

# 건물종합관리용역 입찰공고

## I. 입찰개요

### 1. 용역개요

- 1) 소 재 지 : 경기도 고양시 덕양구 통일로 140
- 2) 대 지 : 47,636㎡(14,410평)
- 3) 건물연면적 : 188,136㎡(56,911평)
- 4) 건물 규모 : A동, B동(지상 4층 ~ 지하 2층) 및 C동(지상 4층 ~ 지하 3층)
- 5) 용역 기간 : 2년(1년간 총액 입찰제), 2025.01.01. ~ 2026.12.31.

단, 적격평가에 따라서 1년 용역 계약 연장할 수 있다.

### 2. 입찰에 부치는 사항

입찰명	용역대상범위
삼성테크노밸리 건물종합관리용역 입찰	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) 행정 : 회계, 관리비 부과 및 징수, 미납관리비 수납, 선수관리비 수납, 장기수선계획, 하자 소송·관리, 공용부 임대관리, 민원관리 등 일반관리 업무 일체</li> <li>2) 시설관리 : A동, B동, C동 건물과 보유시설의 유지보수 및 관리 일체, 각종 배관종합관리, 집수정 종합관리, 소방시설 유지보수 및 안전관리</li> <li>3) 경비 : A동, B동, C동 출입자 및 차량통제, 보안경비 및 재산보호</li> <li>4) 미화 : A동, B동, C동 전체 건물의 청결 유지 및 조경관리 일체, 외부(유리창 포함) 청소</li> <li>5) 주차 및 적치물 관리 : 주차구획 관리, 공용부 적치물 관리</li> <li>6) 주차장 요금 관리업무 : 주차장 요금 징수, 주차수익금 관리(통장관리), 각종 통계자료 작성(결산보고 등)</li> </ol>

※ 위 용역대상범위 중 특히 ① 미납관리비 수납, ② 소방안전관리, ③ 주차구획 관리, ④ 공용부 적치물 관리, ⑤ 조경관리, ⑥ 모바일 민원 유지 및 개선방안, ⑦ 정문 경비 초소 개선 관리에 대해서는 세부적인 계획 및 시행방안을 제안설명회(PT)때 요청

### 3. 관리인력 구성 : 59명

- 1) 관리소 : 5명 (주차 관리 1명 포함)
- 2) 시설팀 : 15명
- 3) 미화팀 : 28명
- 4) 보안팀 : 7명
- 5) 주차 및 적치물 관리팀 : 4명
- 6) 기타 : 필수 인원에 대해서 고용승계를 원칙으로 하고, 협의에 의해 결정한다.

#### 4. 입찰 일정

- 1) 공고 기간 : 2024년 10월 7일(월) ~ 10월 21일(월)
- 2) 현장설명회 : 2024년 10월 15일(화) 오전 10시 30분  
공용회의실(B동 지하 1층 / 기동번호 B1 34번)  
업체당 3명 이내로 참여 인원 제한
- 3) 참가등록서류 및 제안서류 제출 : (입찰서 제외) 2024년 10월 21일(월) 오후 4시한
- 4) 서류 평가 및 제안설명회 해당업체 선정 및 통지 : 2024년 10월 24일(목)
- 5) 제안설명회 및 평가 : 2024년 10월 28일(월) 오후 1시부터, 공용회의실(B동 지하 1층).  
임의순서대로 진행하며 업체당 3명 이내로 참여 인원 제한하며, 업체당 발표 30분,  
질의응답 30분으로 진행 (※ 입찰서 밀봉 제출)
- 6) 우선협상 대상업체 결정  
: 관리위원회의 제안서 평가를 통해 2개 우선협상 대상업체를 결정
- 7) 낙찰업체 결정 : 우선협상 대상업체와의 추가 협상을 통해 관리위원회에서 최종 결정
- 8) 관리업체 계약 : 2024년 11월 말

## II. 입찰안내

### 1. 제출서류

#### 1) 입찰참가 등록서류

- ① 입찰참가신청서, 회사소개서(연혁 포함)
- ② 법인등기부등본 1부(30일 이내), 법인인감증명서 1부(30일 이내) 및 사업자등록증 각 1부
- ③ 건물관리업 등록증 사본, 위생관리업 신고증 사본, 경비업 허가증 사본 각 1부
- ④ 관리실적증명서(최근 3년 이내)
- ⑤ 국세 및 지방세 완납증명서 각 1부
- ⑥ 입찰보증서(총 입찰금액의 10%)
- ⑦ 최근 3년 이내 관리업무 관련(위생관리업, 경비업 등) 행정처분 사실확인서 제출  
- 시·군·구, 경찰서 발급
- ⑧ 적격심사 항목별 실적 등 자체평가표 1부

#### 2) 제안서류

- ① 관리운영계획서(미납관리비 수납, 선수관리비 수납, 장기수선계획, 공용부 임대관리, 화재 및 비상시대응, 소방시설 관리, 주차구획 관리, 공용부 적치물 관리, 하자 소송·관리, 각종 배관관리, 누수·동파 등 2차 피해방지대책, 집수정 종합관리, 조경관리, 흡연구역 관리, 관리비 절감, 민원관리(모바일 민원 포함), 삼성테크노밸리의 건물 가치를 향상시키는 관리방안 포함) 15부
- ② 직전 회계연도 매출액 확인자료(재무제표증명원) 1부
- ③ 신용평가 등급 확인서 1부(공공기관 입찰시 인정 신용평가기관)



### 3) 입찰서(월간 및 연간으로 구분, 부가세 별도) 밀봉해서 제출

- ① 2년차(2026년)에는 최저임금 대상자에 한해 최저임금 인상분 반영
- ② 월별 용역비 청구 시 “경기도 공동주택 관리규약 준칙” 별첨 서식으로 청구서 1부, 월별 보험공제 내역서 1부, 퇴직금 및 연차수당 발생내역서 1부, 월별 급여대장 1부를 제출

4) 접수장소 : 삼송테크노밸리 관리단사무실(02-2219-5533, B동 지하 1층 / 기동번호 B1 60번)

2. 사업자 선정방식 : 관리위원회에서 제안서(관리계획서), 입찰금액(용역비 산출내역서), 실적 및 경영상태 등을 평가기준표에 의해 종합적으로 검토하여 최종 우선협상 대상업체 선정함

### 3. 입찰참가자격 : 입찰 공고일 현재 다음 각 호의 요건을 갖춘 업체

- 1) 자본금 5억원 이상의 법인으로서 주사무소가 서울특별시 또는 경기도에 소재한 업체로서 건물관리업, 위생관리업, 경비업을 등록한 업체
- 2) 건물관리업을 10년 이상 영위하고 건물관리용역으로 직전 회계연도 연간 매출 50억원 이상인 업체
- 3) 공공기관 입찰시 인정되는 신용평가기관에 의한 신용평가 B-이상인 업체
- 4) 주택관리업자 및 사업자 선정지침 국토교통부 고시 제2024-196호 제18조(참가자격의 제한)에 해당되지 않는 업체
- 5) 현장설명회에 참가하고 참가등록을 완료한 업체
- 6) 입찰 참가 신청 시 본 관리단의 선정방식에 이의가 없음을 확약한 업체
- 7) 삼송테크노밸리 관리단 임원 및 사무국 직원이 등기이사로 등재된 업체는 참여할 수 없음
- 8) 연면적 50,000㎡이상의 지식산업센터 2개소 이상 관리실적 보유 업체
- 9) 기계설비유지관리자 특급 직원 채용 및 유지

### 4. 기타사항

- 1) 입찰서류 등 제출서류는 일체 반환하지 않음
- 2) 입찰 참여업체가 2개 업체 이하인 경우에 입찰을 무효화하고 재입찰을 실시
- 3) 본 입찰과 관련하여 제안서 평가방법, 제안서 평가결과, 우선협상 대상업체 선정과정 등 제반 사항에 관하여 일체의 이의를 제기할 수 없음
- 4) 접수된 서류에 허위가 발견될 시 입찰을 무효 처리함
- 5) 공고문에 명시되지 않는 사항은 당 관리위원회의 결정에 따름
- 6) 입찰 등록 시 제출한 제안서(관리계획서)를 계약서에 포함
- 7) 본 용역입찰의 우선협상 대상업체는 근로자와 고용계약을 체결할 경우 최저임금법 제10조 제1항의 규정에 의하여 고용노동부장관이 고시한 최저임금액 미만으로 계약할 수 없음
- 8) 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 관리단에 귀속함

- 9) 낙찰자는 관리단과 체결한 건물종합관리용역사업을 재하청 방식으로 처리할 수 없음  
(직접 관리 운영하는 것을 원칙으로 함)
- 10) 전반적인 건물관리에 대하여 관리위원회로부터 연 2회 정기 평가를 받아야 함
- 11) 입찰 관련 문의는 이메일(samsongtechno@naver.com) 접수를 원칙으로 하며, 해당기일  
(2024년 10월 17일(목) 오후 5시)까지 접수된 입찰 관련 질의의 응답 내용은 전체 입찰사에게  
동시(2024년 10월 18일(금) 오후 5시)공개할 원칙으로 한다.

2024년 10월 7일

삼송테크노밸리 관리위원회[직인생략]