 제2015-784호 제29조(계약의 체결)에 의거 입찰은 무효로 함.

9. 기타사항

- 가. 국토교통부 고시 제 2015-784호 「주택관리업자 및 사업자선정지침」의 제반사항을 따른다.
- 나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 계약 후에도 제출된 서류내용에 하자가 있는 경우 무효처리 한다.
- 다. 입찰참가자는 본 입찰에 대한 제반사항을 완전히 숙지하고 입찰에 참가할 것이며, 해석 등의 잘못으로 인한 책임은 입찰자에게 있음.
- 라. 기타 상세한 사항은 현장설명회 또는 아파트 관리사무소(☎ 02-000-0000)로 문의 바람.

2016. 01. 25

0000아파트관리사무소장(직인생략)