
- 여수죽림 A7BL 민간참여 공동주택사업 -

민간사업자 공모지침서

2024. 11.

(재공모)

목 차

제1장 사업 개요

- 제 1 조 지침의 목적
- 제 2 조 용어의 정의
- 제 3 조 사업목적
- 제 4 조 사업기간
- 제 5 조 추정사업비
- 제 6 조 사업대상지 및 관련계획
- 제 7 조 사업시행 방식

제2장 민간사업자 공모 개요 및 신청자격

- 제 8 조 추진일정
- 제 9 조 사업신청자격 및 방법
- 제 10 조 신청예약금
- 제 11 조 민간사업자 사업비 제안
- 제 12 조 사업신청 무효
- 제 13 조 신청서류 및 작성양식
- 제 14 조 제출방법
- 제 15 조 전산파일 제출
- 제 16 조 비용부담 및 서류반환
- 제 17 조 소요비용의 보상지원

제3장 사업계획서 평가

- 제 18 조 사전검토
- 제 19 조 평가개요 및 분야
- 제 20 조 평가내용
- 제 21 조 제안서 평가방법
- 제 22 조 가격평가 대상자 선정
- 제 23 조 가격평가 배점 및 평가방법

제4장 우선협상대상자 선정

- 제 24 조 민간사업자 평가위원회 구성
- 제 25 조 민간사업자 평가위원회 평가
- 제 26 조 평가결과 공개
- 제 27 조 우선협상대상자 선정
- 제 28 조 우선협상대상자 선정 취소

제5장 사업협약 체결 및 해지 등

- 제 29 조 사업협약 체결
- 제 30 조 민간사업자
- 제 31 조 사업협약서의 내용
- 제 32 조 협약이행보증금 납부
- 제 33 조 사업협약의 해제 또는 해지
- 제 34 조 손해배상
- 제 35 조 원상복구

제6장 투자 및 회수

- 제 36 조 실무협의체 구성
- 제 37 조 구성원 투자지분율의 변경
- 제 38 조 중간정산
- 제 39 조 사업완료 등
- 제 40 조 급격한 물가변동에 의한 사업비 조정
- 제 41 조 분양관리 등
- 제 42 조 분양가 산정

제7장 인·허가 및 사업시행

- 제 43 조 공동사업자의 의무
- 제 44 조 인·허가 추진 및 입주관리
- 제 45 조 사업계획 시행 및 변경
- 제 46 조 모델하우스 건립 등
- 제 47 조 설계의 적정성 등
- 제 48 조 사업착공, 준공 및 사용검사
- 제 49 조 사업의 성실 이행

제8장 기타사항

- 제 50 조 책임한계
- 제 51 조 건설사업관리 등
- 제 52 조 하자관리
- 제 53 조 공용시설 관리 서비스 제공
- 제 54 조 보증업무
- 제 55 조 지역건설산업 활성화
- 제 56 조 분쟁해결
- 제 57 조 타 내용과의 위계
- 제 58 조 기타

<붙임 1> ~ <붙임 3>

제1조 (지침의 목적)

본 공모지침서는 전남개발공사(이하 “公社” 라 한다)가 여수 죽림1지구 A7BL 민간참여 공동주택사업을 공동 시행할 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정하며, 향후 본 지침에 따라 선정된 우선협상대상자와 사업협약 체결 시 기본지침서인 동시에 협약문서의 일부로 활용한다.

제2조 (용어의 정의)

본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “여수죽림 A7BL 민간참여 공동주택사업” (이하 “본 사업”)이라 함은 公社와 민간사업자가 「공공주택특별법」, 「주택법」에 의하여 사업협약을 체결하고 수행하는 주택사업을 말한다.
- ② “사업신청자” 라 함은 본 사업의 민간사업자 공모에 참여하여 사업신청서류를 제출한 자를 말한다.
- ③ “신청예약금” 이라 함은 제10조에 의거 사업신청서류 제출 시 公社에 예치하는 공모 신청 보증금을 말한다.
- ④ “우선협상대상자” 라 함은 본 사업의 민간사업자 공모에 참여한 사업신청자 중 제27조에 따라 선정된 사업협약 체결의 우선권을 갖는 사업신청자를 말한다.
- ⑤ “민간사업자” 이라 함은 민간사업자 공모를 통하여 우선협상대상자로 선정된 자로서 公社와 사업협약을 체결한 후 협약이행보증금을 납부한 자를 말한다.
- ⑥ “민간사업자 사업비” 라 함은 사업신청자가 공모 시 공동시행을 위해 사업비를 제안하는 것으로 총사업비 중에서 公社 사업비를 제외한 본 사업에 필요한 모든 비용을 말한다.
- ⑦ “민간사업자 사업비 제안금액” 이라 함은 제11조에 따라 사업신청자가 제안하는 민간사업자 사업비를 말한다.
- ⑧ “사업협약” 이라 함은 公社가 본 사업을 추진하기 위하여 우선협상대상자와 체결하는 약정(협약)을 말한다.
- ⑨ “협약이행보증금” 이라 함은 우선협상대상자가 公社와 체결한 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 사업협약에서 정한 금액과 방법으로 公社에 납부하는 금액을 말한다.
- ⑩ “총사업비” 라 함은 본 사업을 시행하기 위한 公社와 민간사업자의 사업비 합계 금액을 말한다.
- ⑪ “사업지분율” 이라 함은 총사업비에 대한 公社와 민간사업자의 투입 금액 비율을 말한다.

- ⑫ “중간정산” 이라 함은 사업완료 전 민간사업자가 본 사업에 투입 완료한 사업비를 회수하는 절차를 말한다.
- ⑬ “사업완료” 라 함은 본 사업의 공사 준공과 입주지정기간이 종료된 후 公社와 민간사업자가 사업비 정산을 완료한 경우를 말한다.
- ⑭ “설계지침서” 라 함은 설계와 관련하여 공모지침서를 보완하는 것으로 민간사업자 공모에 관련된 최소한의 요구기준을 말한다.

제3조 (사업목적)

본 사업의 목적은 사업대상지에 입주민들에게 품격 높은 주택을 공급하여 주거수준 향상을 도모하고 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.

제4조 (사업기간)

- ① 본 사업의 기간은 협약체결일 ~ '29년 2월(입주지정기간 2개월 포함)까지로 하며, 토지가용시기 및 착공은 '25년 12월(예정)이다.
 - * 위 토지가용시기는 물리적인 착공여건이 확보되고 사업승인 등 인·허가 완료 예상시점이며, **민간사업자는 부득이한 사유(公社가 인정하는 사유에 한함)를 제외하고는 '25년 12월에 착공신고를 완료하여야 한다.**
 - * 민간사업자는 향후 公社의 운영계획(사업승인, 착공, 공급 등)을 준수하여야 하며, 실제 토지가용시기 등 사업추진 일정은 변경 될 수 있음.

설계 및 인허가	'25년 01월 ~ '25년 12월(12개월)
착 공	'25년 12월
건축공사	'26년 01월 ~ '28년 12월(36개월)
입 주	'29년 1월 ~ '29년 2월 (2개월)

- ② 제1항의 예정 사업기간과 토지가용시기는 협약체결 후 3개월 이내 실무협의체에서 확정한다. 민간사업자는 확정(조정)된 토지가용시기 전 착공을 위한 인·허가 등 사전 조치를 완료하여야 한다.
- ③ 공동시행이 종료되더라도 민간사업자는 하자보수 등 주택건설과 관련된 사항은 관련 법규에 규정된 기간이 종료될 때까지 책임을 완수하여야 한다.
- ④ 제1항에도 불구하고 민간사업자의 책임에 따라 설계 및 인·허가 기간, 공사기간 등 사업추진이 지연될 경우 민간사업자 부담으로 상호 합의 하에 사업기간을 조정할 수 있으며 이에 따라 협약이행보증기간 등도 변경한다.

제5조 (추정사업비)

본 사업의 추정사업비(VAT포함)는 아래와 같이 구성된다.

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	公社			민간사업자		
		합계	토지비	기타비용	합계	공사비	기타비용
여수죽림 A7BL	713,620	189,452	150,974	38,478	524,168	500,611	23,557

(1) 토지비

- 해당 토지에 대해서 공사가 민간사업자 공모 시 제시한 가격
- 토지비는 추후 주택분양(공급)가 산정 시 적용하는 감정가격으로 조정(변경)

(2) 公社 기타비용

- 건설사업관리비, 금융비용, 감정수수료, 일반관리비, 제세공과금(보존등기비용 등) 등 토지비를 제외한 부대비용

(3) 공사비

- 아파트, 부대복리시설 등 해당단지 건설을 위한 사업신청자가 제안할 수 있는 건설공사비 등 공사비의 최대한계 금액
- 인·허가 절차 이행 시 심의의견 등(각종 인증 및 영향평가, 구조심의, 설계심의, 주택건설사업계획·착공·준공 승인조건 등)의 이행에 필요한 일체의 공사비 포함
- 설계도서에 없는 추가 설치품목(예-빌트인 가전, 시스템 에어컨 등)은 민간사업자 사업비에 미포함
- 발코니 확장비, 디자인 특화, 식생유지관리공사비, 각종 점검·시험비(특수구조물에 해당되는 경우 제반비용 포함), 물가변동, 각종 컨설팅, 동영상 기록관리 비용 등 공사를 진행함에 필요한 일체의 비용 포함
- ※ 사업계획서, 도판, 설계도서 등 사업신청자가 제출하는 신청서류에 설치하지 않는 품목은 일체 표현 금지 (점선 표기 시 설치로 간주)

(4) 민간사업자 기타비용

- 사업신청자가 제안할 수 있는 기타비용의 최대한계 금액
- 설계(BIM포함) 등 각종 용역비, 장애물 없는 생활환경(BF) 인증, 제로에너지 건축물 인증(ZEB) 5등급, 범죄예방 환경설계 인증(CPTED) 등 각종 인증 및 영향평가, 지반조사 등 주택설계 및 인·허가 추진에 필요한 일체의 비용
- 사업대상지 관리비, 현장상황실 설치·운영비, 감독(건설사업관리)사무실 설치·운영비(전기료, 운영에 필요한 인건비 등 일체), 폐기물처리비(폐토사처리비 등 포함), 샘플세대 설치·운영비, 미술품설치비, 각종 부(분)당금, 소방시설 종합점검(최초점검)비, 급수공사비, 각종 공과금, 각종 인입공사비, 각종 시운전비, 부대·복리시설의 가전·가구·물품·집기 등 각종 비용, 각종 수수료, 협약이행 보증수수료 등 각종 보증수수료(공사이행보증 제외), 제세공과금(보존등기비용 등), 분양 중도금 이자(무이자 및 이자후불제 선택 시), 분양경비, 판매홍보비, 계약유지관리비(명의변경 등), 모델하우스 설치·부지임대 및 운영비, 입주관리비(사업완료 전까지 미입주 세대 관리비용, 입주지원센터 운영비용 포함), 하자관리비(하자관리센터 운영비 포함) 등 주택건설공사·준공·분양·입주관리에 필요한 일체의 비용 및 제안사항에 대한 공사비 외 일체의 비용을 포함

※ 公社의 요청으로 중도금 무이자 혹은 이자후불제를 적용하는 경우, 해당 비용은 민간사업자 사업비에 포함하지 않으며 공사의 기타비용으로 처리. 단, 이 경우에도 해당 업무는 민간사업자가 처리하여야 하며, 해당 이자 또한 민간사업자가 선집행하고 수분양자의 입주 후, 실비 정산 처리

※ 향후 분양가는 사업관리지침에 따라 추정사업비, 예비비, 이윤 등을 고려하여 분양가 심의위원회를 거쳐 公社에서 결정

제6조 (사업대상지 및 관련계획)

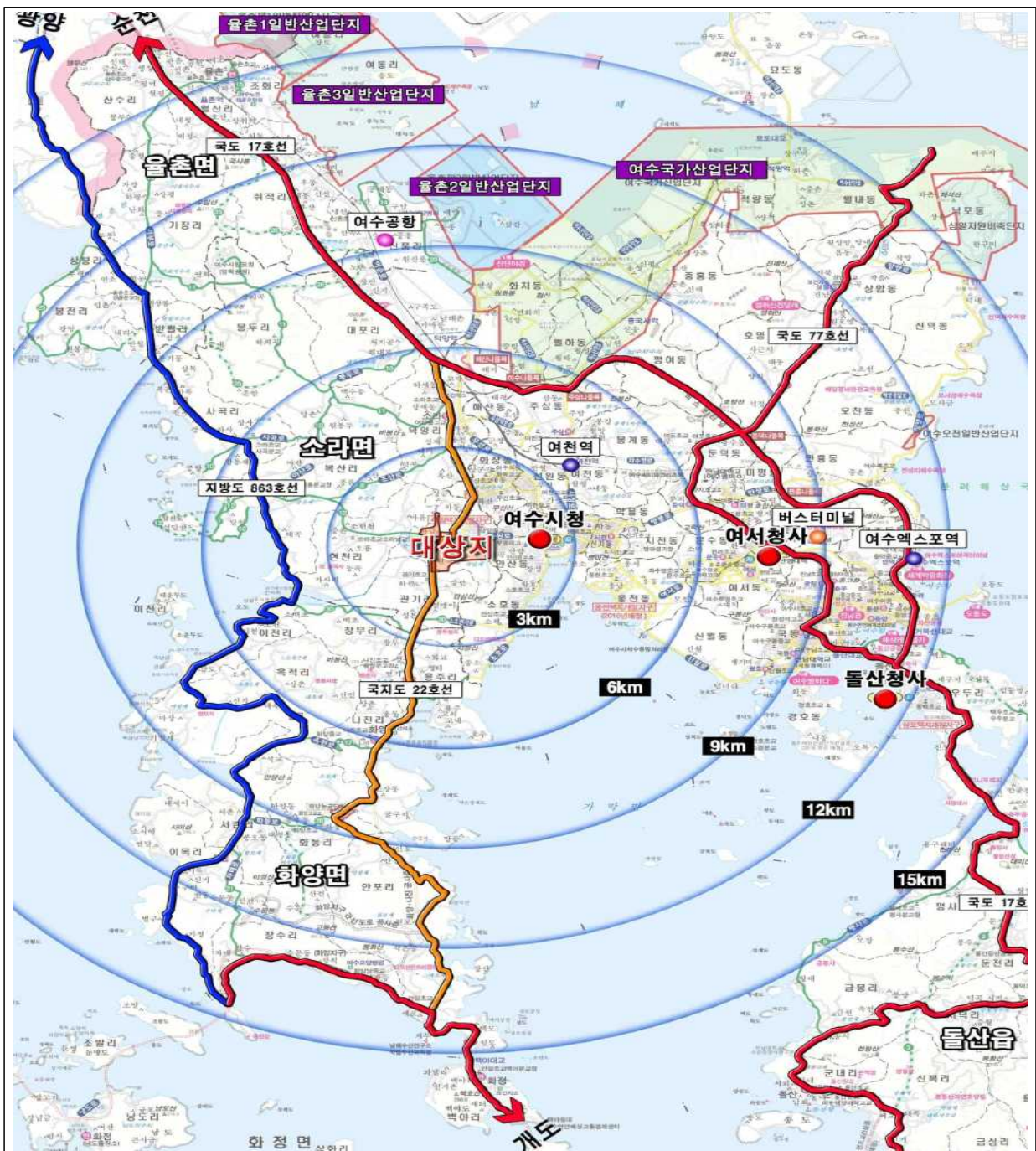
① 본 사업의 사업대상지에 대한 토지이용계획은 아래와 같다.

구 분	대지면적(m ²)		주택 유형	세대수 (호)	최고층수	건폐율	용적률
A7	A7-1	45,981	다*	648	20층	50%이하	200%이하
	A7-2	47,108		748			180%이하

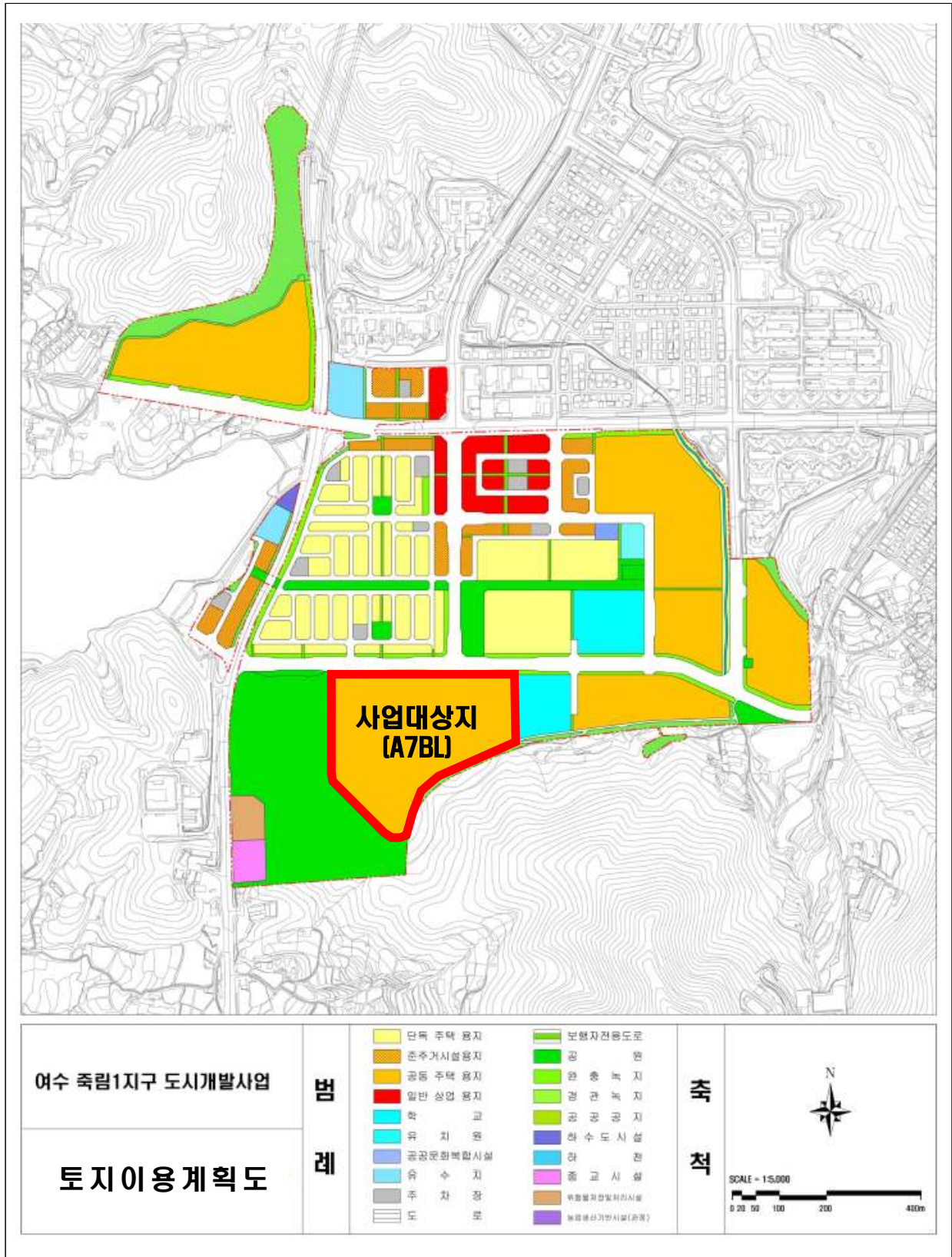
*다 : 전용면적 60㎡초과 85㎡이하의 아파트 및 부대복리시설 + 85㎡초과 혼합아파트 및 부대복리시설

1. 여수 죽림1지구 도시개발사업 내 A7BL

< 위치도 >



< 토지이용계획도 >



② 사업신청자는 공급면적 175,360㎡ 이상을 반드시 확보하여야 하며 미이행 시 평가에서 제외(사업신청 무효)하며, 상가(근린생활시설)는 입지조건 및 주변현황을 분석하여 위치선정, 적정면적 및 호실을 제안하여야 한다.

※ 공급면적이란 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른 면적 중 주거전용면적과 주거공용면적의 합을 말함

③ 본 사업과 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 민간사업자는 이를 준수하여야 한다.

1. 여수 죽림1지구 도시개발사업 계획(개발계획, 실시계획, 지구단위계획[시행지침])
2. 여수 죽림1지구의 각종 영향평가, 에너지사용계획 및 광역교통개선대책
3. 「공공주택 특별법」, 「공공주택 업무처리지침」, 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」, 「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정 및 동 규칙」, 「주차장법」, 「건축법」, 「기계설비법」, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」, 여수시 조례 등 관련법령과 본 사업의 설계지침서

④ 본 사업은 향후 주택건설사업계획(변경)승인 신청 등 관련 인·허가 절차를 추진할 계획이며, 사업지구에 대한 상위계획 변경, 관련법령 제·개정, 公社 기술자문위원회, 설계의 경제성 등 검토(VE), 품질·안전 관련 公社 내부 규정 및 지침(각종 점검 및 평가업무 등), 교통영향평가 등 각종 인·허가 심의의견(조건) 및 관련기관 협의결과 등에 따라 계획 변경이 필요한 경우, 특별한 사유가 없는 한 민간사업자는 이를 반영하여야 하며, 소요되는 비용은 민간사업자가 부담한다.

⑤ 제4항에 의하여 계획이 변경될 경우에는 제47조제5항을 따른다.

⑥ 공동주택의 세대 간 소음방지를 위하여 상하층 바닥판의 차음성능은 층간소음 저감 관련 민간의 선진기술 적용하여 「공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준」에 따른 경량충격음 차단성능 : 1급, 중량충격음 차단성능 : 3급 이상을 확보하여야 하며, 사업계획서(기술제안서) 제출 시 명기된 바닥구조적용 계획(적용예정 바닥충격음 차단구조 인증서(바닥충격음 등급 표시) 및 법적기준을 충족할 수 있는 사후인증 달성 계획 등)을 제출하여야 한다.

⑦ 민간사업자는 바닥충격음 성능검사 결과가 제6항에 따른 기준에 미달하여 「주택법」 등 관련법령에 따른 보완 시공 등의 조치가 필요한 경우 즉시 이행하여야 하며, 이에 발생하는 비용은 민간사업자가 부담한다.

제7조 (사업시행 방식)

- ① 본 사업의 사업시행은 업무 분담 방식으로 하고, 公社와 민간사업자가 제2항에 따라 역할을 분담하여 공동시행 방식으로 사업을 추진하며, 公社와 민간사업자의 각 업무에 대한 비용은 각자 부담한다.
- ② 각 공동시행자간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.
 1. 公社 : 토지 확보, 주택건설사업계획(변경)승인 관련 인·허가 등 행정업무지원, 감독(건설사업관리), 준공검사 등
 2. 민간사업자 : 사업대상지 관리(사업협약 이후), 기본설계, 실시설계, 주택건설사업계획(변경)승인 등 인·허가 업무(각종 자료작성, 관련기관 협의 등), 분양 및 분양 관련업무, 중도금 대출 및 이자 관련 업무, 모델하우스 건립 및 운영, 각종 인증(BF, ZEB, CPTED 등) 업무, 건설 및 건설에 따른 각종 업무(발코니 확장 등 포함), 건설 관련 인·허가 및 서류작성, 사업 전반의 품질관리, 안전·보건 이행관리 업무일체, 샘플세대 설치·운영, 리플렛 등 홍보물 제작, 입주지원센터 및 관리사무소 개소·운영, 분양관리, 입주자점검 등 입주관리, 민원처리(인·허가 관련기관, 입주(예정)자, 건설근로자, 공사현장 인근 각종 민원 등), 하자관리(전용, 공용부 하자처리 등), 건설폐기물처리, 준공·입주관련 업무(각종 자료작성 등), 公社 역할 및 책임 이외의 관련 업무 등
 3. 공동업무 : 공모지침서 및 사업협약서에 公社와 민간사업자가 공동으로 수행하는 업무로 정한 사항
- ③ 公社와 민간사업자는 제2항의 업무를 성실히 이행하여야 한다. 또한 업무의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우, 公社는 민간사업자 업무에 대하여 시정요구 및 확인 등을 할 수 있으며 민간사업자는 이를 수용하여야 한다.
- ④ 사업시행·세무·회계 등 세부 사항은 사업협약 및 실무협의체에서 상호 협의하여 정한다.
- ⑤ 기타 세부 사항은 사업협약 체결 시 상호 협의하여 정한다.

제2장

민간사업자 공모 개요 및 신청자격

제8조 (추진일정) 우선협상대상자 선정 일정은 다음과 같다.

- ① 민간사업자 공모 공고 : 2024. 11. 13.(수)
- ② 사업신청 협약서 접수 <서식1-1>
 1. 일 시 : 2024. 11. 14.(목) ~ 2024. 11. 15.(금) 16시
 2. 장 소 : 公社 11층 공공건축사업처
 3. 접수방법 : 방문 접수
 4. 사업신청 협약서 제출 후 사업신청서류 미제출한 업체는 사업신청서류 접수일로부터 2년간 公社에서 시행하는 민간참여 공동주택사업에 참가를 제한한다.
 5. 사업신청 협약서 제출 업체만 사업신청 가능
- ③ 관련자료 게시
 1. 공모지침서 및 설계지침서
 2. 상위계획 및 각종 영향평가서, 기타 관련자료
 3. 게시자료는 웹하드(<https://only.webhard.co.kr/>)에 게시
웹하드 ID/PW는 참가의향서 제출한 업체에 한해 별도 안내 예정

※ 참가자는 제공되는 각종 자료에 대해 최신 여부 및 기준, 관련법령 등을 확인하고, 현장조건을 사전 조사 후 공모에 참가하여야 하며, 참가자가 확인하지 않아 발생하는 불이익에 대해서는 公社가 책임지지 아니한다.
- ④ 질의접수 및 답변 <서식19>
 1. 질의접수 : 2024. 11. 18.(월) 10시 ~ 2024. 11. 19.(화) 16시
 2. 질의 및 답변은 지정 웹하드 “질의 및 답변” 폴더에 질의서<서식19>에 맞춰 등재 (단, 질의는 사업신청 협약서 제출 업체만 가능)
 3. 회신일자 : 2024. 11. 22.(금) 이후 예정(웹하드 “질의 및 답변” 폴더에 게시, 개별통보 없음)
 4. 질의에 대한 답변은 본 민간사업자 공모지침서와 동일한 효력을 가짐
- ⑤ 추가공지사항은 별도 공지 없이 지정된 웹하드를 통해 게시
※ 참가자는 홈페이지 및 지정된 웹하드를 상시 확인하여야 하며, 참가자가 확인하지 않아 발생한 불이익에 대해서는 公社에서 책임지지 않음
- ⑥ 사업신청서류 접수
 1. 일 시 : 2024. 12. 17.(화) 10시 ~ 16시
 2. 장 소 : 公社 11층 공공건축사업처
 3. 접수방법 : 방문 접수
- ⑦ 우선협상대상자 선정 발표 : 2024. 12월 예정(추후공지)
※ 우선협상대상자 선정 발표는 公社 홈페이지 또는 개별 통보 예정

제9조 (사업신청자격 및 방법)

- ① 사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 모두 충족하여야 한다.
 1. 공모 공고일 기준 「주택법」 제4조에 의한 주택건설사업자로 등록된 자
 2. 공모 공고일 기준 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업 등록을 한 자
 3. 사업신청자는 개별법인 또는 5개 법인 이내로 컨소시엄을 구성하되, 중소기업기본법 시행령 제3조에 의한 중소기업은 3년 평균 매출액 年 1,000억 원 이하이어야 하며, 매출액은 중소기업확인서에서 확인한 자료 등을 제출하여야 한다.
※ 건축사사무소는 사업신청자에 포함되지 아니한다.
 4. 사업신청자의 신용등급은 개별법인인 경우 “기업신용평가등급 BBB-” 이상이어야 하며, 컨소시엄으로 응모하는 경우에는 주관사는 “기업신용평가등급 BBB-” 이상, 부관사는 “B+” 이상이어야 한다.
 5. 사업신청서류 접수일 기준 「공공기관의 운영에 관한 법률」, 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 등에 따라 입찰참가자격이 제한된 법인은 사업신청을 할 수 없다.(컨소시엄의 경우 구성원 전원)
 6. 본 사업에 개별법인과 컨소시엄 형태로 중복하여 참여할 수 없으며, 컨소시엄 형태로 참여하고자 하는 자는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다. 컨소시엄을 구성하여 본 사업에 참여하는 사업신청자의 계열회사(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조 제12호에 따른 계열회사를 말한다. 이하 같다)는 다른 컨소시엄을 구성하여 본 사업에 참여할 수 없다.(컨소시엄의 구성원 포함)
 7. 전라남도에 본사를 둔 업체(의무참여비율 30% 이상)를 포함하여야 한다.
- ② 컨소시엄을 구성하여 참가하는 사업신청자는 개별법인의 위임을 받아 사업 신청자를 대표하는 법인의 명의로 사업신청을 해야 하며, 公社는 동 주관사에 대한 통지와 합의로서 동 사업신청자에 대한 통지와 합의를 갈음한다.
- ③ 사업신청자는 다음 각 호의 방법으로 구성한다.
 1. 컨소시엄의 경우 각 구성원에 대한 지분율을 제출하여야 하며, 지분율이 가장 높은 구성원을 주관사로 하며, 각 구성원의 최소 지분율은 5% 이상으로 한다.<서식11-1>
 2. 주관사는 본 사업의 설계, 시공, 준공, 입주관리 등 제7조제2항에서 규정하는 민간 사업자의 업무에 대한 책임을 진다.
 3. 컨소시엄의 주관사 및 모든 구성원은 제1항의 사업신청 자격요건을 모두 충족하여야 하며, 公社에 사업신청 확약서를 제출하여야 한다.
 4. 사업신청자 및 사업신청자의 계열회사 간에 컨소시엄을 구성하여서는 아니된다.
 5. 사업신청자는 대한건설협회에서 공시한 2023년도 시공능력평가액(토목건축 공사업 -토건기준) 10위 이내 업체간에는 컨소시엄을 구성하여서는 아니된다.
- ④ 사업신청자는 우선협상대상자 선정 후 사업협약 체결 전까지 사업신청 시 제출한 계획(구성원 및 지분율 포함)을 변경할 수 없으며, 이를 변경한 경우에는 公社가 우선협상대상자 자격을 취소할 수 있다. 다만, 부도, 영업정지, 파산 등 부득이한 사유가 있어 公社의 사전승인을 받은 경우는 그러하지 아니하다.

제10조(신청예약금)

- ① 사업을 신청하고자 하는 자는 신청예약금 오억원(₩ 500,000,000)을 사업신청서류 접수 시 公社에 납부하여야 한다.
- ② 제1항의 신청예약금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 납부하여야 하며, 신청예약금의 예치 또는 보증기간은 사업신청서류 접수일로부터 6개월(협약이행보증금 납부일) 이상이 되어야 한다.
 1. 현금 또는 체신관서, 「은행법」의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표
 2. 公社의 우선변제권이 확보될 수 있는 정기예금증서
 3. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조제2항에 따른 보증서
- ③ 公社は 우선협상대상자로 선정되지 아니한 자의 신청예약금은 우선협상대상자 선정 통보 후 반환 요청일로부터 10일(시중은행 영업일 기준)이내에 반환하며, 신청예약금에 대한 이자는 지급하지 않는다.
- ④ 公社は 우선협상대상자로 선정된 자의 신청예약금은 협약이행보증금 납부 후 반환 요청일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환한다. 단, 신청예약금에 대한 이자는 지급하지 아니하고, 협약체결 이전 및 협약체결 이후 협약이행보증금 납부 전 우선협상대상자의 귀책사유로 협약이 해제 또는 해지되는 경우 신청예약금(이자 포함)은 公社에 귀속된다.

제11조(민간사업자 사업비 제안)

- ① 사업신청자는 민간사업자 사업비 제안서<서식17>와 대봉투 표지<서식17-1>에 의거 민간사업자 사업비 제안금액(단위 : 백만원)을 별도로 제출하여야 하며, 반드시 법인 인감 날인 후 밀봉하여 제출하여야 한다.
- ② 민간사업자 사업비 제안금액은 제5조(추정사업비)에서 공지하는 민간사업자 추정사업비 이내(공사비, 기타비용 각각 초과불가)로 제안하여야 하며, 제안금액을 바탕으로 협약 시 확정한다.
- ③ 민간사업자 사업비 제안금액이 사업계획서 등 사업신청서류에 공개되지 않도록 하여야 한다.
 - ※ 사업계획서 등 작성 시에는 제11조에 의한 민간사업자 사업비 제안금액이 아닌 제5조에서 제시한 추정사업비를 적용한다.
- ④ 제1항에 의한 민간사업자 사업비 제안금액은 협약체결 이후 인·허가 조건 등 설계변경, 사업기간 조정 등에 따라 조정할 수 없다. 단, 제40조와 제47조 제7항에 따라 상호간 합의한 경우는 예외로 한다.

제12조(사업신청 무효)

- ① 제5조에 따른 민간사업자 추정사업비를 초과(공사비, 기타비용 각각 초과불가)하여 민간사업자 사업비 제안금액을 제출한 경우
- ② 제6조제2항에 따른 공급면적 확보를 미이행한 경우
- ③ 제9조의 사업신청자격 및 방법에 따른 기준을 충족하지 못한 자가 사업을 신청한 경우
- ④ 제10조에 따른 신청예약금을 완납하지 아니한 경우
- ⑤ 제11조제1항에 따른 법인인감 날인을 누락한 경우
- ⑥ 제13조에 따라 제출한 신청서류가 허위 또는 누락, 중대한 오류 등으로 평가가 불가능하여 제24조제3항에 따라 평가위원회에서 사업신청 무효(평가제외)에 해당된다고 결정한 경우
- ⑦ 제21조제5항에 따라 제출된 평가서가 허위로 판명된 경우
- ⑧ 본 공모의 사업신청자가 제1항 내지 제7항에 따라 사업신청이 무효가 된 경우는 사업신청 무효가 결정된 날로부터 향후 2년간 公社에서 시행하는 민간참여 공동주택사업에 참가를 제한한다.

제13조(신청서류 및 작성양식)

- ① 사업신청 시에는 다음 각 호의 사항을 기재한 사업신청서류를 公社에 제출하여야 하며, 외국어로 작성된 서류 제출 시에는 별도로 국문 번역본을 제출하여야 한다.(우편접수는 제출서류 훼손 등의 우려로 미시행)
- 1. 민간참여 사업신청서<서식2> 및 첨부서류 1부
- 2. 제10조에 따른 신청예약금 납부를 증명할 수 있는 증서 1부
- 3. 사업제안 계량부분 자기평가서<서식18, 18-1> 및 첨부서류 10부(종좌철 접착제본)
- 4. 가·감점 부분 자기평가서<서식21, 21-1> 및 첨부서류 10부(종좌철 접착제본)
- 5. 제안서 및 제출품은 다음과 같으며, 자세한 작성 사항은 <붙임 1> “사업계획서, 도판, 설계도서 작성지침”에 따른다.

구 분		제출부수	쪽 수	비 고
사업계획서	기술제안서	20부	120쪽 이내	종좌철 접착제본, A4규격, 양면
	사업제안서	20부	60쪽 이내	
민간사업자 사업비 제안서		1부	-	(밀봉하여 별도제출)
설계도서		20부	150쪽 이내	횡좌철 접착제본, A3규격, 양면
도 판		1식	2매	세로방향, A0규격
USB 메모리		2식	전체성과물	상기제출 내용 전체수록

※ 손익계산서, 재무상태표, 재무비율표는 엑셀파일로 추가 제출한다.

- ② 제출된 사업신청서류는 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환하지 않는다.

제14조(제출방법)

- ① 제안서 및 제출품, 자기평가서(사업제안 계량부분, 가·감점 부분) 규격에 맞게 백색 모조지 등으로 이중 포장하여 제출한다.
- ② 민간참여 사업신청서 및 첨부서류, 민간사업자 사업비 제안서, USB메모리(3.0이상) 등은 밀봉한 후 각각 대봉투(규격 봉투 4호)에 넣어 제출한다.
- ③ 公社는 본 공모 평가와 관련하여 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있으며, 사업신청자가 추가로 요청한 서류를 제출하지 않아 발생하는 모든 불이익에 대한 책임은 사업신청자에게 있다.
- ④ 사업신청서류의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과로 발생하는 책임은 원칙적으로 사업신청자가 부담한다.
- ⑤ 사업신청서류 제출은 사업신청자의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 수령 및 등록하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류 및 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 제출하여야 한다.
- ⑥ 사업신청서류 중 2부 이상 제출하여야 할 경우 1부는 모두 원본으로 제출하고, 그 외의 추가 제출용 서류는 원본의 사본(원본대조필)으로 제출 가능하다.
※ 원본 1부, 사본 1부는 원본대조필 날인본, 나머지는 원본대조필 날인 사본제출 가능
- ⑦ 사업신청서류에 사용인감을 사용할 경우, <서식 23>의 사용인감계를 제출하여야 한다.

제15조(전산파일 제출)

- ① 전산파일은 사업계획서와 도판, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 USB메모리에 수록하여 2식 제출한다.
- ② 파일형식은 *.hwp(흔글 2014이하 또는 이와 호환 가능한 버전), *.jpg, *.dwg(AUTOCAD 2012 ~ 2014이하 또는 이와 호환 가능한 버전, 기본폰트만 사용), *.xlsx(Microsoft Excel 2016 이하 또는 이와 호환 가능한 버전)으로 제출한다.

제16조(비용부담 및 서류반환)

- ① 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출에 소요되는 관련비용을 부담하고 公社는 제출받은 사업신청서류를 반환하지 아니한다.
- ② 설계저작권 등의 제비용은 민간사업자가 지불하여야 하고 “민간사업자 사업비 제안 금액”에 포함하여야 한다.

제17조(소요비용의 보상지원)

- ① 公社는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 제22조에 따른 가격평가 대상자에게 사업 신청서류 작성에 소요된 비용의 일부를 아래와 같이 보상 지원한다.

대상자	2개 업체 참여 시	3개 업체 이상 참여 시
보상지원금액	2위 : 1.2억 원	2위 : 1.2억 원, 3위 : 1억 원

- ② 제12조에 의해 사업신청이 무효가 된 경우에는 보상지원을 하지 아니한다.
- ③ 제1항의 보상지원 대상자 및 금액은 우선협상대상자 선정 시 함께 통보하며, 통보 후 30일 이내 보상지원 대상자의 보상지원 요청이 없으면 해당 권리를 포기하는 것으로 간주한다.
- ④ 제27조제4항에 따라 차득점자가 우선협상대상자로 선정된 경우에는 제1항에 따라 지원 받은 보상금을 公社에 반환해야 한다.

제18조(사전검토)

- ① 사업제안서, 기술제안서의 계량 부분 및 가·감점사항은 公社 내 담당부서에서 사업제안서 사전검토기간 중 평가하여 평가위원회에 보고한다.
- ② 公社는 감점사항 및 기타 중대한 위반사항 등이 발견될 경우, 평가위원회에 보고하여 평가여부 등 조치사항 결정을 요청할 수 있다.

제19조(평가개요 및 분야)

- ① 민간사업자 선정을 위한 평가는 계량 및 비계량분야로 구분하며, 기술제안(500점), 사업제안(300점), 가격평가(200점) 등 총점 1,000점으로 구성하며, 평가는 제20조에 따라 시행한다.
- ② 계량분야 및 가·감점사항과 신청서류의 적합여부 등에 대하여는 평가위원회 개최 전에 公社 및 제18조에 따른 사전검토하며, 비계량 분야는 제24조에 따른 평가위원회에서 평가한다.
- ③ 公社 및 사전검토결과는 사업신청자(주관사) 대표이사(위임자 포함)의 확인을 받고 계량부분 및 가·감점사항은 제24조에 따른 평가위원회에 보고하고 평가결과 총점에 반영한다.
- ④ 사업신청자가 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우와 <붙임 1>1.나.①의 누락사항이 발생한 경우 당해 평가내용에 대하여는 “0점” 으로 처리할 수 있다.
- ⑤ 평가결과 동점이 발생할 경우 평가분야별 배점이 높은 순(기술제안, 사업제안 순)으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 하며, 이때 다시 동점이 발생할 경우 예는 기술제안의 평가분야별 배점이 높은 순(건축계획, 건축시공 순)으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다.
- ⑥ 사업제안 중 재무건전성 평가분야의 재무상태 및 수행실적과 가·감점 세부항목은 사업신청자가 컨소시엄으로 신청한 경우 주관사만 평가하며, 재무건전성 평가분야의 신용도는 컨소시엄 구성원별 참여 지분비율에 따라 산정한 점수를 합산하여 평가한다.

⑦ 가·감점의 세부 항목은 다음과 같다.

1. 감점기준

항 목	감 점
1. 사업계획서(기술 및 사업제안서), 설계도서 기준쪽수 초과 시	0.2점/쪽 (최대 1.0점)
2. 사업계획서(기술 및 사업제안서), 도판, 설계도서 작성 지침 위반 · 흑색 이외의 색상이나 표식 금지(단, 도판과 설계도서 중 단지중 합계획도·조감도·토탈디자인에 한해 컬러 허용) · 사업계획서, 설계도서의 바탕면 및 여백 등의 치장 금지	0.2점/쪽 (최대 1.0점)
· 사업계획서, 도판, 설계도서 규격 제한 기준 위반	0.2점/쪽 (최대 1.0점)
3. 평가위원 선정 대상자에 대한 사전설명 금지 위반	6.0점/명 (제한없음)

※ 사전설명이란 평가위원(선정 대상자 포함)에게 사전접촉을 포함하여 전화, 문자, SNS, 이메일 등을 활용해 사전에 공모와 관련된 내용을 설명하는 일체의 행위를 말한다.

2. 건설안전 등 가·감점 평가(-6점 ~ +5점)

구분	평가항목	평 가 방 법	평점	확인(서류)
1	상습 또는 고액임금체불	○ 「근로기준법」에 따라 고용노동부장관으로부터 체불사업주로 명단이 공개 중인 자	△2.0	고용노동부 공시
2	건설안전	○ 최근 3년간 고용노동부장관이 산정한 사고 사망만인율의 평균 사고사망만인율 이하 또는 초과한 자 (1) 평균 사고사망만인율 0.4배 이하 (2) 평균 사고사망만인율 0.7배 이하 (3) 평균 사고사망만인율 1.0배 이하 (4) 평균 사고사망만인율 1.0배 초과 (5) 평균 사고사망만인율 1.3배 초과 (6) 평균 사고사망만인율 1.7배 초과 (7) 평균 사고사망만인율 2.0배 초과	2.0 1.0 0.5 △0.3 △0.5 △0.8 △1.0	사고사망 만인율 확인서
3		○ 「산업안전보건법」에 따라 공모 공고일 기준 최근 1년 이내에 고용노동부장관이 산업재해로 인한 사망자가 연간 2명 이상으로 공표한 자	△1.0	고용노동부 공시
4		○ 최근 1년간 건설업체의 산업재해 예방활동 실적을 고용노동부 장관이 평가한 결과 그 실적이 우수한 자 (1) 평점 90점 이상인 자 (2) 평점 80점 이상 90점 미만인 자 (3) 평점 70점 이상 80점 미만인 자	3.0 2.0 1.0	산업재해 예방활동 실적 확인서

5		○ 최근 1년 동안 「산업안전보건법」 제72조에 따른 산업안전 보건관리비 사용의무를 위반하여 목적 외 사용금액이 1,000만원을 초과하거나 사용내역서를 작성·보존하지 아니한 자 (1) 과태료 처분을 받은 사실이 있는 자 (2) 과태료 처분을 2회 이상 받은 사실이 있는 자	△0.5 △1.0	산업안전 보건관리비 사용의무 위반 확인서
6		○ 최근 1년 동안 「산업안전보건법시행규칙」 별표1 제1호와 제6호에 따른 산업재해 발생 보고의무 위반건수가 배분된 자	△0.4/건 (최대 △2.0)	산업재해 발생 보고 의무 위반 확인서

가. “상습 또는 고액임금체불 명단 공개” 평가

공모 공고일 기준으로 고용노동부장관이 공개 중인 체불사업주 명단의 “사업장”에 대하여 적용한다.

나. “건설안전” 평가

1) 구분 “2”의 사고사망만인율 및 평균사고사망만인율의 가중평균은 다음 산식에 의하여 산정한다.

가) [최근연도 사고사망만인율 × 0.5 + 최근연도 1년 전 사고사망만인율 × 0.3 + 최근연도 2년 전 사고사망만인율 × 0.2](단, 최근연도 ~ 최근연도 2년 전 중 해당연도에 사고사망만인율이 산정되지 못하는 경우 가중값을 적용하지 않고 산정된 연도의 사고사망만인율의 평균값으로 한다)

나) 증빙을 위하여 「사고사망만인율 확인서(대한건설협회)」를 제출하여야 한다.

2) 구분 “4”의 증빙을 위하여 「산업재해 예방활동 실적 확인서(대한건설협회)」를 제출하여야 한다.

3) 구분 “5”의 증빙을 위하여 「산업 안전보건관리비 사용의무 위반 확인서(행안부 또는 조달청 기준 1부)」를 제출하여야 한다.

4) 구분 “6”의 증빙을 위하여 「산업재해 발생 보고 의무 위반 확인서(행안부 또는 조달청 기준 1부)」를 제출하여야 한다.

다. 공통사항

1) 각 항에 명기된 주무부(처, 청) 등의 장이 확인 또는 통보(위임, 위탁)한 경우 포함해 준 유효한 자료를 제출한 경우에만 평가하고, 공모 공고일 기준으로 유효기간 이내의 것에 한하여 평가한다. 다만, 유효기간이 정해지지 아니한 경우에는 공모 공고일 전일부터 기산하여 2년 이내에 받은 것에 한하여 평가한다.

2) 세부항목 내에서는 중복하여 평가할 수 없다.

3. 제로에너지건축물인증 목표등급 : 4등급 이상 제안 시 가점 5.0점

※ 제로에너지건축물 인증 5등급은 의무사항이며, 제로에너지 인증 계획서<서식22>의 자료를 제출하여야 한다.

4. 접수일 기준으로 공인된 기관에서 발급한 「부패방지경영시스템 인증(ISO 37001)」 보유한 기업인 경우, 가점 5.0점

5. 최근 3년 이내 전남도지사에게 건설공사 관련 표창장을 받은 기업(소속 임·직원이 받은 경우 포함) : 건당 가점 0.2점(최대 1.0점)

6. “2. ~ 5.” 는 가·감점부분 자기평가서<서식21>와 증빙자료를 제출하여야 한다.

제20조(평가내용)

① 기술제안의 평가요소 및 세부 배점은 다음과 같다.

분야	평가요소	평가내용	배점
건축 계획 (200)	배치계획(30)	· 경관 및 조망, 스카이라인, 일조량 확보 등을 고려한 배치계획	30
	단위세대 계획 (80)	· 최근 분양현황을 감안한 단위세대 BAY 및 특화계획	20
		· 남향, 동향 위주의 평면계획	40
		· 분양성 향상을 위한 저층, 최상층 세대 등의 특화 디자인 계획	10
		· 더 넓은 발코니 면적 및 가구 수납공간 계획	10
	부대·복리 시설계획(30)	· 지하주차장의 합리적 동선 및 주차배분 계획	10
		· 입주자 선호도가 우수한 커뮤니티시설 적용 및 운영지원 방안	20
	외부·입면 특화(60)	· 대지의 고저차 극복을 위한 단차계획 및 외부공간 활용방안	20
		· 도로에 접하는 주동 입면 계획(옥탑 포함)	20
		· 문주 입면 계획	20
건축 시공 (80)	시공관리 계획(40)	· 시공품질 확보를 위한 우수사례 공법 제안	20
		· 건설사(본사)가 주관하는 정기적인 품질점검 및 관리계획	10
		· 층간소음 저감 공법 제안	10
	신속한 하자보수 계획(30)	· 신속한 하자보수를 위한 건설사 하자보수 know-how 제안	20
		· 사전방문일부터 입주지정기간 종료 시 까지 하자보수인력 배치계획 (보수확인 점검요원, 다 기능공, 긴급보수반 등)	10
신기술·신공법 계획(10)	· 공기단축, 품질·성능개선, 공사비 절감을 위한 신기술·신공법 적용계획	10	

분야	평가요소	평가내용	배점
조경 (50)	조경 특화 계획(50)	· 다양한 식재 계획을 반영한 특화단지 계획	20
		· 미술 장식품의 예술성 및 조형성	10
		· 옥외 시설물(수경, 휴게, 놀이) 특화계획	20
기계 (50)	기계설비 특화계획(50)	· 편의 및 분양성 향상을 위한 설비 특화계획(음식물 처리방식 등)	10
		· 에너지절약 등 관리비 절감을 위한 기계설비 계획(냉난방 등)	20
		· 생활공간, 공용시설의 실내공기질 관리 향상을 위한 계획	10
		· 스마트기술을 반영한 시스템 계획	10
전기 · 통신 (50)	전기설비 특화계획(30)	· 태양광 등 신재생 에너지 설비 적용 계획	10
		· 옥외 보안등 및 야간 경관조명 특화계획(주동, 문주, 조경시설물 등)	10
		· 승강기 소음 저감방안 및 감염병 예방 비접촉 시스템 적용 계획	10
	최신기술 특화계획(20)	· 지능형 홈넷 시스템 및 지능형 CCTV 시스템 특화계획	10
		· 스마트 IoT 시스템 적용 계획	10
안전 (70)	안전관리 계획(70)	· 사고재해 근절(감축)방안, 다양한 공종별 안전관리계획	30
		· 스마트 안전기술 적용 계획 및 특화된 안전관리 우수사례 반영	20
		· 건설사(본사)가 주관하는 위험성평가·점검 등 위험요인 관리방안	20
합 계			500

② 사업제안의 평가요소 및 세부 배점은 다음과 같다.

구분	분야	평가요소	평가내용	배점
계량	재무건전성 (180)	재무상태(40)	· 자본금 규모 및 재무구조	40
		신용도(70)	· 대외 신용도	70
		수행실적(70)	· 사업수행 실적	70
비계량	재무계획 (30)	재원조달 및 운용계획 (30)	· 사업비 산정의 적정성	10
			· 재원조달 계획의 현실성	10
			· 운용자금 및 협력업체 대금의 안정적 관리방안	10
	판매관리· 운영계획 (90)	마케팅 계획 (70)	· 판매 및 홍보 등 분양활성화 방안	20
			· 시장수요 예측의 합리성	10
			· 제품 차별화 컨셉 등 특화 방안	10
			· 미분양, 미입주 주택(상가) 처리 방안(목표분양률 등)	30
		유지관리계획 (20)	· 입주관리방안 등 고객관리계획	10
	· 하자관리 및 민원대응계획	10		
합계			300점	

1. 재무건전성

가. 재무상태 : 사업신청자의 자본금규모 및 재무구조(계량평가, 40점)

평가항목			등급 (배 점)					등급 배분 기준
항목	세부항목	환산점수	A	B	C	D	E	
수익성비율 (10점)	· 매출액영업이익률	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율 높은순
	· 총자산세전순이익률		10	9	8	7	6	
	· 자기자본순이익률		10	9	8	7	6	
안정성비율 (10점)	· 유동비율	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율 낮은순
	· 부채비율		10	9	8	7	6	
	· 이자보상비율		10	9	8	7	6	
활동성비율 (10점)	· 총자산회전율	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	비율 높은순
	· 매출채권회전율		10	9	8	7	6	
	· 재고자산회전율		10	9	8	7	6	
성장성비율 (10점)	· 매출액증가율	$10 \times \frac{\text{세부항목점수 합}}{30}$	10	9	8	7	6	
	· 영업이익증가율		10	9	8	7	6	
	· 당기순이익증가율		10	9	8	7	6	

- 1) 재무비율표<서식8>에 의거 평가한다.
- 2) 각 세부항목별로 가장 우수한 사업신청자부터 위의 등급배분기준에 의거(재무비율표의 가중평균값의 순서에 따라) A, B, C, D, E등급으로 나누고, 점수로 환산한다.
- 3) 각 사업신청자의 득점은 각 세부항목별 등급에 따른 배점을 합산하여 구한다.(소수점 셋째 자리에서 반올림)
- 4) 사업신청자수별 등급배분 분포는 아래와 같다.

<사업신청자수별 등급 배분 분포>

등급	사업신청자수									
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	10개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	
C		1	1	1	2	3	3	3	4	
D			1	1	1	1	1	2	2	
E				1	1	1	1	1	1	

* 사업신청자수가 1인 경우에는 평가위원회에서 결정한다.

나. 신용도 : 사업신청자의 대외 신용도(계량평가, 70점)

1) 개별법인 또는 컨소시엄 참여의 경우 주관사의 신용평가등급

회사채	기업어음	기업신용평가등급	배점
A ^o 이상	A2 ^o 이상	A ^o 이상	70
A-	A2-	A-	65
BBB+	A3+	BBB+	60
BBB ^o	A3 ^o	BBB ^o	55
BBB-	A3-	BBB-	50

2) 컨소시엄 참여의 경우 부관사의 신용평가등급

회사채	기업어음	기업신용평가등급	배점
BBB- 이상	A3- 이상	BBB- 이상	70
BB+	B+	BB+	65
BB ^o	B ^o	BB ^o	60
BB-	B-	BB-	55
B+	C	B+	50

- 3) 사업신청자(컨소시엄 구성원 전원)가 아래의 신용등급을 만족(공모 공고일까지 유효)하지 못하는 경우 평가대상에서 제외한다.(제12조에 따른 사업신청 무효)

구 분	회 사 채	기 업 어 음	기 업 신 용
개별 또는 주관사	BBB- 이상	A3- 이상	BBB- 이상
부관사	B+ 이상	C 이상	B+ 이상

- 4) 사업신청자가 컨소시엄으로 신청한 경우에는 컨소시엄 각 구성원의 배점에 구성원별 참여 지분비율을 곱한 후 합산(소수점 이하 셋째 자리 반올림)하여 평가한다.
- 5) 신용평가등급에 의한 평가는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제8의 3호 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용정보회사 또는 신용평가회사(이하 “신용정보업자” 라 한다)가 공모 공고일 이전에 평가하여 유효기간 내에 있는 「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」, 「기업신용평가등급」 중에서 가장 최근의 등급에 의하여 평가한다. 또한 동종의 신용평가등급인 경우에도 가장 최근의 등급에 의한다. 이 경우 신용평가등급은 신용정보업자가 조달청에 통보하여 마감일 현재 G2B에 등록된 자료이거나 회사채·기업어음 등 신용평가기관의 공시 내용이어야 하며, 사업신청자가 제출한 내용을 확인하여 적합한 자료로 평가한다.
- 6) 「회사채에 대한 신용평가등급」, 「기업어음에 대한 신용평가등급」, 「기업신용평가등급」 중에서 가장 최근의 등급이 2개 이상인 경우 가장 낮은 등급으로 심사한다.
- 7) 합병·분할된 업체에 대하여는 합병·분할 후 평가받은 신용평가 등급으로 평가하며 합병 후 평가받은 신용평가등급이 없을 경우 합병대상 업체의 신용평가등급 중 가장 낮은 신용평가등급을 적용한다.
- 8) 사업신청자(컨소시엄 구성원 전원)는 공모 공고일 이전에 신용정보업자에게 평가받은 가장 최근의 유효한 신용평가등급을 신용평가 현황<서식20>에 기재하여 제출하여야 하며, 등록대상 신용평가등급을 G2B에 등록하지 않고 그 이전의 유리한 평가자료를 활용한 사업신청자에 대해서는 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자에서 배제한다.

다. 수행실적 : 사업신청자의 주택건설 사업수행 실적(계량평가, 70점)

심사항목	기준 세대수	평가등급(기준 세대수)	배 점
최근 10년간 사업실적 (공동주택 중 아파트)	1,396호	10배수 이상	70
		8배수 이상 ~ 10배수 미만	67
		6배수 이상 ~ 8배수 미만	64
		4배수 이상 ~ 6배수 미만	61
		2배수 이상 ~ 4배수 미만	58
		1배수 이상 ~ 2배수 미만	55
		1배수 미만	52

- 1) 사업수행 실적은 공모 공고일 기준 최근 10년간 실적(공동주택 중 아파트, 주택 건설 사용검사[준공] 승인)에 한한다.(실적확인은 「주택법 시행규칙」 별표1의 주택건설 실적의 확인기준에 따르며, 주택건설협회에서 확인한 자료 등을 제출하여야 한다.)
- 2) 사업수행 실적 산정은 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다.
- 3) 사업수행 실적은 자체사업(민간참여 공동주택사업 포함), 재개발, 재건축 등 분양실적을 말하며, 임대주택 및 단순도급 실적은 인정하지 않는다.

제21조(제안서 평가방법)

① 기술제안, 사업제안 부문의 비계량분야 평가는 제20조를 기준으로 위원별 강제차등 평가 방식을 적용하여 사업대상지별로 다음과 같이 평가한다.

1. 각 평가위원이 해당 평가요소의 배점한도 내에서 사업신청자별로 차등평가(상대평가)하여 점수를 산정한 후 평가분야별 소계를 산정한다.(동점불가)
2. 평가위원별로 최고득점 업체의 점수를 기준으로 순위에 따라 일정 차등 폭으로 강제 차등평가(평가분야별)하며, 강제차등 폭은 사업신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

사업신청자 수	3개사 이하	4개사	5개사 이상
차등폭 (평가분야별 총 배점 대비)	10%	8%	6%

3. 각 사업신청자의 평가분야별 점수는 각 해당분야 평가위원의 강제 차등점수(환산점수)를 합산하여 평가위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)으로 한다.
- ② 사업신청자의 기술제안 및 사업제안 득점은 각 평가분야별 점수를 합산한다.
- ③ “가·감점” 은 사업대상지 비중 구분 없이 제3항에 따른 종합 환산점수 합계에서 제19조제7항 기준에 따라 가·감점한다.
- ④ 세부 평가방법 및 절차는 公社 방침에 의거 결정된다.
- ⑤ 재무건전성(재무상태, 신용도, 수행실적) 평가 및 가·감점 부분 평가는 사업신청자가 <서식 6, 7, 8, 9, 10, 18, 20, 20-1, 21, 21-2, 22>에 따라 자기평가서와 재무비율표 등을 제출하고 公社 및 제18조에 따른 사전검토에서 평가 및 확인하며, 제출된 평가서가 허위로 판명된 경우는 평가대상에서 제외한다.(제12조에 따른 사업신청 무효)
- ⑥ 평가위원수가 “0” (미섭외 또는 불참 등)인 평가분야에 대해서는 해당 평가분야 배점의 85%에 해당하는 점수를 사업신청자별로 각각 적용한다.
- ⑦ 평가에 관한 사항은 公社 방침에 따라 변경될 수 있다.

제22조(가격평가 대상자 선정)

- ① 사업계획서 등의 평가에 의한 득점(가·감점포함) 산출결과 기준 점수 이상을 득점한 사업신청자를 가격평가 대상자로 선정한다.
- ② 제1항의 기준 점수는 다음과 같다.

사업신청자수	2개 이하	3개	4개 이상
기준 점수	680점 (800점 × 85%)	640점 (800점 × 80%)	600점 (800점 × 75%)

제23조(가격평가 배점 및 평가방법)

가격평가 부문의 배점은 200점으로 하되, 가격점수는 다음 산식에 따라 산출하며 소수점 이하 셋째자리에서 반올림한다.

$$\text{가격점수} = \text{가격점수가중치(200점)} \times \frac{\text{최저제안 민간사업자 사업비}}{\text{당해제안 민간사업자 사업비}}$$

- * 최저제안 민간사업자 사업비 : 제22조에 의해 가격평가 대상자로 선정된 민간사업자 사업비 제안금액 중 최저금액
- * 당해제안 민간사업자 사업비 : 제22조에 의해 가격평가 대상자로 선정된 개별 민간사업자 사업비 제안금액
- * 민간사업자 사업비 : 제11조에 따라 사업신청자가 제안하는 사업비의 합계 (공사비 + 기타비용)

제4장

우선협상대상자 선정

제24조(민간사업자 평가위원회 구성)

- ① 公社는 사업제안서 및 기술제안서를 투명하고 공정하며 객관적으로 심의·평가하기 위하여 관련분야 전문가와 公社 임직원 및 관계공무원 등으로 민간사업자 평가위원회 (이하 “평가위원회” 라 한다) 15인 이내로 구성·운영한다.
- ② 평가위원이 정수의 70% 미만으로 섭외될 경우에는 심의·평가일을 변경하고 평가위원을 재선정 한다.
- ③ 公社는 제18조에 따른 사전 검토결과 중대한 위반사항 등이 발견될 경우 평가위원회에 보고하여 평가여부 등 조치사항 결정을 요청할 수 있다.
- ④ 평가위원회의 세부적 운영방법은 추후 별도로 공지한다.

제25조(민간사업자 평가위원회 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가” 에 의거 평가한다.

제26조(평가결과 공개)

평가결과는 公社 홈페이지 또는 별도로 공지하는 방법으로 공개한다.

제27조(우선협상대상자 선정)

- ① 평가위원회의 심의·평가에서 제3장에 의한 기술제안 및 사업제안 평가점수(가·감점 포함)와 가격평가 점수를 합산하여 최고 득점한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정하고, 평가결과 득점 순에 따라 순위별로 후순위 협상대상자를 선정한다.
- ② 평가결과 동점이 발생한 경우에는 제19조제5항에 따라 우선순위를 정하며, 이 때 다시 동점이 발생한 경우에는 추첨에 의하여 우선협상대상자를 선정한다.
- ③ 평가위원회의 평가결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단 되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있으며 이에 대한 이의나 소송을 제기할 수 없다. 이 경우 별도의 보상은 없다
- ④ 公社는 우선협상대상자가 사업계획서 등의 주요 조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 우선협상대상자의 귀책사유로 인하여 제29조의 기간 내에 협상이 성립 되지 않을 경우 차득점자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ⑤ 公社는 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 평가위원회에서 사업계획서 및 사업 신청자의 적정성 여부를 절대평가 하여 본평가의 득점점수 80% 이상이며 적정 의견이 평가위원회의 과반수이상인 경우 사업신청자를 “우선협상대상자” 로 선정할 수 있다.
- ⑥ 公社는 단독사업신청자 평가는 절대평가 및 제3장에 따라 평가를 시행하여 우선협상 대상자로 선정할 수 있다. 단독사업신청자는 이에 대한 이의나 소송을 제기할 수 없다.

- ⑦ 公社は 제12조 각 항에 따라 무효로 결정된 사업신청자를 제외하고 1개 이상의 사업 신청자가 있을 경우, 그 사업신청자를 대상으로 제3장에 따라 평가를 시행하여 우선협상대상자를 선정할 수 있다.

제28조(우선협상대상자 선정 취소)

- ① 公社は 우선협상대상자가 제12조에 따라 사업신청이 무효임이 밝혀진 경우, 제29조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우, 제32조의 납부(제출)기한 내에 협약이행보증금을 납부(제출)하지 않을 경우에는 우선협상대상자 선정을 취소한다.
- ② 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 公社は 제3장에 따른 평가에서 차득점 순위를 한 사업신청자를 우선협상대상자로 선정 할 수 있으며, 우선협상대상자로 선정된 차득점자는 선정 통보일로부터 10일 이내에 협상에 응하여야 하며, 제29조에 따른 사업협약 체결 기한 내에 협약을 체결하여야 한다. 우선협상대상자로 선정된 차득점자는 선정 통보일로부터 5일(시중은행 영업일 기준)이내에 제10조의 신청예약금을 납부하여야 한다.
- ③ 우선협상대상자가 우선협상대상자 선정취소에 따른 이의를 제기할 경우(우선협상대상자 선정취소 결정 통보일로부터) 10일 이내에 公社에 서면으로 제기하여야 하며, 이의제기에 따른 유권해석과 결정의 모든 권한은 公社가 가지며, 기간 초과 시에는 이의가 없는 것으로 본다.
- ④ 우선협상대상자로 선정된 자가 제29조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우와 제32조의 납부(제출)기한 내에 협약이행보증금을 납부(제출)하지 않을 경우에는 기 납부한 신청예약금(이자포함)은 公社에 귀속된다.
- ⑤ 우선협상대상자로 선정된 자가 제29조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우와 제32조에 납부(제출)기한 내 협약이행보증금을 납부(제출)하지 않을 경우 公社は 향후 2년 동안 公社의 모든 공모 및 입찰에 대한 참가 자격을 제한할 수 있다.

제29조(사업협약 체결)

- ① 사업신청자는 우선협상대상자로 선정 통보일로부터 20일 이내(시중은행 영업일 기준)에 본 공모지침서와 사업계획서 등의 내용을 기초로 公社와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 우선협상대상자가 구체적인 사유를 서면으로 밝혀 公社에게 협약체결 기한의 연장을 요청하는 경우 公社는 해당 사유를 검토하고 1회에 한하여 협약체결 기한을 10일(시중은행 영업일 기준) 연장 할 수 있으며, 公社의 기한 연장 허용 여부에 대하여 우선협상대상자는 이의를 제기할 수 없다.
- ② 제1항에도 불구하고 公社와 우선협상대상자가 사업목적상 부득이하다고 상호 합의한 경우에는 협약체결을 위한 기간을 연장할 수 있다.

제30조(민간사업자)

- ① 우선협상대상자는 사업협약을 체결한 후 제32조의 협약이행보증금을 납부함으로써 민간사업자의 지위를 갖는다.
- ② 민간사업자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 본 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 하며 구성원 변경 등에 관한 내부 약정을 체결할 수 없다. 다만, 사업협약 체결 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있으나 公社에 그 사유를 서면으로 통보 하여 구성원 또는 지분율 변경을 승인 받아야 하고, 승인 이전에 구성원 변경 등에 관한 내부약정을 체결하여서는 아니된다. 이 경우, 민간사업자는 公社의 구성원 또는 지분율 변경 승인 여부에 대해 이의를 제기 할 수 없으며 본 사업의 추진일정에 차질이 없도록 하여야 한다.
 1. 민간사업자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·회생절차 등이 개시된 경우
 2. 민간사업자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 협약을 불이행 또는 지체하거나 주관사의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 협약 이행이 곤란하다고 판단되어 公社 또는 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 대표사에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하는 경우
- ③ 제2항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 민간사업자는 公社의 승인을 얻어 나머지 구성원이 탈퇴 구성원의 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있으며, 새로 구성원이 된 자는 탈퇴한 구성원의 의무(책임), 참여지분, 업무분담, 비용분담(公社에서 지급한 선금 포함)등을 인수한 것으로 본다.
- ④ 제3항에 따른 새로운 구성원은 公社에 의해서 사업수행능력 및 경영상태가 탈퇴한 구성원보다 우수(동등 이상)하다고 판단되어야 하며, 구성원 변경 이전에 본 공모 지침서 및 사업협약 내용을 준수한다는 내용의 문서를 公社에 미리 제출하여야 하고, 사업수행능력 등 평가에 관한 公社의 판단에 대해서 이의를 제기할 수 없다.

- ⑤ 컨소시엄 주관사는 민간사업자의 구성원을 대표하며, 본 사업의 성실시공, 준공, 하자 관리 및 각종 보증업무 등 민간사업자의 업무역할에 대한 책임을 지며, 사업수행에 관하여 종합적인 관리 및 조정을 한다.
- ⑥ 본 사업과 관련하여 민간사업자가 公社에 대하여 부담하는 모든 채무는 컨소시엄 구성원 모두가 연대하여 부담한다.

제31조(사업협약서의 내용)

- ① 사업협약서에는 다음 각 호의 사항을 정한다.
 - 1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
 - 2. 公社와 민간사업자의 역할배분 및 책임과 의무에 관한 사항(안전보건사항 포함)
 - 3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
 - 4. 주택건설공사 시공에 관한 사항
 - 5. 비용분담 및 정산에 관한 사항
 - 6. 급격한 물가변동 등 사정변경 사유로 인한 사업비 조정에 관한 사항
 - 7. 건설주택의 분양·처분에 관한 사항
 - 8. 미분양주택 인수 및 관리에 관한 사항
 - 9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
 - 10. 민간사업자의 협약이행보증에 관한 사항
 - 11. 인·허가 및 사업시행에 관한 사항
 - 12. 분양대금의 운영관리에 관한 사항
 - 13. 사업계획 미이행에 따른 사업협약의 해제 또는 해지 및 손해배상에 관한 사항
 - 14. 공모지침서에서 제시한 내용, 「민간참여 공공주택사업 시행지침」 제16조(협약 체결)에 관한 사항, 기타 사업시행에 필요한 사항 등
- ② 公社와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 사업협약 상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

제32조(협약이행보증금 납부)

- ① 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 협약이행보증금으로 제31조에서 정한 민간사업자 사업비의 10%에 해당하는 금액을 제10조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 사업협약 체결일로부터 10일 이내(시중은행 영업일 기준)에 公社에 납부 또는 제출하여야 한다.
- ② 제1항에 의한 협약이행보증금의 보증기간은 제29조에 따른 사업협약 체결일로부터 제4조에 따른 사업종료일까지로 한다. 단, 협약이행보증금(현금으로 제출한 경우에 한함)에 대한 이자는 公社로 귀속된다.
- ③ 협약이행보증의 내용은 민간사업자의 협약이행 의무 전반에 대하여 보증한다.

- ④ 피보증인의 정의는 公社(전남개발공사)로 한다.
- ⑤ 협약이행보증금을 보증서로 제출한 경우에는 사업기간이 연장 될 경우 협약이행보증 기간 연장을 하여야 한다.

제33조(사업협약의 해제 또는 해지)

- ① 公社는 다음 각 호의 사유 발생 시 민간사업자에 대한 서면 통지로서 사업협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지할 수 있다. 단, 컨소시엄 구성원 일부가 다음 각 호의 하나에 해당할 경우, 나머지 구성원이 해당 사유를 해소시키고 公社의 서면승인을 득한 경우는 그러지 아니한다.
 1. 민간사업자가 본 사업의 시행을 포기하는 경우
 2. 민간사업자(컨소시엄 전체 또는 컨소시엄 구성원 중 일부)의 파산, 본 사업의 자금 조달 실패 등으로 본 사업의 추진이 곤란하다고 판단되는 경우, 단, 컨소시엄의 경우 公社의 승인을 얻어 나머지 구성원이 해당 구성원의 지분 등을 인수하는 등 정상적인 사업추진이 가능하다고 판단되는 경우 그러하지 아니하다.
 3. 민간사업자가 公社의 서면에 의한 동의(합의) 없이 사업계획 변경 등으로 사업추진이 불가능 또는 곤란하거나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 4. 우선협상대상자가 제32조에 의한 협약이행보증금 납부를 이행하지 아니하는 경우 및 민간사업자가 제55조에 의한 보증업무를 이행하지 아니하는 경우
 5. 민간사업자가 公社의 사전 승인 없이 컨소시엄의 변경 또는 그 구성원의 지분율을 변경한 경우
 6. 민간사업자가 사업계획서 등에서 정한 착수기일에 정당한 사유 없이 공사 착공을 하지 않거나 공사 착공 후 사업시행을 지연 또는 기피하여 사업의 계속시행이 불가능하다고 인정되는 경우
 7. 우선협상대상자 및 민간사업자가 청렴서약서<서식12>의 내용을 위반하는 경우
 8. 민간사업자가 公社의 사전 서면 동의(합의) 없이 사업협약 상의 권리나 의무를 제3자에 양도, 처분하거나 담보로 제공한 경우
 9. 민간사업자의 귀책사유(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유 포함)로 인하여 사업협약서에서 정한 사업기한 내에 사용검사 승인을 득하지 못하거나 입주예정 기한 내 입주가 불가능한 경우 등 협약의 정상적인 이행이 불가능하다고 판단되는 경우
 - 가. 공사 중단(公社가 인정하는 부득이한 사유 제외) 상태가 3개월 이상 지속되거나 이에 따른 입주예정자의 이행청구가 있는 경우
 10. 사업협약 상 公社의 정당한 요구사항, 公社가 감독(건설사업관리)을 시행 시 감독(건설사업관리)으로서의 검사 및 시정지시 등에 대하여 불응하는 경우
 11. 민간사업자가 관련법령 또는 상위계획 등을 준수하지 아니하여 사업시행이 불가능해진 경우

12. 기타 公社가 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단하는 경우
 13. 기타 민간사업자의 영업, 자산, 경영 및 재정 등에 부정적인 영향이 발생하거나 이행거절의 의사를 표시하는 등 사업협약에 따른 의무이행을 기대하기 어렵다고 公社가 합리적으로 판단하는 경우
- ② 민간사업자는 다음 각 호의 사유 발생 시 公社와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 公社가 본 사업을 포기하는 경우
 2. 公社의 파산 등으로 본 사업의 추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 3. 기타 公社의 귀책사유로 인해 사업협약의 목적 달성이 객관적으로 불가능하다고 판단되는 경우
- ③ 公社와 민간사업자는 다음 각 호의 사유 발생 시 상호 합의하여 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 천재지변 등의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없다고 인정되는 경우
 2. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 사업협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우
 3. 급격한 경제사정의 변화 또는 정책 변경으로 인하여 착공 전 公社가 사업을 포기하는 경우
- ④ 제1항 및 제2항에 따라 사업협약을 해제 또는 해지하고자 하는 경우 상대방에게 서면으로 그 사유와 근거를 명시하여 통지하여야 하며, 필요한 경우 사업협약의 해제 또는 해지 통지 전에 상대방에게 해당 사유를 치유할 수 있는 기회를 60일(시중은행 영업일 기준) 범위 내에서 부여할 수 있다.
- ⑤ 사업협약의 해제 또는 해지 시 효력발생 시기는 사유 발생 시 해제 또는 해지 의사가 상대방에게 도달한 날(문서접수일)로 한다.
- ⑥ 사업협약의 해제 또는 해지에 대한 사항은 사업협약서에서 별도로 정할 수 있다.

제34조(손해배상)

- ① 제33조제1항 각 호에 의한 사업협약의 해제 또는 해지 시 협약이행보증금(이자포함)과 사업협약의 해제일 또는 해지일 기준 현재 민간사업자 투자금 및 잔존재산의 처분권은 公社에 귀속된다.(투자금 및 잔존재산의 평가는 公社가 지정한 감정평가사 등에 의뢰한 결과에 따른다)
- ② 제33조제1항 각 호에 의한 사업협약의 해제 또는 해지 시 민간사업자는 제1항과 별개로 公社가 입은 모든 손해를 배상하여야 한다.

- ③ 제33조제1항 각 호에 의한 사업협약의 해제 또는 해지 시 公社는 민간사업자의 투자금 및 잔존재산에서 다음 각 호의 비용을 차감한 후 잔여금액이 있을 경우 민간사업자에게 반환하며, 기성고의 평가는 公社의 결정에 따른다.
 - 1. 公社가 본 협약의 해제 또는 해지로 인하여 입은 손해
 - 2. 민간사업자가 본 사업과 관련하여 부담하는 채무
- ④ 제33조제2항 및 제3항에 의한 사업협약의 해제 또는 해지 시 公社는 민간사업자에게 협약이행보증금(현금으로 납부한 경우에 한함)을 반환한다.
- ⑤ 제33조제3항에 의한 사업협약의 해제 또는 해지 시 상호간 투자금 및 채권에 따른 권리 행사와 협약이행보증금 반환 이외에 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다.
- ⑥ 제5항에도 불구하고 제33조제3항제3호에 의하여 사업협약 해제 또는 해지 시 착공 전에 발생한 손해에 대해서는 公社가 배상한다. 단, 확대손해 및 특별손해에 대하여는 책임지지 않는다.
- ⑦ 기타 손해배상에 대한 사항은 사업협약서에서 별도로 정할 수 있다.

제35조(원상복구)

- ① 제33조에 의한 사업협약의 해제 또는 해지 시 민간사업자가 사업대상지에 시공, 시행한 각종 잔존재산은 향후 본 사업의 지속을 위하여 사용할 수 있는 경우에는 公社에 우선 귀속되며, 불필요한 경우는 민간사업자의 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 하여야 한다. 단, 제33조제2항에 해당하는 경우에는 별도 합의에 의한다.
- ② 입주자 모집 전에 사업협약이 해제 또는 해지될 경우에는 민간사업자는 사업대상지에 대한 개발행위(절토, 성토 등의 토지형질변경, 토석채취, 공작물의 설치, 물건적치, 건축물의 건축 등)에 대하여 사업협약의 해제일 또는 해지일로부터 60일(시중은행 영업일 기준)이내에 민간사업자 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 조치를 하여야 한다. 단, 公社와 합의하여 원상복구 의무를 면하는 경우 잔존 시설물 등을 公社에 무상귀속 하여야 한다.
- ③ 사업협약의 해제 또는 해지로 인한 원상복구에 관한 기타 자세한 사항은 사업협약서에서 별도로 정할 수 있다.

제36조(실무협의체 구성)

- ① 公社와 민간사업자는 원활한 사업추진을 위하여 사업협약 체결일로부터 30일 이내에 실무협의체(20인 이내)를 구성하여야 하며 각각 동수로 선정하여야 한다.
- ② 실무협의체에서 결정한 사항은 상호 성실하게 이행하여야 하며 이견이 있을 경우에는 협의 결정한 날로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 이견을 제시하여 재협의하여야 한다.
- ③ 실무협의체는 다음 사항을 포함한 관련사항을 협의한다.
 1. 공동시행 구성원간의 협의 또는 합의를 거치고자 하는 사항
 2. 주택건설사업, 분양, 공사시행, 사업비 정산 등 공동사업의 성실히행을 위하여 상호 협의가 필요한 관련사항 등
 3. 기타 협약서에 규정하지 아니한 사항
- ④ 기타 운영에 필요한 사항은 사업협약서에서 별도로 정한다.

제37조(구성원 투자지분율의 변경)

- ① 민간사업자가 컨소시엄 구성원의 지분율을 변경하거나 투자지분을 담보로 제공하고자 할 때에는 公社의 사전승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 의하여 지분을 인수한 구성원은 공모지침서 및 사업협약 내용을 승인하는 문서를 公社에 제출하여야 한다.

제38조(중간정산)

- ① 분양 계약금, 중도금, 잔금 등 분양수입금은 公社의 계좌를 통하여 관리하고 민간사업자의 요청에 의해 민간사업자 사업비를 중간정산한다.
- ② 公社와 민간사업자는 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령 및 국토부 방침 등에 따라 주택 등의 공급을 시행한 이후 분양수익(손실)은 사업지분율에 따라 정산하며, 사업지분율 산정은 아래와 같다.
 1. 민간사업자 사업지분율 = $\Sigma(\text{협약서상 민간사업자 사업비}) \div \Sigma(\text{협약서상 전체 사업비})$
 2. 公社 사업지분율 = $\Sigma(\text{협약서상 公社 사업비}) \div \Sigma(\text{협약서상 전체 사업비})$
- ③ 민간사업자는 사업비 회수를 위하여 기성검사를 요청할 수 있으며, 분양계약금, 중도금, 잔금 등 분양수입금 한도 내에서 이루어진다. 다만, 민간사업자는 公社가 기성(준공)검사를 통하여 확정된 금액(누계)을 초과하여 회수할 수 없다.
- ④ 公社는 민간사업자가 사업비 회수를 위하여 요청한 날로부터 7일 이내에 기성검사를 완료하여 민간사업자의 사업비 회수에 지장이 없도록 하여야 한다.

- ⑤ 제3항에 따라 민간사업자가 사업비 회수 시 公社도 민간사업자 회수율과 동일한 비율로 사업비를 회수한다.

사업비 회수금액	⇒	$\frac{\text{민간사업자 회수금액}}{\text{민간사업자 전체사업비}}$	=	$\frac{\text{公社 회수금액}}{\text{公社 전체사업비}}$
-------------	---	--	---	--

- ⑥ 기타 중간정산 운영에 필요한 사항은 사업협약서에서 별도로 정할 수 있다.

제39조(사업완료 등)

- ① 공사 준공과 입주자의 입주지정기간 만료 이후 총 분양수입금에 대한 公社와 민간사업자 간의 사업비 및 손익 정산이 완료될 경우 본 사업은 완료된 것으로 본다. 단, 제55조에 따른 보증업무를 미이행한 경우는 제외한다.
- ② 분양에 따른 사업손익금은 아래와 같이 산정하고, 제38조의 사업지분율에 따라 배분한다. 단, 민간사업자의 사업이익금 배분금액은 최초 협약서상 민간사업자의 총사업비의 10%이하로 하며, 민간사업자의 초과 사업이익금은 公社로 귀속된다. 다만, 민간사업자의 초과 사업이익금에 대해 추가 설치품목(옵션)은 해당되지 않는다.

사업 손익금 = 총 분양수입금 - [분양주택 관련 총사업비+물가연동 및 토지비 증액분] <small>* 총사업비 : 협약서상 公社와 민간사업자 사업비를 합한 금액 + 공모지침서, 협약서 등에 따라 公社가 필요하다고 인정한 금액</small>
--

- ③ 미분양 주택 및 상가의 경우, 입주지정기간 만료 3개월 경과 이후 사업완료 전, 제 38조의 사업지분율대로 각자 인수하며, 기타 구체적 사항은 실무협의체에서 상호 협의하여 결정한다.

公社(또는 민간사업자)의 미분양 주택 및 상가 인수금액 = [(분양가×미분양 주택 세대수) + (분양가×미분양 상가 호수)] × 公社(또는 민간사업자) 사업지분율
--

- ④ 발코니 미확장 및 마이너스 옵션을 선택한 세대가 발생할 경우 입주자모집 시 공고한 금액을 기준으로 공사비를 정산한다.
- ⑤ 총사업비에 포함되지 않는 추가 설치품목(옵션)의 판매는 민간사업자가 이행하고 수익은 公社와 배분하지 않는다. 이로 인한 모든 분쟁 및 민원 등은 민간사업자 책임으로 한다.
- ⑥ 제1항에 의한 사업완료 이후 「공동주택관리법」 등 관련법령에 의한 하자담보책임 등 하자에 대한 보수책임은 민간사업자에게 있으며, 그에 따른 비용은 민간사업자 제안에 포함하여야 한다.
- ⑦ 민간사업자는 입주지정기간 만료 4개월 이내에 각자 투입한 사업비 및 수납된 분양수입금을 확정하여 최종 정산을 실시하여야 한다. 단, 미분양, 세부기준 미협의를 등으로 최종 정산이 곤란한 경우에는 입주지정기간 만료일로부터 3개월 내 1차

정산을 완료하고, 최종 정산이 완료될 때까지 매 3개월마다 단계별 정산을 실시한다.(정산 시 분양률 등을 고려하여 실무협의체에서 세부일정을 달리 정할 수 있다.)

제40조(사업비 재협의)

- ① 국토교통부 훈령 제1604호(시행 2023.7.19.) 민간참여 공공주택사업 시행지침과 관련하여 민간사업자는 협약 체결 이후 예상하지 못한 물가변동 등 사정변경을 이유로 사업비 증액이 필요하다고 판단되는 경우 제39조에 따른 사업완료 전 아래의 <물가변동에 따른 사업비 조정 적용 기준>에 따라公社에 사업비 증액을 요청할 수 있다.
- ② 민간사업자로부터 민간사업자 사업비 증액 요청이 있을 경우 公社는 제36조에 따른 실무협의체를 통해 요청의 적정성 판단 후 민간사업자의 사업비 증액 여부를 결정한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따라 公社와 민간사업자의 사업비는 조정 될 수 있으며, 사업비 조정은 최초 협약서의 公社의 토지비, 민간사업자의 공사비에 한한다. (추가설치 품목, 설계변경 등 비용 미해당) 다만, 公社의 토지비 조정 결정에 대한 검토 및 판단 등 관련 사항은 제2항을 적용하지 아니하고 추후 분양가 심사 시점에 관련 기관의 감정평가 결과에 따라 조정(증액)한다.
- ④ 公社는 필요 시 公社가 지정하는 별도 기관을 통해 민간사업자의 증액 요청을 검토할 수 있으며, 민간사업자는 관련 서류 작성·제출 등 요청에 따라야 한다. 이에 수반되는 비용은 민간사업자가 부담한다.
- ⑤ 민간사업자는 제1항부터 제4항에 따른 결정 사항에 대해 이의를 제기할 수 없다.
- ⑥ <물가변동에 따른 사업비 조정 적용 기준>에 따른 사업비 재협의(조정) 관련 적용 기준은 해당 공모를 위해 제시 된 것으로서 향후 공공기관의 운영에 관한 법률 등 관련 법령에 의거 감독, 감사 등에 따라 기준 및 결정은 조정 될 수 있으며, 민간사업자는 이에 따라야 한다.

〈 물가변동에 따른 사업비 조정 적용 기준 〉

I. 사업기간별 물가연동 적용기준

협약월 ~ 협약서상 토지가용월

협약월부터 협약서상 토지가용월¹⁾까지의 기간 적용

⇒ ‘건기연 건설공사비지수 월별 변동률’의 해당기간 내 누계²⁾ × 민간사업자 공사비

예시) 협약(‘24.9월), 협약서상 토지가용월(‘25.9월) → 12개월 적용

- 1) 협약서상 토지가용월은 공모지침서 제4조에 따라 확정
- 2) 변동률 누계값이 ‘0’ 미만 경우 물가연동 금액 미산정

공사기간(착공월 ~ 준공월)

평년 수준 초과하여 공사비가 상승하는 경우 물가연동 적용

⇒ $\sum[\text{해당월 투입공사비} \times ((\text{해당월까지 '건기연 건설공사비지수 실제 월별 변동률' 누계} - \text{해당월까지 '건기연 건설공사비지수 10년 동안 월별 변동률 평균'}^1)\text{의 누계}^2)]$

- 1) 0.372%
- 2) 해당월의 실제 변동률 누계와 평균 변동률의 누계의 차가 ‘0’미만 경우 합(∑) 미포함

II. 사업비 조정에 따른 정산 적용기준

정산절차

물가연동 및 토지비 증액 발생시 아래 순서 정산

① 총 수입금 - 公社 총사업비 - 민간사업자 총사업비¹⁾ - 공통경비²⁾ = 사업수익금(Ⓐ)

- 1) 해당 금액은 공모지침서 제11조에 따라 제출한 민간사업자 총사업비
- 2) 해당 금액은 각종 부·분담금, 설계변경 등 일체 비용 포함

② 사업수익금(Ⓐ) - [물가연동 금액(Ⓑ) + 토지비 증액분(Ⓒ)] = ㉑

③ ㉑ - 민간사업자 수익금¹⁾ = 公社 수익금

- 1) 해당 금액은 공모지침서 제39조 2항에 따른 민간사업자 수익금

세부기준

- ② 계산 시 물가연동 금액(Ⓑ)과 토지비 증액분(Ⓒ)이 사업수익금(Ⓐ)을 초과하는 경우
⇒ Ⓐ를 Ⓑ, Ⓒ 비율에 따라 산정하여 公社, 민간사업자 정산(회수)
- ③ 계산 前 ㉑에 대해 투자금 지분율에 산정된 민간 수익금 산정금액이 민간사업자의 총사업비 수익률 상한을 적용한 금액보다 작은 경우
⇒ ㉑를 公社, 민간사업자의 각 투자금 지분율에 따라 수익금 회수
- ※ Ⓑ, Ⓒ에 따른 금액 등 모든 정산은 총 수입금 내 정산
- ※ Ⓑ, Ⓒ는 지분율 조정(산정) 미포함

제41조(분양관리 등)

- ① 민간사업자는 분양 및 분양 관련업무, 모델하우스 부지임대 및 건립·운영, 각종 분양홍보, 입주자모집공고, 입주자선정 및 계약(명의변경 포함)체결, 중도금 대출 및 이자 관련 업무 등 아파트 및 상가 분양 관련 일체의 업무를 담당한다. 단, 분양일정 등은 주택건설사업계획 승인 시기, 분양여건 등을 고려하여公社와 합의하여 진행해야 한다.
- ② 분양 계약금, 중도금, 잔금 등 분양수입금은公社의 계좌를 통하여 관리하고 입주자에게 소유권 이전 전, 본 사업으로 완공된 건축물에 대한 보존등기 시公社 단독 명의로 등재하며 등기 시 발생하는 비용은公社 사업비에서 부담한다.
- ③ 본 사업의 아파트브랜드는 주관사의 민간브랜드 사용을 원칙으로 하고 컨소시엄 구성원의 브랜드를 조합하여 사용할 수 있다. 민간사업자는公社에 대해 브랜드 사용의 대가를 요구할 수 없으며, 민간사업자 사업비에도 포함시키지 않아야 한다.
- ④ 민간사업자는 사업제안서상의 목표 분양률확보를 위한 계획(입주자 모집공고후 월별, 연차별 분양률, 분양률 100%달성시점 포함)을 수립하여公社에 제출해야 하며, 미분양 물량 해소를 위한 별도의 조치를 취해야 한다. 만약 입주자 지정기간 시작일까지 분양률 100% 미달성시公社는 민간 사업비 지급 통제를 검토할 수 있다.
- ⑤ 분양업무의 관련사항은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련법령을 따르고 개정된 경우 개정규칙에 따르되, 기타 관련사항 등은 실무협의체에서 따로 정할 수 있다.

제42조(분양가 산정)

- ① 주택분양가는 사업대상지의 주택시세 및 최근 분양가 현황 등을 참고하여公社가 민간사업자와 협의 후公社에서 결정(발코니확장비 포함)하고, 분양가 상한금액 심의를 위한 분양가심의위원회 운영 등 관련사항은公社 내부 규정을 따른다. 단, 분양가 심의에 관한 법령 등이 변경될 경우에는 그에 따른다.
- ② 상가분양은公社가 실시하는 감정가격을 기준으로 입찰로 시행하고, 감정 수수료 비용은公社에서 부담한다.
- ③ 분양가 산정을 위해 토지를 감정할 경우 수수료 비용은公社에서 부담하고 제5조에 따라公社가 제시한 토지비를 감정가격으로 조정(변경)한다.
- ④ 분양가 산정에 대한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있다.

제43조(공동사업자의 의무)

- ① 公社와 민간사업자는 사업협약 상 역할분담에 따라 본 사업을 시행한다.
- ② 민간사업자는 본 사업의 인·허가, 공사시행 및 준공, 입주, 하자관리 등 사업계획서 등에 따라 사업을 충실히 시행하여야 한다.
- ③ 민간사업자는 사업계획의 성실한 이행, 부실시공 방지, 수분양자 보호 등을 위하여 公社가 필요한 조치를 요구하는 경우 이에 응하여야 한다.
- ④ 민간사업자는 설계도서 작성 및 제출, 공사발주 및 관리(건설 및 건설 관련 각종 업무), 안전·보건관리, 자재조달, 주택건설사업계획(변경)승인을 포함한 인·허가 절차이행, 각종 인·허가 조건사항 이행, 입주관리, 분양관리 및 홍보, 모델하우스 건립 및 운영, 민원관리(해결), 하자관리 등 본 공모지침서 및 사업협약서 상 민간사업자 분담업무를 담당한다.
- ⑤ 公社는 감독(건설사업관리)업무를 담당(또는 건설사업관리용역사업자 선정)한다.

제44조(인·허가 추진 및 입주관리)

- ① 민간사업자는 본 사업에 필요한 주택건설사업계획(변경)승인 및 사용검사 등 관련 인·허가를 수행하며, 이에 관련된 각종 인증 및 도서작성 등의 업무를 수행한다.
- ② 민간사업자는 사업협약 체결 후 사업대상지에 대한 관리 업무를 수행한다.
- ③ 민간사업자는 본 사업의 착공신고 및 준공 관련업무 등 건설과 관련된 인·허가 업무를 수행한다.
- ④ 민간사업자는 분양성 향상 및 민원예방을 위해 입주기간 완료 전까지 여수 죽림1지구 내 초등학교가 설립·개교 될 수 있도록 관할 교육청과 적극 협의해야 하며 필요 시 설립일정을 단축할 수 있는 지원방안을 마련해야 한다.
- ⑤ 민간사업자는 입주준비를 위한 입주자 사전방문 행사 및 입주지정기간 중 입주지원 업무(입주대행, 보안용역, 미입주세대 관리 등)를 수행하여야 하며, 입주지정기간 및 종료 후 일정기간 동안 현장대리인 등 건설기술자를 상주시켜 제7조제2항에 의거 하자 및 민원관리 업무 등을 수행토록 한다.
- ⑥ 민간사업자는 입주지정기간 및 종료 이후에도 미입주세대를 위해 3개월 이상 입주지원센터를 운영하여야 한다.
- ⑦ 입주관리비용은 민간사업자가 부담하고, 입주지정기간 동안 시설물(상가 포함) 관리·인수인계(수분양자 등) 업무는 민간사업자가 실시한다.
- ⑧ 제1항~제7항의 이행 및 기타 인·허가에 필요한 관련비용은 민간사업자 사업비 제안금액에 포함하여야 한다.

제45조(사업계획 시행 및 변경)

- ① 민간사업자는 사업계획서 등에 따라 본 사업을 시행하여야 한다.
- ② 민간사업자는 사업지구 상위계획 변경, 관련법령 제·개정, 公社 기술자문위원회, 설계의 경제성 등 검토(VE), 품질·안전 관련 公社 내부 규정 및 지침(각종 점검 및 평가업무 등), 각종 인·허가 조건 등에 따른 결정으로 본 사업의 목적 달성에 지장이 없을 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우 公社와 합의를 통해 이를 이행하여야 하고 이에 소요되는 비용은 민간사업자가 부담한다.
- ③ 민간사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업계획변경 시 公社와 사전에 합의하여야 한다.
 1. 건축물 연면적 또는 사업비의 5% 이상 변경에 관한 사항
 2. 건축물의 높이 및 용도 변경에 관한 사항
 3. 건축물의 외관 디자인 및 단위세대·주동배치의 변경에 관한 사항
 4. 조경계획 및 단지 내 시설물의 변경에 관한 사항
 5. 건축물의 성능에 관계되는 사항 등 기타 중요 사항
 6. 公社의 요구 등 객관적으로 불가피하여 설계변경이 필요하다고 판단되는 사항 등
 7. 기타 사업계획서 등의 내용과 다르게 이행될 수밖에 없는 사항 등

제46조(모델하우스 건립 등)

- ① 모델하우스 건립비용, 모델하우스 부지 임대료, 모델하우스 운영비(메타버스 시스템 구현·운영비 포함), 광고홍보비, 분양대행비 등 분양업무에 따른 비용 일체는 민간사업자 사업비에 포함한다.
- ② 모델하우스의 단위세대 마감자재는 민간사업자가 공모 시 제안하여 채택된 설계안으로 하여야 하고 불가피한 경우는 公社와 합의하여 동급이상 마감자재로 변경할 수 있다.(민간사업자가 공모 시 제안한 계획과 公社에서 제시하는 설계지침서의 기준이 상이할 경우 높은 등급의 마감자재를 사용하여야 한다)
- ③ 모델하우스 착공과 분양 등은 사업일정에 지장을 주지 않도록 하여야 하며 사전에 公社와 협의하여 시행하고, 운영 존치기간은 전 세대 분양완료 시 까지를 원칙으로 하되, 분양실적에 따라 상호 합의하여 운영할 수 있다.
- ④ 분양 전(모델하우스 건립 전) 公社에서 실시하는 각종보고회 운영에 민간사업자는 적극 협조하여야 하며, 각종 보고회에서 지적되는 사항은 마감품질향상을 위하여 특별한 사유가 없는 한 민간사업자 비용부담으로 반영하여야 한다.
- ⑤ 모델하우스 건립 위치는 접근성이 용이하고 교통이 편리한 곳으로 선정하며, 사전에 公社와 합의하여 진행해야 한다.
- ⑥ 민간사업자는 품질확인을 위한 샘플세대를 公社와 사전에 협의하여 설치·운영하여야 하고 샘플세대 설치 및 운영비용은 민간사업자 사업비에 포함하여야 한다.

제47조(설계의 적정성 등)

- ① 민간사업자는 사업계획서 작성, 설계, 건설 및 인허가 등 제반업무 추진 시 상위 계획 및 민간참여 공공주택사업 시행지침, 공공주택특별법, 주택법, 건축법 등 관련법령을 준수하여야 한다.
- ② 公社는 설계지침을 제시하고, 민간사업자는 제시된 설계지침의 내용과 기술제안 내용 등을 통해 기본 및 실시설계를 진행한다.
- ③ 민간사업자는 公社가 제시한 설계지침을 토대로 분양성 향상 방안, 성능향상방안, 우수한 디자인 제안 등 동급이상의 성능·자재 등을 제안하여야 한다.
- ④ 민간사업자 공모 시 제안한 설계내용은 기본 및 실시설계 시 원안 적용을 원칙으로 하며, 이로 인한 공사비 등은 민간사업자가 제안한 사업비에 일체 포함된 것으로 본다. 단, 사업진행과정에서 변경이 필요할 시 실무협의체를 통해 확정된 사항에 한하여 변경할 수 있다.
- ⑤ 사업계획서 등 기본 및 실시설계는 공모지침서, 설계지침서 및 내·외부 마감자재 기준보다 내용을 하향 조정할 수 없다. 공모에 채택된 설계안 일지라도 실시설계 단계 등에서 하향된 내용이 발견될 경우 公社에서 조정을 요구할 수 있으며 민간사업자는 이를 따라야 하고 이와 관련된 비용은 민간사업자 부담으로 한다. 단, 불가피한 경우에는 公社와 합의를 통하여 조정할 수 있다.
- ⑥ 민간사업자는 분양성과 사업성 제고, 품질향상 등을 위해 사업계획서 등에 제시한 평형·평면, 기타 설계개선 내용을 변경 요청 할 수 있으며, 요청한 내용이 상호 합의 후 채택되어 공급면적(연면적 포함)이 감소한 경우, 민간사업자 사업비 범위 내에서 연면적당 민간사업자 사업비로 환산하여 조정한다. 다만, 공급면적(연면적 포함) 증가에 따른 민간사업자 사업비는 조정할 수 없다.

예시) 사업비 조정액 = 민간사업자 사업비 × (조정된 면적 ÷ 총 연면적)

- ⑦ 설계서의 오류, 상호모순, 관련 법령 위반 등의 사유로 설계변경은 가능하나 민간사업자가 제안한 사업비를 증액할 수 없다. 다만, 公社의 요구에 의한 설계변경 및 사업계획승인 조건 이행으로 당초 공모지침 및 상위계획에 적합한 설계를 변경하는 경우 민간사업자가 사업신청 시 제안한 총사업비(협약금액)를 증·감할 수 있다.
- ⑧ 제7항의 단서에 따라 불가피한 설계변경 발생 시 다음 각 호를 따른다.
 1. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」 및 관련예규를 준용하며, 민간사업자 사업비 조정은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제98조에 따른 일괄입찰로 체결된 공사계약의 설계변경 방식을 우선 적용한다.
 2. 실시설계 또는 산출내역서 작성 전 설계변경 등으로 제8항제1호 적용이 곤란한 경우에는 별도 합의하여 정할 수 있다.
- ⑨ 공사이행 지체로 인한 지연배상금, 공사기간 연장 등에 관한 세부 사항은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법령」 및 관련예규를 준용한다.

- ⑩ 민간사업자는 본 사업의 현장여건(필요 시 지반조사 포함)을 사전 조사하여 필요한 부분을 설계에 반영하고 본 사업부지에 지하수 및 암, 연약지반, 폐기물 등이 발생될 경우 이에 대해 사업신청서류 반영 등 필요한 조치를 취하고 공사비를 최소화하는 방안을 제시하여야 한다.
- ⑪ 민간사업자는 제10항으로 인해 발생하는 제반비용은 민간사업자 사업비에 포함하여야 하며 향후 사업비 증액을 요구할 수 없다.
※지구여건에 따라 지반조사 등 사전조사가 제한(불가)할 수 있으며, 이러한 경우에도 제10항으로 인한 사업비증액 요구는 불가하다.
- ⑫ 민간사업자는 설계과정에서 公社가 실시하는 기술자문위원회 심의 및 설계의 경제성 등 검토(VE)에 따른 개선안 등에 대하여 불가피한 사유가 없는 한 민간사업자 비용 부담으로 이를 반영하여야 하며, 이의가 있는 경우에는 재검토를 요청할 수 있다.
- ⑬ 민간사업자는 공사 착공 전 품질·안전 강화를 위하여 公社에서 실시하는 설계도서의 적정성 관련 심의 등을 이행하여야 하고 불가피한 사유가 없는 한 심의결과에 대해서는 민간사업자의 비용부담으로 반영하여야 한다.
- ⑭ 민간사업자는 인·허가 및 실시설계 완료 후 착공 전까지 각종 설계도서(설계도면, 구조도, 부위별 상세도, 시방서, 내역서, 사업계획서 등 건설공사 추진을 위한 도서 일체)를 제출하여야 하며, 제출대상 및 방법, 부수 등 세부사항은 公社와 협의하여 결정한다. 특히, 公社가 사업계획서 제안내용의 실시설계 반영여부를 확인할 수 있도록 <서식24>를 작성·포함하여 제출하고, 검토결과 미반영 등 부적정 사항 발견 시 公社는 이에 대한 시정요구를 할 수 있으며, 민간사업자는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.
- ⑮ 설계변경 및 사업계획(민간사업자 사업비 포함) 변경 등에 관하여는 사업협약서에서 따로 정할 수 있다.

제48조(사업착공, 준공 및 사용검사)

- ① 민간사업자는 제4조에 따라 정해진 사업기간에 착공, 준공 및 사용검사를 득할 수 있도록 하여야 하며 입주자 사전방문 및 준공 후 입주자의 입주 관련업무 일체를 주관하여 이행하여야 한다.
- ② 민간사업자는 원활한 공사추진을 위해 각종 공사계획서류(공사예정공정표, 품질·안전·환경관리계획서, 현장기술자 조직도 등)를 착공 전후 시점에 제출 및 승인을 득하여야 하며, 제출서류 대상 및 시기는 公社와 협의하여 결정한다.
- ③ 제2항에도 불구하고, 민간사업자는 안전관리계획서의 경우 건설기술진흥법 제62조 및 동법시행령 제98조에 따라 착공 전에 제출하고 公社의 승인을 득하여야 한다. 公社는 민간사업자가 제출한 안전관리계획을 검토·확인 후 국토안전관리원 또는 건설안전점검기관에 검토의뢰 하여야 하며, 검토결과를 반영한 심사결과를 20일 이내에 민간사업자에게 통보하여야 한다.

- ④ 민간사업자가 부득이한 사유로 분양 또는 착공, 입주 시점의 연기가 필요한 경우에는 공사와 합의하여 시행한다.
- ⑤ 민간사업자는 공사 착공 시 인·허가 기관에 제출하는 착공신고서 및 붙임서류 일체를 공사에도 제출하여야 하며, 공사 준공 시점에 예비준공검사 등 공사가 시행하는 준공검사 업무를 이행 및 준수하여야 한다.
- ⑥ 민간사업자는 공공 건설공사 동영상 기록관리 도입계획에 따라 공사일자별, 공사부위별 사진 및 동영상 기록 및 보존 등 검측자료의 디지털화를 의무 이행하여야 하고 공사에서 안전·품질확보 위하여 추가적인 기록관리 요청이 있을 경우 특별한 사유가 없는 한 이행하여야 하며, 이에 소요되는 비용은 민간사업자가 부담한다.
- ⑦ 본 사업이 선도적 공동주택을 건립하는 사업임을 감안하여 이에 걸맞은 현장상황실을 설치하여야 하며 설치위치 및 규모 등 세부적인 사항은 추후 공사와 협의하여 결정한다. 이에 따른 비용은 민간사업자 사업비에서 부담한다.
- ⑧ 민간사업자는 준공 후 사용검사 승인을 위한 서류 제출시 공사가 사업계획 및 실시설계 내용의 실시공(준공도면) 반영여부를 확인할 수 있도록 <서식25>를 작성하여 포함 제출한다, 공사는 이를 사용검사 승인에 활용할 수 있다.

제49조(사업의 성실 이행)

- ① 공사와 민간사업자는 본 사업을 성실히 이행하도록 하며, 상호 신뢰 및 협력을 바탕으로 본 사업이 사업기한 내 완료되도록 하여야 한다.
- ② 본 사업의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우 공사는 공동사업 시행과 관련된 업무를 민간사업자에게 요구할 수 있으며 민간사업자는 이에 응하여야 한다.
- ③ 민간사업자는 공사의 내규와 지침 등에 의한 각종 점검 및 평가업무에 성실히 임해야 하며, 점검 및 평가결과에 대해서는 민간사업자의 비용부담으로 적절한 조치를 하여야 한다.
- ④ 민간사업자는 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」, 「산업안전보건법」, 「건설기술진흥법」 등 안전보건 관계법령 상의 발주자 및 시공자로서의 권리와 의무를 이행하여, 건설현장 근로자와 공사장 주변의 안전 및 보건의 확보되도록 조치하여야 한다.
- ⑤ 민간사업자는 공사 안전관리 플랫폼을 적용 및 운영하고 근로자가 공사 안전관리 모바일 앱을 설치·활용하도록 조치하여야 한다.
- ⑥ 민간사업자는 건설 일용근로자를 채용할 때에는 「산업안전보건법」 등 안전보건 관계법령에서 정한 법정교육 외에 공중, 작업환경 등의 특별교육을 자체적으로 시행(실 작업 투입 전, 1시간 이상)하여야 한다.

- ⑦ 민간사업자는 사고재해 감축을 위한 公社의 각종 업무에 적극 협조하여야 하며, 「중대재해 처벌 등에 관한 법률」에 따라 마련하는 안전보건관리책임자 등의 업무수행 평가 기준에 公社에서 제시하는 평가지표를 반영하여야 한다.
- ⑧ 본 사업 관련 하자보수 조치지연 및 미이행, 중대재해 발생과 언론보도 등으로 公社 이미지를 저하시켰을 때는 公社 내부 결정과정을 거쳐 추후 公社에서 시행하는 민간참여 공동주택사업의 참가를 제한할 수 있다.

제50조(책임한계)

- ① 公社와 민간사업자가 분담하여 시행한 업무로 인해 수분양자 등 제3자에게 끼친 손해는 당사자가 부담한다.
- ② 公社와 민간사업자는 자기가 시행한 업무로 인해 제3자와 분쟁이 발생한 경우에 자신의 비용으로 이를 처리하여야 하며, 상대방이 제3자에게 손해배상을 한 때에는 해당 당사자에 대해 그 손해배상액과 소송비용 등의 구상을 청구할 수 있다.
- ③ 公社와 민간사업자는 상대방에게 손해를 끼친 경우에는 상호 합의하여 처리하되, 합의가 성립되지 아니하는 경우에는 제57조에 따른다.

제51조(건설사업관리 등)

- ① 건설사업관리는 「건설기술진흥법」 등 관련법령을 준용하여 시행하며, 公社 직원이 감독(공사감독자)업무를 수행하거나 관련법령에 따라 건설사업관리 용역사업자를 선정할 수 있다.
- ② 公社가 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리(감독권한대행 등 건설사업관리)업무를 대행하게 하거나, 公社직원이 공사감독자로서 건설사업관리(직접감독)업무를 수행할 경우 이에 따르는 비용은 公社 사업비에서 부담한다. 단, 공사감독자 또는 건설사업관리기술인 사무실 설치비용 및 운영경비(전기료, 수도료 등)와 公社 공사감독자 또는 公社 공사관리관 사무실 비품, 기기 등은 민간사업자 사업비에서 부담한다.

제52조(하자관리)

- ① 민간사업자는 입주 후 1년 이상 하자전담반(경험, 전문성 갖춘 시공사 C/S 엔지니어로 구성)을 상주시켜 하자관리센터를 운영하여야 하며, 하자전담반 운영계획(구성인원, 상주기간 등 세부계획 포함)은 公社의 승인을 받아야 한다.
- ② 민간사업자는 하자관리센터와 관리소 방문없이 전용 홈페이지를 활용하여 전용 부위에 해당하는 하자 신고와 보수일정안내 및 조율, 하자처리완료가 가능한 시스템을 구축하여야 한다.
- ③ 민간사업자는 공사 준공 후 하자민원 해결 등 사후관리 책임을 성실히 이행하여야 하며, 중대한 하자로 인해 다수인 관련 민원 발생 시 신속히 대응하고 사업계획서상 제안한 계획에 따라 별도 조치를 취해야 한다. 또한, 시공상의 하자로 인한 민원일 경우 公社에게 제기된 소송에 대한 대응 및 비용은 민간사업자의 책임으로 한다.

- ④ 公社가 입주자로부터 하자보수에 갈음하는 손해를 배상하라는 취지의 소송에 피소되어 그 결과 입주자들에게 배상하게 되는 손해배상금(지연이자 및 소송비용 포함)은 시공상의 하자로 발생한 것인 바 민간사업자가 책임을 진다.

제53조(공용시설 관리 서비스 제공)

- ① 민간사업자는 자회사 또는 주택관리자격이 있는 업체를 선정하여 관리사무소 및 커뮤니티시설 운영 등 일정기간(입주자대표회의 구성 후 별도 업체 선정 전) 동안 관리서비스를 제공하여야 한다. 단, 주택관리자격이 있는 자회사 또는 업체 선정 시, 과업, 관리계획, 각종 보험가입 및 인력구성 등에 관한 사항에 대하여 公社의 승인을 받아야 한다.
- ② 관리사무소 및 커뮤니티시설 등의 운영에 필요한 시설(가구류, 도서, 운동기구 등) 일체를 설치·구비하여 제공하여야 하며 이와 관련된 세부사항은 추후 公社와 협의하여 결정한다.
- ③ 제2항의 시설 구입비용을 제외한 서비스에 소요되는 비용은 민간사업자 사업비에 포함되어 있지 않으며, 운영에 소요되는 비용 등에 관한 사항은 입주자 대표회의가 구성된 후 민간사업자가 입주자대표회의와 합의하여 결정한다.

제54조(보증업무)

- ① 민간사업자는 공사 준공 시 하자이행보증을 하여야 하고, 「공동주택관리법」 제36조 내지 제38조 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조, 제9조의2 등 기타 관련법령에 따른 입주자(구분소유자)에 대한 하자보수책임 및 하자담보책임을 지며, 公社와 민간사업자 간에 하자보수 및 하자담보와 관련한 일체의 책임은 민간사업자에게 있다.
- ② 분양보증서의 발급에 관한 사항은 관련법령 등에 따라야 한다.
- ③ 보증에 관한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있으며, 公社에서 민간사업자에게 보증을 요청하는 경우 적극 협조하여야 한다.

제55조(우선구매 활성화)

- ① 민간사업자는 사업추진을 위한 자재·물품 구매 시 공사의 품질과 효율성을 해치지 아니하는 범위에서 중소기업간 경쟁제품 및 녹색제품, 사회적기업 제품, 중증장애인생산품 등의 구매 사용에 대하여 협조하여야 한다.

제56조(분쟁해결)

- ① 본 사업과 관련하여 협약당사자간 발생하는 분쟁은 합의에 의하여 해결한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 합의가 이루어지지 아니할 때에는 광주지방법원을 제1심 관할 법원으로 제소하여 해결한다.

- ③ 민간사업자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 분쟁처리절차 수행기간 중 공사의 수행을 중지하여서는 아니된다.

제57조(타 내용과의 위계)

본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 설계지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서 > 공모지침서 > 설계지침서 > 공고문 순으로 해석한다. 단, 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 합의하여 결정하며, 합의가 이루어지지 않을 경우에는 관련법령에 따른다.

제58조(기타)

① 주소 및 연락처

- 1. 주소 : 전남 무안군 삼향읍 후광대로 242 전남개발공사 11층 공공건축사업처
- 2. 전화 : 061-280-0670,0672,0677 / Fax : 061-280-0479

② 비용부담

사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출 등에 소요되는 모든 관련비용을 부담한다.

③ 저작권

- 1. 선정된 사업계획서 등에 대한 모든 저작권은 公社에 귀속된다.
- 2. 응모된 사업계획서 등과 작품은 公社의 계획에 따라 책자로 인쇄·발간하여 배포할 수 있다.

④ 전시

응모된 사업계획서와 작품은 우선협상대상자 발표 후 일정기간 동안 전시할 수 있다.

- 붙임 1. 사업계획서, 도판, 설계도서 작성지침
- 2. 각종 서식
 - 3. 민간사업자 비용부담