

다이닝(식당+카페) 위탁운영 업체 선정 입찰공고

공동주택관리법 시행령 제25조3항 및 국토교통부 고시 제2024-196호(주택관리업자 및 사업자선정지침)에 의거 다이닝(식당+카페) 위탁운영 업체를 선정하고자 아래와 같이 공고합니다.

1. 단지개요

- 1) 단 지 명 : 래미안원페를라
- 2) 소 재 지 : 서울시 서초구 서초대로 19길 77
- 3) 단지규모 : 1,097세대 / 3개 단지 총 16개동
- 4) 총 관리면적 : 123,099.48㎡
- 5) 사용승인일 : 2025. 11. 25

2. 입찰의 종류 : 제한경쟁입찰, 적격심사제, 전자입찰(www.k-apt.go.kr)

3. 입찰내용

- 1) 입찰명 : 다이닝(식당+카페) 위탁운영 업체 선정
- 2) 계약기간 : 개장일로부터 1년간
- 3) 다이닝(식당+카페) 위치 : 1단지 클럽 래미안 B1
- 4) 다이닝(식당+카페) 운영조건
 - 가. 운영내용 : 1단지 커뮤니티 시설 내 다이닝(식당) 및 부속 카페시설 위탁운영
 - 나. 운영조건
 - ① 운영방식 : 총괄 위임방식(식단가제 : 재료비, 노무비, 경비 일체 사업자 부담)
 - ② 조리방식 : 현장조리와 CK 결합형 가능
 - ③ 식사단가 : 1식(중,석식) 판매가 11,000원(부가세 포함)
 - * 조식/키즈식/특별식 등은 운영전에 별도 협의
 - * 월 의무식 횟수 : 업체 제안 필수
 - ④ 카페메뉴 금액 : 아파트와 협의 후 결정
 - ⑤ 정산방법 : 포스 확인금액 전체를 부가세 포함하여 사업자에게 발행 청구 또는 직접 결제
 - ⑥ 운영식사 및 운영시간 : 상호 협의 후 조정 가능
 - 평일 기준 : 조식(07:30~09:30), 중식(11:30~14:00), 석식(17:00~20:00)
 - 매주 월요일 휴무(화~일까지 영업)
 - 휴일 및 공휴일 식당운영은 별도 협의
 - ⑦ 서빙형태 : 셀프(배식+퇴식)
 - ⑧ 운영인력 : 운영업체 자율
 - ⑨ 집단 급식소 설치 신고 : 식품위생법 제88조 제1항 및 동법 시행규칙 제94조 제4항에 따라 집단 급식소 설치신고(서초구청) 대상이므로, 위탁운영사가 신고
 - ⑩ 생산물책임자 배상책임보험은 운영업체에서 부담
 - ⑪ 부담주체
 - 주방/카페 기구 : 아파트에서 기 설치된 장비 이용
 - 주방 집기류, 소도구, 식기, 소모품, 잔반처리 등 : 업체에서 부담
 - 에너지비(전기, 수도, 난방, 가스 등) : 아파트에서 부담
 - 다. 기타사항 : 메뉴 구성 및 운영계획을 사업제안서에 상세 명기

4. 참가자격

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 제26조(참가자격의 제한) ①항의 각호에 해당되지 않은 업체
- 2) 입찰공고일 현재 자본금 10억 이상인 업체로서, HACCP 인증생산공장 보유업체
- 3) 식품위생법에 의거 식품접객업(위탁급식업)을 등록하고 식품영업 허가 위탁급식 및 구내식당 사업자로서 결격사유가 없는 업체
- 4) 입찰공고일 현재 식당시설(케이터링 또는 식음료 사업장 포함) 운영실적이 있는 업체
- 5) 현장설명회에 참석한 업체(커뮤니티 담당 팀장 면담 후 참석 확인필)

5. 입찰 제출서류

- 1) 사업자등록증 사본 1부
 - 2) 법인등기부등본(개인은 주민등록등본을 말한다) 1부
 - 3) 국세 및 지방세 납세필증(공고일 이후 또는 유효기간 내) 사본 1부
 - 4) HACCP 인증생산공장 증명서
 - 5) 공정거래위원회 발급 과징금 처분 사실유무확인서(입찰공고일 전일 기준 6개월간) 1부
 - 6) 적격심사제 평가배점표에 따른 제출서류
 - 가) 기업신용평가등급확인서 1부(입찰공고일 이전 가장 최근에 평가한 것으로서, 유효기간 이내의 것)
 - 나) 행정처분 확인서(입찰공고일 전일 기준 최근 1년간 해당 법령에 따른 처분권자 발급분) 1부
 - 다) 입찰공고일 현재로부터 최근 5년간 실적증명서(발급자 주소, 연락처, 계약기간 등에 관한 정보 표시) 각 1부
 - 라) 회사소개서 및 사업제안서 각 1부
 - (1) 회사소개
 - (2) 식당 및 카페 운영계획(운영형태, 메뉴구성, 가격, 이벤트, 운영 정상화 방안 등)
 - (3) 운영 인프라(인력운영, 식자재 품질관리, 위생 및 안전(환경)관리 등) 계획
 - (4) 고객만족 노력
 - (5) 고급화, 차별화 및 운영 활성화 전략
 - (6) 운영실적 등
 - 7) 입찰서(부가세 별도) 및 산출내역서 각 1부
 - 8) 입찰보증금(입찰금액 5%이상, 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택일) 1부
- ※ 선정지침 제8조(입찰서 제출) 제1항에 의거하여, 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고 그 밖의 입찰서의 구비서류와 타 서류 일체도 전자시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출하여야 한다.

6. 현장설명회 : 2026년 10월 8일(목) 10~17시까지 생활지원센터로 개별 방문 확인

- 현장 미확인으로 인한 책임은 입찰자에게 있음.

7. 입찰 일정

- 1) 입찰서류 제출 : 2026년 10월 15일(목) 15시까지 전자입찰(www.k-apt.go.kr)을 통해, 입찰서는 전자적인 방법으로 입력하고, 그 밖의 입찰서의 구비서류와 타 서류 일체도 전자시스템에 서류를 등록하는 방법으로 제출
 - 2) 개찰일시 및 장소 : 2026년 10월 15일(목) 16시이후, 생활지원센터 입찰담당자 PC
 - 3) 사업제안 설명회 일시 및 장소 : 2026년 10월 27일(화) 18시 30분/생활지원센터 회의실
 - 적격심사위원(총 10명) 시식용 한상차림 준비 및 제공(입찰 참여사 자율적 선택 가능)
 - 사업제안 설명은 입찰에 하자가 없는 업체로 한하며, 발표시간은 각 업체당 20분 발표, 질의응답 별도 10분 이내로 하고, 발표순서는 입찰참여 업체 상호기준 '가나다'순으로 함.
- ※ 개찰/사업제안 설명회 일시 및 장소는 아파트 사정에 따라 변경될 수 있으며, 변경 시 별도 통보합니다.

8. 낙찰자 선정 방법

- 1) 국토교통부 고시 제2024-196호 주택관리업자 및 사업자 선정지침에 의해 유효한 입찰 중 적격심사제 세부평가표에 의한 최고 득점자를 낙찰업체로 선정한다.
- 2) 최고점을 얻은 업체가 2인 이상인 경우 최저가격을 제시한 업체가 낙찰되고, 최저가격도 동일한 경우에는 추첨을 통해 낙찰업체를 결정하며 추첨일시 및 장소는 전화, 문자, 팩스, 서신 중 택하여 개별 통지한다.
- 3) 선정결과는 K-APT 전자입찰시스템에 공개한다.

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

10. 선정지침 제31조에 따른 입찰보증금 및 그 귀속에 관한 사항

- 1) 입찰에 참가하는 자는 입찰금액의 100분의 5 이상을 입찰보증금으로 납부하여야 한다.(입찰보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1)

- 2) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때에는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 3) 기타 사항은 선정지침 제31조(입찰보증금 등)에 따른다.

11. 계약체결에 관한 사항

- 1) 계약기간 : 개장일로부터 1년간
- 2) 계약보증금 : 계약상대자는 계약체결 시 계약금액의 100분의 10을 발주처인 당 아파트에 계약보증금(계약보증금은 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택1) 으로 납부하여야 하며, 계약상의 의무를 이행하지 아니하였을 때에는 해당 계약보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 3) 기타사항은 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정지침」 제29조(계약체결)에 따른다.

12. 입찰관련 유의사항

- 1) 제출된 입찰서류는 교환, 변경할 수 없으며, 접수된 서류가 허위로 판정된 경우 계약체결 전이면 낙찰을 취소하고, 계약체결 후이면 계약은 무효 처리함.
- 2) 입찰가격 산출내역서는 각 회사 양식으로 작성하되, 본 공고문 3.입찰내용을 참고하여 작성할 것.
- 3) 계약자는 제3자에게 하도급 할 수 없으며 위반 시는 계약을 무효처리하고 계약보증금은 당 아파트에 귀속 처리함.
- 4) 제출서류가 원본이 아닌 사본서류는 원본대조 필 후 제출해야 함.
- 5) 입찰가격은 부가가치세를 제외한 총 금액(1년)으로 하며, 세부산출내역서 합계금액과 일치해야 함.
(세부산출내역서는 1년간 내역서임.)
- 6) 본 공고문에 명시하지 않은 사항은 공동주택관리법령 및 국토교통부 고시 제2024-196호「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」에 따르며, 기타 자세한 사항은 당 아파트 생활지원센터(☎ 02-532-6493)에 문의 바랍니다.

13. 별지 서식서류 :

- 1) 별첨 1. 입찰서 1부.
- 2) 별첨 2. 입찰가액 산출내역서 1부.
- 3) 별첨 3. 적격심사 세부배점표 1부.

2026년 10월 1일

래미안 원페를라 관리주체[(주)타워피엠씨]
대리인 생활지원센터장(직인생략)

별첨 1. 입찰서

입찰서			
*참가번호		입찰명칭	다이닝(식당+카페) 위탁운영업체 선정
입찰가액	금 원정 (W)		
입찰보증금	금 원정 (W)		
위와 같이 입찰보증금 (입찰가격의 100분의 5 이상)을 첨부하여 입찰합니다. 2026년 월 일			
입찰자			
상호(성명)			
*대표자	성명 (인)		
법인등록번호 (개인은 생년월일)			
사업자등록번호			
주소(전화번호)			
래미안 원페를라 관리주체[(주)타워피엠씨] 대리인 생활지원센터장 귀중			
기재방법	* 참가번호는 기재하지 마십시오.		

210mm × 297mm(일반용지 60g/㎡)

별첨 2. 입찰가액 산출내역서

구 분 (항 목)	단 가(1식)	기준 단가 (화~일요일, 총 6일)	12개월(52주)	비 고
1. 중 식	원	원	원	12개월 : 기준단가*52주
2. 석 식	원	원	원	
입찰가 총액(부가세 제외) : 12개월 중식 + 12개월 석식				

※ 유의사항 : 모든 금액은 부가세를 제외하고 기재할 것

별첨 3. 적격심사 세부배점표

용역사업자 선정 적격심사제 세부평가 배점표

구분	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+,BQ, 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 (30점)	기 술 자 보 유 (10점)	10	모두 만점						
		8							
		6							
		4							
		2							
	장 비 보 유 (10점)	10	모두 만점						
		8							
		6							
		4							
		2							
	운 영 실 적 (10점)	10	5개소 이상						
		8	4개소						
		6	3개소						
		4	2개소						
		2	1개소 이하						
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%)						
	협 력 업 체 와 의 상 생 발 전 지 수 (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						
		배점점수 = {30-(30×□×(입찰가-최저가)/최저가)}, 가중치 □는 1로 한다. (예시) 입찰가격이 A업체가 100만원, 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 보유, 장비보유는 모두 만점으로 처리하며, 운영실적은 식당시설(케이터링 또는 식음료 사업장 포함) 운영실적 증명서를 제출 시 차등 점수 처리한다.
3. 참가업체가 적어 백분율로 산정이 되지 않는 경우에는 순위에 따라 배점한다.
4. 사업계획의 적합성은 식당 운영에 대한 효율성과 가성비 등 관리방안에 대한 내용을 평가하고 협력업체와의 상생발전지수는 식당 이용을 하지 않는 입주민과의 공생발전을 위한 상생협력 내용 등을 본다.
5. 입찰가격은 가중치를 입주자대표회의의 의결로 정하여 입찰공고시 명시하고, 입찰가격은 최저가 업체에 30점을 부여 1순위로 정하고 입찰가 점수는 소수점 1자리까지 인정(그 이하는 절사)