

# 승강기 비상통화장치 교체·통합 및 선로공사 긴급 사업자선정 입찰 재공고

『공동주택관리법』 제25조, 『같은 법 시행령』 제25조 및 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [2024. 04. 11] [국토교통부고시 제2024-196호]에 따라 성지새마을1단지아파트 승강기 비상통화장치 교체·통합 및 선로공사 긴급 사업자 선정을 위하여 아래와 같이 재공고합니다.

## 1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 성지새마을1단지아파트
- 나. 소 재 지 : 충청남도 천안시 동남구 일봉로 17
- 다. 단지규모 : 6개동 612세대
- 라. 총 주택공급면적 : 3,752.659 m<sup>2</sup>
- 마. 건축물 사용승인일 : 1997. 03. 31.
- 바 승강기 제조사 및 대수 : 현대엘리베이터 14대(소방구조용)

동	승강기 대수	운행층수	동	승강기 대수	운행층수
101	3	20층, 22층	104	2	24층
102	2	20층	105	2	24층
103	3	20층, 22층	106	2	23층

## 2. 사업개요

- 가. 공 사 명 : 승강기 비상통화장치 교체·통합 및 선로공사 긴급 사업자선정 입찰 재공고
- 나. 공사내용 : 입찰에 부치는 사항
  - 1) 공사 대상 승강수 대수 : 14대
  - 2) 승강기 비상통화장치 전체 교체와 선로 점검, 이전 및 포설공사
  - 3) 승강기 비상통화장치 구성 : 승강기 카 - 승강기 기계실 - 관리사무소 - 당직실(협의 과정에서 조정 가능)
  - 4) 『승강기안전부품 안전기준 및 승강기 안전기준』 [시행 2022. 03. 22] [행정안전부고시 제 2022-18호]의 별표.14 비상통화장치 안전기준 및 『같은 기준』 별표 22. 엘리베이터 안전기준 16.3 비상통화장치 및 내부통화시스템 및 17. 장애인용, 소방구조용 및 피난용 엘리베이터에 대한 추가요건에 만족하도록 비상통화장치를 납품하고 설치하여야 함
  - 5) 승강기 부품 인증, 방송통신기자재 및 관계규정에 의한 품질인증 제품이어야 함.

- 6) 설치되는 비상통화장치는 국내 주요 승강기 제조사(현대, 오티스, 티센 및 한국 미쓰비시 등)의 승강기 시설과 전기적 연동이 가능하여 부가적인 장치를 설치하지 않더라도 사용이 가능하여야 함
- 7) 승강기 통신선로 점검 후 단선, 단락, 접촉불량 및 전기적 저항이 많은 통신선은 포설 및 결선을 통하여 복구
- 8) 『공동주택관리법』 제31조(설계도서의 보관), 『동법 시행령』 제32조(설계도서의 보관 등) 제1항 및 『동법 시행규칙』 제30조(설계도서의 보관)에서 규정한 서류를 준공(완공)검사 시에 제출하여야 함

3. 현장설명회 : 현장 설명회는 없으며, 필요시 개별 방문하여 현장실사로 확인

4. 입찰의 종류 및 낙찰방법 : 제한경쟁입찰 / 최저낙찰제

가. 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』 [2024. 04. 11] [국토교통부고시 제2024-196호]에 의거 입주자대표회의에서 업체를 선정하며 선정된 업체에게 개별통보(전화·문자·팩스·SNS 등의 방법 중 선택)한다.

나. 응찰자가 제출한 자료(서류)가 거짓이거나 적법하지 않을 경우에는 선정에서 제외한다

다. 유효한 응찰자 중 최저가 낙찰자로 선정하며, 동일한 입찰가로 2인 이상이 입찰한 경우에는 추첨에 의하여 낙찰자를 결정한다.

※ 이때 추첨대상 입찰업체에게 추첨방법, 일정, 장소는 별도 통지한다.

5. 입찰서등 제출서류

다음과 같은 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조(제출서류) 및 당 아파트의 요구사항에 따른 서류가 포함되어야 함

- 1) 입찰서 1부(전자적인 방법으로 입력)
- 2) 사업자등록증 사본 1부
- 3) 법인인 경우 법인등기사항증명서 1부
- 4) 국세 및 지방세 납세증명서 1부 (전자발급 포함)
- 5) 정보통신공사업 등록증 사본 1부
- 6) 2021. 01 01부터 입찰서 제출 마감일까지 기간 중에 4개 공동주택 단지 이상의 공사실적 증명서 1부

※ 실적증명서는 계약금액(부가세 제외)이 300만원 이상의 공사로 공동주택관리정보시스템의

사업자 선정(경쟁입찰 및 수의계약)결과로 등록된 공사실적만 해당되며, 해당사업장의 관리주체 또는 입주자대표회의의 확인을 필한 실적증명원 첨부(사본인 경우 원본대조필)하여야 하며 실적증명서 현황에는 단지명, 세대수, 연락처를 기재하여야 함

7) 산출내역서(입찰가액 관련서류 포함) 1부

※ 산출내역서에는 설치되는 장비의 명칭, 모델, 제작사, 수량 및 장소와 케이블 포설 개소 및 케이블 규격 등을 상세히 작성하여야 하며, 직접노무비, 간접노무비, 경비, 일반관리비 및 기업이윤 등으로 분류하여 산출한다. (요율은 반드시 법정요율으로 한다.)

8) 제31조에 따른 입찰보증금 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)

□아파트 사업자등록번호 : 312-82-61435 (공제증권 또는 보증서 발행 시 참조)

□현금으로 납부하는 경우 : 농협 174392-51-00096(예금주:성지1단지입주자대표회의)

9) 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분확인서 1부

10) 최근 6개월 입찰담합 관련 공정거래위원회 과징금 부과처분 확인서 1부

11) 총 14대의 승강기 내부 카, 승강기 기계실, 관리사무소 및 당직실(기전실) 등 비상통화장치가 설치되는 장소 간의 장비 연결 구성도, 설치되는 장비의 기술 규격(사양) 및 장비의 Option 등 각각 1부

12) 승강기 부품(설치장치)의 품질 안전인증서 및 KC인증 사본 각 1부

6. 서류제출방법 및 마감시한

가. 접수마감일자 : 2025년 10월 01일(수요일) 17시까지

나. 접수장소 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)에 서류를 등록(입찰 마감일 내에 공동주택관리정보시스템에 제출한 경우에 한함)

다. 접수방법 : 입찰서는 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)에 전자적인 방법으로 입력하고 그 밖의 입찰서의 구비서류는 순서대로 편철하여 시스템에 등록

7. 개찰 일시 및 장소

가. 일 시 : 2025년 10월 01일(수요일) 18시

나. 장 소 : 당 아파트 관리사무소장 PC

다. 낙찰자 선정 : 2025년 10월 01일(수요일) 18시 이후 성지새마을1단지아파트 관리사무소

## 8. 입찰참가 자격 (입찰 공고일 현재 기준)

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」[국토교통부고시 제2024-196호]의 제26조(참가자격의 제한)제1항 각 호에 해당되지 아니하는 업체
- 나. 승강기 설치공사업 또는 유지관리업으로 등록된 업체나 정보통신공사업으로 면허(자격)가 등록된 업체
- 다. 자본금 5억 원 이상 업체
- 마. 최근 4년간 (2021.1.1. ~ 입찰공고일 현재) 공동주택의 비상통화장치 공사 실적이 4건이 이상인 업체. 단, 계약금(부가세 별도)이 300만원 미만의 공사와 공동주택관리정보시스템(www.k-apr.go.kr)에 낙찰자 또는 계약자로 등록되지 않은 공사실적은 포함되지 않음.

## 9. 입찰 무효를 알리는 방법

- 가. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」제6조(입찰의 무효)에 따라 하자가 있는 입찰은 무효로 하며, 무효로 하는 입찰은 [별표3]과 같다.
- 나. 무효로 하는 입찰이 있는 경우에는 해당 입찰자에게 3일 이내에 전화·문자·팩스·SNS 등의 방법 중 선택하여 그 사유를 통보한다.

## 10. 입찰 관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 가. 입찰자는 해당 공동주택을 직접 방문하여 단지 부대시설, 입찰공고문, 공사현장, 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」의 [별표3] “입찰의 무효”등의 모든 사항을 파악 및 숙지하여 입찰에 응하여야 하며, 숙지하지 못함으로 인한 불이익은 입찰자(낙찰자 포함) 본인에게 있음.
- 나. 제출서류 중 사본 제출 시에는 반드시 원본대조필하여 제출하여야 하며, 입찰등록 시 제출한 서류(입찰서 포함)는 일체 교환·변경 또는 취소할 수 없으며, 반환하지 않음.
- 다. 입찰가액은 총금액(부가세 제외)으로 작성하여야 함.
- 라. 입찰가격 산출 방법 및 기준(원단위 절사 및 반올림, 필요한 인원 및 장비, 최저임금, 고용조건(근로시간 등) 및 보험료 등 관련법령 준수) 등을 준수하여야 함
- 마. 입찰자 간에 담합한 사실이 발견될 경우, 계약 후라도 본 공사의 낙찰 및 계약은 무효로 하며 담합 행위자들은 당 아파트(발주자)가 입은 피해에 대한 민,형사상의 모든 책임을 져야 함.

## 11. 계약체결에 관한 사항

- 가. 계약기간 : 착공 후 20일

나. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)에 따라 낙찰로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않을 경우는 그 낙찰을 무효로 한다. 이 경우 기존에 낙찰자로 선정된 사업자를 제외하고 유효한 입찰이 2인 이상(제한경쟁입찰은 3인 이상)인 경우에는 제7조의 기준을 준용하여 2위에 해당하는 자를 결정하여 낙찰자로 선정할 수 있다.

다. 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)에 따라 계약상대자는 공사계약금액의 100분의 20의 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 당 아파트에 제출하여야 한다.

## 12. 입찰보증금 등의 귀속에 관한 사항

「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제31조(입찰보증금 등)에 따라 낙찰자가 계약의 체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금은 당 아파트로 귀속되며, 계약상대자가 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금은 당 아파트에 귀속된다.

## 13. 하자보수보증금 예치에 관한 사항

하자보수보증금은 공사계약금액의 10%, 하자담보책임기간은 3년으로 하는 하자보수보증금(현금, 공제증권 또는 보증서)을 당 아파트 관리사무소에 제출하여야 한다

## 14. 기타 사항

가. 낙찰차는 본 공사의 준공검사 전에 설치장비의 도면(2부), 물자리스트(2부), 각 장비의 운영 매뉴얼 및 공사 사진첩 등을 당 아파트 관리사무소장에게 제출하여 확인을 받아야 하며, 승강기 안전공단에서 시행하는 정기검사에 합격할 수 있도록 시공하여야 한다.

나. 본 공고에서 기술하지 않은 사항은 『주택관리업자 및 사업자 선정지침』의 규정을 준수하여야 한다.

다. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소로 문의 바랍니다.(☎041-573-6147)

붙임 : 입찰서 및 시방서 각 1부.

2025 년 09월 25일

성지새마을1단지아파트 입주자대표회의 회장[직인생략]

1. 입찰서

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서	
*참가번호	입찰명칭
입찰가액	₩
입찰보증금	₩
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일	
입찰자	
상호(성명)	
* 대표자	성명
법인등록번호 (개인은 생년월일)	
사업자등록번호	
주소(전화번호)	
성지새마을1단지아파트 입주자대표회의 회장 귀중	
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.

210mm × 297mm(일반용지 60g/㎡)

# 공사 시방서

## 1. 목적

본 시방서는 상기의 모든 공사에 대한 시공 상 지켜야 할 기술적인 사항으로 규정하며 공사업체는 임의 변경 또는 누락 없이 본 시방서에 명시된 각종 구축설비 규격을 철저히 준수하여 시공한다.

## 2. 책임

본 공사는 구축 설비에 대한 제작, 구매, 설치에 부수되는 제반 시설의 조사, 계획, 제작 시험을 행하는 것으로서 납품 장비의 제 기능 발휘와 운영에 있어 당연히 필요하며 부수되어야 한다고 인정하는 전체 세부 사항에 대하여 공사업체는 당 아파트 공사감독관의 지시에 따라 빠짐없이 시행한다.

## 3. 기본 현황 및 개요

가. 승강기 대수 : 14대

나. 동 수 : 6개동 (관리사무소, 전기실 )

다. 현재 비상통화 시스템 : 인터폰식

라. 변경 비상통화 시스템 : 디지털식 (키폰식, 내선 교환방식)으로 교체

마. 승강기 비상통화장치 교체•통합 및 선로공사 개요

□ 기존선로 사용 케이블 연결작업 또는 신규 케이블 포설 작업 : 현재 사용 중인 경비실의 배선을 사용하여, 기존 선로(MDF↔IDF)를 사용하거나 신규로 케이블 포설하는 조건

□ 현재 6개동 6개소 경비실에 설치 되어있는 승강기 비상인터폰 및 비상통화장치를 모두 철거하고 승강기 비상인터폰케이블을 모두 관리사무소로 통합하여 키폰방식의 승강기 비상통화장치를 설치하여야 한다.

□ 모든 업체는 현장조사 후, 이상 선로에 대한 보수비를 입찰가에 반영하고 낙찰된 업체는 추가 공사비를 청구할 수 없음

바. 기본 조건 : 『승강기안전부품 안전기준 및 승강기 안전기준』 [행정안전부 고시 제2022-18호]에 적합하고 승강기 정기 안전검사(재검사)에 합격하는 조건

## 4. 기본 공사내용

가. 기계실 인터폰(모기), 승강기 내부 인터폰(자기)을 모두 전화방식의 장치로 전면 교체한다.

나. 관리사무소와 전기실에 발신자표시 전화기를 설치한다.(호출 대상 내선번호가 LCD창에 식별되

어야 함)

다. 선로통합 국소(관리사무소)에 주장치를 설치한다.

라. 관리사무소, 전기실, 각 승강기 및 승강기 기계실 간에 고유의 내선번호로 상호 송/수신이 되도록 구축되어야 한다.

마. MDF↔IDF 간 기존 선로를 사용하거나 신규로 케이블을 포설할 때, 유지보수가 원활토록 단자함을 만들며 각 승강기 비트와 방재실, 관리사무소로 통신이 원활이 되도록 케이블을 포설한다.

5. 발신자 내선번호 표시 및 2중 호출 환경 구축(승강기, 경비상황실, 관리실)

가. 각 경비동 내에 있는 승강기용 인터폰을 모두 철거한다.

나. 관리자 간 호출 시, 상대방의 내선번호가 LCD화면에 표시되어 식별되어야 한다.

다. 승강기 비상호출 시 관리사무소의 키폰전화기와 전기실의 CID전화기가 함께 동시에 호출이 이루어져야 한다.

6. 제품사양 및 용도 및 설치장소

아래의 표는 예시로 제시한 것으로 입찰자가 작성하여 입찰서류에 포함하여 제출한다.

제 품 명	단위	수량	비고
키폰 주장치 SET	EA	1	관리사무동 내부
키폰	EA	1	관리사무소
비상밧데리	EA	1	관리사무동 내부
CID전화기	EA	1	전기실
카내폰(자기)	EA	14	승강기 카 내부에 설치
기계실전화기(모기)	EA	14	승강기 기계실에 설치

7. 비상통화장치 제품의 기본 사양 및 설치 시방

가. 승강기 내에서 비상호출 버튼을 누르면 기계실, 관리실, 전기실에 호출음이 동시에 울리고 송수화기를 들면 통화를 할 수 있어야 한다.

나. 비상호출 후 일정시간 동안 모기의 응답이 없는 경우에는 유지보수업체 등 사전에 입력된 외부전화를 자동 호출하여 통화를 할수 있어야 한다. (예 : 15초, 20초, 30초.....)

다. 외부 연결(PSTN) 전화번호는 순차적으로 최소 3개 이상 입력할 수 있고 2회선 이상의 PSTN과 연결이 가능하도록 하여야 한다.

라. 주장치에 입력된 DB(무응답 대기시간, 외부연결 전화번호 등)의 변경 방식은 노트북이나 어댑

터 장비의 연결을 통한 변경방식이 아닌 키폰 또는 전화기로 제어할 수 있어야 한다.

- 마. 외부전화 통화방식은 단지 내 정전 또는 인근지역의 정전 상황에서도 안정적으로 통화가 가능한 PSTN 방식이어야 한다.
- 바. 정전 시에도 주장치는 무정전 상태에서 3시간 이상 운용이 가능한 비상전원공급장치를 구축하여야 한다. (예 : UPS 설치 등)
- 사. 주장치에 설정되는 대기시간은 변경이 가능하여 조정할 수 있어야 한다.
- 아. 외부 연결되는 전화가 컬러링, ARS 응답 방식 등의 불통(통화 중, 무응답 포함)의 경우에 일정 시간 자동 종료후 다른 전화로 2차, 3차 연결하는 등의 방법으로 별도의 대책이 수립 되어야 한다.
- 자. 외부 통화가 끝나면 무음 검출 또는 교환기의 통화종료음을 인식하여 통화가 자동적으로 종료 되어야 한다.
- 차. 비상버튼의 잘못된 누름 등에 의한 오작동을 예방하기 위하여 승강기 내부에서 호출 시 인지할 수 있도록 연결되는 발신음 (예 : 다이얼링 음)을 들을 수 있어야 한다.

## 8. 선로공사 등 기본 설치 내용

- 가. 승강기내부의 인터폰자기, 승강기기계실의 인터폰모기, 경비실의 승강기/관리자용 인터폰 모기를 모두 철거하고 전화식 장치로 교체한다.
- 나. 주장치는 관리동에 설치하나 계약 후 협의하여 설치장소를 지정하며,비상전원공급장치(UPS등)를 함께 설치한다.
- 다. 키폰은 관리사무소에 설치하고 전기실엔 CID전화기를 설치한다.
- 라. 각 동의 승강로 비트와 IDF 의 노출부분 통신선은 안전성과 미관을 고려하여 마무리한다.
- 마. 각 승강기 별 통신선로를 점검 후 단락 및 단선 시 낙찰자가 책임지고 수리하여 이상이 없도록 한다

## 9. 시운전

- 가. 주장치 설치 후 외부연결 전화번호를 입력해야 하며, 연결 상태가 양호하여야 한다.
- 나. 시운전 시 점검 리스트를 작성하여 감독원 입회 하에 시운전을 실시하여야 한다.
- 다. 내선번호표를 제출하고 유지관리보수자 및 운영자를 위한 사용자 교육을 실시하여야 한다.

## 12. 하자보수 및 기간 보증

- 가. 하자보수 기간은 본 공사의 준공일로부터 3년으로 한다.
- 나. 하자보수 기간 내에 발생하는 비정상적인 작동 상태 및 고장 등에는 무상으로 원상 복구하여 시스템을 운용하여야 한다.(단, 고객과실, 통신선로 이상 및 천재지변의 경우는 유상)

## 14. 자재 및 폐기물 정리

- 가. 시공 후 공종별 작업 마감 후 즉시 잔재를 정리하여 입주민의 안전에 만전을 기한다.
- 나. 공사 완료 후 발생하는 인티폰 등 폐자재는 시공업체가 반출하여 처리하여야 한다.

## 15. 안전 및 환경관리

- 가. 본 공사는 승강기의 비상통화장치의 교체를 위하여 승강기 운영을 제한하고 시행되는 공사로 사전에 작업계획서를 제출하여 승강기 유지관리업체 및 공사감독원의 승인을 득한 후 계획된 시간 내에 필히 완료하여야 한다.
- 나. 작업원의 출입 또는 작업 시에는 안전사고에 유의하여 매일 작업 전에 안전교육을 시행하여야 한다.
- 다. 작업 중 기 설치되어 있는 각종 시설물에 주의하여 안전사고가 발생치 않도록 하여야 한다.
- 라. 작업장 내에는 인화물질을 반입하여서는 안 되며, 사용하고자 할 때에는 공사감독원의 승인을 받아 특별관리 하여야 한다.
- 마. 중량물 작업 시에는 반드시 협동작업으로 안전하게 하여야 한다.
- 바. 전기, 가스 및 인화물질의 취급은 특별 관리하여 화재예방에 만전을 기하여야 한다.
- 사. 공사 중 공공시설물이나 사유재산에 피해가 발생될 우려가 있을 때에는 감독원과 필히 협의한다.
- 아. 매 공종별 작업 완료 후 작업장 주변은 깨끗이 청소하고 잔재는 작업장 밖으로 반출하여야 한다. 끝.