

공동주택 단지 내 티 하우스 위탁운영업체 선정 입찰 공고

공동주택관리법 시행령 제25조, 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 따라 당 아파트 단지 내 티하우스 위탁운영사업자를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지 개요

- 1) 아파트명 : 메이플자이
- 2) 소재지 : 서울시 서초구 신반포로 251, 253
- 3) 단지규모 : 29개동 3,307세대

2. 입찰에 부치는 내용

- 1) 계약명 : 티 하우스 위탁운영 사업자 선정 (1단지, 2단지, 단지별 별도 입찰, 복수 응찰 가능)
- 2) 시설면적 : 1단지(약 137.6㎡), 2단지(약 137.6㎡)
- 3) 계약기간 : 계약 체결일로부터 3년
- 4) 운영일시 : 연중무휴, 08:00~ 19:00 (설, 추석 당일 휴무 가능 및 협의 후 시간 조정 가능)
- 5) 운영조건 :
 - ① 운영 품목 및 가격은 입주민 편의와 수익성을 고려하여 관리주체와 협의 후 결정
 - ② 운영에 필요한 커피머신, 냉장고, 제빙기, 주방기구 등 각종 비품의 구입 및 판매에 필요한 커피·음료·기타 식품 등의 원재료 구입 비용은 낙찰자가 부담함
 - ③ 낙찰자가 목적물 관리 운영상 필요하다고 판단하여 추가로 시설물을 설치하는 경우에는 사전에 아파트 측의 승인을 받아야 하며, 이에 따른 비용은 낙찰자가 부담함. 또한 아파트 측이 설치한 기본 설비와 업체가 설치한 시설물은 계약만료 또는 계약해지 시 원상복구하거나 아파트 측에 무상 귀속하여야 함
 - ④ 직원 고용 및 인사·노무 및 해당 시설에 대한 안전관리, 시설관리, 청소 위생관리, 분실, 도난, 시설물 파손 등 민·형사상의 모든 관리는 낙찰자 부담함
 - ⑤ 해당 시설 운영과 관련하여 각종 인·허가가 필요한 경우에는 낙찰자의 책임과 비용으로 처리하여야 함
 - ⑥ 낙찰자는 해당 시설과 관련하여 시설투자비, 영업권, 권리금 등 어떠한 명목의 권리도 주장할 수 없음
 - ⑦ 계약기간 중 영업권 양도, 전대 또는 재위탁 금지하며, 이를 위반 할 경우 계약은 자동 해지됨
 - ⑧ 영업배상책임보험 가입 의무
 - ⑨ 전기 등 수도광열비는 아파트 부담

3. 현장 설명회

- 1) 2026.07.27.(월) 14:00~16:00 개별방문 (110동 지하1층 생활지원센터)

4. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법 : 일반경쟁입찰 / 적격심사제 / 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

5. 입찰 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격 제한) 각호에 해당하지 않는 업체
- 2) 공고일 현재 식품위생법에 따른 영업신고 또는 영업을 가능한 업체
- 3) 공동주택 내 카페 위탁 운영 가능 업체
- 4) 현장설명회 참여업체

6. 제출서류(아래의 순서대로 편철하여 전자입찰 등록시스템에 등록 제출)

가. 국토교통부고시 제2024-196호 제27조(제출서류)에 따른 서류 일체

- 1) 입찰서 및 산출내역서(후면 별첨) 1부.
- 2) 법인인 경우 법인등기사항증명서(개인의 경우 주민등록등본) 1부.
- 3) 사업자등록증 사본 1부.
- 4) 국세 및 지방세 납세증명서 (전자발급 포함, 공고일 현재 유효기간 이내) 각 1부.
- 5) 입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 행정처분 확인서 1부.
- 6) 공정거래위원회 과징금 처분 유무 확인서(최근 6개월 이내) 1부.
- 7) 회사소개서 및 사업제안서(운영계획서) 1부.
- 8) 업체광고홍보비 제안서 1부. (고정 홍보비 또는 매출 연동 제안 가능)

나. 입찰보증금 : 입찰금액의 5%이상의 보증금 (보험증권, 공제증권 등)

7. 서류 제출 방법 및 낙찰방법

- 1) 서류 접수 마감 : 2026.08.03.(월) 17:00 까지

- 2) 서류 접수처 : 전자입찰시스템(www.k-apt.go.kr)에 전자적 방법으로 제출
- 3) 개찰일시 : 2026.08.03.(월) 18:00 이후
- 4) 낙찰방법 : 국토교통부 고시 제2024-196호 제10조(낙찰자 선정)에 따름
 - ① 적격심사평가결과와 최고점을 획득한 업체를 낙찰자로 선정
 - ② 최고점자가 2인 이상인 경우 입찰금액이 낮은 업체를 우선 선정함. 최종낙찰자 별도 통지
8. 입찰 무효에 관한 사항
 - 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제6조 [별표3]의 각 호에 해당하는 입찰은 무효로 함
 - 2) 제출서류에 허위사실이 있을 경우에는 선정 및 계약체결 이후에도 무효로 함
 - 3) 본 입찰에 필요한 모든 사항을 숙지하지 못하여 발생하는 책임은 입찰참가자에게 있음
 - 4) 각종 서류의 입증 책임은 입찰참가자에게 있으며 입증이 불가한 경우에는 인정하지 아니함
9. 계약 체결에 관한 사항
 - 1) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금(공제증권 또는 보증서 중 택1)을 제출하여야 하며, 낙찰자가 계약체결을 거절할 경우 해당 입찰보증금은 발주처인 당 아파트에 귀속됨
 - 2) 낙찰자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 않거나 계약체결을 거절하는 경우 낙찰은 무효로 하며, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨
 - 3) 낙찰자는 계약 체결 시 계약금액의 100분의 10 이상에 해당하는 계약이행보증금(공제증권 또는 보증보험증권)을 제출하여야 함
10. 기타 입찰에 필요한 사항
 - 1) 아파트 수익을 위한 광고홍보계약을 별도 체결하며, 사업제안서에 광고홍보비를 꼭 표기할 것
(사업제안서 평가 시 평가점수에 반영함)
 - 2) 입찰서 및 산출내역서에 1단지 혹은 2단지 표기하여 제출할 것
 - 3) 입찰참가자는 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 등 입찰 관련 법령 및 입찰서류를 사전에 충분히 숙지하여야 하며, 이를 숙지하지 못하여 발생하는 책임은 입찰참가자에게 있음
 - 4) 제출서류에 허위 사실 또는 담합 사실이 발견되거나 중도해지·법적 분쟁이 있는 업체는 낙찰 후라도 선정 및 계약을 취소할 수 있음
 - 5) 기술자등 보유, 업무실적, 장비보유 항목은 모두 만점 처리함
 - 6) 본 입찰과 관련하여 물품·금품·발전기금 등을 입주자, 사용자, 입주자대표회의 구성원 또는 관리주체 직원 등에 제공하거나 제공하기로 약속한 업체는 입찰참가 자격을 제한하며, 입찰을 무효로 함
 - 7) 공고일 이후 본 입찰과 관련하여 허위 사실이 발견될 경우 선정 및 계약 후라도 무효 처리하며, 제출 서류에 대한 입증책임은 입찰참가자에게 있음
 - 8) 본 입찰에 참가하고자 하는 자는 입찰에 필요한 단지의 현장 실사 등 제반 사항을 사전에 충분히 확인하고 입찰에 참가하여야 하며, 이를 정확히 숙지하지 못하여 발생하는 모든 책임은 입찰 참가자에 있음
 - 9) 낙찰 및 계약 후 제3자에게 권리 양도 불가
 - 10) 다음의 각 호에 해당하는 경우 계약기간 중이라도 계약을 해지할 수 있음
 - ① 이유없이 영업 중단이 7일 이상 지속된 경우
 - ② 식품위생법 위반으로 행정처분을 받은 경우
 - ③ 입주민 민원이 지속적으로 발생하고 관리주체의 2회 이상 시정요구에도 개선되지 않은 경우
 - ④ 계약조건을 위반한 경우
 - 11) 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택 관계 법령 및 「주택관리업자 및 사업자 선정지침」을 준용하며, 기타 문의사항은 생활지원센터(☎02-6083-5030)로 문의 바람

2026.07.21.

(주) 타워피엠씨 대표이사 대리인
메이플자이 아파트 생활지원센터장(직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	공동주택 단지 내 티 하우스 위탁운영업체 선정 입찰 (단지)
입찰가액	금 원정 (₩)		
입찰보증금	금 원정 (₩)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
메이플자이 생활지원센터장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm×297mm(일반용지 60g/㎡)

(단지) 입찰가격 산출내역서

구분 (항목)	세부건적내역	단가 (원/m ² 당)	월간금액
1. 업장 관리 및 안전 관리	• 티하우스 관리 및 판매 • 노무, 인사 및 시설 안전	원/m ²	
2. 일반관리비 및 기업이윤	• 관리에 필요한 부대 제비용 • 기업이윤	원/m ²	
계		원/m ²	
월간 위탁관리수수료	항목별 월간금액의 합계액	원/월	
입찰액 총계 (부가세 제외)	월간 위탁관리수수료 × 36개월	원	

※ 유의사항

- 산출내역서 금액기재란 각 항목별 m²당 단가 기재 시 1원 미만, 무표시 또는 “0” 원 등의 불명확한 기재가 있을 경우, 해당 입찰내역서는 인정되지 않으며 무효처리한다.
- 각 항목별 위탁관리수수료(월간) 계산 금액은 소숫점 금액이 나올 시에는 소숫점 이하는 절사한다.
- 산출내역서의 입찰액 총계금액과 입찰서의 입찰가액은 일치하여야 한다.
- 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자 선정지침) 제20조에 의거 부가가치세가 제외된 금액으로 제출할 것.
- 발주처에서 정한 산출 방법 및 기준에 부합되지 아니하게 산출할 경우 무효처리 한다.
- 관리면적은 137.6m² 로 산출한다.

2026년 월 일

위 제출인 입찰자 :

(인)

메이플자이 생활지원센터장 귀중

(단지) 티 하우스 위탁운영업체 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 등 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 무 수 행 능 력 (20점)	기 술 자 보 유 (5점)	5	제시사항 모두 확보						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	장 비 보 유 (5점)	5	제시사항 모두 확보						
		4	2순위(20%)						
		3	3순위(40%)						
		2	4순위(20%)						
		1	5순위(20%)						
	업 무 실 적 (10점)	10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
사 업 제안서 (20점)	사업계획의 적합성 (10점)	10	우수(10%)						
		8	양호(20%)						
		6	보통(40%)						
		4	미흡(20%)						
		2	부족(10%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (10점)	10	우수(10%)						
		8	양호(20%)						
		6	보통(40%)						
		4	미흡(20%)						
		2	부족(10%)						
입 찰 가 격 (30점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(10%)						
		29	2순위(20%)						
		28	3순위(40%)						
		27	4순위(20%)						
		26	5순위(10%)						
총 점	100 점	100점							

<비고>

- 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
- 기술자·장비 보유는 단지 특성에 따라 입찰공고 시 제시한 사항을 모두 확보한 경우 만점으로 한다.
 - 기술자 보유는 입찰공고일 현재 해당 기술자가 해당 업체에서 최근 1개월 이상 근무하고 있어야 하며, 자격증 사본과 4대보험에 가입한 증빙자료를 제출하여 입증하여야 한다.
 - 기술자 및 장비는 많이 확보한 순으로 순위를 정하되, 제시사항을 모두 확보한 경우를 1순위, 나머지 업체를 총 100%로 하여 상위 20%는 2순위, 그 다음 40%는 3순위, 그 다음 20%는 4순위, 마지막 20%는 5순위로 평가한다. 단, 나머지 업체가 4개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
- 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 5개 업체 초과 시에는 1순위 우수(10%), 2순위 양호(20%), 3순위 보통(40%), 4순위 미흡(20%), 5순위 부족(10%) 순으로 배정한다.