
**여수 죽림1지구 공동주택(A2, A4B)사업
민간사업자 공모지침서**

2021. 8.



목 차

I 공모 지침

제 1 절 일반사항	5
제 1 조 공모 지침의 목적 및 적용 범위	5
제 2 조 용어의 정의	5
제 2 절 사업개요	6
제 3 조 사업 목적	6
제 4 조 사업 기간	6
제 5 조 사업 대상지	6
제 6 조 추정사업비	8
제 7 조 구성원 및 투자비율 변경	8
제 3 절 사업 시행 조건	9
제 8 조 사업 시행 방법	9
제 9 조 사업계획의 변경	9
제 4 절 사업자 공모 개요	9
제 10 조 공모 일정	9
제 11 조 사업신청자격	10
제 12 조 사업신청보증	11
제 13 조 신청 서류	11
제 14 조 제출 방법	12
제 15 조 사업신청 방법 및 신청 무효	12
제 5 절 사업계획서 평가	12
제 16 조 평가 분야 및 배점기준	12
제 17 조 평가방법	14
제 18 조 선정심의위원회 구성 및 운영	17

제 19 조 심의 결과의 공개	18
제 20 조 우선협상대상자 선정	18
제 21 조 우선협상대상자 선정 취소 등	18
제 6 절 사업시행	18
제 22 조 사업협약	18
제 23 조 협약이행 보증	19
제 24 조 운영위원회 구성	20
제 25 조 사업계획의 조정	20
제 26 조 사업협약 해제 또는 해지	20
제 27 조 손해배상	21
제 7 절 기 타	21
제 28 조 사업신청자 유의사항	21
제 29 조 사업자공모지침의 해석	22
제 30 조 기타사항	22

II 사업신청서 작성 지침

제 1 절 공통사항	23
1.1 적용 범위	23
1.2 사업신청서 작성기준	23
1.3 사업신청서 규격	25
1.4 사업신청서 등의 수정, 반환금지	28
제 2 절 사업계획서 작성지침	28
2.1 사업계획서 목차	28
2.2 사업계획 작성지침	29
2.3 관리·운영 계획 작성지침	31
2.4 개발계획 작성지침	32
2.5 특화설계 작성지침	32

Ⅲ 사업관리 지침

제 1 절 총론	34
1.1 적용범위	34
1.2 운영위원회	34
1.3 사업주체의 책임	34
1.4 사업계획 확정	34
1.5 의사 결정	35
1.6 분쟁해결	35
제 2 절 사업비 관리	35
2.1 총사업비	35
2.2 분양수입금 및 배분	35
2.3 사업준공 및 이익금의 배분	37
제 3 절 인·허가 및 설계	37
3.1 인·허가 추진	37
3.2 설계의 적정성	37
3.3 설계관리	38
제 4 절 시공	38
4.1 시공업무	38
4.2 시공관리 관련법령	39
4.3 건설사업관리	39
4.4 공사착공	39
4.5 설계변경	40
4.6 기성 및 준공검사	40
4.7 지연배상금 및 공사기간의 연장	40
4.8 공사관리	41
4.9 공사정지	41

4.10 공사이행보증	41
4.11 하자이행보증	41
4.12 건설원가공개	42
4.13 준공업무	42
제 5 절 분양	42
5.1 분양업무	42
5.2 분양가 산정	43
제 6 절 입주 및 사후관리	43
6.1 입주 및 사후관리	43
제 7 절 사업협약의 해지 또는 해제	44
7.1 사업협약의 해지 또는 해제	44
7.2 손해배상	45
7.3 원상복구	46
제 8 절 기타사항	46
8.1 기타사항	46

I 공모 지침

제1절 일반사항

제1조 공모 지침의 목적 및 적용 범위

본 지침서(이하 ‘본 지침서’ 또는 ‘공모지침’)는 전남개발공사(이하 ‘公社’라 한다)가 시행하는 「여수 죽림1지구 공동주택(A2, A4BL)사업(이하 ‘본 사업’이라 한다)」 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다. 향후 우선협상대상자와 公社가 본 사업에 관한 제22조(사업협약)에 따른 사업협약을 체결하는 경우 본 지침서(공모 지침, 사업신청서 작성 지침, 사업관리 지침)의 내용은 公社가 달리 정하지 않는 한 사업협약의 일부로 포함된다.

제2조 용어의 정의

본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “본 사업”이라 함은 전라남도 여수시 소라면 일원의 ‘여수 죽림1지구 공동주택(A2, A4BL)사업’을 말한다.
- ② “본 지침서”라 함은 공모 지침, 사업신청서 작성 지침, 사업관리 지침을 말한다.
- ③ “사업신청자”라 함은 본 민간사업자 공모에 참여하여 사업신청서류를 제출한 단독 또는 컨소시엄을 말하며, 컨소시엄의 경우 각각의 법인을 ‘구성원’이라 한다.
- ④ “대표사”라 함은 [별첨1] <서식11 대표사 선임계>에 의하여 컨소시엄의 구성원(들)으로부터 사업신청 및 公社와의 업무협약 등에 대한 모든 권한을 포괄적으로 위임을 받은 건설사 또는 단독 사업신청자를 말한다.
- ⑤ “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 사업신청서 평가 결과에 따라 선정되어 사업협약 체결의 우선권을 갖는 사업신청자를 말한다.
- ⑥ “사업협약”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 제22조(사업협약)에 의해 우선협상대상자와 公社가 체결하는 약정(협약)을 말한다.
- ⑦ “민간사업자(들)”이라 함은 사업협약을 체결하는 당사자들 중 公社를 제외한 협약 체결 당사자(들)을 말한다.
- ⑧ “선정심의위원회”라 함은 본 지침 제18조(선정심의위원회 구성 및 운영)에 따라 사업신청서를 평가하기 위해 公社가 선정한 관련 분야 전문가로 구성된 위원회를 말한다.
- ⑨ “총사업비”라 함은 사업신청자가 公社에 제출한 사업계획서상 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용을 말한다.
- ⑩ “사업신청서”라 함은 사업신청자가 제13조(신청 서류)에 의거하여 公社에 제출하는 일체의 문서, 표, 그림 등의 자료(USB 등 저장매체에 저장하여 전자적으로 제출하는 자료를 포함)를 말한다.
- ⑪ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 본 지침의 제반 규정에 의거하여 작성 및 제출하는 제13조(신청 서류) 제1항 제2호의 사업계획서를 말한다.
- ⑫ “공모공고일”이라 함은 본 지침 제10조(공모 일정) 제1호에서 정한 민간사업자 공모 공고일을 말한다.

- ⑬ “사업완료”라 함은 본 사업의 공사 준공과 입주지정기간 종료 이후 사업 손익금에 의하여 公社와 민간사업자의 투자비와 손익금 정산이 완료되는 경우를 말한다.
- ⑭ “분양수입금”이라 함은 분양주택사업의 분양주택가격, 상가가격, 발코니 확장비 및 추가 설치품목비 등 일체의 수입금(선납할인액 차감)을 말한다.
- ⑮ “추가 설치품목”이라 함은 분양성 향상 등을 위해 公社와 민간사업자가 상호 협의하여 추가로 설치하기로 결정한 품목을 말한다.

제2절 사업개요

제3조 사업 목적

본 사업의 목적은 사업대상지에 민간의 자본과 아이디어를 활용하여 친환경적이고 쾌적한 주거문화를 선도할 명품주거단지를 건설함으로써 지역주민에게 삶의 편익을 제공하고, 지역경제를 활성화하는데 있다.

제4조 사업 기간

- ① 본 사업의 사업기간은 사업협약체결일로부터 사업완료일까지로 한다.
- ② 사업신청자는 본 사업의 정상적인 추진절차 등을 고려하여 사업완료일(예정일)을 사업계획서에 제시하여야 한다.
- ③ 본 사업의 목적 달성을 위하여 필요한 경우 公社와 민간사업자는 상호 협의하여 사업기간을 조정할 수 있으며, 보다 구체적인 사항은 사업협약에서 정한다. 단, 민간사업자는 하자보수 등 관련 사항을 공동주택관리법에 의한 하자보증 기한이 만료될 때 까지 책임을 수행하여야 한다.

제5조 사업 대상지

- ① 사업대상지는 여수시 소라면 죽림1지구 내 A2, A4블록으로 한다.

구분	부지면적	전용면적	기준세대수	건폐율	용적율
A2	60,659㎡	60-85㎡	802	20%	180%
		85㎡초과	129		
A4	21,453㎡	60-85㎡	341	20%	180%
합계	82,112㎡		1,272		

<토지이용계획도>



제6조 추정사업비

① 본 사업의 추정사업비는 다음과 같다

합 계	公社			민간사업자	
	토지비	건설사업관리비	부담금 등	공사비	기타비용
450,980	110,628	추정가격	민간제시	민간제시	민간제시

※ 1. 사업비 작성 세부사항은 II. 사업신청서 작성 지침 제2절 사업계획서 작성지침 2.2 사업계획 작성지침 참조
2. 금융비용 제외

② 公社의 투자사업비는 토지비, 건설사업관리비 및 토지관련 부담금 등으로 하며 민간사업자는 사업신청서 작성 시 公社의 투자금액을 검토하여 제시하여야 한다.

※ 公社의 투자비는 민간사업자의 제안금액을 기본으로 公社의 조정 후, 사업협약에 명시한다.

③ 민간사업자는 총 사업비 중 토지비를 제외한 모든 항목에 대해 금액을 제시하여야 한다.

제7조 구성원 및 투자비율 변경

① 사업신청자는 우선협상대상자 선정 후 구성원 및 투자비율 변경이 필요할 경우, [별첨] <서식5-1 투자비율 계획(공사 미포함)>에 의해 公社에 구성원 및 투자비율 변경을 요청하여 公社의 사전 서면 승인을 득한 경우에 한하여 변경할 수 있다. 公社의 승인 없이 구성원 및 투자비율을 변경한 경우에는 公社는 우선협상대상자 선정을 취소하거나 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

- ② 구성원을 변경하고자 할 경우 평가점수가 동등하거나 그 이상인 법인으로 변경하는 것을 원칙으로 하되, 불가피한 경우 公社와 협의하여 公社의 승인을 득한 자로 변경할 수 있다.

제3절 사업 시행 조건

제8조 사업 시행 방법

- ① 본 사업은 公社와 민간사업자(들)가 공동사업시행자로 사업을 추진한다.
- ② 公社는 토지 제공, 공사감독(감리)업무 및 관련 비용을 투자하고 그 외 비용은 민간사업자가 투자한다. 투자세부 내역은 민간사업자가 사업신청 시 작성하여 제출한다.
- ③ 본 지침서와 제22조(사업협약)에서 정하지 아니한 사항에 대해서는 公社와 민간사업자가 제24조(운영위원회 구성)에 따라 운영위원회를 구성하고 상호 협의에 의해 결정하기로 한다. 다만, 상호 의견이 대립될 경우에는 公社의 의견을 수용하여 추진 한다.

제9조 사업계획의 변경

- ① 본 사업의 공모기간 및 우선협상대상자 선정과정에서 公社의 사업계획이 변경될 경우, 公社는 공모 지침을 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업신청서의 변경을 요청할 수 있으며, 사업신청자는 이러한 공모지침의 변경 및 사업신청서 변경요청에 응하여 사업신청서를 변경하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 公社에 어떠한 이의도 제기할 수 없고, 公社는 이에 대하여 책임을 지지 않는다.
- ② 公社는 제1항과 관련하여 공모기간의 연장이 필요한 경우에는 제30조(기타사항)에 따라 공지하며, 이에 대한 확인의무는 사업신청자에게 있다.

제4절 사업자 공모 개요

제10조 공모 일정

민간사업자 선정 일정은 다음과 같다

1. 민간사업자 공모 공고 : 2021년 8월 30일(월)
2. 참여 의향서 제출 : 2021년 9월 6일(월) 13:00 ~ 2021년 9월 7일(화) 16:00까지
[별첨2] <민간사업자 공모참여 의향서> 접수
3. 질의접수 및 답변
 - 가. 질의 접수기간 : 2021년 9월 13일(월) 09:00 ~ 2021년 9월 14일(화) 16:00까지
 - 나. 질의사항은 질의기간 내에 [별첨4] <서면질의서>에 의하여 E-mail 또는 아래의 Fax를 통하여 公社에 접수하여야 하며, 유선으로 公社 담당자의 접수여부를 확인하여야 한다.
※ E-mail : henjinis@jndc.co.kr, FAX : 061-280-0439, Tel : 061-280-0432 (월본별도 송부)
 - 다. 질의답변은 2021년 9월 17일(금) 공사 홈페이지(www.jndc.co.kr)에 일괄 게시하며, 질의서에 대한 서면답변 내용은 공모지침과 동일한 효력을 갖는다.
 - 라. 공지한 질의서 답변 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.
 - 마. 제시한 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.

4. 사업신청서 접수

※ **참여 의향서 제출 업체 및 참여 의향서 제출 업체가 포함된 컨소시엄 만 사업신청서 제출 가능**

가. 일 시 : 2021년 11월 30일(화) 13:00 ~ 15:00

나. 장 소 : 전남개발공사 10층 대강당

다. 제출방법 : 사업신청자 중 대표사의 대표자(또는 수임인)가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록 및 제출하여야 하며, 수임인이 제출하는 경우에는 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류와 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 지참하여야 한다. 단, 이 경우 컨소시엄 구성원 간의 협약서를 첨부하여야 하며, 대표사 명의로 공모접수가 가능함.

※ **우편에 의한 접수 및 등록은 허용되지 않음.**

5. 심사 및 우선협상대상자 선정 : 추후통보

6. 상기일정은 公社의 사정에 따라 변경될 수 있음.

제11조 사업신청자격

사업 신청자는 공고일 현재 다음 각 항별로 해당하는 자격요건을 모두 충족하여야 하며 신청자는 단독 또는 컨소시엄으로 참여하되 중복참여를 하여서는 아니된다.

1. 단독으로 응모하는 경우 다음 각 호의 요건

가. 주택법 제4조에 따른 주택건설사업자로 등록한 자

나. 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업 등록을 한 자

다. 기준 신용평가등급 이상

구 분	회사채	기업어음	기업신용
기준 신용평가등급	BBB-	A3-	BBB-

※ 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항 또는 「자본시장과 금융 투자업에 관한 법률」 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사에서 사업신청서 접수일로부터 9개월 이내에 발급한 신용평가서 등급
라. 신청자의 참여사업비는 2021년 시공능력평가액(토목·건축 혹은 건축기준) 2배 이내

※ 예) 신청자의 시공능력평가액이 300억원인 경우 사업비 600억원 이내 범위에서 참여 가능
마. 단독으로 사업신청한 자는 컨소시엄으로 사업에 참여하지 못한다.

2. 컨소시엄으로 응모하는 경우 다음 각 호의 요건

가. 컨소시엄 모든 구성원은 주택법 제4조에 따른 주택건설사업자로 등록한 자

나. 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업 등록을 한 자

다. 대표사는 기준 신용평가등급 이상

구 분	회사채	기업어음	기업신용
기준 신용평가등급	BBB-	A3-	BBB-

라. 컨소시엄 구성 개별법인의 수는 5개사 이내

마. 대표사 최소 투자비율은 40% 초과, 각 개별법인의 최소 투자비율은 10% 이상. 단, 중소기업은 최소 투자비율의 적용을 받지 아니한다

바. 컨소시엄으로 참여하고자 하는 자는 하나의 컨소시엄에만 참여 가능

- 사. 사업신청자가 컨소시엄을 구성할 때에는 2021년 시공능력평가액(토목건축공사업-토건기준) 제1위 ~ 제20위 이내 업체 간에는 컨소시엄을 구성하여서는 아니된다.
- 아. 공모사업의 참여사업비는 구성원의 시공능력평가액(토목·건축 혹은 건축기준) 합계의 2배 이내 이어야 한다. 단, 중소기업은 시공능력평가액의 적용을 받지 아니한다.
- ※ 예) 신청자의 시공능력평가액이 300억원인 경우 사업비 600억원 이내 범위에서 참여 가능
- 자. 독점규제 및 공정거래에 관한 법률에 의한 상호출자 제한 기업 집단소속 계열회사간에 컨소시엄을 구성하여서는 아니된다.
- 차. 사업신청자는 컨소시엄을 구성하는 개별법인의 위임을 받아 사업신청자를 대표하는 법인의 명의로 사업신청을 하여야 하며<서식11 대표사 선임계>, 公社는 대표사에 대한 통지와 협의로써 동 사업 신청자에 대한 통지와 협의를 같음한다.

제12조 사업신청보증

- ① 사업신청을 하고자 하는 자는 사업신청서류 접수 시에 대표사 명의로 칠억원(₩700,000,000)의 사업신청 보증금을 公社에 납부하여야 한다.
- ② 제1항의 사업신청보증금은 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 납부하여야 하며, 신청보증금의 예치 또는 보증기간은 사업신청일로부터 최소 3개월 이상 되어야 한다.
 1. 현금 또는 체신관서나 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표
 2. 『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 시행령 제37조제2항에 따른 보증서
- ③ 公社는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 자의 사업신청보증금은 우선협상대상자 선정 통보일로부터 5일(시중은행 영업일 기준)이내에 납부된 형태대로 반환한다. 단, 사업신청보증금에 대한 이자는 公社에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ④ 우선협상대상자로 선정된 자의 사업신청보증금은 제23조(협약이행 보증)에 의한 ‘협약이행보증금’ 납부일로부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 납부된 형태대로 반환하며 사업신청보증금에 대한 이자는 公社에 귀속되며 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다. 단, 사업협약 체결 전 우선협상대상자의 귀책사유로 사업협약이 체결되지 않을 시 사업신청보증금(이자 포함)은 公社에 귀속된다.

제13조 신청 서류

- ① 사업신청자가 사업 신청 시 제출하는 서류는 다음과 같다.
 1. 민간사업자 지정 신청서(원본) 3부
 2. 사업계획서(사업신청 대표사 법인 인감 날인본 1부 포함) 15부
 3. 설계도서(사업신청 대표사 법인 인감 날인본 1부 포함) 15부
 4. 부속서류 2부
 5. 전산파일 USB(사업계획서, 사업성 분석파일 등 제출서류일체) 1식 2부
 6. 기타 公社가 심의를 위하여 요청하는 서류 1식 5부
- ② 사업신청자는 제12조(사업신청보증)에 따른 사업신청보증금 납부를 증명할 수 있는 증서를 사업신청 시 제출 하여야 한다.
- ③ 사업신청서를 대리하여 접수하는 자는 [별첨] <서식16 접수 확인증> 및 부속서류를 제출하여야 한다.
- ④ 公社는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 총사업비 가격평가 대상자(대표사)에게 사업신청 서류에

소요된 비용의 일부를 보상 지원하며, 2021년 12월말까지 지급한다.

대표사	2개 업체 참여시	3개 업체 이상 참여시
보상지원금액	2위 : 1억	2위 : 1억, 3위 : 5천만원

제14조 제출 방법

- ① 사업계획서와 설계도서는 원본 1부에만 사업신청자의 상호를 기재하고 14부에는 어떠한 식별기호(상호, 브랜드명, 이미지 등)도 기재 하여서는 안된다.
- ② 사업계획서와 설계도서는 규격에 맞게 백색모조지로 이중포장하고, 아무것도 표기하지 않는다.
- ③ 민간사업자 지정 신청서, 부속서류 및 USB 등은 대봉투(규격봉투 4호)에 넣어 밀봉 후 제출한다.
- ④ 전산파일 USB는 사업계획서 파일(한글 2014버전이하, *.hwp) 및 사업성 분석파일(Excel 2016버전이하, *.xlsx), 설계도서 등 도면(AutoCAD 2020버전이하, *.dwg), 조감도 등 3D모델링 자료는 이미지파일 (*.jpg)이나 스케치업(2020버전이하, *.skp) 등의 파일을 수록하여 1식으로 2부를 제출한다.
- ⑤ 사업신청자가 제출한 사업신청서(민간사업자 지정 신청서, 사업계획서, 설계도서, 부속서류)는 평가를 위한 목적, 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.
- ⑥ 사업신청자는 제출의무서류가 아니더라도 公社의 요구가 있거나, 사업계획 설명을 위해 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.
- ⑦ 公社는 본 지침서를 추가 또는 수정할 수 있으며, 이 경우 사업신청자는 이에 따라야 한다.
- ⑧ 사업신청자는 公社에 제출한 사업신청서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없으며, 公社는 제출 받은 사업신청서류를 반환하지 않는다.
- ⑨ 公社가 대표사에 하는 통지·협의를 해당 사업신청자에 대한 통지·협의로 본다.

제15조 사업신청 방법 및 신청 무효

- ① 대표사는 제13조(신청 서류)의 서류를 구비하여 사업신청자를 대표하여 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄으로 신청하는 경우에는 각 구성원의 지분율을 제출하여야 한다.
- ② 사업신청의 무효사유는 다음과 같다.
 1. 제11조(사업신청자격)에 부적합한 자가 사업신청을 한 경우
 2. 제12조(사업신청보증)에 의한 사업신청보증금을 납부하지 않은 경우
 3. 제13조(신청 서류)에 해당하는 신청서류가 미비 된 경우

제5절 사업계획서 평가

제16조 평가 분야 및 배점기준

- ① 평가는 본평가(절대평가, 상대평가, 감점)를 통해 총사업비 가격평가 대상자를 선정하여 그 대상자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 절대평가 및 상대평가(계량항목)는 公社에서 평가하며, 사업신청자가 제출한 자료 등을 확인하고 작성 지침 및 관련법규의 위반 여부를 검토한다.
- ③ 상대평가(비계량항목) 및 감점은 선정심의위원회에서 심의·평가한다.

- ④ 총사업비 가격평가는 총사업비 가격평가를 제외한 득점(감점 포함)이 아래의 기준점수 이상인 사업 신청자를 총사업비 가격평가 대상자로 선정하여 公社에서 평가한다.

사업신청자 수	2개 이하	3개	4개 이상
기준점수	765점 (900 × 85%)	720점 (900 × 80%)	675점 (900 × 75%)

- ⑤ 사업신청서의 평가는 “사업계획”, “관리·운영계획”, “개발계획”, “특화계획”, “총사업비 가격평가” 로 평가하며, 평가점수는 총 1,000점으로 각 평가 요소별 평가내용과 배점은 다음과 같다.

1. 사업계획 (240)

평가항목	평가내용	배점	비고
사업성 분석(80)	사업수지 분석의 적정성	30	상대
	전남개발공사 최저보장수익금	50	절대 1)
재원조달(60)	재원조달 방법 및 투자 계획	30	상대
	자금관리 및 운용계획	30	상대
자금관리(50)	운영자금 및 분양대금의 관리계획	20	상대
	분양대금 수납 및 계약자 관리계획	30	상대
지역상생(50)	지역업체 사업 참여 계획	30	상대
	지역 중소기업 컨소시엄 참여	20	절대 2)

2. 관리·운영계획 (420)

평가항목	평가내용	배점	비고
재무건전성(130)	대표사 자기자본 규모	40	절대 3)
	대표사 신용등급	50	절대 4)
	대표사 재무건전성	40	상대 5)
수행능력(110)	대표사 시공능력	40	절대 6)
	대표사 공동주택 건설실적	40	절대 7)
	사업관리 역량	30	상대
사업관리(120)	미분양 및 미입주 세대 처리 방안	30	상대
	리스크 분석 및 관리 방안	30	상대
	입주관리 및 민원 대응 계획	30	상대
	하자 관리 계획	30	상대
환경관리(60)	공사기간 민원 및 환경관리계획	30	상대
	건설현장 환경 관리체계(ISO14001)	30	절대 8)

3. 개발계획 (120)

평가항목	평가내용	배점	비고
기본계획(20)	일조권 및 사생활 보호 계획	20	상대
동선 효율성(40)	생활 복리 및 편의시설의 편리성	30	상대
	보행자 및 자전거 동선체계의 효율성	10	상대
차별화계획(40)	단지의 랜드마크 계획	20	상대
	공동주택 디자인의 독창성	20	상대
녹지계획(20)	식재계획 및 단지 내외부 녹지축 연결	20	상대

4. 특화계획 (120)

평가항목	평가내용	배점	비고
사회적 가치(40)	단지 내 사회적 약자 배려계획	20	상대
	단위세대 사회적 약자 배려계획	20	상대
환경계획(30)	단지 및 단위세대 친환경 설계	30	상대
안전계획(50)	공동주택의 안전계획	20	상대
	단지 내·외부 방법 등 안전관리 계획	30	상대

5. 총사업비 가격평가 (100)

평가항목	평가내용	배점	비고
총사업비 가격평가(100)	총사업비 제시금액 (총사업비 가격평가 대상자에 한하여 평가)	100	상대 9)

제17조 평가방법

- ① 평가방법은 절대평가와 상대평가를 혼용하되, 정량화되지 않는 상대평가는 선정심의위원이 수행하고 절대평가, 정량화 되는 상대평가, 총사업비 가격평가는 公社가 평가하고 선정심의위원회에서 확인한다.
- ② 선정심의위원회의 평가방법은 다음 각 호와 같다.
 1. 평가요소별로 가장 우수한 사업신청자부터 A, B, C, D, E 등급으로 나누고 각 등급별로 사업신청자수를 A 10%, B 20%, C 40%, D 20%, E 10%로 배분하되, 평가대상이 5개 이하인 경우 위 등급별 배분율을 따르지 않고 A, B, C, D, E 순으로 1개씩 배분한다.
 2. 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자수(평가대상)에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며, 소수점 이하 수치가 산출될 경우 소수점 이하 수치가 가장 높은 등급부터 배분한다. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, B, C, D, E 순서에 의한다.
 3. 평가요소의 등급별 배점은 각 평가요소별 배점을 기준으로 A 100%, B 90%, C 80%, D 70%, E 60%로 한다.

4. 제1호 및 제2호에 의거 등급별 사업신청자수(평가대상)의 배분분포는 아래와 같다.

등급	사업신청자수(평가대상)														
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	15개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	제1호 및 제2호에 의거배분
B	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	3	
C		1	1	1	2	3	3	3	4	5	5	5	6	6	
D			1	1	1	1	1	2	2	2	2	3	3	3	
E				1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	

※ 사업신청자수가 1개일 경우 등급배분 없이 자율평가하며, 사업신청자수가 2개 이상일 경우에도 선정심의위원회 심의과정에서 공모목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단할 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 않을 수 있다.

- ③ 각 사업신청자의 평가항목별 점수는 각 항목별 선정심의위원의 점수를 합산하여 선정심의위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가부문 득점은 평가항목별 점수를 합산한 것으로 한다.
- ④ 사전검토결과 사업신청자가 작성지침을 위반하였을 경우 제3항의 평가항목별 합산 점수(해당 컨소시엄의 총 합계점수)에서 [별첨6] <감점표>에 의해 감점하며 그 위반사항이 중대 할 경우 선정심의위원회에서 감점 점수 및 탈락여부를 결정한다.
- ⑤ 절대평가, 정량적 상대평가, 가격평가 항목에 대한 평가방법은 다음 각 호와 같다.

1. 전남개발공사 최저보장수익금 (50점)

배점	평가내용				
	50	전남개발공사 최저 보장 수익금			
160억원 이상		140억원	120억원	100억원	80억원
50		40	30	20	10

※ 해당 구간 내 공사배당 최저보장수익금을 제시할 경우 점수는 직선보간법으로 산출
 ※ 예시, 제시금액 130억원인 경우 $30 + \frac{(40-30)}{(140-120)} \times (130-120) = 35.0$ 점

2. 지역 중소기업 컨소시엄 참여 (20점)

- 가. 전남지역 소재의 건설업종(중소기업기본법 시행령 별표1) 중소기업으로 중소벤처기업부의 확인서(공모공고일 이후 발급기준)를 제출한 업체가 본 사업의 공사에 참여하는 비율<서식5-2 투자비율 계획(공사 포함)>의 합계가 30%이상인 경우 20점, 미 참여시 0점
- 나. 지역 업체(사업자등록지 기준)참여시 5점
 - ※ ‘가’ 호와 ‘나’ 호를 중복하여 적용할 수 없으며, 중소벤처기업부 확인서 미 제출시 ‘나’ 호 적용
 - ※ 지역 중소기업 참여비율 30%를 만점으로 직선보간법으로 점수산출
 - ※ 투자 비율은 건설공사에 대한 지역중소기업 비율을 적용한다.

3. 대표사 자기자본 규모 (40점)

배점	평가내용			
40	2020년도말 기준(가장최근 회계 연도말)			
	기준	평가등급	특점	
	총사업비 4,501억원	10배수 이상		40
		5배수 이상 ~ 10배수 미만		30
		2배수 이상 ~ 5배수 미만		20
		1배수 이상 ~ 2배수 미만		10
1배수 미만		5		
※ 2020년도말 기준(가장최근 회계 연도말)				

4. 대표사 신용등급 (50점)

배점	평가내용			
50	대표사의 신용등급 우수성			
	회사채	기업어음	기업신용	특 점
	AA- 이상	A1 이상	AA- 이상	50
	A+	A2+	A+	40
	A0	A2	A0	30
	A-	A2-	A-	20
	BBB+, BBB0	A3+, A3	BBB+, BBB0	10
	BBB- 이하	A3- 이하	BBB- 이하	5

※ 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제4조제1항 또는 「자본시장과 금융 투자업에 관한 법률」 제9조제26항의 업무를 영위하는 신용조회사 또는 신용평가사에서 사업신청서 접수일로부터 9개월 이내에 발급한 신용평가서 등급

5. 대표사 재무건전성 (40점)

배점	평가내용				
40	대표사의 재무건전성				
	항목	세부항목	배점	환산점수	등급기준
	수익성 (20점)	· 매출액영업이익률	10	세부항목점수 합 $\times \frac{20}{30}$	비율 높은 순
		· 총자본순이익률	10		
		· 자기자본순이익률	10		
	안정성 (10점)	· 유동비율	10	세부항목점수 합 $\times \frac{10}{30}$	비율 낮은 순
		· 부채비율	10		
		· 이자보상비율	10		
	활동성 (10점)	· 총자산회전율	10	세부항목점수 합 $\times \frac{10}{30}$	비율 높은 순
		· 매출채권회전율	10		
		· 재고자산회전율	10		
	※ “가” 컨소시엄 안전성 (유동비율 A 등급, 부채 비율 B등급, 이자보상비율 C등급) 유동비율 10점 (10×100%), 부채비율 8점 (10×90%) 이자보상비율 6점(10×80%) - “가” 컨소시엄 안전성 12점 = 15 × (10+8+6) / 30				

6. 대표사 시공능력 (40점)

배점	평가내용				
40	대표사의 시공능력 순위				
	1위 ~ 5위	6위 ~ 10위	11위 ~ 15위	16위 ~ 20위	20위 미만
	40	30	20	10	5
※ 상기 순위는 국토교통부 발표 2021년도 종합건설업자(토목건축공사업) 시공능력평가액 기준임					

7. 대표사 공동주택 건설 실적 (40점)

배점	평가내용		
40	최근 5년간 연평균 공동주택 건설실적		
	기 준	평가등급(세대수 기준)	득점
	대상세대수 1272 세대	5배수 이상	40
		4배수 이상 ~ 5배수 미만	30
		3배수 이상 ~ 4배수 미만	20
		2배수 이상 ~ 3배수 미만	10
1배수 이상 ~ 2배수 미만		5	
※ [별첨1] <서식13 주택건설 사업수행 실적>에 실적기술 및 주택법에 따른 협회의 확인서 첨부 ※ 공동주택건설실적은 공모공고일 기준 최근 5년(사용승인일 기준 '16.8.31 - '21.8.30)간 실적에 한한다 실적 확인은 주택법 시행규칙 별표1의 주택건설 실적의 확인기준에 따른다. ※ 실적은 소수점 이하 첫째 자리에서 반올림한다. ※ 실적은 자체사업(임대주택사업은 제외), 재개발, 재건축 등 분양실적을 말하며 단순도급은 인정하지 않는다. (대표사의 실적만 인정한다)			

8. 건설현장 환경 관리체계(ISO14001) (20점)

공모공고일 현재 유효한 ISO14001 인증서를 제출하는 경우

9. 가격평가 (100점)

배점	평가내용
100	총사업비 가격평가
	가격평가 득점
	$\text{가격점수}(100\text{점}) \times \frac{\text{최저 제안 민간사업자 총사업비}}{\text{당해 제안 민간사업자 총사업비}}$
	※ 실적은 소수점 이하 셋째 자리에서 반올림한다. ※ 예시(3개 업체 신청 가정) - A사 총사업비 제안 금액 : 4,600억원 - B사 총사업비 제안 금액 : 4,500억원 - C사 총사업비 제안 금액 : 4,400억원 ☞ 가격평가 득점 - A사 : 100점 × 4,000억원 ÷ 4,600억원 = 95.65점 - B사 : 100점 × 4,000억원 ÷ 4,500억원 = 97.78점 - C사 : 100점 × 4,000억원 ÷ 4,400억원 = 100점

제18조 선정심의위원회 구성 및 운영

公社는 사업신청서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 선정심의위원회를 구성하며, 선정심의위원회는 公社가 선정한 관련 분야 전문가로 한다.

제19조 심의 결과의 공개

심의결과는 公社 홈페이지(www.jndc.co.kr)에 게재하되 세부배점 및 평가내용 등을 포함한 심의과정은 공개하지 않는 것을 원칙으로 한다.

제20조 우선협상대상자 선정

- ① 公社는 사업신청자가 제출한 사업신청서를 제17조(평가방법)에 따라 본평가와 총사업비 가격평가점수를 합산하여 최고 점수를 얻은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다. 단, 최고득점자가 다수인 경우에는 사업계획, 관리·운영계획, 특화계획, 개발계획 평가 순으로 높은 점수를 받은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 公社는 선정심의위원회의 심의결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
- ③ 公社는 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 선정심의위원회에서 사업계획서 및 사업신청자의 적정성 여부를 절대평가 하여 제16조(평가 분야 및 배점기준)평가에 따른 본평가의 득점점수 80% 이상이며 적정의견이 선정심의위원회의 과반수이상인 경우 사업신청자를 “우선협상대상자”로 선정할 수 있다.

제21조 우선협상대상자 선정 취소 등

- ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 민간사업자 지정 신청서, 사업계획서, 설계도서 및 부속서류를 제출함에 있어 우선협상대상자 선정에 영향을 미치는 중요서류를 위조·변조하거나 부정하게 행사 또는 거짓서류를 제출한 경우, 정당한 사유 없이 사업협약을 체결하지 않거나 협상에 성실히 응하지 아니한 경우, 기타 부정한 방법으로 公社의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우 公社는 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
- ② 우선협상대상자가 公社에 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단되는 경우에 公社는 우선협상대상자 선정을 취소하고, 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 公社는 향후 2년 동안 公社가 시행하는 공모사업에 대하여 해당 사업신청자 및 구성원의 참가자격을 제한할 수 있다.

제6절 사업시행

제22조 사업협약

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 통보일로부터 60일 이내에 공모지침과 사업계획서 내용을 기초로 公社와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 우선협상대상자의 사업제안 내용 중 일부가 관계법령, 공모지침, 일반사업관행에 벗어나거나 본 사업의 취지에 반하는 경우 公社는 변경을 요구할 수 있고, 우선협상대상자는 합리적 사유가 없는 한 이를 수용한다.
- ② 사업협약의 내용은 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다.

1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
2. 公社와 민간사업자와의 역할배분 및 책임과 의무에 관한 사항
3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
4. 토지비의 사용 및 정산에 관한 사항
5. 주택건설공사 시공에 관한 사항
6. 비용분담 및 손익배분에 관한 사항
7. 건설주택의 분양·처분에 관한 사항
8. 미분양주택 관리에 관한 사항
9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
10. 수익금 산정방법 및 배분에 관한 사항
12. 수입 및 지출 관리에 관한 사항
13. 민간사업자의 사업협약 이행보증에 관한 사항
14. 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
15. 인허가 및 사업시행에 관한 사항
16. 기타 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 사항

③ 公社와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 사업협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.

④ 사업협약 체결 및 본 조와 관련된 사항은 公社의 동의가 있는 경우 상호 협의하여 조정할 수 있다.

제23조 협약이행 보증

- ① 우선협상대상자는 제22조(사업협약)에 의하여 협약을 체결한 날로부터 10일(시중은행 영업일 기준)이내에 사업협약 이행을 보증하기 위하여 총 사업비(公社+민간사업자 사업비)의 10%에 해당하는 금액을 현금이나 公社의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기예금 증서 또는 『지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률』 시행령 제37조 제2항에 의한 보증서로 공사에 납부하여야 한다. 또한, 컨소시엄의 경우 [별첨1] <서식5-1 투자비율 계획(공사 미포함)>에 따라 보증한다.
- ② 제1항에 의하여 납부된 협약이행보증금으로 사업협약 체결을 보증하는 기간은 제22조(사업협약)에 의한 사업협약체결일부부터 제4조(사업 기간)의 사업기간 종료일 이후 2개월까지로 한다. 또한, 사업기간이 연장될 경우 민간사업자는 보증기간을 연장을 보완하여 제출하여야 한다.
- ③ 협약이행 보증의 보증내용은 공사이행보증(하자이행보증)에서 보증하는 내용을 제외한 민간사업자의 협약이행 의무 전반을 포함하고 그 피보증인은 公社로 한다.
- ④ 우선협상대상자가 자신의 귀책사유로 제22조(사업협약 체결)에 의한 사업협약을 체결하지 아니하거나 체결된 사업협약이 제26조(사업협약 해제 또는 해지) 제1항에 의해 해제 또는 해지될 경우 우선협상대상자가 제1항에 따라 납부한 협약이행보증금은 위약벌로서 公社에 귀속 된다.

- ⑤ 公社는 동조 제2항에 의한 보증기간이 만료되거나, 본 사업이 제26조(사업협약 해제 또는 해지) 제2항 또는 제3항에 의해 해제 또는 해지되는 경우에는 협약이행보증금을 납부된 형태대로 지체없이 반환한다. 협약이행보증금에 대한 이자는 반환되지 아니한다.

제24조 운영위원회 구성

- ① 운영위원회는 公社 5인 이내 및 민간사업자(들) 5인 이내로 구성한다.
- ② 운영위원회는 사업협약 등 사업 관련 상호 협의가 필요한 사항에 대해 협의한다.
- ③ 우선협상대상자는 협약 체결 시 민간사업자(들)의 운영위원명단을 公社에 제출 하여야 하며 변경 시에도 변경된 명단을 제출하여야 한다.

제25조 사업계획의 조정

- ① 민간사업자는 사업계획 변경 시 公社와 사전 협의하고 公社의 승인을 얻어 사업을 추진한다. 이 경우 公社는 공모 취지 및 하자 등 문제가 발생될 소지에 대해 검토하여 사업 목적 달성을 위하여 필요한 경우 합의하여 사업계획을 조정할 수 있다.
- ② 公社와 민간사업자는 각종 인·허가 결과 본 사업의 목적달성에 지장이 없는 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우 이를 반영하여야 한다.

제26조 사업협약 해제 또는 해지

- ① 公社는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우에는 민간사업자와 체결한 사업 협약을 해제 또는 해지할 수 있다. 단, 특정민간사업자가 그 의무를 이행하지 아니하여 다른 민간사업자가 사전에 公社의 서면승인을 득한 후, 대체자를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 1. 민간사업자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 2. 민간사업자의 귀책사유로 제22조(사업협약)을 기간 내에 체결하지 아니하거나 사업협약 체결 시 제출한 계획(참여지분을 등)을 公社의 승인 없이 변경하는 경우
 3. 민간사업자가 사업을 이행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 4. 민간사업자가 [별첨1] <서식12 청렴 이행 서약서>의 내용을 위반 하는 경우
 5. 민간사업자가 본사업과 관련하여 준수하여야할 계획 및 법령을 준수하지 않고 사업계획서를 작성하여 사업시행이 불가능한 경우
 6. 민간사업자가 제23조(협약이행 보증)에 의한 협약이행보증금을 납부하지 아니하는 경우
 7. 민간사업자 일부 구성원의 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 8. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되거나 공모지침의 중대한 규정을 위반하는 경우
- ② 公社의 귀책사유로 사업협약의 목적 달성이 불가능하게 되는 경우 민간사업자는 公社와 체결한 사업협약을 해지할 수 있다.

③ 公社와 민간사업자는 다음 각 호와 같이 사유가 발생한 경우에는 상호 협의하여 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 천재·지변 등 불가항력의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
2. 전라남도 및 관련 인허가권자와의 심의·협의 등의 과정에서 인·허가가 지연되거나 그 승인결과로 인해 상호협약을 존속시킬 수 없는 경우
3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

제27조 손해배상

- ① 제26조(사업협약 해제 또는 해지) 제1항의 사유로 인하여 사업협약을 해제 또는 해지할 경우에는 협약이행보증금 및 민간사업자의 본 사업에 대한 잔존재산의 처분권은 公社에 귀속되며 公社는 민간사업자의 투자 금액을 산출하여 정산하도록 한다. 또한 민간사업자는 협약 해제 또는 해지에 따른 손해를 배상하여야 한다.
- ② 제26조 제2항 및 제3항에 의한 사업협약 해지 시 公社는 민간사업자에게 협약이행보증금을 납부된 형태대로 반환한다.
- ③ 제26조 제3항에 의한 사업협약 해지 시 상호간 투자금 및 채권에 따른 권리행사와 보증금 반환 이외의 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다.
- ④ 기타 손해배상에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제7절 기 타

제28조 사업신청자 유의사항

- ① 공모지침에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 본 공모참가자로서의 자격이 상실될 수 있다. 公社는 본 공모 진행과 관련하여 불필요 하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공 요구를 거부할 수 있다.
- ② 본 공모와 관련한 사업계획서의 내용을 사업계획서 평가 전에 외부로 유출하는 등 정보의 대외유출로 인하여 공모 진행에 차질이 발생할 경우 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업 신청자는 본 공모의 참가 자격을 상실한다.
- ③ 본 공모 및 사업과 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국 법령을 적용하여 규율 및 해석한다. 또한 공모지침 및 사업과 관련된 일체의 분쟁에 대해서는 상호협의를 통해 해결하는 것을 원칙으로 하되 협의가 이루어지지 않을 경우에는 公社의 해석에 따른다.
- ④ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 공모지침의 검토, 제공된 정보의 확인, 자체 이사회 결의 등 신청서 제출을 위해 필요한 모든 절차를 완료하고, 신청 시 제출하는 서류에 의하여 어떠한 이의나 조건 또는 단서 없이 공모에 참가하여야 한다.

제29조 사업자공모지침의 해석

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 본 지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서, 공모지침, 공고문 순으로 우선하여 해석한다. 다만, 해석상 공모 지침서의 취지에 부적합할 경우 公社에서 해석하는 공모지침에 따른다.
- ② 본 지침서 등 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 公社의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
- ③ 본 지침서는 사업을 추진하기 위한 기본사항을 명시한 것으로 업무 추진시 公社와 민간사업자의 협의와 公社의 승인에 따라 변경할 수 있다. 다만, 사업계획은 인허가 시 지적사항의 반영이나 당초 계획보다 향상될 경우 변경가능 하며 추가 사업비는 민간사업자가 부담한다.

제30조 기타사항

① 주소 및 연락처

1. 주 소 : 전남 무안군 삼향읍 후광대로 242 전남개발공사
2. 담당부서 : 신사업개발처
3. 전 화 : 061-280-0432 Fax : 061-280-0439
4. 홈페이지 주소 : www.jndc.co.kr

② 비용부담

1. 본 공모에 필요한 사업계획서의 작성·제출 등에 소요되는 제반비용은 사업신청자가 부담한다.
2. 사업신청자는 ‘우선협상대상자’로 선정되지 않았다는 이유로 公社에게 사업계획서 준비·작성·제출 및 협의에 소요된 비용을 청구할 수 없다.
3. 公社와 민간사업자는 본 사업의 원활한 추진을 위하여 국내·외 관련 사례조사를 통하여 그 결과를 본 사업에 반영하여야 하며, 법률·회계 전문가로 하여금 사업전반에 걸친 검토의견을 받을 수 있도록 조치하여야 하고, 이와 관련된 비용은 총 사업비에서 부담하기로 한다.

③ 저작권

公社는 제출받은 서류를 반환하지 않으며, 제출된 사업계획서에 대한 모든 소유권 및 저작권은 公社에 귀속된다.

④ 본 지침서와 관련한 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무

1. 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 지침서를 열람하여야 하고, 본 지침서에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.
2. 공모공고일 이후 공고내용, 공모지침의 일부 변경 및 조정 사항 등의 발생 시에는 公社의 홈페이지에서만 공고한다.

⑤ 자료 제공 및 공지 방법

공모지침, 질의회신 등 기본사항은 공사 홈페이지에서 확인 가능하다.

Ⅱ 사업신청서 작성 지침

제1절 공통사항

1.1 적용 범위

- 1.1.1 본 지침은 「여수 죽림1지구 공동주택(A2, A4BL)사업」 민간사업자 공모에 참여하기 위하여 제출하는 사업신청서 및 부속서류의 작성시 준수하여야 할 사항을 정한다.

1.2 사업신청서 작성기준

- 1.2.1 사업신청서는 민간사업자 지정 신청서, 사업계획서, 설계도서, 부속서류로 총 4권으로 구분하여 작성한다.

가. 제1권 : 민간사업자 지정 신청서

나. 제2권 : 사업계획서 (제1장 사업계획, 제2장 관리·운영계획, 제3장 개발계획, 제4장 특화계획)

다. 제3권 : 설계도서

라. 제4권 : 부속서류(감사보고서 등 각종 증빙서류)

- 1.2.2 사업신청자를 식별할 수 있는 표시(법인명, 대표자명, 브랜드명, 브랜드 마크, 도급순위, 인감날인 등)는 제2권 사업계획서와 제3권 설계도서에 사용할 수 없다. 단, 대표사와 구성원의 역할 분담 등을 구분하여 언급이 필요한 경우에는 대표사, 구성원A 등으로 표기한다.

- 1.2.3 1.2.2에도 불구하고 제2권 및 제3권 각 1부는 대표사의 법인 인감을 날인하여 제출하여야 한다.

- 1.2.4 [별첨1] <서식6 법인 일반현황>, <서식7 법인 연혁>은 사업신청자(컨소시엄인 경우, 구성원별)가 설립 이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요 특기사항을 요약 기재하고 증빙서류가 있는 경우에는 부속서류를 제출한다.

- 1.2.5 [별첨1] <서식8 손익계산서>, <서식9 재무상태표>, <서식10 재무비율표> 등 재무제표를 나타내는 서류는 대표사가 회계법인 소속 공인회계사의 확인을 받아 제출한다.

- 1.2.6 사업신청자는 사업계획서 작성 시 각 평가항목마다 적합한 내용을 기술하며, 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등은 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.

- 1.2.7 사업계획서 중 사업신청자의 재무관련 자료와 ‘사업계획’ 및 ‘관리·운영계획’ 관련 내용 중 필요한 사항에 대하여 공인회계사의 확인(날인)을 받아야 한다.

- 1.2.8 본 사업과 관련하여 공사에 제출하는 각종 서류 날인에 사용하는 사업신청자의 인감은 반드시 [별첨1] <서식4 인감(변경) 신고서>에 의해 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 [별첨1] <서식4 인감(변경) 신고서>를 작성하여 신고하여야 한다.

- 1.2.9 첨부서류 중 각종 증빙서류는 본 공모공고일 이후에 발행된 것만 유효하며, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유를 [별첨1] <서식18 공고일전 발급서류 제출 사유서>를 첨부하여야 한다.

1.2.10 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.

가. 가격산출기준 : 공모공고일 현재의 경상가격

나. 현가할인율 : 4.5%

다. 차입이자율 : 사업신청자가 자율적으로 제시하되 표면이자율 외 대출 수수료, (미분양)담보대출
확약수수료, 대리은행수수료, 자금관리수수료, 금융자문 및 수수료 등을 포함한 실효이자율(All-In
Cost)을 제시하며, 산출근거를 제시하여야 한다. 단, 부동산신탁수수료 등 대출부대비용은 제외한다.

라. 예금이자율 : 공모공고일 현재 한국은행 발표 예금은행 가중평균 금리(수신금리, 잔액 기준,
요구불예금 및 수시입출식 제외)

마. 물가상승률 : 건설업 GDP 디플레이터(한국은행 경제통계시스템)의 최근 5년간 연평균 증가율

바. 도 량 형 : 국제단위계(SI)

사. 분양가 및 주요 사업비용(기준비용)

구 분	내 용
총 사업비	사업신청자 자율 제시 (추정사업비 450,980백만원 감안 제시)
분양단가	분양가상한제 규정에 따라 사업신청자 제시
토지비	금 일천구십칠억사천구백팔십삼만일천원정(₩ 110,628,030천원)
도급 공사비	사업신청자 자율 제시
기타 사업비용	사업신청자 자율 제시

※ 실 분양단가는 관련법령에 의해 분양시 산정

아. 공동주택 건축개요

구분	내 용
대지위치	여수 소라면 죽림리 죽림1지구 A2, A4 2BL
지역/지구	제2종 일반주거지역, 지구단위계획구역
용 도	공동주택(아파트), 부대복리시설(근린생활시설 포함)
대지면적	82,112㎡
세대수	1,272세대

구분	합계	아파트	근생
소 계	201,395㎡	199,391㎡	2,004㎡
지상층 연면적	147,714㎡	145,806㎡	1,908㎡
지하층 연면적	53,681㎡	53,585㎡	96㎡

1.3 사업신청서 규격

1.3.1 제1권 민간사업자 지정 신청서는 좌단을 접착 제본하고 제4권 부속서류는 A4용지 크기로 3홀(hole) 좌철 바인더 형태로 제출한다.

1.3.2 제2권 사업계획서의 표지는 [별첨1] <서식15 사업신청서 표지>의 규격에 맞추어 180페이지 이내로 작성하며, 표지를 제외하고 모두 페이지 수로 산정한다.

1.3.3 제2권 사업계획서의 규격 및 세부 작성지침은 아래 각 호의 규정에 따라 작성하여야 한다. 단, 표와 그림 등은 이미지 형식(*.jpg, *.gif 등)으로 변경이 가능하다.

가. 용지크기 : A4(210mm×297mm), A3(297mm×420mm)

a. 도면, 표 등은 필요시 A3규격으로 작성할 수 있으며, 이 경우 페이지를 산정할 때 단면 인쇄는 2페이지로 양면인쇄는 4페이지로 산정하며 제출 시 A4 사이즈에 맞게 접어서 제출하여야 한다.

나. 재질

a. 표 지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m² 무광택

b. 본 문 : 백상지 100g/m²

c. 간 지 : 없음

다. 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면인쇄(출력)

라. 제본방법 : 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단을 접착 제본)

마. 글자색상 : 흑색(표, 이미지의 경우에도 동일)

바. 글자모양 : 신명조

사. 쪽 번 호 : 하단 중앙에 “-1-”, A3규격은 “-1-, -2-” 로 표기, 글자크기(10point)

아. 줄 간 격 : 200%

자. 여 백 : 좌 (25.4mm), 우 (25.4mm), 상 (25mm), 하 (12.7mm), 꼬리말 (7mm)

차. 구성 및 편집

a. 대 분 류 : 글자크기(18point) 제1장 제2장

b. 중 분 류 : 글자크기(15point) 1.1 1.2

c. 소 분 류 : 글자크기(13point) 1.1.1 1.1.2

d. 본문내용 : 글자크기(13point) 1) / 가) / (1) / (가) / ①...

e. 표 내 용 : 글자크기(11point)

f. 기타사항 : 사업계획서의 내용은 한글로 표기하는 것을 원칙으로 하며, 명확한 의사전달을 위하여 외국어나 한자 등의 사용이 불가피할 경우 괄호 안에 외국어나 한자를 병기한다.

1.3.4 제3권 설계도서의 표지는 [별첨1] <서식15 사업신청서 표지>의 규격에 맞추어 작성한다.

구 분	매수	비고
① 조감도	2매	
② 투시도(3컷 이상)	1매	
③ 단지계획개념도	1매	
④ 단지배치도	4매	
⑤ 단지 종·횡 단면도	2매	경관 특성화 계획 포함
⑥ 옥외공간계획	2매	
⑦ 주차장계획도	4매	
⑧ 건축계획개념도	1매	건축특화 계획개념 포함
⑨ 주거동 평면 및 입·단면도	6매	
⑩ 단위세대평면도	제한없음	모든 단위세대 평면도 포함
⑪ 부대복리시설계획도	4매	
⑫ 거주자 교류를 위한 계획	7매 이내	
⑬ 특화계획도	7매 이내	
⑭ 인동거리검토도	2매	
합 계	43매 이내	⑩ 제외

1.3.5 제3권 설계도서의 규격 및 세부 작성지침은 아래 각 호의 규정에 따라 작성하여야 한다. 단, 표와 그림 등은 이미지 형식(*.jpg, *.gif 등)으로 변경이 가능하다.

가. 용지크기 : A3(420mm×297mm)

나. 재질

a. 표 지 : 색상(무색) 스노우지 250g/m² 무광택

b. 본 문 : 백상지 180g/m²이하, 무광용지

c. 간 지 : 없음

다. 인쇄방법 : 단면인쇄(출력)

라. 제본방법 : 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고, 가로방향으로 하여 좌단을 접착 제본)

마. 주요내용

구 분	내 용
a. 조감도	<ul style="list-style-type: none"> 칼라로 표현이 가능하며 스케일 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현 랜더하지 않은 스케치업 혹은 모형사진촬영 이미지
b. 투시도 (3컷 이상)	<ul style="list-style-type: none"> 칼라로 표현이 가능하며 스케일 등 설계내용을 왜곡하지 않도록 표현 랜더하지 않은 스케치업 혹은 모형사진촬영 이미지 투시도의 기준점은 자율적으로 선정하여 표현

구 분	내 용
c. 단지계획개념도	<ul style="list-style-type: none"> 현황분석 및 계획의도 표현, 특히 주변지역과의 연관성, 도시구조에 대한 제안 의도 등을 다각도로 분석, 표현
d. 단지배치도	<ul style="list-style-type: none"> 설계개요(대지면적, 연면적, 건폐율, 녹지율, 주차대수 등)를 지구단위지침에 맞게 간략히 표현 정북방향은 방위상 상단으로 하여 표기 단지 내 공공보행통로계획과 범죄예방 환경설계(CPTED) 계획요소 표현 주거동을 활용한 부대복리시설은 해당부위에 시설용도 명기 조경은 원(단선)으로 단순화 하여 표기
e. 단지 중·횡 단면도 (경관 특성화 계획포함)	<ul style="list-style-type: none"> 단면 계획은 주거출입방법, 지하공간, 테크구조, 계단, 슬로프 등을 표현 ※ 단면 계획도 작성 시 유의 사항 <ul style="list-style-type: none"> 중·횡 단면도를 도면에 표시(키맵 포함) 해당 블록에 공원·녹지, 학교 등 타용지가 접할 경우 이를 포함하여 표현
f. 옥외공간계획	<ul style="list-style-type: none"> 보행 및 차량동선과 지상부분 비상차량 및 이삿짐차량 동선계획(레벨, 도로폭, 회차공간 등 표현) 옥외공간 주요계획개념, 조경계획, 구조물 및 건축물 녹화계획 등 주변단지와 공공보행네트워크, 자전거 도로, 시설물 연결 계획등 인근 공원, 공공청사, 학교(학교길 조성) 등 연계 계획
g. 주차장계획도	<ul style="list-style-type: none"> 주차장별 주차대수 및 주차동선 표현 입면 및 단면계획을 포함하여 작성 전기실, 지하 저수조 등 지하 구조물 계획을 포함하여 작성 채광, 환기 등 지하주차장 환경 계획
h. 건축계획개념도 (건축특화 계획개념 포함)	<ul style="list-style-type: none"> 건축 특화 개념을 포함하여 설명 평면 및 입면설계 개념 설명
i. 주거동 평면 및 입·단면도	<ul style="list-style-type: none"> 전체치수 및 주요치수를 표현 주거동평면은 단위세대 유형별 주거동 1층 및 기준층 평면도 (동일형태의 주거동일 경우 1개 주거동만 표현) 입면계획은 대표적인 주거동 유형을 2개형 선정하여 2면 이상 표현
j. 단위세대평면도	<ul style="list-style-type: none"> 발코니를 이용하여 생활영역을 확장한 평면으로 표현하되, 발코니 부위를 인지할 수 있도록 점선 등으로 발코니 구분선 표현 전체치수 및 주요 실의 치수를 표현 모든 단위세대평면을 표현 단위세대평면에는 실별 가구 및 가전제품 배치계획을 표현
k. 부대복리시설계획도	<ul style="list-style-type: none"> 관리사무소, 부대복리시설, 상가, 기타 문화시설 등 각층 평면도, 입면도(1면 이상), 주단면도
l. 거주자 교류를 위한 계획	<ul style="list-style-type: none"> 생활 SOC겸 복합 커뮤니티 시설 계획 거주자의 친목, 교류를 위한 기획 및 운영 계획 입주 이후 주변지역 및 인근단지 간 커뮤니티 조성 및 활성화 계획
m. 특화계획도	<ul style="list-style-type: none"> 단지별 특화 계획
n. 인동거리검토도	<ul style="list-style-type: none"> 법적이격거리산정 검토결과를 표현함(정북방향 일조권 이격거리, 개구부 방향 이격거리, 동간인동거리, 인접대지 경계선 이격거리, 채광창이 없는 벽면과 측벽간의 이격거리 등)

바. 표현방법

- a. 색채 제한 없음
- b. 3D(조감도 투시도 등)는 모형사진 촬영 이미지 또는 스케치업만 가능 하며, 렌더링 금지
(스케치업 사용시 파일제출)
- c. 축척은 Non Scale로 작성하나, 도면 내 스케일 등 설계 내용이 왜곡해서는 안된다
※ 설계 내용의 왜곡 등 사실과 다르게 임의 조정 시에는 감점 또는 실격 처리됨

1.4 사업신청서 등의 수정, 반환금지

사업신청자가 사업신청서 평가를 위하여 최종 제출한 사업신청서 등 제반 서류는 공사의 공식 요청 없이 수정 또는 보완할 수 없고, 공사는 사업신청자가 제출한 일체의 서류를 반환하지 아니한다.

제2절 사업계획서 작성지침

2.1 사업계획서 목차

제1장 사업계획

- 1.1 사업개요
- 1.2 사업성 분석
 - 1.2.1 시장 분석 및 분양, 마케팅 계획
 - 1.2.2 사업수지 분석
- 1.3 자원조달
 - 1.3.1 자원조달 방법 및 투자 계획
 - 1.3.2 자금관리 및 운영계획
- 1.4 자금관리
 - 1.4.1 운영자금 및 분양대금의 관리계획
 - 1.4.2 분양 대금 수납 및 계약자 유지 계획
- 1.5 지역상생
 - 1.5.1 지역업체 사업 참여 계획

제2장 관리·운영계획

- 2.1 수행능력
 - 2.1.1 사업관리 역량
- 2.2 사업관리
 - 2.2.1 미분양 및 미입주 세대 처리 방안
 - 2.2.2 리스크 분석 및 관리 방안

2.2.3 입주관리 및 민원 대응 계획

2.2.4 하자 관리 계획

2.3 환경관리

2.3.1 공사기간 민원 및 환경관리계획

제3장 개발계획

3.1 기본계획

3.1.1 일조권 및 사생활 보호 계획

3.2 동선 효율성

3.2.1 생활 복리 및 편의시설의 편리성

3.2.2 보행자 및 자전거 동선체계의 효율성

3.3 차별화계획

3.3.1 단지의 랜드마크 계획

3.3.2 공동주택 디자인의 독창성

3.4 녹지계획

3.4.1 식재계획 및 단지 내·외부 녹지축 연결

제4장 특화계획

4.1 사회적 가치

4.1.1 단지 내 사회적 약자 배려계획

4.1.2 단위세대 사회적 약자 배려계획

4.2 환경계획

4.2.1 단지 및 단위세대 친환경 설계

4.3 안전계획

4.3.1 공동주택의 안전계획

4.3.2 단지 내외부 방법 관련 안전관리계획

2.2 사업계획 작성지침

2.2.1 공통사항

가. 사업비는 公社, 민간사업자로 구분하여 작성하고 합계를 별도로 산출한다.

나. 수입 및 지출은 부가가치세를 포함하여 산출한다.

다. 각 금액은 최대 한계금액으로 산출한다.

라. 설계도서에 없는 추가 설치품목(예: 시스템에어컨 등)은 포함하지 아니한다.

마. 각 투자자의 투자비율은 총투자비 대비 비율을 적용하며, 향후 실투입비로 정산함을 명시한다.

바. 公社의 투자비는 다음과 같이 산출한다.

a. 公社의 투자비는 토지비, 설계보상비(우선협상대상자 미선정자, 3순위까지) 및 민간사업자 제시금액(감리비, 일반관리비용 및 부담금 등)으로 한다.

b. 토지비 및 설계보상비는 공모지침서의 금액을 적용하고 기타비용은 민간사업자가 산출제시하되 감리비는 감리용역 발주 기준으로, 부담금 등은 관련법령에 의하여 산출한다.

사. 민간사업자의 투자비는 아래의 항목을 포함하여 사업신청자가 제안한다.

a. 공사비(건물공사비, 발코니확장비 등)

b. 설계비, 인허가 제비용, 각종 용역비

c. 시설분담금 등 부담금, 수도료 등 공과요금, 제수수료(공사이행보증, 회계법인수수료 등)

d. 인입공사비, 감독사무실 건설 및 운영비, 시운전비, 검사시험비, 폐기물처리비

e. 미술장식품설치비

f. 홍보관 설치 및 운영비, 판매관리비, 계약유지관리비 및 입주관리비 등 준공·입주관리 제비용

g. 일반관리비, 기타 사업승인·건설공사·준공·입주·하자관리에 필요한 일체의 비용

2.2.2 사업개요

가. 사업시행을 위한 본 사업의 구조에 대한 분석을 하고 전략을 수립한다.

나. 본 사업의 추진 시 예상문제점을 언급하고 이에 대한 해결전략 및 추진 계획을 제시한다.

2.2.3 사업성 분석

가. 분양시장과 수요를 분석하고 조기 분양완료를 위한 상품차별화 및 마케팅 계획을 제시한다.

나. 예상매출액 및 분양가상한제를 검토한 분양단가의 산출 기준을 제시한다.

다. 총 사업비는 연차별로 작성하고, 사업비 항목별 단가 산정방법 및 시점별 현금흐름 추정방법을 구체적으로 제시한다. 토지비는 1.2.7에서 제시한 가격으로 작성한다. 기타 사업비용(건설비, 분양경비, 부담금 등)은 사업신청자가 관련 규정 및 부동산개발사업 관례 등을 확인하여 예상투입금액을 제시한다.

라. 사업성분석 시 추정 재무제표(손익계산서, 재무상태표, 현금흐름 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시하고, 현금흐름(Cash-Flow) 분석을 통한 재원조달 규모를 산출한다.

마. 사업신청자는 예상 사업이익과 수익률을 NPV, IRR, 매출액대비수익률 등의 항목으로 산정하고, 공사비와 분양가격 변동에 따른 민감도를 분석결과를 제시 한다

바. 公社의 최저 보장수익금과 사업이익을 [별첨1] <서식17 전남개발공사 최저보장수익금>에 따라 제시하여야 한다.

사. 公社의 투자비는 1.2.7의 토지비와 주택건설공사 감리비 지급기준에 의한 건설공사 감리대가 및 부담금 등의 추정가격으로 한다.

2.2.4 재원조달

가. 公社 부담분을 제외한 민간사업자 분의 재원조달계획(대출, 펀드조성 등) 및 투자계획을 연차별로 제시하고, 대출수수료, 자금관리수수료 등 수수료비용은 별도로 제시한다.

나. 公社 부담분을 포함한 총사업비 및 총수입을 기준으로 한 자금 관리 및 운용계획을 연차별로 작성한다.

다. 사업성을 고려하여 금융기관 등에서 조달예정인 사업비 차입금에 대한 적정 금리(All in cost)와 산출근거를 제시하여야 한다.

라. 사업비 및 각종 수수료를 절감시킬 수 있는 방안을 제시한다.

마. 환급되는 사업비는 (-)항목으로 하여 차감하여 반영한다.

2.2.5 자금관리

가. 운영자금 및 분양매각 대금의 관리방안을 제시한다.

나. 분양대금의 수납 계획을 연차별로 제시하고 조기 수납을 위한 계약자 관리 계획을 제시한다.

2.2.6 지역상생

가. 본 사업과 관련하여 본점의 소재지인 전라남도에 소재한 업체의 물품, 용역 등 지역 업체와의 상생계획을 제시하여야 한다.

2.3 관리·운영 계획 작성지침

2.3.1 수행능력

가. 사업신청자(컨소시엄인 경우에는 컨소시엄 구성원별 역할) 및 公社가 수행할 역할을 제시한다.

나. 운영위원회의 운영계획 및 사업추진에 있어 公社와의 사업 공유방안을 제시한다.

2.3.2 사업관리

가. 미분양 및 미입주 세대가 발생하는 경우 처리 방안을 구체적으로 제시한다.

나. 리스크 분석 및 관리 방안은 총사업비(공사비 등)의 상승 및 분양률의 변동 등 중요한 변수의 변동 시 그에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시한다. 또한 사업이행 및 공사 준공 보증 등 사업리스크를 완화할 수 있는 방안을 제시하고, 민간사업자 구성원간 리스크 분담계획을 제시하여야 한다.

다. 입주관리 및 민원 대응 계획은 업무의 전담 주체 및 전체적인 관리 계획을 제시하고 발생할 수 있는 민원의 구체적 예시를 들어 대응 방안을 제시한다.

라. 하자 관리 계획은 업무의 전담 주체 및 하자 관리 기간을 포함하여 전체적인 하자 관리 계획을 제시하고 발생할 수 있는 하자의 주요 유형별 대응 방안을 구체적으로 제시한다.

2.3.3 환경관리

- 가. 지역특성을 고려한 환경, 지형 훼손, 소음, 비산먼지 등 환경 훼손 및 오염방지 등 건설공사 기간의 민원 및 환경관리에 대한 계획을 제시하여야 한다
- 나. 시공 시 현장 내외부의 친환경적인 활동과 친환경적인 건설현장 조성을 위한 현장 환경 관리계획을 제시한다.

2.4 개발계획 작성지침

2.4.1 기본계획

- 가. 합리적인 단지 배치계획을 통해 세대 내 생활공간의 직사광선에 대한 접근성을 높일 수 있도록 계획하고, 채광면적 비율 및 인동간격에 따른 방위별 채광적정성을 제시하여야 한다.
- 나. 외부환경으로 인한 세대 간 사생활의 침해 최소화가 이루어질 수 있도록 단지 배치 및 인동간격, 주요 창호의 방향 설정 등의 계획을 제시하여야 한다.

2.4.2 동선 효율성

- 가. 거주민의 이용시설인 문화, 행정, 체육, 비즈니스 시설 및 지역에 위치하는 생활편의 시설과 대지와의 접근성을 검토하여 필요시설에 대한 계획을 수립한다.
- 나. 단지내의 보행환경을 위한 보행자도로, 휴게, 커뮤니티 공간을 조성하고, 공동주택과 휴게, 커뮤니티공간의 연결과 외부보행자 도로와의 연계계획을 제시한다
- 다. 자전거 주차장 및 자전거도로는 단지 내 주요공간(주거, 휴게, 커뮤니티 등) 및 단지 외부와의 연결을 고려하고, 보행로와의 교차 및 중첩 관련 안전을 고려한 계획을 제시한다.

2.4.3 차별화 계획

- 가. 단지과 주변 개발계획과의 연계 및 차별화를 위한 계획을 수립하고 기대효과를 구체적으로 제시한다.
- 나. 경관을 고려한 건물의 배치방안, 주동입면, 옥탑, 주동출입구 및 종합적인 디자인 계획을 제시한다.

2.4.4 녹지 계획

- 가. 경관생태학적 특징과 가치를 극대화할 수 있는 단지 내 식재계획을 제시한다.
- 나. 단지 내 녹지생태축과 단지 외부의 녹지와 생태적 연계방안을 제시한다.

2.5 특화설계 작성지침

2.5.1 사회적 가치

- 가. 고령자, 장애인, 임산부 등 사회적 약자의 신체적 기능 저하를 고려하여 단지 내 이동의 용이성 및 생활의 안정성을 확보할 계획을 제시한다.
- 나. 단지 주출입구 및 건물 공용공간 등 구체적 근거에 의거하여 사회적 약자의 편의성 증진방안을 제시하여야 한다.
- 다. 건물 단위세대 내부의 구체적 근거에 의거하여 사회적 약자 안전성 증진방안을 제시하여야 한다.

2.5.2 친환경 계획

- 가. 단지 및 단위세대의 공기 오염 물질을 효과적으로 배출할 수 있는 환기 성능을 확보하여 건강하고 안전한 실내 공기환경 계획을 제시 한다
- 나. 층간 및 인접세대간의 소음을 최소화하여 쾌적한 주거공간을 제공할 수 있는 계획을 제시한다.
- 다. 단위 세대에서 보여지는 외부 공간이 거주자에게 안식과 휴식이 될 수 있는 계획을 수립하여 제시한다.

2.5.3 건축물 및 생활의 안전계획

- 가. 건축물 공용공간 및 단위세대에 대해 자연재해와 재난에 대한 안전계획을 수립하여 제시한다.
- 나. 단지 및 단위세대 내·외부에서 거주자들의 방법과 안전 제고계획을 수립하여 제시한다.

Ⅲ 사업관리 지침

제1절 총론

1.1 적용범위

1.1.1 본 지침은 「여수 죽림1지구 공동주택(A2, A4 BL)사업」의 민간사업자 공모 절차에 따라 선정된 우선협상대상자와 公社 간의 사업협약 체결 및 사업시행 시 준수하여야 할 사항을 정한다.

1.2 운영위원회

1.2.1 운영위원회는 公社 5인 이내, 민간사업자 5인 이내로 하여 총 10인 이내로 구성한다.

1.2.2 운영위원회는 사업계획의 확정, 公社와 민간사업자 간 투자비율의 약정, 사업주체별 역할의 분담, 사업관리, 공사시행, 분양, 분양수입금의 분배 등의 구체적 이행방법, 본 지침서 및 사업협약에서 협의되지 않은 사항 등 상호 협의가 필요한 제반 사항을 결정한다.

1.3 사업주체의 책임

1.3.1 公社와 민간사업자는 분담수행방식으로 각자의 업무에 무한 책임을 지고 성실히 임하여야 한다.

1.3.2 公社는 公社가 부담하기로 한 사업후보지(토지) 및 투자비의 조달, 분양가 심사, 분양수입금의 분배, 본 사업의 관리를 위한 회계법인 선정, 건설사업관리(감리), 기성·준공검사, 인·허가 업무의 지원, 기타 운영위원회에서 公社가 수행하기로 협의하는 업무를 수행한다.

1.3.3 민간사업자는 민간사업자가 부담하기로 한 투자비의 조달, 설계도서(시방서, 설계도면, 수량산출서, 공사비내역서 포함) 확정 및 인·허가 업무, 공사관리(건설, 자재조달, 건설공사에 수반되는 제세금 및 분담금의 선납, 하도급대금지급, 민원·업체관리 등), 공사준공, 분양관리(분양계획 수립, 분양가 심의자료 작성, 분양계약 체결·유지·관리, 분양수입금의 수납(公社 계좌), 입주관리 등), 홍보관의 설치 및 운영, 하자처리, 시설관리, 사업기간 중 공가관리, 민원처리, 기타 公社의 역할과 책임 이외 제반업무를 수행한다.

1.3.4 주택건설사업계획(변경) 승인 신청 시 대표자는 公社로 한다.

1.3.5 민간사업자는 1.3.3에 의한 비용을 민간사업자의 책임으로 조달하여야 하며, 이와 관련하여 公社의 신용보강이나 공여, 별도의 보증제공 및 사업대상 토지에 대한 물권설정 등은 불가하다.

1.3.6 각자의 업무영역 외의 업무 또는 책임 한계가 불분명한 업무가 발생할 경우, 운영위원회를 통해 결정하되 협의가 곤란한 경우에는 1.5에 따라 해결한다.

1.4 사업계획 확정

1.4.1 사업계획은 공모지침과 우선협상대상자가 제출한 사업제안서를 기본으로 公社와 협의·확정한다.

1.4.2 사업계획은 공모에 선정된 계획을 준수하여야 하며, 인허가시 제시된 사항에 대해서는 사업계획에 반영하여야 한다.

1.4.3 민간사업자는 확정된 사업계획에 따라 기본설계 및 실시설계 도서 및 내역을 작성하여야 한다.

1.5 의사 결정

1.5.1 사업과 관련하여 상호간 의견이 상충할 경우 공모지침 제29조(사업자공모지침의 해석)을 준용하여 처리한다.

1.6 분쟁해결

1.6.1 당사자 간 분쟁이 발생하는 경우, 公社의 본사 소재지 관할 지방법원의 판결에 의하여 해결한다.

1.6.2 민간사업자는 1.6.1의 분쟁처리절차 수행기간 중에도 공사의 수행을 중지하여서는 아니된다.

제2절 사업비 관리

2.1 총사업비

2.1.1 당사자 간 투자비율은 사업계획의 총사업비의 비율에 의하여 정하며, 준공 시점의 실 투자금액에 따라 확정한다. 단, 총사업비는 금융비용을 포함하지 아니한다.

2.1.2 公社의 토지비 및 공모지침 제12조 제3항에 따른 설계보상비는 공사착공일에 투입된 것으로 본다.

2.1.3 민간사업자의 사업비 및 2.1.2 의 비용을 제외한 公社의 사업비는 수행업무별 사업주체가 각자 조달하여 지출하고 2.2 분양수입금의 분배에 따라 회수한다.

2.1.4 인허가로 인해 필요한 경우 및 公社의 요구사항을 반영하기 위한 경우에는 公社의 서면승인을 받아 총사업비를 증액 할 수 있고, 2.2 분양수입금의 분배금액 산출 시 사업비로 포함한다.

2.1.5 사업계획에 반영되지 않은 사업비로서 2.1.4에 해당하지 않는 총사업비의 증액분은 公社의 서면승인을 받되 민간사업자가 부담하여야 하고 2.2 분양수입금의 분배금액 산출 시 사업비로 포함 할 수 없다.

2.1.6 입주자에게 소유권이전 전, 본 사업으로 완공된 건축물에 대한 보존등기는 당사자 간 투자비율에 따라 공동의 명의로 등재하며, 등기 시 발생하는 비용은 등기명의로 된 주체가 자신의 투자비에서 부담한다. 토지는 입주자에게 소유권 이전 시까지 그대로 公社 명의로 두기로 한다.

2.1.7 각 사업주체는 사업비 지출 시 법정 적격 지출증빙을 수취하고 법정기한 동안 보관하여야 한다.

2.2 분양수입금 및 배분

2.2.1 분양계약의 체결, 유지, 관리 및 분양수입금의 수납(단, 公社의 계좌로 수납한다)은 민간사업자가 수행한다.

2.2.2 분양수입금은 公社에서 배분한다.

2.2.3 분양수입금의 배분 순서는 제세공과금 및 법정분담금, 선금, 토지비, 공사비 및 기타 순으로 한다.

2.2.4 분양수입금의 배분금액은 2.2 하단 각 호의 절차에 따라 公社가 확정된 금액으로 하여 지출하고, 확정된 금액이 분양수입금의 보유 시재금을 초과하는 경우에는 시재금을 한도로 배분한다. 단, 공사준공(예정)일의 3개월 이전부터의 배분 한도금액은 2.2.13에 따라 산출한다.

2.2.5 제세공과금 및 법정분담금 및 민간사업자 부담분 사업비는 민간사업자의 요청에 의하여 公社가 기성(준공)검사를 통하여 확정한다.

2.2.6 토지비는 착공일로부터 매 6개월이 경과할 때마다 토지비의 20% 금액에 이자금액을 더한 값으로
 확인한 것으로 본다. 단, 입주기간 종료일까지 토지비의 100%가 확정되지 않은 경우에는 입주기간
 종료일에 잔여금액(이자를 포함한다)이 전액 확정된 것으로 본다. 토지비 관련 이자금액의 산출은
 公社의 용지업무규정을 준용한다.

2.2.7 公社가 부담하기로 한 기타사업비(토지비를 제외한다)는 2.2.5에 따라 민간사업자가 기성금 등을
 청구하는 때에 아래의 비율로 확정된 것으로 본다.

公社의 기타사업비(토지비 제외) 확정금액 산출방법		
$\frac{\text{민간사업자 확정금액}}{\text{민간사업자 전체사업비}}$	=	$\frac{\text{公社 확정금액(토지비 제외)}}{\text{公社 전체사업비-토지비}}$

2.2.8 민간사업자는 2.2.5의 기성(준공)검사 요청 시 청구서 및 내역 확인자료 등을 첨부하여 요청하여야
 한다. 요청서류는 아래의 증빙자료를 포함하되, 아래의 내용에 국한하지 아니한다.

항 목	지급기준	증빙자료
설계비	◦ 설계도서 납품시 ※ 예)사업승인30%, 실시설계60%, 준공10%	• 지방서, 설계도서 • 수량산출서, 공사비내역서
공사비	◦ 기성(준공)금 요청시 ※ 이전 기성금액 차감 청구	• 공사비내역서 • 이전 기성금액 정산서
식생유지관리공사비	◦ 사업승인일로부터 3년 경과 후 완료 시 (일괄정산)	• 내역산출서
입주관리비 등	◦ 입주지정기간 완료시 (입주율 고려)	• 내역산출서
주택관리비	◦ 주택관리기간 완료시	• 내역산출서
홍보관 건립비	◦ 홍보관 설치 완료시	• 홍보관 완료보고서
홍보관 운영비	◦ 홍보관 운영시	• 운영기간에 따른 일할계산
광고홍보비 등 판매비	◦ 판매를 위한 광고홍보시 (분양률 고려)	• 분양경비 : 분양계약서 • 판매홍보비 : 판매홍보 실적
각종 수수료	◦ 납부증명서 제출시	• 납부증명서

2.2.9 公社는 민간사업자의 청구서 및 첨부서류(설계도서 등)의 제출이 지연되는 경우에는 제출이 완료
 될 때까지 분양수입금을 배분 지급할 수 없다.

2.2.10 公社는 기성(준공)검사 완료 후 민간사업자가 정산금액 지급을 公社에 요청한 날로부터 7일 내에
 분양수입금의 배분액을 2.2.3에 따라 산출하여 지급한다.

2.2.11 민간사업자의 투자금이 분양대금 등을 초과할 것으로 예상될 경우에도 민간사업자는 투자비의
 확정을 위하여 기성(준공)검사를 公社에 요청할 수 있다.

2.2.12 민간사업자는 착공 후 매년 1회에 한하여 公社에 선금을 지급 요청할 수 있다. 선금의 지급 및
 정산방법은 公社의 선금지급기준을 준용하되, 선금은 당해연도 사업비의 30%와 직전년도말 기준
 분양수입금의 보유 시재금의 50% 중 작은 금액을 넘을 수 없다.

2.2.13 상기 각 호에도 불구하고 공사준공(예정)일의 3개월 이전부터 사업정산 시까지는 총사업비의 90%를 한도로 지급하고, 잔여 분양수입금의 배분은 사업준공 시 2.3에 따른 이익금의 배분으로 이루어진 것으로 본다.

2.2.14 분양수입금의 배분과 관련한 세부 이행방법은 사업협약에서 정하고, 사업협약에 정하지 않은 사항은 운영위원회에서 별도로 협의하여 결정한다.

2.3 사업준공 및 이익금의 배분

2.3.1 본 사업의 총분양수입금에서 公社와 민간사업자의 투자비를 제외한 금액을 사업손익금으로 한다.

2.3.2 공사준공 및 입주지정기간 종료 이후 公社는 지체없이 사업손익금을 산출하고 이익금을 다음과 같이 배분하여야 한다.

가. 公社의 사업이익금은 민간사업자가 제출한 최저보장수익금과 사업손익금의 公社 투자지분율에 해당하는 금액 중 큰 금액으로 하여야 한다.

나. 민간사업자의 사업이익금은 사업손익금에서 2.3.2의 가. 금액을 차감한 금액으로 한다.

2.3.3 공사 준공 전후 관련 법령에 따른 본 사업의 하자담보책임 등 하자 보수책임은 민간사업자에게 있다.

제3절 인·허가 및 설계

3.1 인·허가 추진

3.1.1 公社와 민간사업자는 본 사업에 필요한 주택건설 사업계획승인 등 관련 인·허가를 수행하며, 민간사업자는 이에 관련된 각종 인증 및 도서작성 등의 업무를 수행한다. 또한, 인허가 신청 전 공모계획과의 적합성 여부에 대해 公社의 승인을 득하여야 한다.

3.1.2 민간사업자는 본 사업의 착공신고 및 준공관련 업무 등 건설과 관련된 지자체 등의 인·허가업무를 수행하여야 한다.

3.2 설계의 적정성

3.2.1 민간사업자는 분양성 향상, 성능향상 방안, 우수한 디자인 제안 등 설계지침 대비 동급이상의 성능·자재 등을 제안한다.

3.2.2 기본 및 실시설계는 설계지침서보다 내용을 하향 조정할 수 없다. 단, 불가피하게 조정이 필요한 경우에는 公社와 협의를 통하여 조정할 수 있다.

3.2.3 민간사업자가 공모 시 제안한 설계내용은 기본 및 실시설계 시 적용을 원칙으로 하며 이로 인한 공사비는 민간사업자 사업비 제안시 반영하여 제안한다.

3.2.4 민간사업자는 설계 등 제반사항을 관련법령에 적합하도록 하여야 한다.

3.2.5 민간사업자는 착공 전 실시설계 완료 후 설계도서(시방서, 설계도면, 수량산출서, 공사비내역서)를 公社에 제출하여야 한다.

3.2.6 민간사업자는 본사업의 현장 여건(필요시 지반조사 포함)을 사전 조사하여 필요한 부분을 반영하여

설계하고 본 사업부지에 지하수 및 암, 연약지반, 폐기물 등이 발생될 경우 이에 대해 사업신청서류 반영 등 필요시 조치를 취하고 공사비를 최소화하는 방안을 제시하여야 한다.

3.2.7 민간사업자는 3.2.6으로 인해 발생하는 제반비용은 민간사업비에 포함하여야 하며 향후 사업비 증액을 요구할 수 없다.

3.3 설계관리

3.3.1 설계도서라 함은 시방서, 설계도면, 수량산출서, 공사비내역서를 말한다.

3.3.2 설계도면은 민간사업자가 제출한 도면을 기준으로 하되, 품질 확보를 위해 그 내용이 빈약하거나 누락된 부분은 公社가 민간사업자와 협의 후 조정할 수 있다.

3.3.3 시방서는 민간사업자가 도면과 함께 제출한 시방서(특기시방서, 일반시방서)를 기준으로 하되, 품질 확보를 위해 그 내용이 빈약하거나 누락된 부분은 국토부 시방서에 따라 조정할 수 있다.

3.3.4 시방서를 포함한 설계도서의 내용이 대한민국 관련 법령과 상호 모순될 경우(관련 법령이 변경되고 변경된 규정에 따라야 할 경우를 포함)에는 대한민국 관련법령을 우선하여 준수한다.

3.3.5 민간사업자는 착공 전 실시설계 완료 후 설계도서(시방서, 설계도면, 수량산출서, 공사비내역서)를 公社에 제출하고 승인을 얻어 착공하여야 한다. 단, 부득이한 사유 公社와 협의 하여 연장 할 수 있다. 이때 설계변경이 발생할 경우 단가산정은 지방계약법 예정가격 산출기준을 원가계산은 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제2장 5절을 준용하며, 당초 단가는 공모시점 단가, 변경 단가는 설계 변경 당시 단가를 적용한다.

3.3.6 민간사업자의 설계도서 납품 지연으로 공정관리, 공사관리 등에 영향을 줄 때, 公社는 공사중지 등을 할 수 있으며 이에 소요되는 기간 및 금액은 민간사업자가 부담하여야 한다.

제4절 시공

4.1 시공업무

4.1.1 민간사업자는 공사발주 및 계약업체관리, 공사대금 집행 및 관리, 자재조달, 주택건설 사업계획(변경)승인을 포함한 시공관련 인·허가(착공, 준공 및 사용승인) 및 인·허가 조건사항 이행, 민원 해결 등 시공의 전반을 담당한다.

4.1.2 당해 주택의 자재는 친환경자재 사용을 우선하며, 민간사업자가 사용한 자재로 인한 사회적 문제 발생시 민간사업자는 이를 적극 해결해야 한다.

4.1.3 公社는 직접 감독 혹은 감독권한 대행 등 건설사업관리용역을 통해 건설사업관리를 담당하고, 시공관련 인·허가 및 민원업무를 지원한다.

4.1.4 민간사업자는 건설공사 착공 및 준공시 하자관련 건설분쟁 대비 법리적·기술적 노하우가 있는 전문기관(법무법인 등)에 사전진단을 의뢰하고, 사업완료시까지 이력관리가 될 수 있도록 한다.

4.1.5 부실시공 방지 등 사업의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우, 公社는 관련된 업무를 민간사업자에게 요구할 수 있으며 민간사업자는 이에 응하여야 한다.

4.1.6 민간사업자는 건설공사 업무수행을 위하여 국토교통부 표준시방서 및 공공주택 관련지침(공사 품질, 안전사항, 기술자 배치 등)을 준수하여야 한다.

4.1.7 公社는 건설기술용역 및 시공 평가지침(국토교통부 고시)에 따라 시공평가를 실시할 수 있다.

4.2 시공관리 관련법령

4.2.1 본 사업은 지방공기업인 公社와 공동으로 시행하는 사업이므로 민간사업자는 공사 진행시 지방 공기업의 의무를 준수하여야 한다

4.2.2 ‘관련 법령’이라 함은 公社 규정(공사감독 업무기준, 계약사무 처리규정, 공사계약 업무처리기준, 공사(용역) 설계변경기준 등)을 포함하는 것으로 본다.

4.3 건설사업관리

4.3.1 본 사업의 건설사업관리는 건설기술진흥법 및 관련규정을 준용하여 시행한다. 다만, 민간참여 공공주택사업 특성상 적용이 곤란한 항목에 대해서는 협약 및 실무협의를 통해 따로 정할 수 있다.

4.3.2 4.3.1에 따라 관련법령 적용시 公社는 건설기술진흥법 제2조 6호에 의한 발주청으로 민간사업자는 동법 제2조 7호에 의한 건설사업자로 보며, 이에 따르는 의무를 다한다.

4.3.3 公社는 건설기술진흥법에 따라 건설사업관리용역업자를 선정하거나, 公社직원이 건설사업관리 업무를 직접 수행할 수 있다.

4.3.4 4.3.3에 따라 公社가 건설사업관리 용역업자를 선정하여 건설사업관리 업무를 수행하거나, 公社 직원이 건설사업관리 업무를 수행할 경우 이에 따르는 비용은 公社의 투자비에서 부담한다. 단, 건설사업관리 용역업자 사무실 공간 설치, 公社직원이 현장에 상주할 경우 사무실 운영비용(책상 등 사무용가구 및 집기류, 전기, 수도, 광열비 등)은 민간사업자가 부담한다.

4.3.5 公社와 민간사업자는 원활한 건설사업관리를 위해 국토부 고시 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침상 ‘발주청 등 발주자’ 용어는 ‘公社’로, ‘시공사 등 도급을 받아 시공하는 자’는 ‘민간사업자’로 본다.

4.4 공사착공

4.4.1 민간사업자는 주택법 제16조 제2항 및 같은 법 시행규칙 제15조 제2항에 따라 공사착수를 신고하려는 경우에는 사업협약서, 흙막이 구조도면, 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 도서(설계도면, 시방서, 구조계산서, 수량산출서, 품질관리계획서), 감리자의 감리계획서 및 감리의견서, 감리자가 검토·확인한 예정공정표, 현장식당 운영계획서, 사업계획승인권자의 요구 서류를 公社의 사전 승인 후 사업계획승인권자에게 제출해야 한다.

4.4.2 민간사업자는 公社에 제1항에 따른 착공신고서 외 착공 전 현장사진, 건설기술자 배치계획서, 산출내역서, 공동수급협정서 등 협약의 성실한 이행을 위해 필요한 사항을 제출해야 한다.

4.4.3 건설공사는 주택건설 사업계획(변경)승인일로부터 3개월 이내로 착공하는 것을 원칙으로 한다.

4.4.4 민간사업자는 공사 착공 전 현장대리인 선임 및 공사수행조직 구성과 관련하여 公社와 협의하여야 한다.

4.5 설계변경

- 4.5.1 설계서의 오류, 상호모순, 관련 법령 위반 등의 사유로 설계변경은 가능하나 민간사업자가 제안한 사업비를 증액할 수 없다. 단, 公社에 의한 설계변경 및 사업계획승인 조건 이행으로 당초 공모지침 및 상위계획에 적합한 설계를 변경하는 경우 민간사업자가 총사업비(협약금액)를 증감할 수 있다.
- 4.5.2 설계변경에 관한 세부사항은 지방자치단체 입찰 및 계약 집행기준 제13장 공사계약일반조건 제6절을 준용한다.
- 4.5.3 4.6.1에 따른 설계변경 시 사업비 조정은 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제94조에 따른 일괄입찰로 체결된 공사계약을 준용한다.
- 4.5.4 설계변경에 따른 설계비(설계도서 수정비용), 공사비 증액은 반영하지 않는다. 단, 公社의 요구에 의한 설계변경시 설계비(설계도서 수정비용), 공사비 증액을 반영한다.
- 4.5.5 물가변동에 의한 사업비 증액은 공모지침서 및 협약서에 별도로 정하지 아니할 경우 반영하지 않는다. 단, 公社의 귀책사유로 사업기간이 연장될 경우 연장된 기간에 대하여 물가변동을 반영한다.
- 4.5.6 설계변경으로 인한 금액 조정 적용단가는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령 제103조 제3항을 따르며, 다음 각 호의 내용을 포함한다.
- 가. “대체신규비목” 이라 함은 산출내역서상의 기존비목이 감소 또는 삭제되고 다른 비목으로 대체되는 경우의 비목을 말하며 그 단가는 다음 산식과 같다.
- | |
|---|
| $\text{기존비목의 계약단가} + (\text{대체신규비목의 설계변경당시단가} - \text{기존비목의 공모시점단가})$ <p>단, 기 설계변경된 경우는 공모시점단가 대신 기 설계변경시점단가를 적용함</p> |
|---|
- 나. 가에도 불구하고 대체신규비목단가가 신규비목의 설계변경당시단가보다 높은 경우에는 설계변경당시단가를 적용한다.

4.6 기성 및 준공검사

- 4.6.1 준공 및 기성검사의 세부사항은 지방자치단체를 당사자로하는 계약에 관한 법률, 동법 시행령, 시행규칙 및 행정안전부 예규 제167호(제13장 공사계약 일반조건 제9절)를 준용한다.
- 4.6.2 公社는 민간사업자가 제출한 설계도서(설계도면, 시방서, 수량산출서, 공사비내역서)에 따라 기성 및 준공검사 후 금액을 확정한다. 단, 민간사업자가 설계도서(설계도면, 시방서, 수량산출서, 공사비내역서)를 제출하지 않을 경우 공사비 지급이 불가하며, 公社의 의견에 따른다.
- 4.6.3 관련법령 적용이 곤란하다고 판단되는 사항은 별도로 사업협약으로 정한다.

4.7 지연배상금 및 공사기간의 연장

- 4.7.1 공사이행의 지체로 인한 지연배상금 및 공사기간의 연장에 관한 세부사항은 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 동법 시행령, 시행규칙 및 행정안전부 예규 제167호(제13장 공사계약 일반조건 제8절)을 준용한다.

4.8 공사관리

4.8.1 민간공동사업에서 민간사업자가 다른 건설사업자와 공사계약을 체결하는 것은 도급에 해당되어 하도급 통보 의무는 없으나, 민간사업자는 건설산업기본법에서 정한 건설업자의 의무사항 및 금지사항을 준수하여야 한다.

4.8.2 민간사업자는 건설공사업무수행을 위한 각종 계약 및 현장관리 등의 책임은 물론 노임·자재·기계 대여 등 대금 체불에 대하여 전적으로 책임진다. 민간사업자는 전문건설업체와 도급계약 체결 시 건설산업기본법 제34조(하도급대금의 지급 등) 제2항에 따라 (하)수급인에게 적정한 (하)도급대금의 지급을 보증하는 보증서를 교부하고 그 계약을 체결한 날로부터 30일 이내에 보증서 사본을 公社에 제출하여야 한다. 민간사업자가 대여업자와 건설기계 대여계약을 체결한 경우에도 이와 같다. 민간사업자 사업비 매 회수시 이전 회수분에 체불 사항이 없다는 확인 각서를 公社에 제출하여야 한다.

※ (하)도급대금 지급보증서 교부사항에 대해서는 건설산업기본법 등을 준용하는 사항으로, 민간사업자는 수급인, 전문건설업체는 하수급인을 의미한다.

4.8.3 민간사업자는 건설공사 중 발생하는 인건비, 자재비, 장비비 등에 대한 모든 계약 및 대금집행관리를 할 수 있는 클린페이 또는 노무비닷컴, 하도급지킴이 등 소프트웨어 시스템을 의무적으로 활용하여 노임·자재·기계 대여 등 대금 체불건이 발생하지 않도록 책임지고 철저히 관리하여야 하며, 公社 요구 시 자재·장비업자의 대금 수령내역(수령자, 수령액, 수령일) 등 관련 증빙서류를 제출하여야 한다. ※ 계약 및 대금집행관리 소프트웨어 시스템은 공사와 협의 하여 결정

4.8.4 성공적인 사업 수행을 위해 건설공사에 대한 계약관리, 대금집행관리, 품질, 안전, 환경, 공정관리, 하자·민원관리 등 업무를 불성실하게 수행할 시 公社 규정 등 관련규정에 의해 제재 조치를 할 수 있다.

4.8.5 「건설근로자의 고용개선 등에 관한 법률」 제13조 등에 따라 “건설노동자 전자카드제”를 적용하여야 한다.

4.9 공사정지

4.9.1 公社와 민간사업자는 일정사유가 발생할 경우 공사(工事)를 정지시킬 수 있으며, 이에 대한 세부 사항은 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 동법 시행령, 시행규칙 및 행정안전부 예규 제167호(제13장 공사계약 일반조건 제8절)를 준용한다.

4.10 공사이행보증

4.10.1 민간사업자는 협약이행보증과 별도로 공사이행보증을 하여야 하며, 이에 대한 세부사항은 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 동법 시행령, 시행규칙 및 행정안전부 예규 제167호(제1장 입찰 및 계약집행기준 제4절)를 준용한다. 컨소시엄의 경우 투자비율에 따라 보증한다.

4.11 하자이행보증

4.11.1 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 및 공동주택관리법, 집합건물의 소유 및 관리에

관한 법률 중 강화된 절차에 따라 민간사업자 책임으로 하자보수를 진행한다.

- 4.11.2 신속하고 신뢰성 있는 하자보수를 위해 예비자재를 확보하는 경우 그 현황을 작성하고 준공 시 공사에 제출한다.
- 4.11.3 민간사업자가 긴급하자 조치, 하자보수 지연 등 하자보수업무를 적극 이행하지 않을 경우 공사가 직접 보수한 후 해당 보수비용을 민간사업자에게 청구해도 이의를 제기할 수 없다. 민간사업자는 사업협약 체결시 공사에 하자보수이행 관련 약속서를 제출해야 한다.
- 4.11.4 민간사업자는 하자이행보증을 하여야 하며, 이에 대한 세부사항은 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률, 동법 시행령, 시행규칙 및 행정안전부 예규 제167호(제13장 공사계약 일반조건 제10절)를 준용한다. 컨소시엄의 경우 투자비율에 따라 보증한다.
- 4.11.5 민간사업자는 준공시까지 안전상 위험 등 설계·시공 하자에 대해 검토하고, 하자가 있을 경우 설계변경 후 시공 등으로 안전상 조치를 취하여야 하며, 입주자로부터 하자보수에 갈음하는 손해 배상청구(소송비용 및 지연이자 포함)시 시공상 하자로 발생한 것인 바 민간사업자가 책임을 진다. 하자담보책임기간 및 그 기간의 시작일은 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 및 공동주택관리법, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 중 강화된 기준에 의한다.(미시공, 변경시공 등 사용검사 전 하자과 상기와 상기와 모두 상기와 법률에 따라 공동시행자인 민간사업자가 책임을 진다.)
- 4.11.6 설계 및 시공상의 민원으로 집단민원 발생시 민간사업자가 적극 해결하며, 공사 및 상급기관의 중재안 제시 시 적극 검토하여 민간사업자의 비용으로 조치한다.

4.12 건설원가공개

- 4.12.1 민간사업자는 협약체결 이후 관련 법령에 따라 건설원가를 공개하여야 하며 공개 항목 및 내용은 관련 법령에 따른다.

4.13 준공업무

- 4.13.1 국토부 고시 건설공사 사업관리방식 검토기준 및 업무수행지침에 의해 준공검사 절차를 이행하고 민간사업자는 세대 전수검사, 예비준공검사, 품질검수, 입주자 사전방문 등 공사가 시행·요구하는 준공검사 제반업무를 적극 이행하고 준수하여야 한다.
- 4.13.2 검사는 공사 준공검사 업무기준을 따른다.
- 4.13.3 사용검사는 주택법 제49조에 따라 해당 시장·군수·구청장에게 받는다.
- 4.13.4 민간사업자의 과업에 포함된 식재유지관리공사 비용은 준공시 유보하고 유지관리계획 시행내용에 따라 검사 후 지급·처리한다.

제5절 분양

5.1 분양업무

- 5.1.1 분양업무는 주택공급 관련 법령의 업무 일체(청약자격확인, 입주자모집공고, 공급계약체결, 당첨자

관리, 분양대금수납관리, 명의변경 등 계약 유지관리, 대출은행 선정 및 협약체결 등) 및 기타업무 (홍보관 운영, 홍보업무, 분양대행용역 선정 등)로 분양업무 일체를 민간사업자가 책임지고 수행한다.

5.1.2 홍보관 설치는 준공 및 분양일정 등 사업일정에 지장을 주지 않도록 하여야 하며 사전에公社와 협의하여 시행하고, 운영 존치기간은 최소 6개월 이상으로公社와 협의하여 결정한다.

5.1.3 분양계약서 상의 공급자는公社와 민간사업자 공동명의로 등재하되, 법령상 가능한 범위 내에서 필요한 경우 민간사업자와 협의 하에公社 단독 명의로 등재할 수 있다.

5.1.4 본 사업의 주택브랜드는 대표사의 브랜드를 사용한다.

5.1.5 판매비의 확정은 민간사업자가 제안한 금액을 기준으로 실시설계시公社와 협의하여 확정하여야 하며 객관적 산정근거와 증빙서류를 제출하여 검토 확정된 금액으로 정산 산정한다. 판매비의 사용은 확정된 계획범위 내 지출하여야 하며 사업비 청구시 객관적 비용산정 근거와 증빙서류를 제출하여公社가 검토 정산한다.

5.2 분양가 산정

5.2.1 본 사업의 분양가는 민간사업자가 제시하고公社에서 분양가심사위원회를 개최하여 결정한다.

제6절 입주 및 사후관리

6.1 입주 및 사후관리

6.1.1 입주업무는 민간사업자가 담당하며, 민간사업자는 입주가 원활하게 수행될 수 있도록 입주자 사전 방문 행사 및 입주지정기간 중 입주대행, 주택관리 용역 및 보안용역, 공가세대 관리비, 민원처리, 입주 시 고객배부 물품 및 입주선물 등 입주 관련 일체를 담당하며 전반적인 입주관련 계획은公社와 협의하여야 하며 입주지정기간 완료일까지 주택관리는 민간사업자의 부담으로 관리한다.

6.1.2 입주지정기간 동안 시설물(상가포함) 관리·인수인계(수분양자 등)업무는 민간사업자가 실시한다. 또한, 공동주택관리를 위해 선정된 주택관리업자의 입주개시 전 사전투입된 비용은 민간사업자 부담으로 한다.

6.1.3 민간사업자는 하자방지 및 아파트 분양계약 위반 민원을 방지하기 위하여 노력하여야 하며,公社가 승인한 사항에도 불구하고 사용승인 전·후 하자(설계 및 시공) 및 분양계약상 하자에 대해 일괄 책임을 진다.

6.1.4 민간사업자는 하자담보기간 내에 신청된 하자는 주택법령에서 정한 기한 내에 보수계획, 처리결과를 처리하여야 한다. 또한, 하자 접수상황 및 처리계획과 결과에 대해서는公社에서 정한 방법에 따라 보고하여야 한다.

6.1.5 민간사업자는 입주 후 일정기간(※ 사업계획서에 명시)동안 하자전담반(경험, 전문성 갖춘 시공사 C/S 엔지니어로 구성)을 상주시켜 신속한 보수, 친절한 상담이 되도록 운영하여야 하며, 하자전담반 운영계획은公社의 승인을 받아야 한다.

6.1.6 하자보수가 지연되어 민간사업자가公社로부터 하자보수의 요구를 받은 날부터公社가 지정한

기한까지 완료하지 아니하는 경우 公社는 직접 하자보수를 할 수 있다.

- 6.1.7 민간사업자는 公社가 하자보수를 실시하여도 이의를 제기치 않으며, 보수 완료 후 대금청구 시 지정기한까지 해당 금액을 公社에 납부하여야 한다.
- 6.1.8 公社가 하자보수를 한 경우에는 公社는 보수비용 산정내역 등 관련증빙서류 사본을 첨부하여 민간사업자에게 통보하며, 민간사업자는 통보된 공사금액에 해당하는 현금을 그 통보받은 날부터 7일 이내에 公社에 납부하여야 한다.
- 6.1.9 민간사업자는 준공 시까지 안전상 위험 등 설계·시공하자에 대해 검토하고, 하자가 있을 경우 설계변경 후 시공 등으로 안전상 조치를 취하여야 하며, 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 것인바 민간사업자가 책임을 진다.
- 6.1.10 준공검사 과정에 발견되지 아니한 하자로 다음 각 호에 해당하는 경우에는 준공일로부터 각 호의 기간 동안 민간사업자가 자신의 부담으로 보수해야 한다.
1. 배수오수관로 등의 매설, 은폐구간의 접속불량 및 오접속 : 10년
 2. 미장, 타일 등 마감시공면의 역구배시공으로 해당시설물 사용자의 불편이 큰 경우 : 10년
 3. 기타 은폐되거나 매몰된 구간의 부적정한 시공 및 미시공 사항 : 10년
 4. 시공불량으로 누수가 발생할 경우 : 5년
 5. 시공불량으로 타일면 중 벽면 또는 바닥한면의 1/3이상의 들뜸 또는 탈락한 경우 : 5년
- 6.1.11 公社는 민간사업자가 건설공사 시행 중 발생시킨 부실공사 및 과다 공정지연, 시공평가 결과 품질하위업체, 사망사고 등에 대하여는 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 및 건설기술진흥법을 준용하여 제재조치를 취할 수 있다.

제7절 사업협약의 해지 또는 해제

7.1 사업협약의 해지 또는 해제

- 7.1.1 公社는 다음 각 호의 사유 발생 시 민간사업자에 대하여 사업자공모지침 제22조의 사업협약을 해지 또는 해제할 수 있다.
- 가. 민간사업자의 귀책사유(다음의 각 목의 사유 중 어느 하나에 해당하는 사유 포함)로 인하여 사업협약서에서 정한 사업기한 내에 사용검사승인을 득하지 못하거나 입주예정기한 내 입주가 불가능할 것으로 판단될 경우 등 협약의 정상적인 이행이 불가능하다고 판단되는 경우
- 1) 건설사업관리자(또는 公社 공사감독)가 확인한 실행공정률이 예정공정률(민간사업자가 건설사업관리자(또는 公社 공사감독)에게 제출한 예정공정표상의 공정률을 말한다)보다 8% 이상 3개월 이상 연속 지연되는 경우
 - 2) 건설사업관리자(또는 公社 공사감독)가 확인한 실행공정률이 75%를 초과하는 경우로 실행공정률이 정당한 사유 없이 예정공정보다 5%이상 1개월 이상 연속 지연되는 경우

3) 공사중단 상태(公社가 인정하는 부득이한 사유 제외)가 1개월 이상 지속되거나 이에 따른 입주 예정자의 이행청구가 있는 경우

나. 민간사업자가 본 사업에 사업참여를 포기하는 경우

다. 민간사업자가 부도, 파산, 해산, 화의, 영업정지 및 법원의 회생개시절차 결정 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우

라. 민간사업자의 귀책사유로 사업계획의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우

마. 민간사업자가 3.2에 의한 협약이행보증, 6.12에 의한 공사이행보증, 6.13에 의한 하자이행보증을 하지 않은 경우

바. 민간사업자가 <서식12>의 청렴 이행 서약서의 내용을 위반하는 경우

사. 민간사업자가 公社의 사전 승인없이 사업협약상의 지위를 양도하거나 처분하는 경우

아. 사업협약상 公社의 정당한 요구사항, 公社가 건설사업관리자(또는 公社 공사감독)으로서의 검사 및 시정지시 등에 대하여 불응하는 경우

자. 설계도서(시방서, 설계도면, 수량산출서, 공사비내역서)의 적기 제출업무를 불성실하게 하여 공정관리 소홀, 공사대금 체불 등의 발생으로 3회 경고를 받은 경우

차. 계약관리 및 대금집행관리, 품질, 안전, 환경, 공정관리 등 소홀에 따른 공사대금체불, 부실공사, 품질저하, 안전·환경사고 발생 등으로 3회 경고를 받은 경우

카. 하자보수이행 업무를 불성실하게 운영하여 3회 경고를 받은 경우

타. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되는 경우

7.1.2 민간사업자는 다음 각 호의 사유 발생 시 사업협약을 해지 또는 해제할 수 있다.

가. 公社가 본 사업을 포기하는 경우

나. 公社의 파산 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우

다. 관련 법령, 중앙정부 및 지방정부 정책 변경 등 公社의 재량이 아닌 사유 이외의 公社 귀책사유로 사업목적 달성이 불가능할 경우

7.1.3 公社와 민간사업자는 다음 각 호의 사유발생시 상호 협의하여 사업협약을 해지 또는 해제할 수 있다.

가. 천재지변 등의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없다고 인정되는 경우

나. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 사업협약의 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

7.1.4 기타 사업협약의 해지 또는 해제에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

7.2 손해배상

7.2.1 우선협상대상자가 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 공모지침 제12조에 의한 신청예약금 (이자포함)은 公社에 귀속된다.

7.2.2 7.1.1에 의한 사업협약해지 또는 사업협약해제 사유가 발생한 경우 사업협약 해지 또는 해제 여부에 불구하고 협약이행보증금(이자 포함)과 민간사업자의 투자금 및 잔존재산의 처분권은 公社에 귀속(민간사업자 투자금 및 잔존재산의 평가는 公社에서 정한 감정평가사에 의해 평가)된다. 이 경우 公社는 향후 2년 동안 시행하는 사업에 대하여 해당 민간사업자의 참가자격을 제한할 수 있다.

7.2.3 7.1.2 및 7.1.3에 의한 사업협약해지 또는 사업협약해제 사유가 발생한 경우 公社는 협약이행보증금(현금으로 납부한 경우에 한한다)을 반환한다. 단, 협약이행보증금에 대한 이자는 지급하지 않는다.

7.2.4 7.1.3에 의한 사업협약 해지 또는 해제 사유가 발생한 경우 상호간의 사업비 및 채권에 따른 권리 행사와 보증금 반환 이외에 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다.

7.2.5 기타 손해배상에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

7.3 원상복구

7.3.1 7.1에 의한 사업협약의 해지 또는 해제시 사업의 지속을 위해 기존 민간사업자의 투자시설 및 잔존 재산을 사용할 수 있는 것으로 公社가 판단할 경우, 해당 시설 및 재산은 公社에 우선 귀속된다. 단, 公社가 불필요하다고 판단할 경우, 민간사업자 비용으로 철거 또는 원상복구 하여야 한다.

7.3.2 입주자 모집 전 사업협약이 해지될 경우, 민간사업자가 사업대상지에 대한 개발행위(절토, 성토 등의 토지형질변경, 토석채취, 공작물의 설치, 물건적치, 건축물의 건축 등)에 대하여 협약해지일로부터 60일 이내 민간사업자의 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 조치를 하여야 한다. 단, 公社의 승인에 의해 원상회복 의무를 면하는 경우 잔존 시설물 등을 公社에 무상귀속 하여야 한다.

7.3.3 기타 원상복구에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제8절 기타사항

8.1 기타사항

8.1.1 公社는 본 지침서의 목적에 부합하는 범위 내에서 사업관리를 원활하게 하기 위해 민간사업자에게 추가적인 절차 및 방법을 제시할 수 있으며, 민간사업자는 사업계획의 범위 내에서 이를 수용하여야 한다.