

커뮤니티 입주민카페 위탁운영업체 선정 입찰공고

1. 단지개요

- 가. 단지명 : DMC파크뷰자이
- 나. 소재지 : 서울특별시 서대문구 가재울미래로2
- 다. 단지규모 : 61개동 / 4,300세대, 관리면적 : 457,915.539㎡.
- 라. 사용검사일 : 2015년 10월 26일

2. 입찰의 종류, 낙찰방법, 입찰방식 : 제한경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(K-apt)

3. 입찰에 부치는 사항

- 가. 입찰명 : 커뮤니티 입주민카페 (더 테라스) 위탁운영업체 선정
- 나. 계약기간 : 2026년 09월 01일 ~ 2028년 08월 31일 (3년)
- 다. 운영장소 : 커뮤니티센터 내 입주민카페
- 라. 운영대상 : 입주민
- 마. 운영내용
 - 1) 커피 및 음료 판매
 - 2) 간식류 및 샌드위치(브런치) 등 판매
 - 3) 카페시설 청결관리 (화장실 등 커뮤니티 본관 공용부분은 관리 제외)
 - 4) 고객응대 및 서비스 제공
 - 5) 기타 입주민 편의 증진을 위한 운영
- 바. 운영시간 : 08:00 ~ 20:00 (평일, 주말 및 공휴일)
운영시간 및 인력배치는 계약 후 협의를 통해 조정 가능
- 사. 사업제안서 포함사항
 - 1) 운영에 필요한 가구 및 기기(장비)설치 계획 (각 물품별 구매 가격 및 리스 비용 견적서를 포함).
 - 2) 키오스크 1대 설치를 기본으로 한 인력 구성 및 근무 계획 (인건비 산출 포함).
 - 3) 판매 예정 상품의 종류 및 판매가격 제시할 것.
 - 4) 계절별 특별메뉴 운영계획을 제시할 것.
 - 5) 기타 입주민 편의 증진 및 카페 활성화를 위한 업체별 운영 제안사항을 포함할 것.

4. 입찰참가자격에 관한 사항

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 선정지침 제26조의 결격사유에 해당하지 않는 업체
- 나. 입찰공고일 현재로부터 **최근 5년간 카페 운영 실적이 1건 이상 업체로서, 아파트 커뮤니티 카페 위탁운영 실적 또는 일반 카페 운영 실적을 보유한 업체**
- 다. 현장설명회 참가업체

5. 입찰서 등 제출서류에 관한 사항(제출서류 목록, 서식, 제출방법, 마감기한 등)

- 가. **제출서류 목록**(제출 서류는 순서대로 편철하여 제출할 것-적격심사 서류 미제출시 해당항목 최하점수 처리)
 - 1) 입찰서 1부
 - 2) 입찰보증금(입찰금액의 5%이상 현금납부영수증, 입찰보증보험증권 또는 공제증권) 1부
 - 3) 사업자등록증 사본 1부
 - 4) 법인등기부등본 (개인은 주민등록증을 말한다.) 1부
 - 5) 국세 및 지방세 납세증명서(유효기간이 공고일 이후일 것) 1부
 - 6) 공정거래위원회 과징금 처분 확인서 1부
 - 7) 적격심사제 세부평가표에 따라 심사에 적합한 관련 자료-순서 편철
 - ① 기업 신용평가등급 확인서 1부(공고일로부터 유효기간 이내의 것) 1부
 - ② 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간) 1부

- ③ 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 완료 실적 증명서 1부(단지명, 주소, 연락처, 계약기간, 세대수를 명기하여야 하며 관리사무소의 날인 필, 아파트 위탁운영이 아닌 경우 계약서)
- ④ 사업제안서 (커뮤니티센터 입주인 카페 위탁운영 상세제안내용 포함) 1부.

나. 제출방법, 마감시한, 제출 장소

- 1) 제출방법 : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고 제출서류는 시스템에서 서류를 등록하는 방법으로 제출.
- 2) 마감시한 : 2026년 07월 27일(월) 17:00까지
- 3) 제출장소 : 공동주택관리정보시스템(k-apt투찰)

6. 현장설명회 일시 및 장소

- 가. 일시 : 2026년 07월 21일(화) 09시 30분 ~ 17시 30분(담당자와 방문시각 확정 후 개별적으로 실시)
- ※ 현장설명회 방문자는 첨부된 현장설명회 참가확인서를 작성하고 서류를 지참할 것

7. 개찰 일시 및 장소

- 가. 개찰일시 : 2026년 7월 27일(월) 18시 (관리사무소 일정에 따라 변경될 수 있음)
- 나. 개찰장소 : 당 아파트 1단지 관리사무소

8. 적격심사 일자 및 장소

- 가. 일시 : 2026년 07월 28일(화) 19시
- ※ 적격심사 일시는 관리주체 일정에 따라 변경될 수 있음.

9. 선정지침 제6조에 따라 무효로 하는 입찰이 있는 경우, 해당 입찰자에게 입찰무효의 이유를 알리는 방법에 대한 사항

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 선정지침 별표3에 해당하는 입찰은 무효로 함.
- 나. 해당 입찰자에게 유선(문자, 전화, 팩스 등)으로 그 사실을 통보.

10. 입찰관련 유의사항 (입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 가. 제출된 입찰서는 교환, 변경할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리함.
- 나. 입찰가액은 2025년 월 평균 매출 2,300만원을 기준으로 업체별 위탁수수료를 월 매출액의 7% 이상으로 정하고 36개월을 곱하여 산출한다.

(입찰가격 산출예시 : 위탁수수료(월 매출액의 7%) 23,000,000 X 0.07 X 36 = 57,960,000원)

- 다. 모든 제출서류는 공고안의 순서대로 편철하여 K-APT에 투찰하여야 함.

11. 낙찰방법(업체 선정 방법)

- 가. 국토교통부고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제7조(낙찰의 방법)에 의거 선정하며, 참가자격, 제출서류 등을 심사 후 적격심사제 세부평가표에 따른 평가 후 채점결과 최고점수를 받은 업체를 최종 낙찰자로 선정하여 개별 통보한다.
- 나. 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우, 제7조(낙찰의 방법) 제3항에 의거 낙찰업체를 결정한다.
- 다. 낙찰자는 하도급, 재위탁, 양도, 대여, 근저당 및 질권들을 설정할 수 없으며 계약 이후라도 위반 시는 자동 해지되며 이에 따른 민형사상 모든 책임을 진다.
- 라. 해당시설의 시설투자비, 영업권, 권리금 등의 어떠한 명목으로도 낙찰자는 아파트에 주장할 수 없다.

12. 계약체결에 관한 사항

- 가. 계약체결일 낙찰자와 협의하여 실시
- 나. 계약보증금 계약상대자는 계약체결 즉시 계약금액의 100분의 20을 발주처인 당 아파트에 계약보증금(현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)을 납부하여야 한다.
- 다. 계약기간 중 입주인 과반수 이상의 불만으로 계약해지를 요구할 경우에는 계약기간 중이라

도 계약을 해지할 수 있으며, 업체는 이에 대하여 아파트 측에 민형사상 어떠한 이의도 제기할 수 없다.

또한, 낙찰업체가 부득이한 사정으로 계약기간 중 계약해지를 요청하고자 하는 경우에는 최소 3개월 전에 서면으로 요청하여야 하며, 새로운 업체가 선정되어 인수, 인계가 완료될 때까지 계약은 유효하게 존속된다.

라. 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

13. 선정지침 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

가. 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.(입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택 1)

나. 입찰보증증권 번호 사업자등록번호(618 - 82 - 61217)입니다. 현금 입금 업체는 전화 문의.

다. 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.

라. 기타 사항은 당 단지 관리규약 및 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

17. 그 밖에 입찰에 필요한 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 주택법령, 당 단지 관리규약 및 사업자선정지침 제2024-196호에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02 - 931 - 8360) 문의 바랍니다.

※ 첨부

첨부 1. 입찰서 1매.

첨부 2. 현장설명회 참가확인서 1매

첨부 3. 적격심사 세부평가 배점표 1매

2026년 07월 15일

DMC파크뷰자이아파트 관리사무소 소장(직인생략)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	커뮤니티 입주민카페 위탁운영 업체 선정
입찰가액	₩		
입찰보증금	₩		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
DMC파크뷰자이아파트 관리사무소 소장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

현장설명회 참가 확인서

참가업체	상호(법인명)		사 업 자 등록번호	
	대 표 자		전화번호	
현장설명회 내 용	입 찰 명	커뮤니티 입주민카페 위탁운영 업체 선정		
	입찰마감일	2026년 07월 27일(월) (17:00)		
참 석 자	성 명		휴대폰	
	소 속			

상기 본인은 본 입찰에 참가하고자 관련 규정에 입각한 입찰공고 사항을 모두 승낙하고
결과에 승복하며, 입찰 과정 및 입찰 결과에 대하여 입주자대표회의 및 관리주체에게
민·형사상 일체 이의를 제기하지 아니하고, 현장설명회 참가 및 입찰할 것임을 동의합니
다.(아래 첨부사항 참조)

- 첨부 : 1. 사업자등록증 사본 및 신분증
2. 대리인이 참석할 경우 재직증명서(날인본) 및 명함 1부. 끝.
- 현장 설명회는 개별 업체별로 담당자와 약속 후 방문합니다.
- 현설 참가자는 개인정보를 제공하는 것에 대해 아래의 서명으로 동의합니다.

2026년 07월 21일

신청인 : (인)

DMC파크뷰자이아파트 관리사무소 소장 귀중

공사 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업어음	기업신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (30점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 에 준 하 는 급				
		14.5	BB-	B°					
		14.0	B+,B0, B-	B-					
		11.0	CCC+ 이하	C 이하					
	행 정 처 분 건 수 (15점)	15	없음						
		12	1건 이하						
		9	2건 이상 ~ 3건 이하						
		6	4건 이상 ~ 5건 이하						
		3	6건 이상						
	업 수 능 무 행 력 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	제시사항 모두 확보			아래 <비고> 2항 참조		
장 비 보 유 (10점)		10	제시사항 모두 확보						
업 무 실 적 (10점)		10	1건 이상						
			카페 실적 1건 이상 모두 만점, 1건 미만 업체 적격심사 제외						
사 업 제안서 (10점)	사업계획의 적합성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	지원서비스 능력 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배 점 점 수 = { 30 - (30×□×(입찰가-최저가)/최저가) } ※ □는 가중치로 가격평가의 차별성을 위해 입주자대표 회의가 1~5범위내에서 정함. 이번 입찰공고 시 1 적용함. (예시) A업체 입찰가격 100만원, B업체 102.2만원 일 경우 B업체 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 현장설명회 참가 업체는 모두 만점으로 한다.
○ **업무 실적의 경우 입찰 참가자격 실적 1개 이상을 충족하면 모두 만점 처리하고, 1건 미만 업체는 적격심사 제외(참가자격 미달)됨.**
- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 사업계획의 적합성은 단지 특성 이해와 분석 및 관리방안에 대한 내용을 평가하고 지원서비스 능력은 기술, 인력, 장비 등의 지원을 위한 접근성과 신속성 등 만족도 제고를 위한 제안 등을 본다.
- 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여** 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사) - **가중치 1 적용**