

용역 입찰 공고

- ◇ 본 용역은 부동산투자회사법에 따라 2018년 3월 26일 설립되어 영업인가 예정인 “(주)경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사”(이하 ‘리츠’라 한다)로부터 부동산의 취득·개발·임대·관리·개량·처분 등의 자산관리 업무를 위탁받은 자산관리회사인 “서울투자운용주식회사”(이하 “AMC”라 한다)가 입찰의 시행 및 집행을 수행하며, 용역계약은 리츠 영업인가 이후 리츠와 체결하게 됩니다.
- ◇ 본 입찰 및 계약과 관련한 조건 등은 공고 시 배포하는 과업지시서, 입찰안내서 등에 포함된 내용 및 기준이 적용되오니 관련 사항을 숙지하여 주시기 바랍니다.

1. 입찰에 부치는 사항

가. 과업명 : 남양주 다산 진건 B-1블록, 지금 A-2블록 10년공공임대주택사업
건설사업관리(CM) 용역

나. 과업기간 : 착수일로부터 건설공사 정산완료 시점까지

다. 과업내용

- 건설사업관리(CM) 용역사로 선정된 업체는 발주자 기시행분 및 주택법 등에 의한 감리자의 업무를 제외한 건설사업관리(CM) 업무를 수행하고, 주택법 등에 의한 감리자 주관 업무에 대한 확인·감독 업무를 수행하여야 합니다.

※ 과업내용 관련 세부사항은 과업지시서 참조

라. 공사개요

구분	유형	주택유형	부지면적	용적률	세대수
진건 B-1블록	10년공공임대	72㎡, 85㎡	32,553㎡	219.48%	651세대
지금 A-2블록	10년공공임대	51㎡, 59㎡	37,511㎡	204.88%	961세대

※ 공사개요는 ‘기본설계기술제안입찰’ 낙찰자의 제안안으로 인허가를 통해 확정 예정

마. 사업기간

구분	설계착수	공사착공	준공	입주
진건 B-1블록	‘18년 7월	‘18년 12월	‘21년 6월	‘21년 7월 ~
진건 A-2블록	‘18년 7월	‘18년 12월	‘21년 6월	‘21년 7월 ~

※ 설계기간 : 설계착수 후 6개월 [산출내역서 작성기간, 사업승인 기간, 인허가 조건 반영 기간, 본 공사 계약체결 등에 소요되는 기간을 포함]

※ 공사기간 : 착공일로부터 30개월 [공사불능일(동절기 골조·마감) 포함, 조정식재유지 관리공사기간 미포함]

※ 상기 설계 및 공사기간은 인허가 및 현장현황에 따라 증감 가능

바. 용역비에정금액 : 1,346,000,000원 (VAT포함)

- 부가가치세, 용역손해배상보험료, 계약이행보증료, 용역수행에 필요한 사무공간, 집기류, 비품 등 일체비용, 전체사업기간 동안의 차량운영비 및 현지 사무원 비용을 포함합니다. (단, 공사기간 중 사무공간은 시공사가 제공 예정)
- 물가변동 등에 의한 계약금액의 조정은 적용되지 않습니다.
- 두 사업지를 통합하여 건설사업관리(CM) 업무를 수행하여야 합니다.
 - 공사기간 최소 건설사업관리자 2명 (특급1명, 고급1명) 상주
 - 전문분야에 대해서는 필요기간 상주 또는 외부 전문업체를 활용하여 업무 수행

2. 입찰방법 : 총액 협상에 의한 계약

가. 사업내용, 예정가격 등을 공개하여 협상적격자 선정 후 협상을 통해 계약예정자를 확정합니다.

※ 협상적격자 선정 절차 등 세부 적용기준은 입찰안내서 참조

나. 평가결과 비영리사업자 또는 부가가치세를 면제받는 사업자가 협상대상자로 선정될 경우 가격협상시 예정가격에 계상된 부가가치세 해당금액을 제안가격에서 공제(제안가격의 10%)하여 계약금액을 결정하게 되므로 비영리사업자 또는 부가가치세를 면제받는 사업자의 경우에도 부가가치세를 합산하여 가격제안서를 작성하여야 합니다.

3. 입찰참가자격

가. 공고일 현재 「건설기술진흥법」에 의한 건설기술용역업(종합) 또는 건설기술용역업(설계·사업관리-일반) 또는 건설기술용역업(설계·사업관리-건설사업관리)으로 등록된 업체

나. 공동 또는 분담이행은 불가하며 개별법인으로 입찰에 참가해야 합니다.

다. 기 선정되어 업무진행 중인 본사업의 일괄사업자(설계+시공) 컨소시엄에 참여한 업체는 본 입찰에 참여 할 수 없습니다.

라. CM용역사로 선정될 경우 당 사업의 주택법 등에 의한 감리자로 참여할 수 없으며, 감리자 선정 입찰에 참여할 경우 즉시 계약예정자 지위를 박탈하고 향후 1년간 리츠 및 AMC가 발주하는 사업의 참여를 제한할 수 있습니다.

마. 입찰참가 신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 등 관련 법률, 규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한된 자 및 파산, 해산, 영업정지, 부도 상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 입찰에 참여 할 수 없습니다.

4. 입찰일정

일정	내용	비고
2018년 7월 31일(화)	입찰공고	서울투자운용(주) 홈페이지
2018년 8월 6일(월) 16시	CM용역 입찰설명회	서울투자운용(주) 사무실 ※ 참여사별 1인 참석
2018년 8월 7일~8일	질의접수	질의접수 후 7일 이내 회신 ※ 입찰설명회 참여사만 질의 가능
2018년 8월 20일 15시~17시	제안서 접수	서울투자운용(주) 사무실 ※ 입찰설명회 참여사만 접수 가능
제안서 접수 후 1주일 이내	제안서 발표 및 평가	세부일정 추후 확정하여 통보

※ 입찰일정 관련 세부사항은 입찰안내서 참조

5. 협상적격자 및 계약예정자 선정

- 가. 제안서 평가는 「협상에 의한 계약체결기준」 규정에 의거 기술능력평가(80%)와 입찰가격평가(20%)로 실시하여 70점 이상인 업체를 협상적격자로 선정합니다.
- 나. 기술능력평가는 제안서 평가장소에서 제안업체의 제안서 발표를 통하여 평가하며, 입찰가격평가는 제안서 평가장소에서 개봉 후 기술능력 평가점수와 가격 평가점수를 합산 평가점수 및 협상순서를 정합니다.
- 다. 결정된 협상순위에 따라 협상적격자와 기술제안서 내용 및 가격에 대해 협상을 실시하며, 협상이 성립된 때에는 협상결과를 통보하여 계약예정자를 확정하고 다른 협상적격자와 협상을 실시하지 아니합니다.
- 라. 협상완료 통보를 받은 계약예정자는 즉시 건설사업관리(CM) 업무를 착수하고, 리츠의 영입인가 이후 계약을 체결합니다.

6. 입찰유의사항

- 가. 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰안내서, 관련법령 등 기타 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하고 입찰에 참가하여야 하며 숙지하지 못하여 발생하는 책임은 입찰참가자에게 있습니다.
- 나. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 우편접수는 받지 않습니다..
- 다. 평가자료는 입찰안내서에 의거 사실대로 작성하여야 하며, 제출된 자료 중 허위사실이 발견될 경우 감점, 선정취소, 계약해지 등을 할 수 있습니다.
- 라. 제안서 평가결과와 협상결과는 공개하지 않음을 원칙으로 하고, 사업자 선정결과는 서면으로 통보될 것이며, 선정되지 않은 업체에 대한 통보는 생략합니다.

마. 리츠의 영업인가, 사업승인, 자금조달 등으로 사업추진이 취소되거나 연기될 수 있으며, 사업이 취소될 경우 본 건설사업관리(CM) 용역은 무효이며, 기 투입된 비용은 입찰참가자가 부담하게 됨을 유의하고, 리츠 또는 AMC에 일체의 비용청구나 손해배상을 요구할 수 없습니다.

바. 계약예정자로 선정된 자는 리츠의 영업인가 후 30일 이내에 계약을 체결하여야 합니다.

사. 본 입찰에 대한 질의사항은 아래와 같이 해당부서에 문의하시기 바랍니다.

- 서울투자운용(주) 투자운용팀 ☎ 02) 6958-2362, 2363

2018년 7월 31일

경기리츠공공임대제1호위탁관리부동산투자회사
(자산관리회사 : 서울투자운용주식회사)