

주민공동시설(커뮤니티센터) 위탁운영업체 선정공고

공공주택관리법 시행령 제25조 및 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」에 따라 주민공동시설 위탁 운영업체를 선정하고자 다음과 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 가. 단 지 명 : 광고호반베르디움아파트
- 나. 소 재 지 : 경기 수원시 영통구 원천동 606 (광고호수공원로 45)
- 다. 단지규모 : 1,330세대, 10개동, (연면적 : 181,880㎡)

2. 입찰의 종류 및 낙찰의 방법

- 가. 입찰의 종류 : 일반경쟁, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)
- 나. 낙찰의 방법 : 최저가
- 다. 선정 방법 : 사업자선정지침에 따라 낙찰자를 결정
- 라. 제출된 서류심사 시 미비하거나 하자가 판명 될 경우 해당 업체는 업체 선정에서 제외
- 마. 동일한 가격(최저가)이 2인 이상인 경우에는 추첨으로 낙찰자를 결정함.
- 바. 낙찰 후라도, 서류상에 하자나 허위 발견 시 낙찰업체는 무효로 하고, 차순위 업체를 낙찰업체로 선정함.

3. 입찰에 부치는 사항

- 가. 용 역 명 : 아파트 주민공동시설(커뮤니티센터) 위탁운영관리
- 나. 용역기간 : 계약일로부터 3년간
- 다. 대상시설 : 헬스장, 골프연습장, GX룸, 샤워실, 독서실, 북카페, 1동 어린이도서관, 생활체육관, 키즈룸, 카페, 게스트룸, 대회의실 등 주민공동시설 일체
- 라. 관리대상 : 회원관리, 인력관리, 시설 및 안전관리, 전반적인 응대, 운영프로그램 구성 및 관리
- 마. 운영시간 및 휴관일 : 공휴일을 제외한 연중무휴 05시부터 ~ 23시까지(오전5시~오전9시는 무인)
독서실은 05시부터 ~ 다음날 01시까지
※ 휴관일 : 법정공휴일, 대체공휴일, 명절연휴, 근로자의날
- 바. 기존 운영중인 APP(에이치티비온드 바이비) 연동 운영
- 사. 운영인원 : 총 8명(운영 인원 전원 근무시간 내 겸업을 금지하며, 근무시간 외 헬스 PT, 골프 레슨, GX 프로그램 등 겸업은 가능)

구분	근무자	인원수	근무시간	최저시급	비고
인포	센터장	1명	평일 14시부터 23시까지	13,000원 적용	
	주중 오전	1명	평일 09시부터 14시까지	10,500원 적용	
	주말 오전	1명	주말 09시부터 16시까지	10,500원 적용	
	주말 오후	1명	주말 16시부터 23시까지	10,500원 적용	
카페	주중 오전	1명	평일 10시부터 15시 30분까지	11,000원 적용	
	주중 오후	1명	평일 14시 30분부터 20시까지	11,000원 적용	
	주말 오전	1명	주말 10시부터 15시 30분까지	11,000원 적용	
	주말 오후	1명	주말 14시 30분부터 20시까지	11,000원 적용	
합 계		8명			

※ 운영시간 및 인원 등은 향후 관리규약에 따라 상호 협의를 통해 조정 가능

4. 참가자격

- 가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한)에 해당하지 않는 업체
- 나. 관련 법령에 따른 사업자 등록을 완료한 업체(사업시설 유지관리 서비스업 및 스포츠 서비스업과 카페 운영을 위한 공중위생관리업 영업신고증)
- 다. 바이비(어플) 연동이 가능한 업체(공동주택법 상 별도 계산이 불가하므로 카페 운영 시 어플을 통한 카페 메뉴 주문과 관리비 정산이 가능하도록 운영 구축이 가능한 업체)
- 라. 카페 운영 시 쿠키나 생지, 일반 음료(커피 제외:커피 별도 운영) 제공이 가능한 업체.
- 마. 현장설명회에 참석한 업체

5. 제출서류 : 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>)을 통하여 전자제출

※ 제출순서대로 편철하여 한 파일로 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 국토교통부 고시 제2024-196호 제27조 제출서류 일체

- ① 입찰서 1부
- ② 참가자격에 따른 등록증을 확인하기 위한 사업자등록증 사본 1부.
- ③ 참가자격에 따른 면허증을 확인하기 위한 면허증 및 등록증 각 1부.
- ④ 법인인 경우 법인등기사항증명서(개인은 주민등록등본을 한다) 1부. (공고일 이후 발행분)
- ⑤ 국세 및 지방세 납세증명서 1부.(전자발급 포함)
- ⑥ 제31조에 따른 입찰보증금 (100분의 5이상) 현금납부 영수증(계좌이체증명서), 입찰보증보험증권 또는 공제증권 1부(제31조제4항에 따라 납부 면제된 경우는 제외)
- ⑦ 해당 법령에 따른 처분권자가 발급(위탁발급 포함)한 입찰공고일 전일 기준으로 최근 1년간 행정처분 확인서 1부
- ⑧ 산출내역서(아파트에 제시한 산출내역서대로 작성 및 제출할 것)
- ⑨ 참가자격에 따른 기존 APP 연동이 가능함을 확인할 수 있는 에이치티비온드 바이비 어플 측 기술 지원 확인서(공고일 이후 발행분)

6. 현장설명회

- 가. 2026년 9월 16일 수요일 오후 14시 ~ 오후 16시까지(관리사무소 방문)
- 나. 방명록 작성 후 명함 지참할 것
- 다. 별도의 자료는 없으며 직접 커뮤니티 현장확인과 입찰공고문 및 현장설명회 자료 숙지 후 별도 문의 사항이 있을 시 관리사무소로 개별 문의
- 라. 이 경우 사업자선정지침에 따라 입찰에 관한 질의응답과 입찰공고 내용의 구체적인 설명, 필요한 현황 외 별도 문의 받지 않음.

7. 서류접수 및 개찰 일정(개찰의 일시 · 장소)

- 가. 제출서류 마감시한 : 2026년 9월 22일 (화요일) 17:00 까지
- 나. 접수방법 및 접수장소 : 전자입찰, 주택관리정보시스템(K-APT)에 등록
- 다. 개찰일시 및 장소 : 2026년 9월 22일 (화요일) 18:00 이후 당 아파트 담당자 PC
- ※ 상기 일정은 단지 사정에 따라 변경될 수 있음, 변경 시 별도 통보 예정

8. 무효해당 입찰이 있는 경우, 해당자에게 통보하는 방법 : 전화, 문자, 팩스 등 개별 통보

9. 낙찰자 선정방법

- 가. 참가자격에 결격사유가 없고 제출서류에 하자가 없는 업체 중 국토교통부 고시 제2024-196호에 의거 최저가로 업체 선정 및 개별통보함.(개찰일과 낙찰 결정일이 다를 수 있음)
- 나. 동일한 가격이 있을 시 최저가의 동일한 가격 업체 중 추첨으로 진행함.

10. 계약체결에 관한 사항

- 가. 낙찰예정자는 낙찰자 선정통보를 받기 전까지 낙찰자로서의 지위가 인정되지 아니한다.
- 나. 업체 선정 및 낙찰자 통보 후 10일 이내 계약을 체결하여야 하며, 별도의 사유 없이 계약을 체결하지 않을 경우 무효 처리 및 입찰보증금은 당 아파트에 귀속됨.

11. 계약보증금(계약이행증권)

계약자는 계약체결시 계약금의 10% 이상의 계약보증금을 공제증권 또는 보증보험증권으로 제출(납부)해야 하고 기한 내 제출하지 않을 경우 계약을 무효처리하고, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속함.

12. 기타 유의사항

- 가. 제출서류는 일체 반환하지 않으며, 제출 서류에 하자(허위, 담합, 허위자격증사본 등)가 있을 경우 계약체결 후라도 계약을 파기할 수 있음.
- 나. 주민공동시설의 운영환경 및 여건 등은 입찰 전 입찰자가 현장을 방문하여 충분히 숙지 하여야 하며, 미 숙지 사유로 인한 불이익은 입찰자에게 있음.
- 다. 낙찰된 업체는 관리사무소와 사전 협의 없이 관리 인원을 철수하거나 해당 시설의 장비를 무단 반출할 시에는 관리계약을 해지한다.
- 라. 2026년 최저임금 및 근로 기준법(연차, 퇴직, 주휴, 추가근무, 야간근무)을 준수하되, 당아파트에서 제시한 산출내역서의 산출내역 기준을 준수하여야 한다.
- 마. 본 입찰공고에 명시되지 않거나 누락된 사항은 주택관리업자 및 사업자선정치침 (국토교통부 고시 제2024-196호)과 입주자대표회의 결정에 따르며, 정당한 사유 없이 10일 이내에 계약을 이행하지 않은 경우 선정이 취소되고 입찰보증금은 아파트에 귀속한다.
- 바. 근로형태, 운영시간, 운영인원, 근무조건, 급여 등은 산출내역서대로 구성하며 계약 후 입주자대표회의와 협의 후 관리규약에 따라 의결하여 조정할 수 있다.
- 사. 운영환경 및 여건 등은 입찰 전에 입찰자가 충분히 숙지하여야 하며 미숙지로 인한 불이익은 입찰자에게 있다.
- 아. 위탁운영 업체는 해당 시설 운영과 관련된 체육시설 배상책임보험 증권에 가입하고, 해당 증권 사본을 당 아파트 관리주체에 제출하여야 한다.
- 자. 입찰보증보험 증권 발행 시 사업자번호는 광고호반베르디움 입주자대표회의(135-82-86974)로 한다.
- 차. 기타 문의사항은 당 아파트 관리사무소(☎ 031-214-6112)로 문의 바랍니다.

- 붙임 1. 입찰서 서식
2. 용역비 산출내역서

2026 년 9월 10일

(주)세이프원 대표이사의 대리인
광고호반베르디움아파트 관리사무소장 (직인생략)

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	주민공동시설 위탁업체 선정
입찰금액	금 원정(W)		
입찰보증금	금 원정(W)		
위와 같이 입찰보증금(입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
* 대표자	성명		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
광교호반베르디움 관리사무소 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

커뮤니티센터 운영비 산출 내역서

구분		인포				카페				합계	비고
직책		센터장	주중 오전	주말 오전	주말 오후	주중 오전	주중 오후	주말 오전	주말 오후	8 명	
인원수(명)		1 명	1 명	1 명	1 명	1 명	1 명	1 명	1 명		
시급		13,000원	10,500원	10,500원	10,500원	12,000원	12,000원	12,000원	12,000원		
근무시간	근무시간	14시~23시 월,화,수,목,금	09시~14시 월,화,수,목,금	09시~16시 토.일	16시~23시 토.일	10시~15시30분 월,화,수,목,금	14시30분~20시 월,화,수,목,금	10시~15시30분 토.일	14시30분~20시 토.일		
	일 근무시간	8.0	4.5	6.0	6.0	5.0	5.0	5.0	5.0		
	주 근무시간	40.0	22.5	12.0	12.0	25.0	25.0	10.0	10.0		
	월 근무시간	209.0	118.0	53.0	53.0	131.0	131.0	44.0	44.0		소수점 이하에서 올림 처리
	야간 근무시간	22.0			9.0						소수점 이하에서 올림 처리
직접노무비	기본급										월간 근무시간×시급 (주휴포함)
	직책수당										직책수당 (센터장 월 800,000원)
	야간 근무수당										야간 근무시간 × 시간당 통상임금 × 0.5
	급여소계										
	연차수당										(기본급+직책수당)/월근로시간×일근로시간 × 26/12
	퇴직적립금										(급여소계+연차수당)/12
	A. 직접노무비 계										
간접노무비	국민연금										(급여소계+연차수당) × 4.75%
	건강보험										(급여소계+연차수당) × 3.595%
	장기요양보험										건강보험 × 13.14%
	고용보험										(급여소계+연차수당) × 1.35%
	산재보험										(급여소계+연차수당) × 0.956%
	B. 간접노무비 계										
제경비	교육훈련비										법정교육 / 1인당 10,000원 이상
	구독료										커피원두 구독료 / 1인당 118,800원
	운영및연동비										장비운영 연동사용료 / 1인당 226,200원 이상
	C. 제경비 계										
D. 월 위탁관리수수료											(직접노무비+간접노무비+제경비) × 6% 이상
1인당금액											A+B+C+D
월 용역비 합계										-	A+B+C+D / 백원단위 이하 절사
입찰금액										-	월 용역비 합계 × 36개월

각 항목은 원 단위 이하 절상하고 매월 위탁비만 백 원 단위 이하 절사한다. / 최저임금법, 근로기준법에 어긋나거나, 당 아파트에서 제시한 산출 방식에 의한 다를 경우 무효로 한다.

연금 및 고용, 산재보험률은 위 산출 내역서에서 기재된 요율로, 낙찰업체가 정해지면 업체 요율로 적용한다. / 월 근로 시간, 야간 근로 시간 산정 시 소수점 이하에서 올린다.

반드시 본 양식으로 산출 근거 양식을 제출하고, 항목별, 월간 총인건비 합계, 입찰 금액 불일치 시 입찰 무효로 한다. / 퇴직금, 연차수당, 4대 보험 등은 지급 사유 발생 시 지급하며, 사후정산 한다.

운영시간, 근무 인원, 근무 시간 등은 낙찰업체와 향후 협의를 통해 조정 가능하다. / 최저임금 및 근로기준법령등과 사회보험(건강보험등)법정요율이 인상될 경우 계약 당사자간 협의하여 변경할 수 있다.

2026년 월 일