

어린이집(보육시설) 운영자 선정 입찰공고

1. 단지 개요

- 가. 단 지 명 : 힐스테이트세운센트럴1단지
- 나. 소 재 지 : 서울시 중구 을지로15길 31
- 다. 사용승인 : 2023년 2월 24일
- 라. 단지규모 : 1개동 414세대, 지하8층~지상27층, 연면적 52,810.0113㎡
사용검사일 2023년 2월 24일

2. 입찰 내용

- 가. 보육시설 면적 : 설계도면 기준 199.4078㎡
(보육실+거실 등 면적합계 / 실면적은 입찰자가 실측 및 확인해야 함.)
- 나. 임대기간 : 계약일로부터 5년
- 다. 임대보증금 : 일금 4천만 원(₩40,000,000)
- 라. 월 임대료 : 보육료(정원) 수입의 5% (매월 선납 조건)
- 마. 입찰금액 : 월 임대료 x 60개월 (5년)
- 바. 보육정원 : 입찰참가자가 관할 행정관청에 보육정원 기준을 확인 후 입찰에 참여할 것.
- 사. 보증금은 계약과 동시에 입금하고 시설 운영에 필요한 인·허가는 어린이집 운영주체가 직접 취득하여야 함.
- 아. 기타 : 최초(신규) 위탁으로 현재 미운영 상태임.

3. 입찰의 종류 : 일반경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr) 또는 방문 제출

4. 현장설명회 : 현장설명회는 별도 실시하지 않으며, 입찰 참가 희망자는 입찰 마감일 이전에 어린이집을 방문하여 확인해야 함. 미확인으로 인한 문제는 입찰참가자가 책임져야 함.

5. 입찰 참가 자격

- 가. 「영유아보육법」에 따른 자격을 갖추고, 어린이집(보육시설)을 직접 운영 할 수 있는 자로 관련법령에 따라 인·허가 취득 및 보육시설을 운영하는데 결격사유가 없는 자

- 나. 「영유아보육법」 제16조 및 제20조의 결격사유에 해당되지 아니한 자
- 다. 최근 5년 내(공고일 기준) 「영유아보육법」 위반으로 행정처분(시정명령 포함) 및 민형사상 벌칙을 받은 사실이 없는 자
- 라. 「영유아보육법」 의한 자격증 소지자로 어린이집을 직접 운영할 자(입찰자, 계약자, 대표자, 운영자, 시설장(원장)동일인이어야 함)

6. 제출 서류

(아래 순서대로 편철하여 1개 파일로 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)로 제출할 것 / 방문 제출 시 전자입찰 제출 내용 준용하여 아래의 순서대로 편철하여 서류 제출)

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제27조에 따른 서류 각 1부

- 1) 입찰서(첨부 1) 1부 및 보육료 산출내역서(첨부 2) 1부
- 2) 입찰보증금(입찰가의 5%)에 해당하는 보증보험증권, 공제증권 등 1부
- 3) 입찰자(운영자) 주민등록등본(법인의 경우 법인등기부등본) 1부
- 4) 「영유아보육법」 제21조에 의한 자격증 및 각종 인허가증명서 사본 각 1부
- 5) 입찰자(운영자) 국세 및 지방세 납세증명서(전자발급 포함) 사본 각 1부

나. 국공립어린이집 위탁 공통심사기준표에 따른 제출서류

- 1) 어린이집 운영 관련 입찰공고일 기준 최근 5년간 행정처분확인서 1부
- 2) 입찰자(운영자)의 성범죄 및 아동학대 관련 범죄경력 조회서 각 1부
- 3) 입찰자(운영자)의 이력서 및 자기소개서 각 1부
- 4) 입찰 참가 서약서 1부 (첨부 3)
- 5) 어린이집 심사기준표(교육부 고시 제2024-13호 국공립 어린이집 위탁체의 신규심사 기준표)에 따른 세부 항목별 증명서류
 - 가) 운영체의 공신력
 - 나) 운영체의 시설 운영 실적
 - 다) 운영체·원장(내정자)의 전문성
 - 라) 운영체 재정능력(첨부 4)
 - 마) 어린이집 운영계획

7. 서류 접수

가. 서류 접수 기한 : 2026년 7월 27일 (월) 17:00

나. 서류 접수 방법 : ① 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)에 입력 및 등록
 ② 관리사무소 방문 접수 (서울시 중구 을지로 15길, 3층)

8. 개찰일시 및 장소 : 2026년 7월 27일 18:00 이후 관리사무소 입찰담당자 PC

(개찰은 단지 사정에 따라 지연될 수 있음)

9. 낙찰자 선정 방법 :

- 가. 적격심사 : 개찰 후 개최되는 입주자대표회의에서 적격심사로 낙찰자 결정
- 나. 입찰이 성립되지 않았거나 무효로 하는 입찰이 있는 경우 해당업자에 유선으로 개별 통보함.
- 다. 참가자격에 결격사유가 없고 제출서류에 하자가 없는 자 중에서 국공립어린이집 공통심사기준표에 의해 점수를 산정하며 최고점을 얻은 자를 낙찰자로 선정함.
- 라. 최고점을 받은 자가 2인 이상인 경우에는 최고가격을 제안한 자를 낙찰자로 결정하고 최고가격이 동일한 경우에는 추첨에 의하여 낙찰자를 결정한다.

10. 계약 관련 유의사항

- 가. 제출된 서류는 일체 반환하지 않으며, 제출된 서류에 허위가 있거나 범죄경력이 있는 경우 계약 이후에도 무효 처리되며 계약보증금은 아파트에 귀속한다.
- 나. 계약기간 만료(종료) 및 임차인의 귀책사유로 인한 계약 해지 시에는 조건 없이 퇴거 하여야 하며 권리금 및 유익비 등은 임대인에게 청구할 수 없으며 보육시설은 기본 원상태로 복구하여야 함을 원칙으로 한다.
- 다. 동 시설에 필요한 인·허가는 운영주체가 직접 취득하여야 하며, 입찰조건, 현장조사, 관계 법령, 허가조건, 기타 입찰 등의 미숙지 등의 책임은 입찰자에게 있고, 감독관청의 행정사항에 대한 모든 책임과 의무는 임차인이 부담하여야 하며, 당 아파트에서는 그 책임을 부담하지 아니한다.
- 라. 낙찰자가 낙찰통보일로부터 10일 이내에 계약을 체결하지 않거나 계약 후 계약이행증권을 제출하지 않을 경우, 계약은 무효로 하며 입찰보증금은 당 아파트에 귀속된다.
- 마. 보육시설은 어린이집 원장자격을 취득한 계약자가 직접 운영하여야 하며 일체의 재임대, 양도, 대여, 근저당 및 질권 등을 설정할 수 없고 이를 위반 시 계약을 즉시 취소(해지)하고, 관련법을 위반하거나 갖추지 못할 경우에는 해지사유가 된다.
- 바. 운영자로 선정된 자는 행정관청의 인가를 받은 후 인가증을 제출하여야 한다.
- 사. 어린이집(보육시설) 운영자로 선정된 자는 계약체결 즉시 임대보증금을 납부하여야 하며 계약일과 동일한 날짜에 계약금액의 10%에 해당하는 계약이행증권을 제출하여야 한다.

11. 입찰 관련 기타 사항

- 가. 보육시설 내 설치하는 비품 및 시설물의 설치비용, 인·허가 관련 사항과 모든 운영비(전기료, 수도료, 난방비, 보험료, cctv설치비 등)는 임차인이 부담한다.

- 나. 어린이집(보육시설) 내의 기존 시설물 중 내력벽은 어떠한 이유로도 변경할 수 없다.
- 다. 기존 시설물의 원형을 변경할 수 없으며, 운영상 불가피한 경우 관리사무소의 사전 승인을 받아야 한다.
- 라. 월 임대료는 매월 선불로 납부하고 3개월 이상 납부하지 않을 시 계약은 자동 해지된다. 또한 미납된 임대료 등은 임대보증금에서 별도 협의 없이 차감한다.
- 마. 계약자는 본 시설에 대하여 화재로 인한 재해보상과 영업배상책임보험, 보험가입에 관한 법률이 정하는 보험에 가입하여야 한다.
- 바. 원아모집은 당 아파트에 거주하는 영유아를 우선으로 모집하여야 한다.
- 사. 아동학대 및 성폭력 등의 범죄 발생 시 계약을 즉시 해지하며, 어린이집 운영 시작일과 동시에 보육사업 지침에 준하여 CCTV를 설치, 운영, 관리하여야 하며, 입주자대표회의, 학부모 및 관계자가 필요하다고 요구할 경우 법적 절차에 따라 영상을 공개하여야 한다.
- 아. 기타 명시되지 아니한 사항은 영유아보육법 등 관계법령과 당 단지 관리규약에 따르고 해당하는 규정이 없는 경우 단지 입주자대표회의 결정에 따르며 공고에 명시되지 아니한 사항은 사업자 선정지침에 따른다.

▶ 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02-2273-1981)로 문의 바랍니다.

▶ 첨부서류:

1. 입찰서
2. 보육료 수입 산출내역서
3. 서약서
4. 운영체의 자산 및 부채 현황
5. 보육시설(어린이집) 운영자 선정 심사표
6. 보육시설(어린이집) 운영자 심사 세부항목별 평가 기준

2026년 7월 15일

대원에스테이트주식회사 대표이사의 대리인
힐스테이트세운센트럴1단지 관리사무소장 (직인생략)

[첨부양식 1]【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	어린이집(보육시설) 운영자 선정 입찰
입찰가액			
입찰보증금			
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자(원장)	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 주민등록번호)			
주소(전화번호)			
힐스테이트세운센트럴1단지 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

[첨부양식 2]

보육료 수입 산출 내역서				
나이 (반 배정)	세부 견적내역			비 고 <특별활동비등>
	보육료 단가	배정 인원	반별 월 보육료	
합 계 액(정원기준)				
월 임대료	합계액 × 5% = ()원			
입찰액 총계 (부가세 별도)	()원 × 60개월 = ()원			
※월 임대료 : 월 보육료 수입의 5% 이내 ※보육료 수입 : 보육 정원으로 산정 ※보육료 = 정부지원 보육료 + 부모부담 보육료				
힐스테이트세운센트럴1단지 관리사무소 귀중				

[첨부양식 3]

어린이집 입찰 참가 서약서			
입찰자	성명		주민등록번호
	주소		
	연락처		
입찰명		어린이집(보육시설) 운영자 선정	
1. 상기 본인은 어린이집(보육시설) 운영자 선정 입찰에 참가함에 있어 선정공고 및 현장사항을 숙지하고 승낙하였으며 참가 서약서를 제출합니다. 2. 입찰조건, 현장사항, 관계법령, 허가조건, 기타 입찰 등의 미숙지·미확인의 책임은 신청인 본인이 부담함을 확인합니다. 3. 본 입찰과 관련하여 제출된 서류는 모두 사실이며, 제출된 서류의 허위 또는 하자·위변조가 확인된 경우 계약의 취소, 민·형사상의 고발 등 어떠한 조치에도 이의를 제기하지 않을 것을 서약합니다. 4. 계약 이후 부적격 계약임이 확인되어 피해 발생 시 귀 아파트에 어떠한 민·형사상 일체의 법률적 책임을 묻지 않으며, 신청자 본인은 본 조항이 부제소합의특약에 해당한다는 점에 동의합니다. 5. 낙찰 및 계약 이후라도 다음 사항에 해당하는 행위를 하였을 경우에는 계약은 즉시 해지되고, 시설비 등을 포기함에 동의하며, 계약기간 만료 및 계약해지(취소 포함)시 귀 아파트 입주자대표회의 및 관리소에 시설 투자비 및 권리금 등을 요구하지 않을 것을 서약하며, 이에 따른 어떠한 법적 이의를 제기하지 않음에 동의합니다. - 다 음 - 1) 임차인의 귀책사유로 인한 계약해지 2) 불법전대(계약자가 직접 운영하지 않음이 확인되었을 때 포함, 계약자, 운영자, 시설장은 계약만료 시까지 동일하여야 하며 직접 근무하여야 함) 3) 입주자대표회의 의결없이 국공립전환 등을 신청한 경우 4) 권리금 형성 및 수수행위 5) 어린이집에 대한 불만(교육내용, 불결한 환경, 저질식단, 원아에게 가혹행위나 구타사고 발생 시 등)으로 원생 보호자의 민원이 3분의 1 이상 발생한 경우 6) 관리관청에서 보육 허가가 취소되거나 중징계를 받은 경우 7) 입찰 및 운영과 관련하여 법적 처벌을 받은 경우 본인은 제출한 보육시설 운영계획서에 대한 귀 아파트의 평가내용, 방법 및 평가결과를 수용하고 어떠한 이의도 제기하지 않을 것이며, 운영자로 선정될 경우 제출된 운영계획서상과 같이 이행할 것을 서약합니다. 2026년 월 일 위 입찰자 _____ (인) 힐스테이트세운센트럴1단지 관리사무소 귀중			

[첨부양식 4]

운영체의 자산 및 부채 현황

1. 재산 상황 (단위 : 천원)

구 분	자 산	부 채
부동산		
동 산		
합 계		

1) 토지소유현황

부동산 소재지	지 목	면적(㎡)	소유자	평가액(공시지가)

2) 건물소유현황

부동산 소재지	구조-용도	면적(㎡)	소유자	평가액(과표기준)

3) 동산 및 기타재산 (단위 : 천원)

현 금	채 권	주 식	유가증권	비 고

* 예탁금잔액증명서 1부 첨부

4) 부채현황

구 분	금 액	비 고
금융(대출 등)		
개 인		
기 타		

2. 사업소득 현황

연간수입 주요내역	수입금액	세부수입 내용
사업운영 수입		
재산(현황)		
보 조 금		
후 원 금		
기 타		
합 계		

보육 시설(어린이집) 운영자 선정 심사표

심사항목	총점	세 부 항 목		배점
합 계	100			
1. 운영체의 공신력	10	- 도덕적, 법적 공신력 - 법적 건전성 및 지도점검 지적사항·민원 발생에 대한 처리실태 - 운영목적이 위탁 대상 시설과의 적정성 여부		10 8 6
2. 운영체의 시설 운영 실적	10	- 운영체의 복지 및 보육 관련 사업운영실적 · 우수한 경우 · 보통인 경우 · 미흡한 경우 - 복지 및 보육 관련 지역사회 기여도 · 우수한 경우 · 보통인 경우 · 미흡한 경우		5 4 3 5 4 3
3. 운영체·원장(내정자)의 전문성	35	- 평가인증 참여 여부	· 참여하여 통과 · 참여(중) · 미참여	10 7 3
		- 보육 등 아동복지 업무경력	· 10년 이상 · 7~10년 미만 · 5~ 7년 미만 · 3~ 5년 미만 · 3년 미만	10 7 5 3 1
		- 보육관련 공모사업 수상 실적 - 관련 법령 이해 수준	· 우수한 경우 · 보통인 경우 · 미흡한 경우	5 4 3
		- 보육사업에 대한 열의 및 태도 - 운영의지 - 향후 발전계획	· 우수한 경우 · 보통인 경우 · 미흡한 경우	10 8 6
4. 재정 능력	5	- 운영체의 자산 및 부채 현황		5 4 3
5. 어린이집 운영계획	40	- 보육사업계획	· 표준보육과정에 따른 보육 사업 계획 · 보육지침에 표기된 법령과 관련한 보육 활동 계획 · 취약보육운영계획	20 16 12
		- 어린이집 운영 및 관리에 관한 계획 및 평가 계획	· 전반적 시설운영 및 관리에 관한 계획 및 평가계획 *보육프로그램, 보육교직원 교육 및 연수, 재정지원, 회계,노무관리 지원 등	10 8 6
		- 예산의 적절성	· 세입, 세출에 대한 예산편성의 적절성	10 8 6

※ 비고

- 위원별 배점 결과, 최고·최저 점수를 제외한 평균점수가 가장 높은 위탁체를 위탁선정함.
단 평균점수는 소수점 이하 두자리 수까지 계산하고 70점 이상으로 함.
- 동점자인 경우 심사항목 중 어린이집 운영계획, 운영체의 대표 및 어린이집 원장의 전문성, 운영체의 운영실적 순으로 평균점수가 더 높은 자를 위탁체로 결정함.

보육 시설(어린이집) 운영자 심사 세부항목별 평가 기준

① 운영체의 공신력 : 10점

① 운영체의 도덕적·법적 건전성

- 운영체에 대한 법령위반 및 지도점검 시 지적사항 및 민원 발생에 대한 사후처리 실태
 - 어린이집 운영 경험이 있는 자로, 지도점검 시 지적사항 및 민원 발생 사항이 없고 있더라도 처리결과가 우수한 경우, 또는 신청자의 운영목적이 시설을 운영하기에 우수한 경우 (10)
 - 어린이집 운영 경험이 있는 자로, 지도점검 시 지적사항 및 민원 발생 사항이 있으나 처리결과가 보통인 경우, 또는 신청자의 운영목적이 시설을 운영하기에 보통인 경우 (8)
 - 어린이집 운영 경험이 있는 자로, 지도점검 시 지적사항 및 민원 발생 사항이 있으나 처리결과가 미흡한 경우, 또는 신청자의 운영목적이 시설을 운영하기에 미흡한 경우 (6)

② 운영체의 시설 운영실적 : 10점

① 운영체의 복지 및 보육 관련 사업운영 실적

- 위탁신청서상의 내용 중 복지 및 보육 관련 사업운영 실적이 우수한 경우 (5)
- 위탁신청서상의 내용 중 복지 및 보육 관련 사업운영 실적이 보통인 경우 (4)
- 위탁신청서상의 내용 중 복지 및 보육 관련 사업운영 실적이 미흡한 경우 (3)

② 운영체의 복지 및 보육 관련 지역사회 기여도

- 운영체의 복지 및 보육 관련 기여도가 우수한 경우 (5)
- 운영체의 복지 및 보육 관련 기여도가 보통인 경우 (4)
- 운영체의 복지 및 보육 관련 기여도가 미흡한 경우 (3)

③ 운영체원장(내정자)의 전문성 : 35점

① 평가인증 참여 여부(어린이집 평가인증서 확인)

원장, 교사로 재직하면서 평가인증 신청하여 참여하고 심의 통과 여부

- 참여하여 통과 (10)
- 참여(중) (7)
- 미참여 (3)

② 보육 등 아동복지 업무경력

- 보육 등 아동복지 업무경력이 10년 이상 (10)
- 보육 등 아동복지 업무경력이 7년 이상 10년 미만 (7)
- 보육 등 아동복지 업무경력이 5년 이상 7년 미만 (5)
- 보육 등 아동복지 업무경력이 3년 이상 5년 미만 (3)
- 보육 등 아동복지 업무경력이 3년 미만 (1)

※ 경력인정 : 시설장 100%, 보육 및 아동복지업무(영유아보육법시행령 21조) 종사자 70%

③ 보육 관련 표창 또는 연구실적(학위논문 제외) 및 보육 관련 공모사업 수상 실적

- 보육 관련 표창 또는 연구실적 및 보육 관련 공모사업 수상 실적이 우수한 경우 (5)
- 보육 관련 표창 또는 연구실적 및 보육 관련 공모사업 수상 실적이 보통인 경우 (4)
- 보육 관련 표창 또는 연구실적 및 보육 관련 공모사업 수상 실적이 없는 경우 (3)

④ 보육사업에 대한 열의 및 태도, 운영의지, 향후 발전계획

- 우수한 경우 (10)
- 보통인 경우 (8)
- 미흡한 경우 (6)

④ 재정능력 : 5점

① 운영체의 자산 및 부채 현황

〈법인의 경우〉

- 운영체의 자산이 5억 이상인 경우.....(5)
- 운영체의 자산이 3억이상~5억미만인 경우 (4)
- 운영체의 자산이 3억 미만인 경우 (3)

〈단체·개인의 경우〉

- 운영체의 자산이 2억 이상인 경우 (5)
- 운영체의 자산이 1억이상~2억미만인 경우 (4)
- 운영체의 자산이 1억 미만인 경우 (3)

※ 개인의 경우 배우자 자산 50% 인정하고, 법안단체개인 공통으로 부채 현황은 자산에서 경감함

⑤ 어린이집 운영계획 : 40점

① 보육사업 계획: 표준보육 과정에 따른 보육사업계획 및 보육지침에 표기된 법령과 관련 활동계획, 취약보육 운영계획 등

- 표준보육과정에 따른 보육 사업 계획 (20)
- 보육지침에 표기된 법령과 관련한 보육 활동 계획 (16)
- 취약보육운영계획 (12)

② 어린이집 운영 및 관리에 관한 계획 및 평가계획

- 보육프로그램, 보육교직원, 교육 및 연수, 재정지원, 회계,노무관리 지원 등..... (10)
- (8)
- (6)

③ 예산의 적정성

- 세입, 세출에 대한 예산편성의 적절성..... (10)
- (8)
- (6)