
서울특별시 고시 제2019-160호

공동사업시행 건설업자 선정 기준

(2019.5.30 고시)



(주)엘림토피아

제1장 총 칙

① 목적, 용어의 정의, 다른 법령 등과의 관계

제2장 공동사업시행자 업무 및 부담

① 업무 구분, 업체선정, 사업비 조달 및 부담, 미분양부담

제3장 건설업자 선정 절차 등

① 입찰의 방법, 입찰의 절차 등

제4장 보칙

① 도급계약 변경 금지, 입찰보증금, 부정당업체 자격 제한,
자료 제출, 부정행위 단속 등

② 용어의 정의



공동사업시행자

조합이 법 제25조에 따라 건설업자와 공동으로 정비사업을 시행하는 경우로서
협약을 체결하고 공동으로 사업을 시행하는 조합과 건설업자



설계도서

설계도면·공사시방서·현장설명서 및 물량내역서 등 공사의 입찰에 필요한 서류



물량내역서

해당 정비사업의 공종별 목적물의 물량과 규격 등이 적힌 내역서



공사비 내역서 → 산출내역서로 변경 필요

물량내역서에 단가를 적은 내역서



사업비

가. 대여금 : 건설업자가 정비사업에 필요한 자금 중 공사비를 제외한 조합운영비, 용역비 등을 조합에 대여하는 비용

나. 공사비 : 공사 시행을 위한 재료비, 노무비, 경비, 일반관리비, 이윤, 부가가치세액 등의 합계액



검증 기관

공사비 검증을 수행할 기관으로서 「한국감정원법」에 의한 한국감정원



전문기관

「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항 및 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행규칙」 제9조제2항에 따른 원가계산 용역기관



다른 법률과의 관계

- 조합과 공동으로 사업을 시행하는 건설업자의 선정 및 공동사업시행 협약(법 제118조제7항제1호의 협약을 말한다. 이하 같다) 등에 관하여 법·같은 **법 시행령·조례**(이하 “관계법령등”이라 한다)에서 정한 것을 제외하고는 **이 기준**에서 정하는 바에 따르고, **이 기준에서 정하지 않은 사항은 계약업무 처리기준에서 정하는 바에 따름**
- 관계법령등 및 이 기준과 계약업무 처리기준에서 정하지 않은 사항은 조합의 정관에서 정하는 바에 따르며, 정관으로 정하지 않은 구체적인 방법 및 절차는 조합 대의원회가 정하는 바에 따름



업무 구분

- 조합과 건설업자 간 **공동사업시행의 대표자는 조합**
- 조합은 정비사업에 적합하고, 권리상의 어떠한 제한이나 토지 자체에 일체의 하자가 없으며, 조합 및 조합원이 온전한 소유권을 가지는 택지 + 사업에 필요한 서류(사업시행계획인가, 이주 및 철거, 착공, 준공 등 관련서류 일체)를 건설업자에게 제공
- 건설업자는 대여금을 조합에 제공하고, 건축물 철거, 사업시행계획인가된 내용대로 건축 및 토목공사, 부대시설공사 등을 완료하여 준공



용역업체 선정

- 조합은 정비사업과 관련하여 용역업체를 선정하는 경우에는 **건설업자에게 용역시행 가능 여부 및 시행중인 용역과 중복 여부를 확인하고, 중복되지 않은 부분에 대해서만 건설업자와 협의하여 용역업체를 선정할 수 있음**
- 사업시행과 관련한 **모든 계약은 조합과 건설업자가 공동사업시행자로서 연명 날인하여 체결하고**, 조합과 건설업자간 **협약 체결 이전에 조합이 체결한 설계용역, 정비사업전문관리업자 용역 등 계약은 조합과 건설업자가 공동사업시행자로 연명 날인하여 변경**



사업비 조달 및 부담

- 조합은 입찰에 참여하는 건설업자가 입찰 제안서 내용에 대여금과 공사비를 구분하여 조합원들이 쉽게 보고 판단할 수 있도록 사업비 내역 및 조달계획을 제시하도록 하여야 함
- 대여금은 건설업자가 직접 차입하여 조합에 대여하는 것이 원칙. 다만, 건설업자가 지급 보증하여 조합이 직접 자금을 차입하는 경우 대출이자 중 입찰시 건설업자가 제시한 이율을 초과하는 금액은 건설업자가 부담
- 공사비는 건설업자가 직접 조달하여야 하며, 조합의 명의로 차입하는 경우 대출이자는 전액 건설업자가 부담
- 건설업자가 대여금을 제안하는 경우에는 금리 및 상환기간, 상환조건을 조합운영비 및 용역비 등에 따라 구분하여 제시하여야 함
- 조합은 건설업자가 제안한 설계도서와 산출내역에 따른 공사비를 사업시행계획인가 이후 관리처분 계획인가 신청 전까지 확정하여야 하며, 그 금액은 건설업자가 입찰시 제안한 공사비 이하로 하여야 함. 다만, 조합이 요구하는 설계변경과 자연재해, 법령 제·개정 등에 따라 공사비가 증가하는 경우로 공사비 증가 내역서를 첨부하여 조합 총회 의결을 거친 때에는 건설업자가 입찰시 제안한 공사비를 초과할 수 있음.
- 건설업자 선정시 입찰공고 및 현장설명회 내용에 대하여 건설업자가 자사의 브랜드 홍보를 위하여 사업시행계획 등 변경을 수반하는 입찰 제안을 할 경우, 그 변경에 소요되는 비용은 건설업자가 전액 부담하여야 함



미분양 부담

- 조합은 준공인가시까지 미분양으로 인하여 건설업자의 대여금이나 공사비를 상환하지 못할 경우에는 공동주택 또는 상가 등의 현물로 전액 상환함
- 상환에 활용되는 현물의 가격은 분양 당시의 분양가격으로 결정하는 것을 원칙으로 하나, 주변 시세보다 낮은 가격으로 결정하여서는 아니됨



선정 시기

- 공동사업시행자인 건설업자를 선정하고자 하는 경우 건축심의를 통과한 후 공사입찰에 필요한 설계도서(건축심의를 득한 내용을 반영한 설계도서를 말하며, 사업시행계획인가 이후 건설업자를 선정하는 경우에는 사업시행계획인가 내용을 반영한 설계도서를 말함)를 작성하고 사업비를 산출하여야 함
- 설계도면의 작성은 국토교통부장관이 고시한 「주택의 설계도서 작성기준」 제4조제1항에 따른 실시설계도면 작성방법에 따름



공사 원가 자문

- 설계도서가 작성되고 사업비가 산정된 경우에는 입찰공고 30일 전에 서울특별시 계약심사부서, 검증기관, 전문기관에 공사원가에 대한 자문(공사도면, 공사시방서, 물량내역서 등 제공)을 할 수 있음. 이 경우 발생하는 비용은 조합 부담임
- 공사원가에 대하여 자문하는 경우에는 이를 공동사업시행 건설업자 선정 시 공사비 예정가격 결정에 활용하여야 함



선정계획 결정

- 공동사업시행 건설업자를 선정하려는 때에는 선정계획안을 작성하여 이사회 의결을 거친 후 구청장의 검토를 받고 그 이후에 대의원회 소집을 통지하고 대의원회에서 의결하여야 함
- 선정계획안 : 입찰참여자격, 입찰방법에 관한 사항, 건설업자 선정방법 및 입찰에 관한 사항, 합동홍보설명회 개최 및 개별 홍보 금지 등에 관한 사항, 입찰기준 등 위반자에 대한 입찰 무효 또는 건설업자 선정 취소에 관한 사항, 공동사업시행 협약서에 관한 사항, 사업비 조달에 관한 사항, 그 밖에 건설업자 선정에 관하여 필요한 사항



조합원 동의

- 공동사업시행을 하려는 경우 미리 조합원 과반수의 동의를 받아야 함
- 조합원 과반수 동의를 받은 조합은 구청장에게 과반수 동의 여부를 확인 받은 후 입찰공고를 하여야 함



입찰 공고 등

- 현장설명회 개최 7일 전까지 전자조달시스템 또는 1회 이상 일간신문에 입찰을 공고하고 정비 사업 e-조합시스템 또는 클린업시스템을 통하여 공개하여야 함. 지명경쟁에 의한 입찰의 경우에는 위와 같은 공고 외에 현장설명회 개최일로부터 7일 전까지 내용증명우편으로 입찰 대상자에게 통지(도달을 말함)하여야 함
- 입찰공고의 내용 : 공동사업시행자 선정 개요(공사개요, 사업비 조달 및 집행), 입찰의 일시 및 방법, 현장설명회의 일시·장소 및 구비서류, 부정당업자의 입찰 참가자격 제한에 관한 사항, 사업비 예정가격(공사비 예정가격, 대여금 예정가격, 입찰참가에 따른 준수사항 및 위반 시 자격 박탈에 관한 사항), 그 밖에 조합이 정하는 사항
- 건설업자는 사업시행계획의 경미한 변경 범위에서 대안설계를 제안할 수 있으며, 조합이 작성한 원안설계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 함
- 대안설계를 제안하는 경우에는 원안이 아닌 제안 내용으로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 조합은 입찰서에 포함된 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출 근거, 시공방법, 자재사용서 등 입찰제안 내용에 대한 시공 내역을 반영하여 계약 체결하여야 함
- 건설업자가 제안한 대안설계에 따라 후속절차 이행되는 과정에서 기간연장, 공사비 증액 등으로 추가 발생하는 비용은 건설업자가 부담하여야 함



현장설명회

- 조합은 **입찰서 제출 마감일 45일 전까지** 다음 사항을 포함한 현장설명회를 개최하여야 함
- 설계도서(건축심의 의결서, 공사도면, 공사시방서, 물량내역서, 산출내역서 작성방법 및 설계도서 열람방법)
- 사업비(대여금 및 공사비)의 연차별 조달 및 상환에 관한 사항
- 입찰참여안내서(입찰제안서 작성방법, 제출서류, 접수방법 및 입찰유의사항 등, 입찰보증금의 납부 및 예입조치에 관한 사항, 입찰의 무효에 관한 사항, 건설업자의 공동홍보방법 및 위반 시 제재사항, 건설업자 선정방법 및 일정에 관한 사항)
- **공동사업시행 협약에 관한 사항**(공동사업시행 협약서, 공동사업시행 공사계약조건 및 특수조건, 공동사업시행 공사 계약금액의 조정에 관한 사항, 공동사업시행자 참여에 관한 사항, 그 밖에 공사협약조건에 관한 사항)
- 그 밖에 입찰에 관하여 필요한 사항



입찰신청서 제출

- 입찰참여자는 물량내역서 및 단가를 기재한 공사비 내역서를 조합에 제출하여야 하며, 공사비는 입찰공고 시 공사비 예정가격 이하여야 하고, 제출한 공사비 내역서의 기재 내용에 대한 책임은 입찰참여자에게 있음
- 입찰참여자는 대여금 예정가격에 대한 대여주체, 대여기간, 이율 등이 기재된 대여금 조달계획을 조합에 제출하여야 하며, 제출한 대여금 조달계획의 기재 내용에 대한 책임은 입찰참여자에게 있음



협약서 작성 및 배부

- 조합은 현장설명회에 참가하는 건설업자에게 공동사업시행 협약서를 배부하여야 함
- 공동사업시행 협약서는 서울특별시장이 고시하는 「정비사업의 표준공동사업시행 협약서」를 기본으로 이 기준의 내용을 준수하여 작성하여야 함



건설업자 선정을 위한 총회의 의결

- 조합은 총회 소집을 통지하기 전에 구청장에게 관련 자료의 검토를 받아야 함
- 조합은 계약업무 처리기준 제35조에서 정하는 바에 따라 총회를 개최하여 공동사업시행 건설업자를 선정하여야 함
- 총회에 상정된 건설업자 중 어느 하나도 출석한 조합원(서면의결권을 포함)의 과반수 동의를 얻지 못한 경우 공동사업시행 건설업자 선정방법은 정관에 정한 바에 따르며, 정관에서 특별히 정하지 않은 경우에는 총회 의결에 따름
- 총회에서 재투표하는 경우 재투표를 하기 전에 조합원의 과반수 직접 출석 여부를 확인해야 함



수의계약의 공사비 검증

- 조합은 수의계약의 방법으로 건설업자와 협약을 체결하고자 하는 경우 검증기관에 공사비 검증을 요청할 수 있으며, 검증이 완료된 경우 총회에서 공개하고 협약 체결을 의결 받아야 함



공사도급계약으로 변경 제한

- 조합은 건설업자와 공동사업시행 협약을 체결한 이후에는 협약을 공사도급계약으로 변경할 수 없음.
다만, 협약이 해제 또는 취소된 후에는 서울특별시고시 「공공지원 시공사 선정기준」에 따라 시공자를 선정하여 공사도급계약을 체결할 수 있음



자료의 제출

- 조합장은 공동사업시행 건설업자 선정에 관한 자료를 아래와 같이 구청장에게 제출하여야 함
- 건설업자 선정계획 : 대의원회 소집 공고 전
- 입찰공고 ; 입찰공고 의뢰 전 또는 내용증명우편 발송 전
- 대의원회 및 총회 상정 자료 : 소집 공고 전
- 대의원회 및 총회 결과 : 개최 후 지체 없이
- 현장설명회 결과 : 현장설명 후 지체 없이



부정행위 단속

- 구청장 및 조합은 입찰공고부터 건설업자 선정 완료시까지 부정행위 단속반과 신고센터를 운영하여야 함
 - 건설업자 선정과 관련하여 부정행위 동향이 있는 경우에는 그 밖의 기간에도 단속반과 신고센터를 운영할 수 있음
-



감독

- 구청장은 조합이 이 기준에 따라 건설업자를 선정하지 않는 경우에는 적절한 시행을 위하여 그 처분의 취소·변경 또는 정지, 임원의 개선 권고 등 그 밖의 필요한 조치를 할 수 있음



입찰제안서 및 입찰참여견적서 작성시 유의사항

- 입찰제안서는 일체 반환하지 아니하고 조합에 귀속됨
- 입찰자가 무상제공계획서 또는 대안설계계획서를 제출하는 경우 제출된 계획서에 대한 모든 저작권은 조합에 귀속되며, 선정 여부와 관계없이 향후 설계변경 시 응용 및 활용될 수 있음



공동사업시행 건설업자 선정방법

- 투표용지의 기호 순번은 입찰제안서 제출 순서에 따름
- 지명경쟁입찰의 경우 입찰제안서를 제출한 자가 3명 미만인 경우 재공고하거나 해당 입찰을 무효로 하고 일반경쟁입찰 방식으로 전환함



건설업자의 개별홍보 금지

- 임. 직원과 홍보요원 등을 동원하여 개별홍보를 하거나 사은품 및 금품제공 등 조합원 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 건수의 합이 3회 이상인 경우 해당 입찰은 무효로 봄



공사비 산출 내역

- 입찰자는 설계도서를 면밀히 검토하여 물량내역서를 직접 작성하고, 단가를 기재한 산출내역서를 제출하여야 하며, 조합이 제공한 물량내역서는 단순히 참고용으로서 낙찰자는 향후 협약체결 후 설계도서의 누락 또는 오류 등을 이유로 설계변경을 요구할 수 없음



대여금의 대여 조건

- 입찰자는 공사비를 제외한 사업비 대여금에 대한 금액, 금리, 상환기간, 상환조건을 구분하여 제출하여야 하며, 조합이 제공한 대여금 내역서는 단순히 참고용으로서 낙찰자는 향후 협약체결 및 협약 후 조합이 제공한 대여금 내역서의 누락 또는 오류 등을 이유로 사업에 필요한 외주 용역의 시행을 거부할 수 없음



대안설계 제안 및 무상제공에 관한 사항

- 건설업자가 대안설계를 제안하는 경우 사업시행계획의 경미한 변경 범위 안에서 제안할 수 있으며, 입찰참여자는 조합이 작성한 원안설계와 비교할 수 있도록 원안 공사비 내역서를 함께 제출하여야 함
- 대안설계란 조합이 작성한 원안설계와 비교하여 동등 이상의 기능 및 효과가 있고, 공기단축 또는 비용절감이 가능한 설계를 말하며, 입찰참여자는 설계도면, 수량산출서 및 산출내역서, 시공 방법, 자재사용서 등 입찰서와 대안설계 설명서를 제출하여야 함. 이는 조합총회에서 선정된 시공자가 계약 체결 후 대안을 제시하는 경우에도 동일함.
- 이 기준에 따라 입찰참여자가 대안설계를 제안하는 경우에는 원안이 아닌 대안설계 제안내용으로 해당 입찰에 참여한 것으로 보며, 예정가격의 범위 안에서 입찰금액을 제안하여야 함
- 입찰참여자는 시공과 관련이 있는 사항에 한하여(시공 이외의 사항은 금지) 입찰금액 외에 별도로 설계에 없는 부분을 무상제공 할 항목을 제안할 수 있음. 이 경우 입찰금액과 구분하여 그 품목의 규격, 수량 및 금액 등 산출조서와 설계도면을 제출하여야 하며, 이는 계약 체결시 기초자료가 됨