

# UNIST 신축BTL 복합문화공간 커피점 운영 사업자 입찰공고

1. 공고문 : 울산과학기술원 신축BTL 복합문화공간 커피점 운영 사업자 제안 입찰 공고

## 2. 부속시설 개요

1) 위치: 울산광역시 울주군 언양읍 유니스트길 50 울산과학기술원  
울산과학기술원 신축BTL 내 임대공간

2) 임대 업종, 면적 등

업종	위치	층	면적(m <sup>2</sup> )	입찰방식
커피점(복합문화공간)	학술정보관(202동)	1	330.0	제안평가

## 3. 입찰 주요 내용

1) 입찰 방식 : 제안평가 방식

- 1개 이상 업체 입찰 참여시 유효한 입찰
- 입찰가격 및 제안서 평가를 통한 업체 선정

2) 입찰 신청 자격 및 제안

- 해당업종 3년 이상 운영 경험이 있는 개인 또는 법인(대표자 실적 포함)
- 실적증명서 제출 : 해당 실적의 운영증명서 또는 임대차계약서
- 복합문화공간에 부합하도록 커피점 및 문화프로그램 운영 가능 업체  
예) 강연, 강습, 공연, 체험활동 등 (UNIST 학생 참여 가능)

3) 입찰참가 제출서류

- 입찰참여 의향서
- 운영제안서

**[제안 필수 내용]** 임대료, 회사소개, 재무구조, 운영실적, 인테리어 공간 구성, 브랜드, 메뉴운영계획, 위생/안전관리, 인력구성, 고객만족도, 복합 문화공간의 일부로서 운영계획, 문화프로그램, 기타 운영 차별화 내용 등

- 커피점 운영관련 실적증명서(최근 5년 이내 수행실적)
- 운영매장 현황 : 공시 자료 또는 기타 현황 증명 자료
- 2021년 재무제표 증명원

### 3. 입찰 주요 내용

- 4) 운영 기간(임대차 기간) : 3년 (계약만료 전 협의를 통해 재계약)
- 5) 보증금 : 월 임대료의 10배
  - 임대차계약 체결시 전액 일시 납부, 보증금 반환시 이자 없음
- 6) 공과금 : 수도광열비 등 각종 공과금은 임차인 부담
- 7) 임대차 전용 공간내 인테리어, 설비, 소모품 등은 임차인 부담
- 8) 임대료(VAT별도) : 아래 기준표 참조

(VAT별도)

업종	기준임대료(월)	입찰방식
커피점(복합문화공간)	3,275,000원	제안평가

- 계약시작일부터 2023년 12월 31일까지 임대료는 면제함.
- 24년 1월부터 계약종료일까지의 임대료는 임차인이 23년 12월 31일까지 운영한 손익현황을 참고하여 임대인과 임차인 간 상호 협의 후 적용함.
- 9) 주무관청이 필요하다고 판단하는 경우, 주무관청과 사업시행자가 합의한 회계법인에 감사를 요구할 수 있음.

### 4. 주요 입찰 조건

- 1) 운영 개인 또는 법인과 임대차계약 조건
- 2) 연1회이상 이용자 만족도조사 실시 必 (만족도조사 점수는 재계약시 반영됨)

### 5. 추진 일정

- 1) 입찰 공고 : 2022년 4월 1일(금) ~ 4월 12일(화) (12일간)
- 2) 입찰진행 일시 : 2022년 4월 14일(목) 14:00 UNIST 205동 B201호 회의실
  - ※ 단독입찰의 경우 평가점수 80점 이상 업체를 우선 협상대상자로 선정
- 3) 입찰장소 및 방법 : (주)에스앤아이코퍼레이션 회의실 / 제안 PT 및 입찰가 제출
- 4) 계약 체결 및 인테리어 공사 : 2022년 4월 18일(월) ~ 6월 30일(목)
- 5) 입찰참가 의향서 제출기한 : 2022년 4월 12일(화) 18시까지
  - E-mail 접수 가능하며, 본 입찰 참여시 원본 제출
- 6) OPEN(임대차기간 개시) : 2022년 7월 1일(예정)

## 6. 기타

- 1) 본 입찰의 부속시설은 “사회기반시설에 대한 민간투자법”에 의한 BTL (Build Transfer Lease) 사업 시설로 부속시설의 소유권은 정부에 있음. 본 입찰의 발주처인 (주)에스앤아이코퍼레이션은 정부에서 설정하는 관리 운영권에 근거하여 부속시설에 대한 임대 권한이 있음.
- 2) 본 입찰의 부속시설에 대한 보증금 담보 및 임대차 기간에 대한 등기는 불가함(상기 1번 사유).
- 3) 본 입찰 참여자는 입찰 및 운영에 필요한 사항(공고내용, 현장답사, 경쟁 상황 조사 등)을 사전에 확인하여야 하며, 확인하지 않은/못한 사항에 대한 책임은 입찰 참여자에게 있음.
- 4) 본 입찰 참여자는 본 입찰 공고문의 내용(첨부 포함)에 동의한 것으로 간주함.

### [첨부]

1. 학교 개요
2. 임대차목적물 도면
3. 복합문화공간 개요
4. 성과요구수준
5. 입찰참가 의향서(양식)
6. 평가표(양식)

2022년 3월 30일

(주)에스앤아이코퍼레이션 입찰담당 : 전호일

052-217-6986

hijeon51@sni-atxpert.co.kr

# [첨부1. 학교개요]

## 1. UNIST 임대업체 현황 안내

구 분	업 종	입 점 위 치		비 고
		위 치	면적(m <sup>2</sup> )	
1차기숙사 편의시설	기숙사식당	1차 기숙사 관리동	1,409.7	집단급식소
	세탁실	기숙사 3개동 각 1층 교수아파트 402동 B1층	180.1	유니룩스
	편의점	기숙사관리동 1층	63.2	세븐일레븐
대학본부	교직원식당	대학본부 3층	429.3	집단급식소
학생회관	학생식당	학생회관 1층	1521.7	집단급식소
	편의점	학생회관 2층	76.4	세븐일레븐
	복사/문구	학생회관 2층	39.0	협진
	서점	학생회관 2층	64.0	협진
	분식점	학생회관 2층	56.0	김밥천국
	치킨/호프점	학생회관 2층	112.3	두드림치킨
	커피전문점	학생회관 2층	152.47	팬도로시
공학관	커피전문점	2공학관 2층 (Take-Out)	33.0	팬도로시
2차기숙사 편의시설	세탁실	신축기숙사 2개동 각1층	93.4	유니룩스
	편의점	부속시설 1층	70.7	세븐일레븐
	복사실	부속시설 2층	-	협진
	당구장	부속시설 1층	116.3	UNIST 당구장
	복카페	부속시설 2층	44.0	유니스넥
4차기숙사 편의시설	식당	309동 2층	592.8	미운영
	매점	309동 1층	63.8	세븐일레븐
	세탁실/세탁소	309동 2층	122.7	유니룩스
커뮤니티센터 편의시설	편의점	커뮤니티센터	50.0	세븐일레븐
	제과점	커뮤니티센터	32.0	브레댄코
	패스트푸드점	커뮤니티센터	50.0	맘스터치
연구동	커피전문점	110동 2층	50.0	더치앤빈
식당동	일반음식점	206동 1층, 2층	1,021.2	히노아지/본건강한상 /오크테이블

※ 울주학사(3차기숙사) 임대업체 : 편의점, 세탁실, 복사실

## 2. UNIST 구성원 현황

[21년 10월 기준]

구 분	인원
학부생 / 대학원생	2,622명 / 2,000명
교직원 / 연구원	756명 / 512명
합 계	5,890명

# [첨부2. 임대차목적물 도면]

## [학술정보관(202동) 1층]



### [첨부3. 복합문화공간 개요]

- 사업목적 : 구성원·지역 주민 대상 문화컨텐츠 및 창조활동 공간 제공
- 사업기간 : 2022. 7월 오픈 예정
- 사업장소 : UNIST 학술정보관 1층
- 사업규모 : 약1,700㎡(약520평) 규모
- 사업내용 : UNIST 구성원, 지역 주민을 위한 복합문화공간 조성

구분	문화공간(A)	창조공간(B)	체험공간(C~D)
개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 북카페 운영</li> <li>- 도서 추천, 작가 초청, 문화프로그램 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 커피숍 운영</li> <li>- 휴게·휴식 공간</li> <li>- 학생 창의 및 체험활동 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지역 명소 문화공간</li> <li>- 체험·전시공간</li> <li>- 이벤트 행사 등</li> </ul>
규모	○ 약 550㎡(약170평)	○ 약 330㎡(약100평)	○ 약 820㎡(약250평)

\* 창조공간 : UNIST의 학생, 지역 주민 등이 휴식 및 문화, 창의(체험)활동 등을 할 수 있는 공간



## [첨부4. 성과요구수준]

### [성과요구수준]

1. 사업시행자는 부속시설 운영주체가 운영 및 관리함에 있어 관계 법령이나 세제상 문제가 발생하지 않도록 준수하여야 한다.
2. 기타 부속시설에 대하여 주기적으로 상태점검과 안전점검을 실시하여야 한다.
3. 상태점검은 경험과 기술을 갖춘 자가 육안 또는 설문 등에 의하여 조사를 실시함으로써 기타 부속시설의 가격 적정성, 운영 실태, 학생 편의성 등을 조사하는 행위를 말한다.
4. 안전점검은 기타 부속시설 이용 중 사고 가능성을 미리 발견하고, 이에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 원인 등을 조사하는 행위를 말한다.
5. 유지관리는 기타 부속시설의 가치를 보전하고 기타 부속시설 이용자의 편의를 높이기 위하여 기타 부속시설을 일상적으로 점검하고 파손된 부분을 원상복구하며 경과시간에 따라 요구되는 기타 부속시설의 대수선, 소수선에 필요한 활동을 하는 것을 말한다.
6. 상태점검 및 보안점검의 주기는 “표1.부속시설상태 / 안전점검 주기”표를 기준으로 한다.

구분	상태 점검	안전 점검
대상	부속시설의 비용, 학생(이용자) 편의성, 운영실태 등	부속시설 내 모든 시설물 및 기구류
최소 주기	반기당 1회 이상	반기당 1회 이상

※ 입찰 참여자는 상기 성과요구수준의 사업시행자 역할을 수행하여 함.  
(5번 항목은 임차인의 과실에 의해 해당 사항이 발생한 경우에 한함)

## [첨부5. 입찰참가 의향서]

주식회사 에스앤아이코퍼레이션 대표이사 귀하

본 인/법인은 귀사에서 공고한 울산과학기술원 신축BTL 커피점(복합문화공간) 임대 운영 사업자 입찰에 참여하고자 합니다.

구 분		내 용
참여 업종		
입찰 참여 신청자	법인명 또는 이름	
	법인등록번호 또는 주민등록번호	
	연락처	
	이메일	
입찰가 (VAT별도)		

2022년 월 일

법인명

대표이사 (인)



## [첨부6. 제안평가표]

# UNIST 복합문화공간 커피점 운영업체 제안평가표

업체명 :

평가자 :

(인)

구 분		평가항목	평 가 요 소	배 점	평 점
재무적 요인 (35점)	임대료 (10점)	연간 임대료 제안 금액	- 연간 임대료 제시 금액_최고가 (VAT별도)	5~10점	
	투자비 (20점)	인테리어 공간구성	- 복합문화공간의 일부로서 인테리어 구성, 독창성 - 쾌적한 공간조성 및 집기류 구성 - 투자금액 규모	15~20점	
	재무구조 (5점)	연매출/ 자본금	- 본사 또는 사업자 재무구조 우수성	0~5점	
영업적 요인 (45점)	운영능력 (40점)	메뉴계획	- 메뉴 다양성, 단가 및 구성	10~15점	
		운영계획	- 복합문화공간의 일부로서 운영계획 - 위생/안전관리, 인력계획 등	10~15점	
		고객만족도	- 설문조사, 모니터링 제도 등 평가관리 - 고객만족도 평가 및 불만처리	5~10점	
	지명도 (5점)	브랜드 지명도	- 연혁, 점포수, 광고/홍보 등	0~5점	
기타 (20점)	부가제안 (20점)	차별화 제안	- 입점의지 (적극성) - 문화프로그램 제안내용	15~20점	
		<b>총 계</b>		<b>60~100점</b>	

- 평가점수 : 항목별 배점기준 내 점수 부여
- 평가위원의 각 평가 점수를 합산하여 업체별 평가 순위 선정
- 최고득점 업체를 우선협상대상자로 선정
- 단독 제안시 평균 80점 이상일 경우 우선협상대상자로 선정