

커뮤니티 센터 내 입주민 카페 위탁운영업체 선정 입찰공고

(일반경쟁,적격심사,전자입찰)

주택관리업자 및 사업자 선정지침(국토교통부고시 제2024-196호, 이하 “선정지침”이라 한다)에 의거 사업자를 선정하고자 선정지침 제24조제1항에 따라 아래와 같이 공고합니다.

- 아 래 -

1. 사업개요

1) 입찰명 : 커뮤니티 센터 내 입주민카페 위탁운영업체 선정

2) 사업내용

- ① 단 지 명 :마포아이파크포레 아파트
- ② 소 재 지 : 서울특별시 마포구 광성로 17
- ③ 단지규모 : 7개동 1,015세대, 18~35층, 건축면적6,282.132㎡, 연면적161,880.483㎡.

3) 입찰에 부치는 사항

- ① 운영내용
 - 배치인력관리
 - 커피 및 음료 판매
 - 간식류 및 샌드위치 등 판매
 - 카페 시설 청결 관리(화장실은 제외)
 - 고객 응대 및 서비스 제공, 입주민 편의 증진을 위한 운영
- ② 운영시간 : 08:00 ~ 20:00(평일, 주말 및 공휴일 구분 명시)
- ③ 위탁운영 임대료 : 없음, 수도료 없음, 전기료는 업체 부담
- ④ 사업 제안서 포함 사항
 - 운영에 필요한 가구 및 기기(장비)설치 계획
 - 키오스크 1대 설치를 기본으로 한 인력구성 및 근무 계획(인건비 산출 포함)
 - 판매 예정 상품의 종류 및 판매가격 제시할 것
 - 계절별 특별메뉴 운영계획을 제시할 것
 - 기타 입주민 편의 증진 및 카페 활성화를 위한 업체별 운영 제안사항을 포함할 것

2. 현장설명회,마감,개찰 등

해 당 일 정	일시	장소	비고
입찰공고	2026. 9. 9.		
현장방문	2026. 9. 15.(14시 ~ 17시)	생활지원센터	현장방문업체에 한해 입찰참여 가능
서류마감	2026. 9. 22.(17시)	전자입찰시스템	
개찰	2026. 9. 22.(18시)	개찰집행자 PC	부득이한 사유로 변경시 참여자에 유선 통보
적격심사	2026. 9. 30.(19시)	생활지원센터	* 개별 통보 (부득이한 사유로 변경시 참여자에 유선통보)

1) 현장설명회

- ① 2026년 9월 15일 14시 ~ 17시 개별방문, 현장 실사

- ② 사업자등록증 사본 및 대표자 신분증 지참하여 참석, 대리인 참석 시 위임장 및 재직증명서 제출

2) 사업설명회

- ① 참가 자격에 결격사유가 없고, 제출서류에 하자가 없는 입찰 참가 업체에 개별 통보.
- ② 업체당 15분(발표 10분, 질의응답 5분)으로 하며 사업설명회 순서는 당일에 추첨으로 정함.(협의 가능)
- ③ 제안 설명 참가자는 업체별 1명 이상(업체 대표자 포함)으로 하며 업체 대표자가 참석 하지 못하는 경우 참가자 1명을 대리인으로 하여 대표자 위임장(인감도장 날인 및 인감증명서 첨부) 제출하여야 함.

3. 입찰종류,낙찰방법,입찰방식 일반경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰

4. 참가자격

- 1) 선정지침 제26조(참가 자격의 제한)에 따른다.
- 2) 사업실적 : 공동주택 1,000세대 이상이면서 공동주택 5건 이상 커뮤니티 카페 운영실적.
(※ 주의 : 실적은 최근5년간(2021.1.1~ 입찰공고일) 완료된 실적만 인정한다. 단, 계약체결 후 착수 전 또는 계약기간이 입찰 공고일을 경과하여 진행 중인 실적은 불인정.)

5. 제출서류

1) 제출서류(전체 사본)

- ① 사업자등록증 1부,
- ② 법인의 경우 법인등기사항증명서 1부
- ③ 지침 제26조 제1항 제6호에 따른 입찰관련 과징금처분 범위반사실확인서 또는 현황 화면 출력물 링크주소 (<https://case.ftc.go.kr/ocp/co/violLawK.do>) 택1,
- ④ 입찰 참가자격 중 사업실적에 관한 실적현황 및 각 현장별 사업실적증명서 각1부,
- ⑤ 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부,
- ⑥ 적격심사제 평가배점표에 따른 아래 제출서류 각1부
- ⑦ 사업제안서(커뮤니티 센터 입주민카페 위탁운영 상세 제안내용 포함)1부

제출서류	유의사항
신용평가등급확인서	입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로,유효기간 이내의 것
행정처분확인서	해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 예1) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.15~23.6.14 포함시 유효 예2) 공고일 23.6.15 → 확인기간 22.6.16~23.6.15) 1일 부족 무효
기술인력보유증명서	제시사항 모두 만점
장비보유 증명서	제시사항 모두 만점
업무실적 증명서	입찰공고일 현재 해당 공사의 공사실적 증명서, 원본이 확인된 계약서, 세금계산서, 거래명세서 등을 의미
사업제안서	- 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 포함 - 입주민을 위한 운영방안(이벤트, 판매촉진, 활성화 방법 등)

☆위 서류 중 행정처분확인서 이외 미제출시 0점처리 하되, **행정처분확인서 무효(미제출시 선정지침 별표3의 제3호 적용, 제출은 했지만 확인기간 부족시 선정지침 별표3의 제7호 적용)**, 해당 법령에 따라 행정처분이 없는경우 제외)

2) 제출방법 : 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 위 제출서류는 시스템에 서류를 등록

6. 무효입찰자 무효통보 서면,팩스,유선,시스템등록 중 어느하나

7. 입찰관련 유의사항(입찰가격 산출방법 및 기준 등)

- 1) 제출된 입찰서는 교환,변경 할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리함.
- 2) 용역 사업자 선정 적격심사제 세부평가배점표<비고>5호 **입찰가격 가중치는 [2]**로 정하여 산출한다.
- 3) 낙찰자(계약 상대방)는 본 사업과 관련된 산업안전보건법 등 안전보건법령에서 사업주체에 게 부여된 종사자의 안전보건 확보의무를 성실히 이행하여야 하며, 이를 이행하지 않아 발생한 모든 사고에 대한 민·형사상 책임은 낙찰자가 부담함.

4) 입찰가액 : 1원

8. 계약체결

- 1) 계약기간 : 2026.11.1. ~ 2028. 10. 31(2년)
- 2) 운영에 필요한 커피머신, 냉장고, 주방기구 등 각종 비품의 구입 및 판매에 필요한 커피 음료, 기타 식품 등의 원재료 구입 비용은 낙찰자가 부담한다.
- 3) 낙찰자가 목적물의 관리 운영상 필요하다고 판단하여 추가 시설물을 설치하고자 하는 경우에는 사전에 아파트 측의 승인을 받아야 하며, 이에 따른 비용은 낙찰자가 부담한다. 또한 아파트 측이 설치한 기본 설비와 업체가 설치한 고정식 시설물은 계약만료 또는 계약 해지 시 원상 복구하거나 아파트 측에 무상 귀속하여야 한다.
- 4) 낙찰자는 해당 시설에 대한 안전관리, 시설관리, 청소 위생관리 및 분실·도난·시설물 파손 등 운영과 관련한 모든 민·형사상의 책임을 진다.
- 5) 해당 시설 운영과 관련하여 각종 인·허가가 필요한 경우에는 낙찰자의 책임과 비용으로 처리하여야 한다.

- 6) 계약보증금 : 계약상대자는 계약체결 시 발주처인 당 아파트에 **1천만원의** 계약이행보증금 (계약보증금은 현금,공제증권 또는 보증서 중 택1)으로 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속 시킨다.
- 3) 계약기간 중 낙찰업체가 부득이한 사정으로 계약 해지를 요청하고자 하는 경우에는 최소 3개월 전에 서면으로 요청하여야 하며, 새로운 업체가 선정되어 인수, 인계가 완료 될때까지 계약은 유효하게 유지된다.
- 4) 기타 사항은 선정지침 제29조(계약체결)에 따른다.

9. 그 밖에 사항

본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 선정지침에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 02 -3275 - 2337) 문의 바랍니다.

10. 첨부 : 적격심사평가표 1부.

마포아이파크포레 아파트 생활지원센터

[별지 제9-2호서식] (제71조의2제3항 관련)

커뮤니티 센터 내 입주인 카페 위탁운영업체 선정 적격심사제 세부평가배점표

구 분	평가항목(배점)	세부 배점	항목별 평가 등급			업체별 평가확인			비고
			회사채	기업 어음	기업 신용	A업체	B업체	C업체	
기 업 신뢰도 (3 0 점)	신 용 평 가 등 급 (15점)	15.0	AAA~BB°	A1~B ⁺	회 사 채 준 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 능 력 (3 0 점)	기 술 자 보 유 (10점)	10						
8									
6									
4									
2									
장 비 보 유 (10점)		10							
		8							
		6							
		4							
		2							
업 무 실 적 (10점)		10	5건 이상						
		8	4건						
		6	3건						
		4	2건						
		2	1건 이하						
사 업 제안서 (1 0 점)	사 업 계 획 의 적 합 성 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
		1.0	부족(10%)						
	지 원 서 비 스 능 력 (5점)	5.0	우수(10%)						
		4.0	양호(20%)						
		3.0	보통(40%)						
		2.0	미흡(20%)						
입 찰 가 격 (3 0 점)	입 찰 가 격 (30점)	30	최저가(1순위)						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)} ※ □는 입찰가격 가중치로 입주자대표회의가 1~5 범위내에서 정함. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만 원, B업체가 102.2만원인 경우, A업체 점수는 (30점), B업체 점수는 가중치에 따라 ① 29.3, ② 28.7, ③ 28.0, ④ 27.4, ⑤ 26.7							
총 점	100점	100점							

<비고>

1. 행정처분은 해당 법령의 규정에 따른 행정처분을 의미하며, 규정이 없는 경우에는 만점으로 한다.
2. 기술자·장비 보유는 현장설명회 참가업체는 모두 만점으로 한다.
3. 사업계획의 적합성 및 지원서비스 능력 평가항목의 대상이 되는 업체수가 5개 이하인 경우에는 순위에 따라 배점한다.
4. 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.
5. 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고 시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)