

새마을운동중앙회 대치빌딩 건물종합관리 제안요청서

1. 입찰개요

- 가. 입찰건명 : 새마을운동중앙회 대치빌딩 건물종합관리용역
- 나. 계약기간 : 2026. 1. 1. ~ 2027. 12. 31.(2년)
- 다. 용역인원 : 20명(세부내용 과업지시서 참조)
- 라. 용역인원 및 구역, 용역범위 등 : 세부내용 과업지시서 참조
- 마. 현장설명회 : 2025.11.18.(14시) 대치빌딩 1층 관리사무소
 - 현장주소 : 서울시 강남구 영동대로316 새마을운동중앙회 빌딩
- 바. 입찰등록 및 제안서 마감 : 2025.11.21.(금) 14:00 ~ 15:00까지
 - 접수처 : 새마을운동중앙회 본관3층(기획경영국 자산운용팀)
 - 접수처 주소 : 경기도 성남시 분당구 새마을로 257(율동 200)

2. 입찰참가 자격 및 제한

※ 건물종합관리 용역업체 선정 입찰공고 참조

3. 입찰서 작성 및 입찰보증금

- 가. 입찰은 소정양식(입찰서)에 의하여 한글과 숫자로 부가세를 포함하여 기재
- 나. 계약기간은 24개월이나, 입찰금액은 1년 용역 총액으로 하되, 2026년 최저 시급 및 인상 보험료율을 반영하여 투찰(1년 용역비 기준으로 연차별 변경 계약 진행)
- 다. 입찰보증금의 납부는 입찰금액의 100분의 5 이상에 해당하는 현금 납부 또는 입찰보증보험증권(가격 입찰기준 30일 이상)을 납부
- 라. 낙찰자는 낙찰통지를 받은 날로부터 7일 이내에 정당한 이유없이 계약을 체결하지 아니할 때는 당해 낙찰은 취소되며, 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제38조에 의거 입찰보증금은 본원으로 전액 귀속

4. 사업자 선정

- 가. 입찰 및 계약 방법 : 제한경쟁입찰(총액계약, 협상에 의한 계약)
- 나. 업체 선정 : 단일 도급업체 선정(공동도급 및 하도급 불가)
- 다. 제안발표회 : 2025.11.25.(화)
 - ※ 평가 장소 : 새마을운동중앙회 본관 2층 회의실
 - ※ 세부 사항은 별도 통보하고, 중앙회 일정에 따라 변동될 수 있음
- 라. 기술능력평가를 위해 프리젠테이션을 실시하며 업체별 프리젠테이션 등과

질의응답시간은 업체별 20분(프리젠테이션 10분, 질의응답 10분) 이내로 한다.

- 마. 평가내용에 따른 심사평가표를 합산하여 최고점수자를 '우선협상대상자'로 선정한다.
- 바. 기술능력평가 점수가 기술능력평가 배점한도의 40% 미만인 업체는 부적격 업체로 판정한다
- 사. 합산 점수가 동일한 제안자가 2인 이상일 경우에는 기술능력평가 점수가 높은 제안자를 우선협상대상자로 선정한다.
- 아. 우선협상대상자가 선정되면 전반적인 사항에 대해 협상을 한 후 계약 등을 진행하며, 협상이 결렬되면 동일한 기준과 절차에 따라 2순위 협상대상자와 협상을 실시하고, 이 경우에도 협상이 결렬되면 순차적으로 차순위 협상 대상자와 협상을 실시한다.
- 자. 평가 결과에 대해서는 공개하지 않는다.
- 차. 가격평가 점수는 새마을운동중앙회에서 내부적으로 정한 산식에 새마을운동 중앙회 추정가격과 업체 제안가격을 대입하여 산출한다.

5. 계약 체결

- 가. 우선협상대상자는 중앙회의 낙찰자 통보를 수락함으로써 최종적으로 낙찰자로서 권리를 부여받게 된다.
- 나. 낙찰자는 중앙회와 계약을 체결함으로써 해당 용역에 대하여 합법적인 권리를 가지는 대신 해당 계약 기간 동안 계약서상의 모든 의무를 이행할 책임을 지게 된다.
- 다. 낙찰자 선정통보일로부터 10일 이내에 낙찰금액의 10%이상의 계약이행보증금을 현금으로 납부하거나 또는 이행보증 증권을 제출하여야 한다.

6. 안전 및 보건 확보의무

- 가. 본 입찰에 참가하고자 하는 업체는 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」에 따라 인력의 안전 · 보건상 유해 또는 위험을 방지하고 그 이용자 또는 그 밖의 사람의 생명 · 신체의 안전을 위하여 그 용역의 특성 및 규모 등으로 고려하여 다음과 같이 조치사항을 이행하여야 한다.
- 나. 재해예방에 필요한 인력 · 예산 · 점검 등 안전보건관리체계의 구축 및 그 이행
 - 1) 재해발생시 재발방지 대책의 수립 및 그 이행
 - 2) 중앙행정기관 · 지자체가 관계 법령에 따라 개선, 시정 등을 명한 사항 이행
 - 3) 안전 · 보건 관계 법령에 따른 의무이행에 필요한 관리상의 조치
- 다. 최종 낙찰자로 선정된 업체는 입찰 참여시 제출한 '안전보건관리 계획서'를 충실하게 이행하여야 하며,기 제출한 '안전보건관리 계획서'의 보완을 요청시 낙찰자는 특별한 사유가 없는 한 응하여야 한다.

라. 최종 낙찰자로 선정된 업체는 계약 체결시 대표자가 서명한 「안전보건 실천 서약서」를 제출하여야 한다.

7. 제안서 평가 및 작성요령

가. 제안서 작성지침

- 제안서는 파워포인트로 작성하여 파일(USB)로 함께 제출(제안서 10부)
- 제안서의 규격은 A4용지를 기준으로 한다.
- 제안서의 모든 내용은 객관적으로 입증할 수 있도록 증빙자료를 첨부해야 하며, 그 내용이 허위로 확인되거나 입증 요구에도 불구하고 입증하지 못하는 경우는 평가 대상에서 제외한다.
- 제안서는 반드시 제안서 목차 순서로 작성하고 별지 서식을 활용하여 작성한다.
- 제안서 목차 중 해당사항이 없는 경우 목차는 그대로 두고 내용부분에 '해당 없음'으로 간략히 기술하며, 추가적인 제안사항이 있을 경우에는 해당 항목에 포함 또는 별도의 항목을 추가하여 작성할 수 있다.
- 제안서의 내용은 명확한 용어로 표현해야 하며 '가능할 것이다.', '고려하고 있다' 등과 같은 모호한 표현은 불가능한 것으로 간주한다.
- 계량화가 가능한 것은 계량화하여 작성한다.
- 제안서 내용이 제안요청서의 내용과 부적합하거나 제안요청서의 내용을 미이행 또는 조건부 이행하는 것으로 작성하면 부적격 또는 감점 처리할 수 있다.

나. 유의사항

- 제안서는 반드시 직접 제출(우편접수 및 택배 불가)한다.
- 제출된 제안서는 일체 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안사의 부담으로 한다.
- 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가 자료를 요청할 수 있으며, 제안사는 이에 응하여야 한다.
- 제출된 제안서의 내용은 발주기관의 동의없이 수정·삭제·추가할 수 없으며, 제출된 서류의 기재사항 누락과 기재내용이 상이하여 발생된 불이익은 제안사가 감수하여야 한다.
- 제안서에 명시된 용역인원은 발주기관의 승낙 없이 용역 수행 중 임의로 교체할 수 없다.
- 계약 후 제안서의 내용을 허위로 작성한 사실이 발견되거나, 제안내용을 충족시키지 못할 경우 제안업체(계약업체)는 일체의 손해배상 책임을 진다.
- 기타 본 제안 요청서에 기술되지 아니하는 부분은 일반적인 제안요청에 따르되, 최종 해석은 새마을운동중앙회 해석으로 하며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없음.

다. 제안서 목차 및 작성방법(예시)

목 차	작성방법
1. 일반 현황 2. 조직 및 인원 3. 주요사업 내용 4. 주요사업 실적 5. 수행능력 및 운영방안 6. 용역직원 교육방안 7. 서비스 관리방안 8. 기타	• 제안사의 일반현황 및 자본금, 최근 3년간 재무현황 제시 • 제안사의 조직 및 인원 현황 제시 • 제안사의 주요 사업내용을 분야별로 구분하여 제시 • 본 사업과 동일 내용의 사업실적에 대한 소개 • 해당 사업의 제안요청 내용을 명확히 이해하고 본 제안의 배경, 목적, 범위, 제안의 특징 및 장점, 사업추진 전략 및 기대효과 등을 기술

라. 평가기준 및 배점현황

구 분		평가항목	배 점	세부내용
계			100	
기술 능력 평가 (70)	사업수행 능력평가 (30)	일반현황	5	- 회사 운영 현황 등 전반적 사항
		수행능력	10	- 회사 보유인력 규모 - 타 업체 사업 수행 내용, 범위, 결과 검토 - 사업 수행과 관련된 전반적 사항 검토
		운영방안	15	- 사업 수행을 위한 계획 등 검토 - 안정적인 운영 가능 여부 검토 - 안전보건협업체 운영 방안
	사업관리 능력평가 (20)	교육방안	10	- 사업 수행에 필수적인 산업안전관리 정기교육 - 대치동사옥에서 요구하는 사항에 대한 교육방법 검토
		서비스 관리방안	10	- 사옥 임차인 등 주 이용 고객을 대상으로 한 업무 방향 검토 - 새마을운동중앙회에서 요구하는 사항에 대한 대처방안 검토
	경영상태(신용등급)		10	- 기업신용평가 등급에 의한 평가
	수행실적		10	- 유사 분야 사업실적
가격 평가 (30)	입찰가격 평가분야		30	- 평점산식에 따름

8. 세부 평가기준

가. 경영상태(신용등급) : 10점

신 용 평 가 등 급			평 점
회사채에 대한 신용평가등급	기업어음에 대한 신용평가 등급	기업신용평가 등급	
AAA		AAA (회사채에 대한 신용등급 AAA에 준하는 등급)	10
AA+, AA0, AA-	A1	AA+, AA0, AA- (회사채에 대한 신용등급 AA+, AA0, AA-에 준하는 등급)	
A+	A2+	A+ (회사채에 대한 신용등급 A+에 준하는 등급)	
A0	A20	A0 (회사채에 대한 신용등급 A0에 준하는 등급)	
A-	A2-	A- (회사채에 대한 신용등급 A-에 준하는 등급)	
BBB+	A3+	BBB+ (회사채에 대한 신용등급 BBB+에 준하는 등급)	4
BBB0	A30	BBB0 (회사채에 대한 신용등급 BBB0에 준하는 등급)	
BBB-	A3-	BBB- (회사채에 대한 신용등급 BBB-에 준하는 등급)	3
BB+,BB0	B+	BB+, BB0 (회사채에 대한 신용등급 BB+, BB0에 준하는 등급)	
BB-	B0	BB- (회사채에 대한 신용등급 BB-에 준하는 등급)	2
B+,B0,B-	B-	B+, B0, B- (회사채에 대한 신용등급 B+, B0, B-에 준하는 등급)	
CCC+ 이하	C이하	CCC+ 이하 (회사채에 대한 신용등급 CCC+에 준하는 등급)	1
	미제출		0

- 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조 제1항 제1호 또는 제4호의 업무를 영위하는 신용정보업자가 입찰공고일 이전에 평가한 유효기간 내에 있는 회사채(또는 기업어음)를 기준으로 평가하되 가장 최근의 신용평가등급 확인서에 의한 것만 평가함
- 심사 대상자의 회사채(또는 기업어음)에 대한 신용평가 등급 및 기업신용평가에 따른 평점이 다를 경우에는 높은 평점으로 평가하며, “등급확인서”를 제출하지 않는 경우에는 최저 등급으로 평가함
- 합병한 업체에 대하여는 합병 후 새로운 신용평가등급으로 심사하며 합병 후의 새로운 신용평가등급이 없는 경우에는 합병대상업체 중 가장 낮은 신용평가등급을 받은 업체의 신용평가등급으로 심사함

나. 수행실적 : 10점

평 가 항 목	평 가 기 준	배 점
최근 3년간 사업수행	수행실적 500억원 이상	10
	수행실적 300억 이상 500억 미만	7
	수행실적 200억 이상 300억 미만	3
	수행실적 100억 이상 200억 미만	1

※ 수행실적은 입찰공고일 기준 최근 3년 이내 완료하였거나 진행 중인 건물 종합관리용역 실적

※ 실적 증빙자료는 발급 후 1년 이내 것만 유효(입찰공고일 기준)

다. 가격평가 : 30점

① 입찰가격이 예정가격(예정가격을 작성하지 않은 경우에는 새마을운동중앙회 추정가격에 부가가치세를 포함한 금액으로 한다.“이하 같다”)의 100분의 80 이상인 경우 평점

$$= \text{입찰가격평가 배점한도} \times (\text{최저입찰가격} / \text{해당입찰가격})$$

② 입찰가격이 예정가격의 100분의 80 미만인 경우 평점

$$= [\text{입찰가격평가 배점한도} \times (\text{최저입찰가격} / \text{예정가격의 80\% 상당가격})] + [2 \times (\text{예정가격의 80\% 상당가격} - \text{해당입찰가격}) / (\text{예정가격의 80\% 상당가격} - \text{예정가격의 60\% 상당가격})]$$

※ 최저입찰가격은 유효한 입찰자 중 최저입찰가격으로 하되, 입찰가격이 예정가격의 100분의 60미만일 경우에는 100분의 60으로 일괄 처리하고 배점한도의 30%에 해당하는 평점(6점)을 부여한다.

라. 그 외 사업수행능력평가(30점)와 사업관리능력평가(25점)는 새마을운동중앙회에서 선정한 심의위원들이 입찰참가업체에서 제출한 제안서와 프리젠테이션을 토대로 점수를 부여한다. 이를 위해 사업수행능력평가와 사업관리능력평가에 대한 내용은 심의위원이 알아보기 쉽게 A4용지 2장 이내로 제안서와는 별도로 요약 내용을 추가 제출한다.(서식 6 참조)

붙 임 : 제안서 작성 관련 서식 각 1부.