

어린이집 운영자 선정 입찰공고

「공동주택관리법 시행령」 제19조제1항제21호 및 아산금강펜테리움센트럴파크 관리규약 제57조(어린이집 운영 및 임대 등), 입주자대표회의 의결에 따라 공동주택 내 어린이집 운영자를 선정하고자 다음과 같이 입찰공고합니다.

1. 사업개요

- 1) 단지명: 아산금강펜테리움센트럴파크
- 2) 소재지: 충남 아산시 배방읍 동방로 136
- 3) 보육시설 면적: 244.9031㎡(보육실 면적 약 117㎡)
- 4) 보육정원: 44명

2. 입찰에 부치는 세부내용

- 1) 임대기간: 계약일로부터 3년(36개월)
- 2) 임대보증금: 일천만원(10,000,000원)
- 3) 월 임대료: 월 보육료 수입의 5% 이내

※ 보육료 수입 = 보육료(정부지원보육료 + 부모부담보육료) × 보육현원

가. 보육료는 보건복지부가 발행한 「보육사업안내(부록)」에서 정한 정부지원보육료와 부모 부담보육료를 말하며, 특별활동비 등 그 밖의 수입은 산입하지 아니한다.

나. 이 입찰은 최초 위탁으로 보육현원이 존재하지 아니하므로, 입찰금액 산출의 기준이 되는 인원은 제1항제4호의 보육정원 44명으로 한다.

- 4) 입찰금액: 월 임대료 × 36개월(부가가치세 제외)
- 5) 보증금은 계약 후 10일 이내에 입금하고, 월 임대료는 매월 선납하는 조건
- 6) 시설 운영에 필요한 인·허가는 운영주체가 직접 취득해야 함.

3. 현장설명회 : 없음

- 1) 별도의 설명회는 없으나 정확한 면적, 시설, 위탁 조건 등은 개별로 현장을 방문, 확인하여야 하며 미확인으로 인하여 발생하는 문제의 책임은 입찰자에게 있음.

4. 입찰의 종류 및 선정방법

- 1) 입찰의 종류와 방법 : 일반경쟁입찰, 전자입찰(K-apr)
- 2) 낙찰자 결정 : 적격심사제로 하며 세부 결정방법은 제11항에 따른다.
- 3) 어린이집 운영자 선정 적격심사표 항목을 심사 평가
- 4) 유효한 입찰이 2인 이상인 경우에 성립하며, 미달하는 경우에는 유찰로 하고 재공고한다.

5. 참가자격

- 1) 「영유아보육법」 제21조제1항에 따른 어린이집의 원장 자격을 갖춘 자
- 2) 관계 법령에 따라 어린이집을 설치·운영할 수 있는 자

- 3) 공고일 현재 관계 법령상 어린이집 설치·운영 또는 보육교직원 취업 등이 제한되는 사유가 없는 자
- 4) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자는 이 입찰에 참가할 수 없다.
 - 가. 해당 공동주택의 입주자대표회의 구성원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 운영하는 사업자
 - 나. 해당 공동주택의 관리사무소장 및 관리직원(그 배우자 및 직계존비속을 포함한다)이 운영하는 사업자
 - 다. 입찰과 관련하여 금품, 향응 또는 그 밖의 재산상 이익을 제공한 사실이 있는 자
 - 라. 「영유아보육법」 제16조 및 제20조의 결격사유에 해당하는 자

6. 입찰서 및 제출서류 마감 : 2026년 10월 23일(금) 17:00까지

7. 개찰 일시 및 장소 : 2026년 10월 26일(월) 09:00 이후, 관리사무소 담당자 PC

8. 적격심사 일시 및 장소 : 2026년 10월 28일(수) 17:00, 관리사무소 내 입주민회의실

9. 입찰서 등 제출서류에 관한 내용

가. 제출서류 목록

- 1) 입찰서 및 보육료 산출내역서 각 1부(첨부양식)
- 2) 입찰보증금(입찰금액의 5% 이상, 공제증권, 보증서 또는 현금)
- 3) 사업자등록증 또는 고유번호증 사본 1부
- 4) 법인등기부등본 또는 단체 관련 확인 서류(개인은 주민등록등본) 1부
- 5) 운영자(원장)의 영유아보육법 제21조제1항에 따른 자격증 사본 1부
- 6) 운영자(원장)의 성범죄 경력 및 아동학대관련범죄 전력 조회서 또는 관계 법령에 따른 확인서류
- 7) 어린이집 운영자 선정 적격심사표 항목에 해당하는 서류 및 자료

나. 제출방법

- 1) 전자입찰시스템(K-apt)에 등록
- 2) 전자입찰시스템에 입력한 입찰금액과 제출한 산출내역이 일치하여야 함.
- 3) 7호의 심사평가자료는 별개의 파일로 시스템에 등록

10. 입찰보증금과 관련된 사항

- 1) 입찰에 참가하는 자는 입찰 금액의 100분의 5 이상을 현금, 공제증권 또는 보증서 중 택일하여 입찰보증금으로 납부하여야 한다.
(현금 납부 입금계좌 (농협) 351-1379-8638-93 아산금강펜테리움센트럴파크입주자대표회의)
- 2) 낙찰자로 선정된 사업자가 특별한 사유 없이 10일 이내에 계약을 체결하지 아니하는 경우 또는 낙찰자가 계약체결을 거절하였을 때는 해당 입찰보증금을 발주처에 귀속시킨다.
- 3) 기타 사항은 국토교통부 고시 제2024-196호 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」 제31조를 준용하되, 지침의 내용과 이 공고가 다른 경우에는 이 공고에 따른다.

11. 낙찰자 선정방법

- 1) 적격심사 평가는 관리규약 제57조제3항에 따라 입주자대표회의 구성원이 수행한다.
- 2) 위원별 배점결과 최고점수와 최저 점수를 제외한 평균점수가 가장 높은 운영체를 낙찰자로 선정한다. 이 경우 소수점이하 두자리수까지 계산하며, 평균점수는 70점 이상이어야 한다.
- 3) 동점자가 발생한 경우 다음 순서에 따라 우선순위를 정합니다.
 - (1) 어린이집 운영계획 점수가 높은 자
 - (2) 운영체 대표 및 원장의 전문성 점수가 높은 자
 - (3) 운영체 운영실적 점수가 높은 자
 - (4) 운영체 공신력 점수가 높은 자
 - (5) 운영체 재정능력 점수가 높은 자
 - (6) 위 5가지 내용에 대해서도 동점자가 발생할 경우, 추첨을 통해 낙찰자를 선정한다.

12. 입찰 관련 유의 사항

- 1) 본 입찰은 공정한 심사를 위하여 심사위원에게 동일한 기준과 자료를 제공하는 블라인드 서류심사 방식으로 실시합니다.
- 2) 심사위원에게 제공하는 업체별 평가자료는 평가에 필요한 사항으로 한정합니다.
- 3) 입찰 참가자가 제출하는 서류 중 ‘어린이집 운영계획서’ 등 평가와 관련된 서류는 입찰자를 식별 할 수 있는 성명, 사진, 출신학교, 어린이집명 등 개인 신상이나 특정 업체를 유추할 수 있는 정보(로고, 고유 문양 포함)를 일체 기재하거나 표시할 수 없습니다.
- 4) 성명이나 어린이집명 등 부득이하게 포함되는 고유정보는 반드시 블라인드 처리 후 제출하여야 합니다. 단, 관리사무소 확인용 자격증 및 행정처분확인서 등 기초 증빙서류는 제외됩니다.
- 5) 블라인드 원칙을 위반하여 식별 가능한 정보를 노출할 경우, 적격심사 평가 점수에서 감점 처리하거나 의결을 통해 평가 대상에서 제외(입찰 무효)할 수 있으며, 이에 대해 입찰자는 일체의 이의를 제기할 수 없습니다.

13. 입찰의 무효

- 1) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 입찰은 무효로 합니다.
 - (1) 입찰참가자격이 없는 자가 참가한 경우
 - (2) 관계 법령상 어린이집 운영이 제한되는 자가 참가한 경우
 - (3) 필수 제출서류를 제출하지 않은 경우
 - (4) 허위 또는 위·변조된 서류를 제출한 경우
 - (5) 입찰금액 또는 산출내역(보육정원 44명외의 기준으로 산출)이 본 공고의 산정방법과 다른 경우
 - (6) 본 공고문 제2조 3)의 임대료 상한을 초과하여 입찰한 경우
 - (7) 입찰보증금 등 본 공고에서 정한 입찰요건을 충족하지 못한 경우
 - (8) 동일 입찰자가 중복하여 입찰한 경우
 - (9) 담합 또는 기타 부정한 방법으로 입찰에 참가한 경우
 - (10) 「주택관리업자 및 사업자 선정 지침」에서 정한 입찰 무효사유에 해당하는 경우

- 2) 입찰이 무효가 된 경우 위 사실의 통보는 입찰 시 등록한 유선전화, 문자, 팩스번호로 무효 사실을 통보한다.

14. 기타사항

- 1) 본 입찰공고문에 명시되지 않은 사항은 「공동주택관리법」 및 관계 법령, 「영유아보육법」 및 관계 법령에 따르며, 입찰자는 본 입찰에 관한 제반사항을 충분히 숙지하여 입찰에 응하여야 하며 숙지하지 못한 책임은 입찰자에게 있다.
- 2) 제출서류는 일체 반환하지 않으며, 서류상 허위 사실 발견 시 계약 후라도 무효 처리한다.
- 3) 낙찰자는 어린이집 운영권에 대한 일체의 양도, 전대, 대여, 재임대, 위탁, 근저당 및 질권을 설정할 수 없고 이를 위반할 시에는 즉시 계약을 해지한다.
- 4) 운영자로 선정된 후 10일 이내에 계약을 체결해야 하며, 계약을 체결하지 않으면 낙찰을 무효로 하고, 입찰보증금은 당 아파트에 귀속된다.
- 5) 운영자로 선정된 자는 계약체결 후 관련법령에 따른 안전보험에 가입해야 하고, 행정관청의 인가를 받은 후 인가증을 제출하여야 한다.
- 6) 아동학대 및 성폭력 등 형법상의 범죄 발생 시 계약을 즉시 해지한다.
- 7) 임차인의 귀책 사유로 인한 계약 해지, 취소 시 임차인은 조건 없이 1개월 내 퇴거하여야 한다.
- 8) 영유아의 입소는 「영유아보육법」 제28조에 따른 우선 제공 대상을 우선하되, 그밖의 경우에는 당 아파트 입주자등의 자녀를 우선 배정하는 것을 원칙으로 한다.
- 9) 보육시설에 설치하는 시설물의 설치비용과 모든 운영비용(전기료, 수도료, 난방비, 가스비 등)은 보육시설 운영자가 부담하며, 계약만료 시 시설투자는 당 아파트 측에 귀속하거나 입주자대표회의 요청 시 임차인 부담으로 원상복구 하여야 한다.(계약기간 중 보육시설물에 대한 변경이 필요한 때에는 사전에 당 아파트의 동의를 득하여야 한다.)
- 10) 이 어린이집과 관련하여 종전 입찰의 낙찰자 결정 취소를 다투는 계약체결금지가처분 사건이 있었으나 1심 및 항고심에서 모두 기각되어 종결되었으며, 본안소송이 제기될 가능성이 있음을 안내드립니다.
- 11) 기타 궁금한 사항은 관리사무소(041-548-2988)로 문의 바랍니다.

* 첨부1. 입찰서

* 첨부2. 보육료 수입 산출 내역서

* 첨부3. 보육시설(어린이집) 운영자 심사 세부 항목별 평가 기준

2026년 10월 12일

더씨앤(주) 대표이사의 대리인
아산금강펜테리움센트럴파크 아파트 관리사무소장 (직인생략)

【첨부 1】 입찰서

【별지 제1호 서식】 (제8조제1항 관련)

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

xw210mm×297mm(일반용지 60g/m²)

【첨부 2】 보육료 수입 산출 내역서

보육료 수입 산출 내역서				
나이(반배정)	세부 견적내역			비 고
	보육료단가	배정인원	반별 월보육료	
			원	
			원	
			원	
			원	
			원	
			원	
합 계 액			원	
월간임대료	합계액 × 5% 이내 = ()원			
입찰액 총계 (부가세 제외)	()원 × 36개월 = ()원			
* 월 보육료 = 정부지원보육료 + 부모부담보육료				
아산금강펜테리움센트럴파크 관리사무소				

보육 시설(어린이집) 운영자 심사 세부항목별 평가 기준

I. 어린이집 운영계획 [40점]

1. 보육사업 및 예산 계획 | 20점 |

- 필수 6대 요소 포함 여부 검토 ① 연간/월간 보육계획 ② 하루 일과표 ③ 연령별 보육계획
④ 취약보육 운영계획 ⑤ 특성화 프로그램 ⑥ 세입·세출 예산안
- [20점] 6개 필수 요소가 모두 포함되고 단지 규모가 고려됨
- [15점] 필수 요소 중 4~5개 반영 또는 일부 내용 미흡
- [10점] 필수 요소 중 2~3개 반영 또는 표준안 단순 복사
- [5점] 필수 요소 중 1개만 반영 또는 내용이 현저히 부족함
- [0점] 미제출 또는 계획이 전혀 없음

2. 교직원 운영 및 관리계획 | 10점 |

- 필수 5대 항목 포함 여부 검토 ① 배치 및 업무분장 ② 채용 및 적응계획 ③ 아동학대 예방·대응
④ CCTV 관리 ⑤ 보육교직원 복무 및 교육
- [10점] 5개 항목의 구체적인 실행 매뉴얼이 모두 제시됨
- [7점] 3~4개 항목의 계획은 있으나 세부 내용 일부 미흡
- [4점] 1~2개 항목만 제시되거나 기본 원칙만 단순 나열됨
- [0점] 미제출 또는 내용이 전혀 없음

3. 안전·건강·위생 관리계획 | 10점 |

- 필수 4대 항목 포함 여부 검토 ① 소방 및 안전관리 ② 감염병 예방·대응 ③ 위생 및 급식 관리
④ 시설·환경 관리
- [10점] 4개 항목에 대한 예방 및 대응 대책이 구체적임
- [7점] 2~3개 항목의 계획은 있으나 실행 방안 일부 미흡
- [4점] 1개 항목만 제시되거나 단순 선언적 문구만 있음
- [0점] 미제출 또는 내용이 전혀 없음

II. 운영체 대표 및 원장의 전문성 [35점]

1. 원장 내정자의 보육 경력 | 10점 |

**기준: 경력증명서상 총 합산 기간

- [10점] 10년 이상
- [8점] 7년 이상 ~ 10년 미만
- [6점] 5년 이상 ~ 7년 미만
- [4점] 3년 이상 ~ 5년 미만
- [1점] 3년 미만

2. 원장 내정자의 교육·연수 실적 | 10점 |

**증빙: 최근 3년 이내 이수증/수료증 합산 시간

※ 인정교육 : 아동학대 예방/ 보육과정/ 어린이집 회계/ 노무관리/ 안전관리/ 감염병 관리/ 영유아 발달/ 장애·취약보육/ 기타 어린이집 운영 관련 직무교육

- [10점] 연수 이수시간 총 40시간 이상
- [7점] 연수 이수시간 총 20시간 이상 ~ 40시간 미만
- [4점] 연수 이수시간 총 20시간 미만
- [0점] 이수 실적 없음

3. 대표자 및 원장의 자격 전문성 | 10점 |

**증빙: 국가/기관 발행 자격증 사본

- [10점] 필수 원장 자격 외 유관 국가자격(사회복지사, 유치원정교사 등) 보유
- [8점] 필수 원장 자격 외 유관 민간자격(아동심리상담 등) 보유
- [6점] 필수 원장 자격(또는 보육교사 자격) 1개만 보유
- [0점] 해당 없음 (자격 미달)

4. 보육 관련 표창·수상 실적 | 5점 |

**증빙: 최근 5년 이내 상장 사본

- [5점] 국가·지자체·공공기관장 표창/수상 2건 이상
- [4점] 표창/수상 1건
- [2점] 수상 실적 없음

III. 운영체의 운영실적 [10점]

1. 복지·보육 시설 운영 경력 | 5점 |

**증빙: 최근 5년 이내 운영경력증명서 또는 위탁계약서, 기관·지자체 등이 발급한 확인자료

- [5점] 운영 경력 5년 이상 또는 위탁 실적 3건 이상
- [4점] 운영 경력 3년 이상 ~ 5년 미만 또는 위탁 실적 1~2건
- [3점] 운영 경력 1년 이상 ~ 3년 미만
- [2점] 운영 경력 1년 미만 또는 신규(처음) 운영체

2. 지역사회 기여 및 활동 실적 | 5점 |

**증빙: 최근 5년 이내 기관발급 확인서, 협약서 등

- [5점] 증빙 가능한 공식 활동 실적 3건 이상
- [4점] 공식 활동 실적 1~2건
- [3점] 실적 없음 (*자기작성 확인서는 실적 제외)

IV. 운영체의 공신력 [10점]

1. 어린이집 평가 및 운영상태 | 5점 |

**증빙: 한국보육진흥원 평가결과서 등

- [5점] 평가 결과 최상위(기존 A등급 또는 개선필요 문구 없음)
- [3점] 일부 개선사항이 있으나 정상 운영 수준(기존 B등급 수준)
- [2점] 평가 진행 중이거나 실적이 없는 신규 운영체
- [0점] 재평가 대상이거나 중대한 지적 사항이 명시된 경우

2. 행정처분 및 법규준수 | 5점 |

****증빙:** 지자체 발급 행정처분 확인서

- [5점] 최근 5년 이내 행정처분 및 법령위반 사실 전혀 없음
- [3점] 경미한 시정조치 이력이 있으나 현재 모두 이행 완료됨
- [1점] 반복적인 행정처분 이력이 있거나 미이행 사항이 존재함

V. 재정 능력 [5점]

1. 자산 안정성 및 체납 여부 | 5점 |

****증빙:** 국세·지방세 완납증명서, 재산/부채 증빙 서류

- [5점] 세금 체납이 없고, 순자산 기준(개인 1억 이상 / 법인 3억 이상)을 충족하며 초기 운영자금 계획이 명확함
- [4점] 세금 체납은 없으나 자산 기준이 다소 미달하거나 자금 계획이 일부 미흡함
- [3점] 현재 세금 체납이 있거나 재정상태 확인 서류를 미제출함

아산금강펜테리움센트럴파크 관리사무소