

서울 쌍문역동측 도심 공공주택 복합지구
복합사업참여자 공모지침서
(제 I 편. 본문)

2024. 08. 02.

한국토지주택공사

목 차

제 I 편. 본 문

제1장 사업 개요	1~10
제1조 지침의 목적	1
제2조 용어의 정의	1
제3조 사업목적	2
제4조 사업기간	2
제4조의 2(거주자의 이주)	3
제4조의 3(지장물의 철거)	3
제5조 추정사업비	4
제6조 사업대상지 및 관련계획	5
제7조 공동시행 방식	9
제2장 복합사업참여자 공모 개요 및 신청자격	11~16
제8조 추진일정	11
제9조 사업신청자격 및 방법	12
제9조의2 불법홍보행위 등	13
제10조 신청예약금	13
제11조 복합사업참여자 사업비 제안	14
제12조 사업신청 무효	15
제13조 신청서류	15
제14조 제출방법	15
제15조 비용부담 및 서류반환	16
제16조 소요비용의 보상지원	16
제3장 사업계획서 평가	17~19
제17조 평가개요	17
제18조 평가분야 및 배점기준	17
제19조 개발계획 평가	18
제19조의2 재무계획 평가	18
제20조 비계량 평가	18
제21조 가격평가	19
제22조 가·감점 평가	19
제4장 우선협상대상자 선정	20~21
제23조 복합사업참여자 평가위원회 구성	20
제24조 복합사업참여자 평가위원회 평가	20
제25조 평가결과 공개	20

제26조 우선협상대상자 선정	20
제27조 우선협상대상자 선정 취소	21
제5장 사업협약 체결 및 해지 등	22~26
제28조 사업협약체결	22
제29조 복합사업참여자	22
제30조 사업협약서의 내용	23
제31조 사업협약이행보증금 납부	24
제32조 사업협약의 해지	24
제33조 손해배상	26
제34조 원상복구	26
제6장 공동시행자의 투자 및 회수	27~31
제35조 실무협의체 구성	27
제36조 구성원 투자지분율의 변경	27
제37조 투자 및 회수	27
제38조 분양관리 등	29
제39조 분양가 산정	29
제40조 제세금 등	29
제41조 사업완료 및 손익 배분	30
제7장 인·허가 및 사업시행	32~38
제42조 공동사업자의 의무	32
제43조 인·허가 추진 및 입주관리	32
제44조 사업계획 이행 및 변경	33
제45조 모델하우스 건립 등	33
제46조 설계의 적정성 등	34
제46조의2 제3자 리뷰제 등	36
제47조 사업착공, 준공 및 사용승인	36
제48조 사업의 성실 이행	37
제8장 기타사항	39~43
제49조 구성원 상호간의 책임	39
제50조 건설사업관리 등	39
제51조 하자관리	40
제52조 공용시설 관리 서비스 제공	41
제53조 분양업무 등	41
제54조 보증업무	42
제55조 주택도시기금	42
제56조 분쟁해결	42
제57조 타 내용과의 위계	43
제58조 기타	43

제1조(지침의 목적)

본 지침은 한국토지주택공사(이하 “LH”)가 [서울 쌍문역동측 도심 공공주택 복합사업]을 시행할 복합사업참여자 공모에 필요한 사항을 정하며, 향후 우선협상 대상자와 협약 체결 시 기본지침서인 동시에 협약문서의 일부로 활용한다.

제2조(용어의 정의)

- ① “서울 쌍문역동측 도심 공공주택 복합사업”(이하 “본 사업”이라 한다)이라 함은 LH와 복합사업참여자가 공공주택 특별법에 따라 각각 사업협약을 체결하고 수행하는 도심 공공주택 복합사업을 말한다.
- ② “복합사업참여자”라 함은 복합사업참여자 공모를 통하여 우선협상대상자로 선정된 자로서 LH와 사업협약을 체결한 자를 말한다.
- ③ “복합사업참여자 사업비”라 함은 사업신청자가 공모시 공동시행을 위해 제안하는 사업비로서 총사업비 중에서 LH 사업비를 제외한 본 사업에 필요한 모든 비용을 말한다.
- ④ “복합사업참여자 사업비 제안”이라 함은 본 지침서 제11조에 따라 복합사업참여자가 사업비(이하 “민간사업비”라 한다)를 제안하는 것을 말한다.
- ⑤ “사업신청자”라 함은 본 사업의 복합사업참여자 공모에 참여하여 사업신청서류를 제출한 자를 말한다.
- ⑥ “신청예약금”이라 함은 제10조에 의거 사업신청서 제출시 LH에 예치하는 공모신청 보증금을 말한다.
- ⑦ “주민협의체”란 공공주택 특별법 제40조의13제1항에 따라 구성되는 협의체를 말한다.
- ⑧ “우선협상대상자”라 함은 본 사업의 복합사업참여자 공모에 참여한 사업신청자 중 제26조에 의하여 평가 및 주민협의체 총회 투표로 최종 선정되어, 사업협약 체결의 우선권을 갖게 된 자를 말한다.
- ⑨ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제13조에 따라 LH에 제출하는 사업추진에 관한 계획서를 말한다.
- ⑩ “사업협약”이라 함은 LH가 본 사업을 추진하기 위하여 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.
- ⑪ “총사업비”라 함은 본 사업을 시행하기 위하여 LH와 복합사업참여자가 투자할 총 금액을 말한다.
- ⑫ “사업지분율”이라 함은 총사업비에 대한 LH와 복합사업참여자의 투입 금액 비율이며, 임대주택 건설에 따른 토지비 및 공사비 등은 사업지분율 산정에 포함되지 아니한다.

- ⑬ “협약이행보증금”이라 함은 우선협상대상자가 LH와 체결한 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 사업협약에서 정한 금액과 방법으로 LH에 납부할 금액을 말한다.
- ⑭ “분양수입금”이라 함은 분양주택사업의 분양주택가격, 상가가격, 발코니 확장비 및 기타 선택품목(옵션) 등 일체의 분양(판매)수입금을 말한다.
- ⑮ “사업지분율에 따른 정산”이라 함은 분양수입금(기타 선택품목(옵션) 제외)을 LH와 민간사업자가 각각의 사업지분율에 따라 정산하는 방식을 말한다.
- ⑯ “복합사업참여자 사업비 우선정산”이라 함은 분양수입금에서 복합사업참여자 사업비 중 본 사업에 투입 완료된 사업비를 우선하여 정산하는 것을 말한다.
- ⑰ “복합사업참여자 사업비 직접정산”이라 함은 분양수입금 및 임대주택 회수금(기금·계약금 등)에서 민간사업자 사업비 중 본 사업에 투입 완료된 사업비를 LH가 직접 정산하는 것으로 손익배분이 없는 방식을 말한다.
- ⑱ “사업완료”라 함은 본 사업의 공사준공과 입주지정기간이 종료된 후 LH와 복합사업참여자가 사업비 및 사업손익금 정산이 완료된 경우를 말한다.
- ⑲ “건설사업관리용역사업자”라 함은 건설사업관리를 업으로 하고자 건설기술진흥법 제26조에 의거 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 또는 특별자치도지사에게 건설기술용역사업자로 등록한 자를 말한다.
- ⑳ “건설사업관리기술인”이라 함은 건설기술진흥법 제26조에 따른 건설사업관리용역사업자에 소속되어 건설사업관리 업무를 수행하는 자를 말한다.
- ㉑ “이익공유형 분양주택”이라 함은 「공공주택특별법」 제2조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하거나 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공분양주택으로서 주택을 공급받은 자가 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자가 환매하되 공공주택사업자와 처분 손익을 공유하는 것을 조건으로 분양하는 주택을 말한다.

제3조(사업목적)

본 사업은 LH와 복합사업참여자가 공동으로 도심 공공주택 복합사업을 수행함에 있어 민간의 창의력과 자본을 활용함과 동시에 국민들에게 품격 높은 주택, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등을 공급하여 주거수준 향상을 도모하고 쾌적한 주거생활에 이바지함을 그 목적으로 한다.

제4조(사업기간)

- ① 본 사업의 총 사업기간은 ‘24년 12월(협약체결일) ~ ’29년 12월까지로 한다. 사업신청자는 서식<17>에 따라 공사기간(철거공사~공사준공)을 제안할 수 있다.

지구지정	사업승인	보상착수	공사착공(철거포함) -토지가용시기-	분양공고	공사준공	주민입주
'21.12	'23.12	'24.10	'25.12	'26.04	'29.10	'29.12

※ 사업기간에 대한 자세한 사항은 실무협의체에서 결정한다. 단, 사업 추진일정은 LH 운영계획을 준수하여야 한다.

- ② 제1항은 향후 우선협상대상자가 제안한 공사 기간과 토지가용시기 등을 고려하여 사업협약 체결 후 3개월이내 실무협의체에서 사업기간과 토지가용시기를 확정한다. 단, 실무협의체에서 필요하다고 판단할 경우 사업기간을 변경(연장) 할 수 있다. 이 경우 협약이행보증기간 등도 변경한다.
- ③ 공동시행이 종료되더라도 복합사업참여자는 하자보수 등 주택건설과 관련된 사항은 관련 법규에 규정된 기간이 종료될 때까지 책임을 완수하여야 한다.
- ④ 사업목적 달성을 위하여 필요한 경우 상호 협의하여 사업기간을 조정할 수 있다.

제4조의 2(거주자의 이주)

- ① 사업지구 내의 거주자(세입자를 포함한다. 이하 같다)의 이주는 LH의 책임 하에 완료하며, 복합사업참여자는 이주촉진을 위한 조치와 지원을 하여야 한다.
- ② 거주자의 이주 시 전기, 수도, 전화, 기타 제세공과금 등의 미납금은 LH 및 토지등소유자의 책임으로 정리하여야 하며, 복합사업참여자는 해당건물에 대한 상수도, 전기, 가스사용 등의 공급중지와 관련한 제반조치를 취하여야 하고 LH는 이에 대하여 적극 협조하여야 한다.
- ③ 복합사업참여자는 이주가 개시된 날부터 공가관리를 하여야 한다.

제4조의 3(지장물의 철거)

- ① LH는 주민대표회의와 협의 후 토지등소유자 및 세입자의 이주진행경과, 철거장비 진입가능 여부 등을 고려하여 복합사업참여자에게 철거공사 착공일을 통지한다. 단, 철거공사 착공일 통보전이라도 복합사업참여자와 협의하여 철거공사를 착수시킬 수 있다.
- ② 복합사업참여자는 LH로부터 통지를 받은 날로부터 15일 이내에 관련기관에 철거공사 착수관련 행정절차를 이행하고 철거공사에 착수(실착공)하여야 한다.
- ③ 복합사업참여자는 그의 책임과 비용으로 철거공사에 필요한 각종 인허가 등 행정사항 전반을 수행하여야 한다.
- ④ 제1항에 따른 LH의 철거공사 착수 통지에도 불구하고 복합사업참여자는 제2항에서 정한 기한 내에 실착공을 하지 아니한 경우에는 위 기한이 경과한 다음날을 실착공일로 한다.
- ⑤ 복합사업참여자는 토지등소유자의 이주촉진을 위한 조치와 지원을 하여야 한다.

- ⑥ 복합사업참여자는 본 사업부지 내의 통신, 전기, 상·하수도, 도시가스시설 등 공급시설의 이설 및 철거가 적기에 추진될 수 있도록 관련기관과의 협의를 적극 추진하여야 하며, 필요한 경우 LH는 이를 지원한다.
- ⑦ 복합사업참여자는 토지등소유자에 대한 상수도, 전기, 가스사용 등의 공급중지와 관련한 제반 조치를 취하여야 하고, 철거공사 착수 전 사업구역 내 주택 등에 대한 멸실신고를 완료하여야 하며, LH는 이를 지원한다.
- ⑧ 이주에 따른 공가관리에 대한 책임과 의무는 복합사업참여자에게 있으며, 공가 발생시 재입주, 범죄 또는 방화 등이 발생되지 않도록 철저한 관리를 하여야 한다.
- ⑨ 건축물 등에 석면이 있을 경우, 석면처리 및 지하구조물 철거 등의 비용은 복합사업참여자의 책임과 비용으로 한다. 석면제거 등에 따른 철거기간은 LH와 복합사업참여자가 협의하여 연장한다.

제5조(추정사업비)

본 사업의 추정 사업비(VAT포함, 단위: 천원)는 아래와 같이 구성된다.

합 계 (LH+ 복합사업참여자)	LH	복합사업참여자		
	토지비 등 ⁽¹⁾	계	공사비 ⁽²⁾	기타비용 ⁽³⁾
395,979,344	148,264,252	247,715,092	240,603,421	7,111,671

(1) LH 토지비 등

- 해당토지에 대해서 LH가 사업자 공모시 제시한 가격 및 기본설계비(해당시), 감리비, 사업시행 이후 금융비용, 일반관리비용 등 부대비용(단, 임대주택 토지비 등 미포함)
- LH 토지비 등은 실제 보상 등에 의해 변경될 수 있음
- LH 토지비 등은 협약체결일의 익월 ~ 실제 토지가용월 기간동안 지가변동을 반영(부동산원 지가지수 변동률의 누계 * LH 토지비)

(2) 복합사업참여자 공사비

- 사업신청자가 제안할 수 있는 건물공사비, 발코니확장비, 조성비(기반시설) 등 공사비(사업승인 조건사항 이행 비용 포함)의 최대한계 금액
- 철거(철거 시 발생하는 폐기물 처리비 포함) 및 조성공사비(기반시설 설치 공사 포함)
- 설계도서에 없는 추가 설치품목(ex. 설계도서에 표현되지 않은 빌트인가전, 시스템에어컨 등)은 민간사업비에 미포함
- 분양주택, 임대주택, 부대복리시설, 상가, 산업시설 등 해당단지 건설을 위한 일체 포함 금액
- 복합사업참여자 공사비는 공모당시 제안금액을 기본으로 사업협약서에서 확정
- ※ 복합사업참여자 공사비에 물가연동 적용

(3) 복합사업참여자 기타비용

- 사업신청자가 제안할 수 있는 설계(사업계획변경 포함) 등 용역비, 설계 저작권 등의 제비용.

각종 인증·인정(제로에너지건축물, 바닥충격음 차단구조 등) 및 영향평가(환경, 재해, 교통, 교육 등) 이행(반영) 위한 일체 비용, 지반조사 등 주택설계 및 인허가(변경) 추진·조치사항 반영 필요한 일체의 경비, 공급 관련 경비(판매홍보비 등), 모델하우스 설치, 부지임대 및 운영·부지임대 및 운영, 부대복리(특화)시설 물품 설치·운영비, 폐기물처리비, 미술장식품설치비, 시운전비, 각종 수수료(보증, 회계법인 등) 각종 점검·시험비, 입주·하자관리비, 건설사업관리 사무실 건설 및 소요경비(전기료, 운영에 필요한 인건비 등 일체), 주택사업승인·건설공사 준공·입주(하자)관리에 필요한 일체 비용 및 일반관리비용, 금융비용 등을 포함한 기타비용의 최대한계 금액, 구조 시공 품질확보(제3자 리뷰제 등)를 위한 일체 비용

※ 공통사항

- 입주지정기간 이후 미입주세대 중 분양주택의 공공요금, 공가관리비용 등은 각자 투자비용에 따라 실비 부담하고, 임대주택은 LH에서 부담
- LH 및 민간사업비에 미포함된 제세공과금(보존·합유등기 관련 비용), 학교용지부담금, 재산세는 제40조에 따라 정산

제6조(사업대상지 및 관련계획)

① 본 사업의 사업대상지에 대한 현황은 아래와 같다.

구 분	위 치	부지면적(㎡)	용적률(%)	세대수(호)	층수
쌍문역 동측 도심 공공주택 복합사업	서울특별시 도봉구 창동 663-3번지일대	15,902.10 (주택용지 12,869.00)	498.58%	639	38

* 당초 사업승인면적 대비 경계측량 변경 면적 반영

1. 지구 토지등소유자 251명

* 총 540호(소유자 298호 및 세입자 242호) 중 지구내 거주 425호

2. 구역 내 기존 건축물 수 : 79동 (단독57, 공동18, 근생2, 기타2)

* 구역 내 가구현황 및 기존 건축물수 현황은 향후 변동될 수 있음.

3. 기반시설의 설치·정비계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
정비기반시설	도로	1,201.2	7.5	보도포함
	보행자전용도로	331.9	2.1	
	어린이 공원	1,500.0	9.5%	공원확장

4. 지구단위계획 지침

공급유형 (전용면적)	대지면적 (㎡)	용적률 (%)	세대수 (호)	높이 (m)	층수
분양(60㎡이하, 60㎡~ 85㎡ 이하, 85㎡초과)	12,869.00	500%이하	530	130m 이하	39층이하
임대(60㎡이하)			109		
합계			639		

② 계획의 기준은 아래와 같다.

1. 계획의 기준

- * 사업승인(안)을 기준으로 계획하되, 기본 건축계획의 주요 디자인적 컨셉을 유지하는 범위에서 성능 및 거주성을 향상하는 대안설계를 제안할 수 있다.
 - 단위세대 거주성 향상
 - 코어 등 공용부 사공간 최소화 등
 - 지하주차장의 효율화 및 주차대수 추가확보
 - 시공성 향상을 위한 공법 개선 등
 - 주민 요구사항을 반영한 마감재 품질 상향 제안(별첨. 마감재 적용 등급표 참고)
 - 기존 사업승인 내용의 보완이 필요한 사항
- * 설계 등 사업계획 조정으로 복합사업계획 변경 승인 또는 관련 심의 해당 시 복합사업참여자가 심의 등을 책임 이행하여야 함

2. 건축물의 높이

- * 건축물의 건축 구조물 최고 높이(지붕포함)는 육군, 공군 협의 완료된 결과임
- * 최고높이를 현재 복합사업계획 이하로 조정 시에는 공공주택통합심의 대비 높이 10% 이상 조정되어 재심의 대상에 해당될 수 있음

4. 주택 계획기준

- * 기 사업승인된 주택형(타입), 공급유형별 세대수를 최대한 준수하는 것을 원칙으로 하며, 아래의 세대수 기준을 함께 만족하여야 한다.

< 유형별 세대수 기준>

- 이익공유형주택의 세대수는 전체주택의 20% 이상
- 임대주택의 세대수는 전체주택의 17% 이상
- 임대주택 연면적 비율은 전체 주택의 10% 이상
- 임대주택이 포함된 타입은 타입별 분양주택 세대수 30% 이상
- 전용40㎡이하 임대주택 비율은 전체세대수 대비 5% 이상, 임대주택 세대수 대비 30% 이상을 유지하여야 함

- * 분양주택은 현물보상 및 이익공유형주택 포함. 임대주택은 주거약자형 포함
- * 임대주택의 대지면적은 추후 확정되는 주택의 전유면적의 비율로 구분
- * 임대주택은 서울시 임대주택 혁신방안에 따라 분양주택과 물리적 구분이 없어야 하며(위치 무작위 추첨 예정), 내부 마감재 역시 분양주택과 동일한 기준을 적용하여야 함. 단, 토지등소유자 현물보상주택은 별도로 제시할 수 있음

5. 상가 계획기준

- * 상가의 분양성 제고를 위해 브랜드를 반영한 특화 스트리트몰 MD계획과 함께

제시하여야 하며 기타 특화계획을 제안할 수 있다.

- * 사업승인(안)의 개별 호실의 위치와 면적이 다르지 않게 유지하되, 불가피한 경우 전용면적의 5% 이내로 증감이 가능하다.

<참고> 위치도, 토지이용계획도, 조감도





본 사업 관련한 계획은 다음 각 호와 같으며, 복합사업참여자는 이를 준수하여야 한다.

1. 기 복합사업계획승인 완료된 주요 계획사항* 및 인허가조건, 영향평가 등 복합사업계획 관련 공공주택통합심의위원회 심의사항**, 조치계획 또는 보고한 사항, 관계기관과 협의한 사항
 - * 건축물의 디자인 컨셉(지상부) 등
 - ** 통합심의회에서 지구단위계획 및 건축, 경관심의, 공원조성계획, 각종영향평가(환경영향평가, 재해영향평가, 교육환경평가, 교통영향평가)가 확정되었으며, 각 영향평가서의 조치계획을 이행하고, 대안설계에 따라 재심의 대상 해당 시 복합사업참여자가 이를 주도적으로 수행 및 구현하도록 최선을 다해야 함
2. 기 지구지정 완료된 주요 계획사항 및 인허가 조건, 지구지정 관련 중앙도시계획위원회 심의사항, 조치계획 또는 보고한 사항
3. 녹색건축물인증, 제로에너지인증, 에너지효율등급 준수 및 본인증 수행
4. 도시기본계획 등 상위계획
5. 에너지사용계획 및 광역교통개선대책 (해당 시)
6. 관련 법령(지자체 조례 및 관련 규정·지침 포함)
7. LH 관련 규정(기준) 및 지침 포함
8. 실시설계 시 연면적(지하포함) 10만㎡이 넘는 경우 조례에 따라 서울시 환경영향평가 및 이에따른 변경승인 업무를 수행하여야 함.
- ④ 본 공모내용에 따라 향후 복합사업계획(변경)관련 인·허가를 추진할 수 있으며, 각 사업지구의 상위계획, 각종 제 영향평가 및 관련기관 협의 결과에 따라 변경 또는 조정될 수 있다.
- ⑤ 본 사업의 공공주택은 공공주택특별법에 따라 건설하는 주택 등으로 주택법, 주택건설기준 등에 관한 규정 등 공공주택, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등에 관한 일체의 법규를 준수하여야 한다.
- ⑥ 본 사업의 관계기관 협의의견에 대한 조치계획 및 사업계획 승인조건 사항을 성실히 이행(기존 승인사항 포함)하여야 하며, 관계기관 협의 등에 따라 승인조건이 변경된 경우에도 사업비 증액없이 이에 따른다.

제7조(공동시행 방식)

- ① 본 사업의 공동시행은 업무분담 방식으로 복합사업참여자를 대표자로 하는 공동사업자 등록을 하고, LH와 복합사업참여자가 역할을 분담하여 각자 재원으로 사업을 추진한다.
- ② 각 공동시행자간 업무 역할 및 책임은 다음과 같다.
 1. 복합사업참여자 : 공사비 투자, 설계(상위계획(지구단위) 변경 관련 업무 포함), 사업승인 변경 등 각종 인·허가 관련 업무(자료작성, 지자체 등 유관기관 협의 등), 주택 및 상가 등의 분양 관련 업무(분양시행, 계약, 홍보 등),

임대주택(임대용 업무시설, 임대산업시설 등 포함) 공급 관련 지원 업무, 모델하우스 건립(임대주택 제외) 및 운영, 건설 및 이에 수반되는 각종 업무(건설 관련 신고·승인, 인·허가 및 서류작성 등), 안전보건 관리, 하자관리(접수 및 전용·공용부 하자처리 등), 민원처리(지자체, 입주자, 건설근로자, 공사현장 인근 각종 민원 등), 건설 폐기물 처리, 준공·입주 관련 업무 [임대포함](서류작성, 각종 점검·평가 및 입주자사전방문행사 준비, 주택관리, 인수인계 등) 및 협의, 기타 LH 역할 및 책임 이외 제반 업무 등

2. LH : 사업구역 내 부지에 대한 소유권 및 사용권 확보, 총사업비 및 분양수입금 관리, 사업승인 관련 업무(지자체 협의 등), 분양 관련 업무(분양가 확정 등), 임대주택 공급 관련 업무, 감독(건설사업관리), 준공검사 및 사용검사, 각종 점검·평가업무, 임대주택의 인수 및 운영관리, 민간사업자의 제반업무 협조 등
- ③ 복합사업참여자는 제2항의 업무를 수행하는데 소요되는 비용을 복합사업참여자의 책임으로 조달하여야 하며, 이와 관련하여 LH의 신용보강이나 공여, 별도의 보증 제공 및 LH 소유 토지에 대한 물권설정 등은 불가하다.
- ④ 제2항에 별도 구분하여 명시되지 않은 기타 세부 사항은 사업협약 시 상호 협의하여 정한다.

제2장

복합사업참여자 공모 개요 및 신청자격

제8조(추진일정) 우선협상대상자 선정 일정은 다음과 같다.

① 공모 공고 : '24.08.02.(금)

② 참가의향서 등록 및 현장 설명회

1. 참가의향서 등록 : '24.08.05.(월) 09시 ~ '24.08.07.(수) 18시

2. 장소 : 경남 진주시 충의로 19, 9층 도시정비처

3. 방법 : 직접 방문, 메일 또는 우편 제출(우편 제출의 경우에도 직접 방문과 일시 및 장소 동일)

※ 메일 제출 시 안내 :ssy@lh.or.kr로 제출하며, 메일 제출 완료 후 원본 우편 제출 필수(메일을 기간 내 제출 했을 경우 원본은 그 이후에 도착해도 제출로 인정)

4. 현장 설명회 : '24.08.08.(목) 13시30분(장소는 참가의향서 제출업체에 한해 별도 공지 예정)

③ 관련자료 게시

1. 게시자료 : 공모지침서, 사업승인도서 및 조건사항, 기타 관련자료 (단, 게시자료와 현장여건 간 상이할 수 있으므로 반드시 현장 확인이 필요함)

2. 게시방법 : 웹하드 게시 (<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)

3. 접속방법 : 참가의향서 제출업체에 한해 별도 안내 예정

④ 질의접수 및 답변

1. 질의접수기간 : '24.08.09.(금) 09시~'24.08.12.(월) 18시(단 질의는 참가의향서 등록자만 가능)

2. 질의 및 답변은 웹하드의 “질의 및 답변”란을 통해서만 실시

3. 접속방법 : 참가의향서 제출업체에 한해 별도 안내 예정

4. 질의는 지정된 기간에 한하며 답변은 인터넷 질의에 대한 답변으로 같음

5. 인터넷 질의에 대한 답변은 본 복합사업참여자 공모지침서와 동일한 효력

⑤ 추가공지사항

추가공지사항(자료 등)은 별도 안내 없이 웹하드(<https://user-lhcloud.lh.or.kr>)에 게시하며, 참가자가 웹하드를 확인하지 않아 발생한 불이익은 LH 책임 없음

⑥ 사업신청확약서 제출(<서식1-1>참조)

1. 일시 : '24.08.20.(화) 09시 ~ '24.08.22.(목) 16시

2. 장소 : 경남 진주시 충의로 19, 9층 도시정비처

3. 방법 : 직접 방문 접수

4. 사업신청확약서 제출 후 사업신청서류 미접수 업체는 사업신청서류 제출일로부터 6개월간 LH에서 시행하는 민간참여 도심 공공주택 복합사업 참가제한

⑦ 사업신청서류 접수

1. 일시 : '24.09.30.(월) 09시~16시

2. 장소 : 경남 진주시 충의로 19, 9층 도시정비처

3. 방법 : 직접 방문 접수

4. 제출 장소는 추후 변경 될 수 있으며, 변경시 별도 안내 예정

⑧ 우선협상대상자 선정 발표 : '24.11.(예정)

제9조(사업신청자격 및 방법)

① 사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 충족하여야 한다.

1. 사업신청자(컨소시엄의 경우 그 구성원)는 공고일 현재 주택법 제4조에 따라 주택건설사업자로 등록한 사업자로 제19조의2(재무계획 평가)에 의한 신용평가등급 회사채 또는 기업어음 기준 이상으로 한다.

제5조에 따른 민간사업자 추정사업비가 민간사업비 2,000억원 이상의 사업장은 회사채 BBB+이상 또는 기업어음 A3+이상의 사업자만 신청이 가능하며, 2,000억원 미만의 사업장은 기업신용평가등급 BBB+이상(회사채 BBB+ 이상 또는 기업어음 A3+이상)인 사업자만 사업신청이 가능하다. 만약 주택건설사업자가 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업을 등록하지 않은 경우에는 사업신청을 할 수 없고, 주택법 제4조에 의한 주택사업자 등록 및 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업 등록을 한 자와 컨소시엄을 구성하여 신청하여야 한다. 한편, 컨소시엄이 사업신청을 하는 경우 대표법인(주관사)은 건설산업기본법 제9조에 따른 건축공사업 또는 토목건축공사업 등록을 한 자여야 한다.

2. 사업신청자는 개별법인 또는 최대 2개 이내 법인으로 구성된 컨소시엄으로 하되, 부관사(대표사 외 컨소시엄 구성원) 자격 역시 주관사와 동일한 기준을 적용한다.

※ 건축사사무소는 사업신청자에 포함되지 아니한다.

3. 컨소시엄에는 본 사업을 수행할 능력이 있는 「외국인투자촉진법」 제2조제1항 제1호의 외국법인을 포함할 수 있다. 이 경우 외국법인에 의한 직접 투자방식이어야 하고, 사업신청 이후 별도 국내법인을 설립하여 본 사업에 참여할 수 없다.
4. 사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「지방재정법」, 「공기업·준정부기관 계약사무규칙」 등 관련 법률·규정 또는 이에 의한 처분으로 입찰 자격이 제한된 자 및 파산, 해산, 영업정지, 부도 상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함), 근로기준법 제43조의2에 따른 체불사업주는 사업신청을 할 수 없다.(위 사유에 해당하는 개별법인을 구성원으로 하는 컨소시엄의 경우에도 사업신청을 할 수 없다.)
5. 본 사업에 컨소시엄 형태로 참여하고자 하는 자(건축사 사무소 포함)는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
6. 제8조 제6항 제4호에 따른 사업신청서류 미접수 등 사유로 현재 LH에서 시행하는 민간참여 공공주택사업, 민간참여 주거환경개선사업에 참여가 제한중인 업체는 본 공모에 참여할 수 없다.
7. 공모 공고 이전 제9조의2제1항에 따라 개별홍보 및 사은품 또는 금품제공 등 토지등소유자 등을 상대로 하는 개별적인 홍보를 하는 행위가 적발된 업체는 본 공모에 참여할 수 없다.

- ② 컨소시엄 형태로 본 사업에 참가하는 경우 사업신청자는 컨소시엄을 구성하는 개별법인(이하 “개별법인”이라 한다.)의 위임을 받아 사업신청자를 대표하는 법인의 명의로 사업신청을 해야 하며, LH는 동 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음한다.
- ③ 사업신청자는 다음 각 호의 방법으로 구성한다.
 - 1. 컨소시엄의 경우 각 구성원의 지분율을 제출하여야 하며, 지분율이 가장 높은 구성원을 대표법인(주관사)으로 한다. 대표법인의 지분율은 51% 이상으로 한다.(〈서식11-1〉 참조)
 - 2. 컨소시엄의 경우 대표법인은 사업의 철거, 시공, 준공 등 제7조에서 규정한 복합사업참여자의 업무에 대한 책임을 지며, 각 법인의 최소 지분율은 10% 이상으로 한다.
 - 3. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 의한 상호출자 제한 기업 집단소속 계열 회사간에 컨소시엄을 구성하여서는 아니 된다.
- ④ 사업신청자는 우선협상대상자 선정 후 사업협약 체결 전까지 사업신청 시 제출한 계획(참여지분율 포함)을 변경할 수 없으며, 이를 변경한 경우에는 LH가 우선협상대상자 자격을 취소할 수 있다. 다만, 부도, 영업정지, 파산 등 부득이한 사유가 있어 LH의 사전승인을 받은 경우는 그러하지 아니하다.

제9조의2(불법홍보행위 등)

- ① 사업신청자는 불법 및 개별적인 홍보행위를 하여서는 아니되고, 다음 각 호에 해당하는 경우 사업신청자의 불법 및 개별적인 홍보행위로 간주한다.
 - 1. 개별적인 홍보관·쉼터 등 설치 및 홍보책자 배부
 - 2. 주민대표회의 임원 및 토지등소유자 세대별 방문 등 개별접촉
 - 3. 정보통신망을 통한 부호·문언·음향·영상 송신행위
 - 4. 임·직원과 홍보요원 등을 동원하여 사은품 등 물품·금품·재산상의 이익을 제공하거나 약속하는 행위 등
 - 5. 사실과 다르게 정보를 제공하거나 사실을 부풀려 정보를 제공하는 행위
 - 6. 사실을 숨기거나 축소하는 방법으로 정보를 제공하는 행위

제10조(신청예약금)

- ① 사업신청을 하고자 하는 자는 사업신청서류 접수 시에 신청예약금 오억 원(W 500,000,000)을 LH에 납부하여야 한다.
- ② 제1항의 신청예약금은 다음 각 호의 하나에 해당하는 방법으로 납부하여야 하며, 신청예약금의 예치 또는 보증기간은 사업신청일로부터 6개월(협약체결일까지) 이상이 되어야 한다.
 - 1. 현금 또는 체신관서나 은행법의 적용을 받는 금융기관이 발행한 자기앞수표
 - 2. 『국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령』 제37조 제2항에 따른 보증서

- ③ LH는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 자의 신청예약금은 우선협상대상자 선정 통보 후 반환 요청일로부터 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 반환한다.
- ④ LH는 우선협상대상자로 선정된 자의 신청예약금은 협약이행보증금 납부 후 반환요청일로 부터 5일 이내(시중은행 영업일 기준)에 반환한다. 단, 신청예약금에 대한 이자는 지급하지 아니하고, 협약체결 이전 및 협약체결 이후 협약이행보증금 납부 전 복합사업참여자의 귀책사유로 협약이 해지되는 경우 신청예약금(이자 포함)은 LH에 귀속된다.
- ⑤ 복합사업참여자는 사업신청 후 공정·투명한 선정절차를 준수하기 위해 정해진 홍보구역에서만 홍보 활동을 하고 일체 주민과의 접촉을 금지한다. 이를 준수하지 않을 경우 주민의 신고 또는 LH 등에 의한 행위 적발 시 신청예약금은 LH에 귀속된다.

제11조(복합사업참여자 사업비 제안)

- ① 사업신청자는 복합사업참여자 사업비 제안서<서식17>에 의거 사업대상지의 복합사업참여자 사업비 제안금액(단위 : 천원)을 각 지구별로 별도로 제출하여야 하며, 반드시 인감도장 날인 후 밀봉하여 제출 하여야 한다. 사업신청자는 ‘복합사업참여자 사업비 직접정산 방식’ 등을 제안할 수 있으며, 이 경우 해당 사항은 제19조2에 따라 평가에 반영할 수 있다.
- ② 복합사업참여자 사업비 제안금액이 “사업계획서”에 공개되지 않도록 하여야 한다.
- ③ 복합사업참여자 사업비 제안금액은 본 지침 제5조에서 공지하는 복합사업참여자 추정사업비(공사비, 기타비용 각각 초과 불가) 이내로 제안하여야 한다.
- ④ 복합사업참여자 사업비 제안금액은 사업시행 중 투입금액에 관계없이 제38조에 의해 분양수입금 회수 시에 제37조의 약정된 비율에 따라 배분한다.
- ⑤ 제1항에 의한 복합사업참여자 사업비 제안금액은 협약체결 이후 설계변경 등에 따라 변경할 수 없다. 단, 예상하지 못한 상황 발생 시 상호 합의에 의해 사업비 변경여부 및 범위를 결정할 수 있다.
- ⑥ 물가변동으로 인한 사업비 조정(이하 “물가연동”이라 한다)은 협약월부터 제4조의 3 1항에 따라 통지한 철거공사 착공일의 전일까지는 한국건설기술연구원 발표 건설공사비 지수 중 "주거용 건물"의 변동율을 상한으로 물가연동을 시행한다.(단, 복합사업참여자의 귀책사유로 지연된 기간은 포함하지 아니한다.)
- ⑦ 철거공사 착공일로부터 본 공사 준공일까지의 물가연동(‘복합사업참여자 사업비 직접정산’을 제안한 경우에 한하여 적용한다.)은 한국건설기술연구원 발표 건설공사비 지수 중 "주거용 건물"의 변동율이 물가연동 3% 초과하는 경우 잔여공사비에 대하여 시행하며, 착공후 물가연동으로 변경되는 총금액은 제5조의 복합사업참여자 사업비 중 공사비(최초 협약금액 기준)의 3%를 초과할 수 없다. (단, 복합사업참여자의 귀책사유로 지연된 기간은 포함하지 아니한다.)

- ⑧ 물가연동은 본 조에서 정하는 바에 의하며, 이외의 사항은 실무협의체에서 협의한다.

제12조(사업신청 무효)

아래의 각 호의 하나에 해당할 경우 사업신청자의 신청을 무효로 처리한다.

1. 제5조에 따른 복합사업참여자 사업비를 초과하여 제안서 가격을 제출한 경우
2. 제9조에 따른 사업신청자격을 구비하지 못한 자가 사업 신청한 경우
3. 제10조에 따른 신청예약금을 사업신청서류 접수 시까지 완납하지 아니한 경우
4. 제13조에 따른 사업신청서류의 허위 또는 누락 등이 있는 경우
5. 제37조 제2항에 따른 사업손익금 배분 비율과 다르게 제시한 경우
6. 제11조 제1항에 따른 인감도장 날인을 누락한 경우
7. 제9조의2 제1항에 따른 불법 및 개별홍보행위가 적발된 경우

제13조(신청서류)

- ① 사업신청 시 다음 각 호의 사항을 기재한 사업신청서를 LH에 제출하여야 하며, 외국어로 작성된 서류 제출 시에는 별도 국문 번역본을 제출하여야 한다.
 1. 사업신청서<서식2> 및 첨부서류 각 1부
 2. 제10조에 따른 신청예약금 납부를 증명할 수 있는 증서 각 1부
 3. 계량부분 자기평가서<서식18>, 가·감점부분 자기평가서<서식22> 각 1부
 4. 사업계획서(개발계획서, 재무계획서, 복합사업참여자 사업비제안서, 관련도서 등)
- ② 사업신청서류의 작성은 제2편 별첨의 “제1장 사업계획서 등 사업신청서류 작성지침” 및 “제3장 각종 서식”을 따른다.
- ③ 제출된 사업신청서류는 수정 또는 보완할 수 없으며, 반환하지 않는다.
- ④ 제9조제1항 제3호에 따라 컨소시엄에 외국법인을 포함하는 경우 외국법인은 국문 또는 국문번역본(영문 서류를 첨부)으로 된 사업신청서류를 제출하여야 하며, 자국법에 의한 해당서류가 없는 경우에는 이에 준하는 서류를 제출하여야 한다.

제14조(제출방법)

- ① 사업계획서, 도판은 규격에 맞게 백색모조지로 이중 포장하여 제출한다.
- ② 복합사업참여자 신청서 및 첨부서류, 복합사업참여자 사업비 제안서, USB메모리(3.0이상) 등은 밀봉한 후 각각 대봉투(규격봉투 4호)에 넣어 제출한다.
- ③ LH는 평가에 필요한 서류를 사업신청자에게 추가로 요청할 수 있다.
- ④ 사업신청서의 제안내용에 포함되는 특허권, 실용신안권, 의장권, 상표권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법 및 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 원칙적으로 사업신청자가 부담한다.
- ⑤ 사업신청서류 제출은 사업신청자의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록하여야 하며, 대표자가 아닌 자가 대리 신청하는 경우에는 신분증과 임

직원임을 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.
- ⑦ 전산파일은 사업계획서와 도판, 사업성분석 산출근거, 프리젠테이션 파일, 이미지(그림)파일 등의 내용물을 USB메모리(3.0이상) 수록하여 2식을 제출한다.
- ⑧ 전산파일형식은 IBM-PC 호환이 가능한 *.hwp(한글 2014이하 버전), *.jpg, *.dwg(AUTOCAD 2012 ~ 2018버전 또는 이와 호환 가능한 s/w, CAD도면 폰트는 TT굴림체/보통 적용), *.ppt(Microsoft PowerPoint 2016 이하 버전)으로 제출한다.

제15조(비용부담 및 서류반환)

- ① 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반 비용을 부담하고 LH는 제출받은 사업신청서류를 반환하지 아니한다.
- ② 설계저작권 등의 제비용은 복합사업참여자가 지불하여야 하고 “복합사업참여자 사업비 제안금액”에 포함하여야 한다.

제16조(소요비용의 보상지원)

- ① LH는 우선협상대상자로 선정되지 아니한 주민협의체에 추천된 사업신청자 중 아래대상자(순위는 주민투표 순위)에게 사업신청 서류에 소요된 비용의 일부를 보상 지원한다.

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

- ② 제1항의 보상지원 대상자 및 금액은 우선협상대상자 선정시 함께 통보하며, 통보 후 30일 이내 보상지원 대상자의 보상지원 요청이 없을 경우 해당 권리를 포기하는 것으로 간주한다.
- ③ 제26조 제5항에 따라 차득점자가 우선협상대상자로 선정된 경우에는 이에 따라 선정된 우선협상대상자는 제1항에 따라 지급 받은 지원보상금을 LH에 30일 이내 반환해야 한다.

제17조(평가개요)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하며 본 평가는 다시 계량분야 평가와 비계량분야 평가로 나누어 시행한다.
- ② 사전검토는 제Ⅱ편 별첨의 “사업계획서 등 사업신청서류 작성지침” 위반여부 등 가·감점 사항을 LH실무진으로 구성된 사전검토위원회에서 검토하며, 검토결과를 참여업체 대표자(위임자 포함)의 확인을 받아 사업계획서의 단계별 평가에 반영한다.
 1. 개발계획에 대한 중대한 법적 위반사항이 발견될 경우 사전검토위원회는 해당 사항을 첨부하여 평가위원회(이하 제23조에서 정의됨)에 제출할 수 있으며, 해당 사항으로 인해 향후 사업추진이 곤란하다고 판단될 경우 평가위원회는 평가를 하지 아니할 수 있다.
 2. 프리젠테이션 파일 내용이 제출한 작품내용과 일치여부, 내용편집 및 PT 효과 적합성을 검토하여 이상이 없을 경우 평가위원회에 제출한다.
 3. 재무계획의 검토 시 중대한 서류미비 및 오류 사항이 발견될 경우 해당 평가요소는 “0”점 처리할 수 있다.
 4. 참여업체 대표자를 대신하여 사전검토 결과를 확인하고자 할 경우는 위임장을 지참하고 날인하여야 한다.
- ③ 본 평가는 제18조에 따라 시행하되, 계량분야 및 가·감점 사항은 제2항의 LH사전검토위원회가 평가하고 비계량 분야는 제23조에 따른 평가위원회가 평가한다. 단, 일부 감점 항목(평가위원 선정 이후 사전접촉 금지 위반, 평가위원 선정 이전 사전설명 금지 위반)은 「민간사업자 선정 평가지침(LH 지침 제2767호)」 제3.4조에 따른다.
- ④ 평가결과 동점이 발생할 경우 개발계획, 재무계획 순으로 평가점수가 높은 자를 우선순위로 한다.
- ⑤ 타 민간참여사업 수행 과정에서 사업계획서 제안내용을 설계도서에 특별한 사유 없이 미반영하거나 미시공 사항이 발생했을 경우 감점 부과 등 평가에 반영한다.

제18조(평가분야 및 배점기준)

- ① 평가는 개발계획, 재무계획, 가격평가 등 총점 1,000점과 가·감점으로 구성되며, 이 가운데 개발계획 및 재무계획 분야는 사업계획서 심의를 통하여 평가한다.
- ② 사업신청자가 평가에 대하여 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우 당해 평가내용에 대하여는 “0

점”으로 처리할 수 있다.

- ③ 평가분야별 세부내용은 제Ⅱ편 별첨 ‘제2장 평가관련 지침’에 따른다.

제19조(개발계획 평가)

- ① 개발계획의 평가는 제안내용의 적정성, 디자인혁신 및 특화, 제로에너지·스마트요소, 사회적 가치실현 항목으로 구성되며, 평가요소 및 평가내용, 배점은 공모사업 특성에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.
- ② ‘제안내용의 적정성’ 항목은 기본설계의 충실한 구현, 가치향상, 거주성 확보계획, 대지조성계획, 효율적 공간계획, 필수기능확보 등을 평가한다.
- ③ ‘디자인혁신 및 특화’ 항목은 외관디자인 계획, 트렌드 반영, 내부마감재 특화계획, 커뮤니티 및 외부시설 계획, 공용시설 관리 및 상가MD계획 등을 평가한다.
- ④ ‘제로에너지 및 스마트요소’ 에너지 절감 및 관리계획, 스마트홈 계획, 제로에너지 적용계획 등을 평가한다.
- ⑤ ‘사회적 가치’ 항목은 건설근로자 안전·복지 향상 계획, 현장 구조안전관리 시스템 구축·시행계획, 기술개발 및 신기술 사용계획, 협력업체(공사, 자재, 장비 등)와의 동반성장 및 상생계획, 건설현장의 청렴실천 및 부패방지 계획, 안전관리계획 등을 평가한다.

제19조의2(재무계획 평가)

- ① 재무계획의 평가는 재무건전성, 자원조달 운용계획, 판매관리 운용계획 항목으로 구성되며, 평가요소 및 평가내용, 배점은 공모사업 특성에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.
- ② ‘재무건전성’ 항목은 재무상태, 신용도, 사업수행 실적, 복합사업참여자 사업비 정산 방식 등을 평가하며, 응모자가 별첨 서식에 따라 제출한 자체평가서를 LH 사전검토위원회에서 검토하여 제출된 평가서가 허위로 평가된 경우는 평가대상에서 제외한다.
- ③ ‘자원조달 운용계획’ 항목은 자원조달계획, 자금관리 및 운용계획 등을 평가한다.
- ④ ‘판매관리 운영계획’ 항목은 사업성 및 분양성 향상 계획, 홍보 및 마케팅 계획, 옵션 판매 및 정산계획, 유지관리계획 등을 평가한다.

제20조(비계량 평가)

- ① 개발계획, 재무계획 분야의 비계량평가는 제19조 및 제19조의2를 기준으로 위원별 강제차등평가 방식을 적용하여 다음과 같이 평가하며, 평가요소 및 평가내용, 배점은 공모사업 특성에 맞게 조정하여 적용할 수 있다.
1. 각 평가위원이 해당 평가항목 및 평가요소를 고려하여 배점한도 내에서 사업신청자별로 차등평가(상대평가)하여 점수를 산정한 후 평가분야별 소계를

산정한다.(동점불가)

2. 평가위원별로 평가분야 소계 시 업체를 기준으로 순위(등위)에 따라 일정 차등 폭으로 강제 차등평가(평가항목별)를 실시하며, 강제 차등 폭은 공모 신청자 수에 따라 아래와 같이 적용한다.

공모신청업체 수	2개사	3개사 이상
차등폭 (평가분야별 총 배점 대비)	10%	1~2등 : 10% 3등이하 : 5%

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 개발계획 및 재무계획 득점은 각 평가항목별 점수를 합산한다.
- ③ 기타 세부 평가방법 및 절차는 LH의 별도지침(민간사업자 선정 평가지침 등)에 따르며, LH의 방침에 따라 변경될 수 있다.

제21조(가격평가)

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

가격점수 = 가격점수가중치(200점) × (최저제안 민간사업자 사업비 ÷ 당해제안 민간사업자 사업비)
<산정 예시(3개 업체 응모 가정)> - A사의 사업비 제안 금액 : 144,000,000천원 - B사의 사업비 제안 금액 : 140,000,000천원 - C사의 사업비 제안 금액 : 135,000,000천원 (최저제안 민간사업자 사업비) 📎 평가결과 - A사의 평가점수 : 200점 × (135,000,000천원 ÷ 144,000,000천원) = 187.5점 - B사의 평가점수 : 200점 × (135,000,000천원 ÷ 140,000,000천원) = 192.86점 - C사의 평가점수 : 200점 × (135,000,000천원 ÷ 135,000,000천원) = 200점

제22조(가·감점 평가)

- ① 가·감점 평가는 건설안전, 국가고객만족지수, 동반성장지수, 건설현장 불법행위 신고, 사업계획이행 노력도, 하자처리이행 노력도 등으로 구성되며, 가·감점 항목 및 배점은 공모사업 특성 또는 별도의 LH 지침에 따라 조정하여 적용할 수 있다.
- ② 가점 평가를 원하는 사업신청자는 해당 가점 관련 서류를 제출하여야 하며 (미제출시 가점평가에서 제외), 감점 평가 관련 서류는 반드시 제출하되, 해당사항이 있음에도 불구하고 미제출시 평가에서 배제할 수 있다. (하자처리이행 노력도 관련 자료는 요구조건에 맞게 국토교통부 하자심사·분쟁조정 위원회 확인을 받은 증빙자료 제출. 하자사건이 없을 경우 포함)

제23조(복합사업참여자 평가위원회 구성)

- ① LH는 사업계획서 등을 투명하고 공정하며 객관적으로 평가하기 위하여 주민협의체 구성원(2인 이상 4인 이내)을 포함하여 관계전문가 등으로 구성된 15인 이내의 복합사업참여자 평가위원회(이하 “평가위원회”라 한다)를 구성·운영한다.
- ② LH는 주민협의체 구성원을 평가위원회에 포함하기 위하여, 주민협의체로부터 3배수 이상 추천을 받아야 한다.
- ③ 평가위원회의 관계전문가 위원은 건축·도시·주거복지·문화예술·금융·주택·건설 등 분야별 관계전문가로 균형 있게 구성하며 기타 평가위원회 구성에 대한 세부사항은 LH 별도 지침에 따른다.
- ④ 평가위원회의 위원은 사업계획서 등을 평가하는 과정에서 알게 된 주요 정보를 누설하여서는 안 되고, 심의·평가 전에 평가위원들로부터 보안각서를 징구할 수 있다.
- ⑤ 평가위원회는 평가위원 정수의 3분의 2이상 출석 시 개최하며 3분의 2미만 출석한 경우에는 평가위원회를 다시 개최한다.
- ⑥ 사업신청자는 어떠한 방식으로든 본 공모의 평가위원회 위원(위원선정 대상자를 포함한다)을 상대로 사전접촉(설명) 및 비리·부정행위를 해서는 안 된다.

제24조(복합사업참여자 평가위원회의 평가)

평가위원회는 제3장 “사업계획서 평가”에 의거 평가한다.

제25조(평가결과 공개)

평가결과는 LH 홈페이지(www.lh.or.kr) 및 LH e-bid(www.ebid.lh.or.kr)에 공개한다.

제26조(우선협상대상자 선정)

- ① 제3장에 의한 평가위원회의 평가에서 사업계획서평가 부문 득점과 가격평가 부문 득점 및 가·감점을 합산하는 방법으로 평가한다.
- ② 사업신청자가 3인 미만인 경우에도 제3장에 따른 평가를 진행하며, 계량 및 비계량의 각 부문 득점과 가·감점의 합산점을 주민협의체에 제시할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 평가결과 득점순에 따라 1순위자부터 3순위자까지에 해당하는 점수를 득한 사업신청자를 주민협의체에 제시하고, 주민협의체 의결로 최종 우선협상대상자를 선정한다. 이때, 주민협의체 구성원 과반수의 출석과 출석자 과반수의 찬성으로 의결한다. 이때 득표 1순위자의 득표수가 과반이

넘지않을 경우 1,2 순위자만을 대상으로 재투표를 실시한다. 2, 3순위자가 득표수가 동일할 경우 평가위원회의 평가 점수가 더 높은 사업신청자를 2순위로 본다.

- ④ 사업신청자는 LH가 제공하는 홍보장소(동일규격)에서만 주민들에게 홍보관련 활동을 할 수 있으며, 홍보에 필요한 내용은 복합사업참여자가 제19조에 따라 작성한 사업계획서에 있는 내용만을 사용할 수 있고, 홍보에 사용된 비용(부스설치 및 홍보자료 제작 등)은 복합사업참여자 사업비에 포함된 것으로 한다.
- ⑤ LH는 우선협상대상자가 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나 우선협상대상자의 귀책사유로 인하여 제28조의 기간 내에 협상이 성립되지 않을 경우 차순위자를 대상으로 주민협의체 구성원의 과반수 출석, 출석자 과반수의 찬성으로 의결하여 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ⑥ LH는 공모결과(제8조 제6항에 따른 사업신청확약서 제출결과를 포함한다) 사업신청자가 1인(또는 1개 컨소시엄)인 경우 15일 이내 다시 공모하여야 하며, 다시 공모하여도 당초 응모자 외에 응모자가 없을 경우 그 응모자를 주민협의체 의결을 통해 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 기타사항은 「민간사업참여자 선정 평가지침(LH지침 제2767호)」 및 「민간참여 공공주택사업 시행지침(국토부훈령 612호)」에 따른다.
- ⑦ 우선협상대상자는 위의 방법으로 선정하되, 우선협상대상자로서의 법적 효력은 공모부서에서 ‘공문’으로 선정 통지하였을 때부터 발생한다.(공문 통보 외 홈페이지 게시 등 기타 방법은 불인정)

제27조(우선협상대상자 선정 취소)

- ① LH는 우선협상대상자가 제28조에 따른 사업협약 체결을 기한 내에 완료하지 아니한 경우는 우선협상대상자 자격을 취소할 수 있으며, 제12조 등에 따라 사업신청이 무효임이 밝혀진 경우에는 우선협상대상자 선정을 취소한다.
- ② 우선협상대상자 선정이 취소된 경우, LH는 주민대표회의와 협의하여 제26조 3항의 주민협의체 의결의 차순위 득표자를 대상으로 주민협의체 구성원의 과반수 출석자 과반수의 찬성으로 의결하여 우선협상대상자로 선정할 수 있으며, 우선협상대상자로 선정된 차순위 득표자는 선정 통보일로부터 5일 이내에 협상에 응하여야 하며, 5일(시중은행 영업일 기준) 이내에 제10조의 신청예약금을 납부하여야 한다.
- ③ 제1항에 따라 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 제10조의 신청예약금은 LH에 귀속되며, LH는 향후 6개월 동안 LH가 시행하는 모든 물품 및 용역 계약 및 LH 민간참여 공공주택사업의 입찰참가 자격을 제한할 수 있다.
- ④ LH는 복합사업참여자의 제26조4항에 따른 홍보활동 외에 제9조의2 제1항에 따른 불법홍보활동이 적발된 경우 우선협상대상자 자격을 취소할 수 있다.

제28조(사업협약 체결)

- ① 복합사업참여자는 우선협상대상자로 선정 통보일로부터 30일 이내(시중영업 일 기준)에 본 공모지침서와 사업계획서 내용을 기초로 LH와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 우선협상대상자가 구체적인 사유를 서면으로 밝혀 LH에게 협약체결 기한의 연장을 요청하는 경우, LH는 해당 사유를 검토하고 1회에 한하여 협약체결 기한을 30일 연장 할 수 있으며, LH의 기한 연장 허용 여부에 대하여 우선협상대상자는 이의를 제기하지 아니한다. 다만, 귀책사유가 복합사업참여자 사유가 아닌 경우로써, LH가 인정하는 경우 협약 체결시점을 별도로 정할 수 있다.
- ② 우선협상대상자가 컨소시엄일 경우 사업협약 체결시 사업시행에 관한 컨소시엄 구성원간의 의무, 책임, 참여 지분, 업무분담, 비용분담, 손익분배 등의 구체적 내용을 정한 컨소시엄 구성원간 협정서를 제출하여야 한다. 협정서 내용은 사업계획서 내용을 준수하여야 하고, 협정서 체결 전 반드시 LH와 사전협의를 득하여야 한다. 이 경우 협정서는 사업협약과 동일한 효력을 지닌 것으로 본다.(단, 사업계획서 내용과 상이하거나, LH 사전협의를 득하지 않은 협정서는 효력이 없는 것으로 본다.)

제29조(복합사업참여자)

- ① 우선협상대상자는 사업협약을 체결한 후 제31조의 협약이행보증금을 납부함으로써 복합사업참여자의 지위를 갖는다.
- ② 우선협상대상자로 선정된 자가 제27조의 우선협상대상자의 무효 또는 취소 사유가 발생하였을 경우, 제28조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우, 제31조의 기한 내에 협약이행보증금을 납부하지 않을 경우에는 LH가 우선협상대상자 선정을 취소하고, 사업신청자 중 27조 2항의 주민협의회체 의결의 차순위 득표자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 자가 정당한 이유 없이 제28조의 사업협약 체결 기한 내에 사업협약을 체결하지 않을 경우 LH는 공공기관 운영에 관한 법률 제39조 제2항, 공기업·준정부기관 계약사무규칙 제15조(부정당업자의 입찰참가자격 제한)에 의거 향후 6개월 동안 LH의 모든 물품, 용역계약 및 공사의 입찰참가 자격을 제한할 수 있다.
- ④ 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 우선협상대상자로 선정된 시점부터 당해 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 사업협약 체결 이후 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있으며, 다음 각 호의 1에

해당하는 사유가 발생하였을 경우 복합사업참여자는 LH에 그 사유를 서면으로 통보하여 구성원 또는 지분을 변경을 허가 받아야 하며, 허가 이전에 구성원 변경 등에 관한 내부약정을 체결하여서는 안 된다. 이 경우, 우선협상대상자는 LH의 구성원 또는 지분을 변경 허가 여부에 대해서 이의를 제기할 수 없으며 나머지 구성원은 본 사업의 공정성에 차질이 없도록 하여야 한다.

1. 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·화의·회생절차 등이 개시된 경우
 2. 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 협약을 불이행 또는 지체하거나 대표사의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 협약이행이 곤란하다고 판단되어 LH가 컨소시엄 대표사에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하거나 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 LH에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청할 경우
 3. 기타 LH와 복합사업참여자의 컨소시엄 구성원 전원이 동의하는 경우
- ⑤ 제4항에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 복합사업참여자는 LH의 동의를 얻어 나머지 구성원이 탈퇴 구성원의 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있으며 새로이 구성원이 된 자는 탈퇴한 구성원의 지분을 인수한 것으로 본다.
- ⑥ 제5항에 따른 새로운 구성원은 LH에 의해서 사업수행능력 및 경영상태가 탈퇴한 구성원보다 우수하다고 판단되어야 하며, 구성원 변경 이전에 본 공모지침서 및 사업협약 내용을 준수한다는 내용의 문서를 LH에 미리 제출하여야 하고, 사업수행능력 등 평가에 관한 LH의 판단에 대해서 이의를 제기할 수 없다.
- ⑦ 제4항에 따라 컨소시엄 대표법인(주관사)이 변경되는 경우에는 컨소시엄의 대표법인은 제9조 1항의 자격요건을 갖추어야 한다.
- ⑧ 컨소시엄 대표법인(주관사)은 복합사업참여자의 구성원을 대표하며, 본 사업의 성실시공, 준공 등 복합사업참여자의 업무역할에 대한 책임을 지며, 사업수행에 관하여 종합적인 관리 및 조정을 한다.

제30조(사업협약서의 내용)

- ① 협약서에는 다음 각 호의 사항을 정하며, 필요시 조정하여 적용한다.
1. 사업명, 위치, 면적, 기간 등 사업의 범위와 규모에 관한 사항
 2. LH와 복합사업참여자의 역할 및 책임과 의무에 관한 사항
 3. 사업비 및 자금조달계획에 관한 사항
 4. 비용분담 등에 관한 사항
 5. 주택건설공사, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등 시공에 관한 사항
 6. 건설주택, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등 분양, 처분에 관한 사항
 7. 미분양된 주택, 업무시설, 판매시설, 산업시설 등 인수에 관한 사항
 8. 임대주택사업, 임대산업시설 등의 공급, 인수 및 운영관리에 관한 사항

9. 하자보수 등 사후관리에 관한 사항
 10. 복합사업참여자의 협약이행보증에 관한 사항
 11. 인허가 및 사업시행에 관한 사항
 12. 분양대금의 운영관리에 관한 사항
 13. 사업계획 미이행에 따른 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
 14. 공모지침서에서 제시한 내용, 민간참여 공공주택사업 시행지침 제24조(협약 체결)에 관한 사항, 기타 사업시행에 필요한 사항 등
 15. 공동영업에 따른 공동사업자 등록 및 회계·세금 관련 업무처리에 관한 사항
- ② LH와 복합사업참여자는 상대방의 서면 동의 없이 협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.
- ③ 사업협약 체결시 LH는 사업현황 변동 등에 따라 협약의 일부를 공모지침서 (질의답변서 포함)의 내용과 달리 정할 수 있다.

제31조(사업협약이행보증금 납부)

- ① 우선협상대상자로 선정된 사업신청자는 협약이행보증금으로 복합사업참여자의 사업비의 10%에 해당하는 금액을 제10조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 사업협약 체결일로부터 10일 이내(시중은행 영업일 기준)에 LH에 납부 또는 제출하여야 한다.
- ② 제1항에 의한 협약 이행보증금의 보증기간은 제28조에 따른 사업협약 체결일로부터 제4조에 따른 사업종료일까지로 한다.
- ③ 협약이행 보증의 내용은 복합사업참여자의 협약이행 의무 전반에 대하여 보증한다.
- ④ 피보증인의 명의를 LH(한국토지주택공사)로 한다.
- ⑤ 협약이행보증금을 보증서로 제출한 경우에는 사업기간이 연장 될 경우 협약 이행보증기간 연장을 하여야 한다.

제32조(사업협약의 해지)

- ① LH는 다음 각 호의 사유 발생 시 복합사업참여자와 체결한 사업협약을 해지할 수 있다.
 1. 복합사업참여자 또는 그 개별 법인이 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 2. 복합사업참여자 또는 그 개별 법인의 부도, 파산, 해산, 영업정지 및 법원의 회생개시절차 결정 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 3. 복합사업참여자 또는 그 개별 법인의 귀책사유로 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 4. 복합사업참여자가 본 지침서 제31조에 의한 협약이행보증금 납부, 제54조에 의한 보증업무를 이행하지 아니하는 경우
 5. 복합사업참여자가 LH의 사전 승인 없이 컨소시엄의 변경 또는 그 투자자의

지분을 변경한 경우

6. 복합사업참여자가 사업계획서에서 정한 착수기일에 정당한 사유 없이 공사에 착수하지 않거나 공사 착수 후 사업시행을 지연 또는 기피하여 사업의 계속시행이 불가능하다고 인정되는 경우
 7. 복합사업참여자가 청렴서약서<서식12>의 내용을 위반하는 경우
 8. 복합사업참여자가 LH 승인 없이 사업협약상의 지위를 양도하거나 처분하는 경우
 9. 복합사업참여자의 귀책사유(다음의 각 목의 사유 중 어느 하나에 해당하는 사유 포함)로 인하여 협약서에서 정한 사업기한 내에 사용검사승인을 득하지 못하거나, 입주예정 기한 내 입주가 불가능한 경우 등 협약의 정상적인 이행이 불가능하다고 판단되는 경우
 - 가. 건설사업관리기술인이 확인한 실행공정률이 예정공정률(제47조 2항에 따라 복합사업참여자가 건설사업관리기술인에게 제출하는 예정공정표상의 공정률을 말한다.)보다 8% 이상 또는 3개월 이상 연속 지연되는 경우
 - 나. 건설사업관리기술인이 확인한 실행공정률이 75%를 초과하는 경우로서 실행공정이 정당한 사유없이 예정공정보다 5% 이상 1개월 이상 연속 지연되는 경우
 - 다. 공사중단(LH가 인정하는 부득이한 사유 제외) 상태가 1개월 이상 지속되거나 이에 따른 입주예정자의 이행청구가 있는 경우
 10. 사업협약상 LH의 정당한 요구사항, 건설사업관리기술인의 검사 및 시정지시 등에 대하여 불응하는 경우
 11. 공공주택 특별법 제40조의10제4항에 따른 현물선납 보상 기간이 장기화되어 사업추진이 불가하다고 판단하는 경우. 이 경우 장기화로 볼 수 있는 기간은 실무협의체에서 결정한다.
 12. 기타 LH가 복합사업참여자 또는 그 개별 법인의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단하는 경우
 13. 복합사업참여자의 제9조의2 제1항에 따른 불법홍보행위가 적발되는 경우
- ② 복합사업참여자는 LH의 귀책사유로 사업협약의 목적달성이 불가능할 경우 LH와 체결한 사업협약을 해지할 수 있다.
- ③ LH와 복합사업참여자는 다음 각 호의 사유가 발생한 경우 상호 합의하여 사업협약을 해지 할 수 있다.
1. 천재·지변 등의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없다고 인정되는 경우
 2. 복합사업참여자의 구성원 및 지분을 변경을 LH가 정당한 사유없이 불허함으로써 복합사업참여자가 사업협약의 순조로운 이행 등이 곤란하다고 판단하여 LH에게 사업협약의 해지를 요청하여 오는 경우
 3. 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우

- ④ 사업협약의 해지시 효력발생 시기는 사유발생시 해지의사가 상대방에게 도달한 일(문서접수)로 한다.
- ⑤ 사업협약의 해지에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제33조(손해배상)

- ① 제32조제1항 각 호(단, 11호는 제외한다.)에 의한 사업협약 해지 시 <협약이행보증금(이자 포함)및 신청예약금>과 협약해지일 기준 현재 복합사업참여자의 투자금 및 잔존재산의 처분권은 LH에 귀속된다(투자금 및 잔존재산의 평가는 LH가 지정한 감정평가사 등에 의뢰한 결과에 따른다.).
- ② 제1항에도 불구하고 제32조제1항제11호에 의한 사업협약 해지 시 복합사업참여자가 공모참여시 투입한 실비를 LH는 정산하고 LH는 복합사업참여자에게 협약이행보증금(현금으로 납부한 경우에 한함.)을 반환한다. 이 경우 복합사업참여자는 공모 참여시 사용한 실비의 증빙자료(세금계산서 등)를 사업계획서에 제시하여야 한다.
- ③ 제32조제2항 및 제3항에 의한 사업협약 해지 시 LH는 복합사업참여자에게 협약이행보증금(현금으로 납부한 경우에 한함)을 반환한다.
- ④ 제32조제3항에 의한 사업협약 해지 시 상호간 투자금 및 채권에 따른 권리 행사와 보증금 반환 이외에 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다.
- ⑤ 본 사업의 시행을 위한 토지 등의 취득이 발생한 이후 사업협약을 해지하고자 하는 경우 복합사업참여자는 토지 등 소유에 대한 권리를 LH에게 이전하여야 하며, 이 때 발생하는 비용은 복합사업참여자가 부담한다. 단, LH의 귀책사유로 인하여 사업협약이 해지되는 경우에는 LH가 부담하며, 상호 합의에 의하여 사업협약이 해지되는 경우에는 상호 합의에서 정한 바에 따른다.
- ⑥ 기타 손해배상에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제34조(원상복구)

- ① 제32조에 의한 사업협약해지가 된 경우 본 사업지구 내에 시공, 시행한 각종 잔존재산은 향후 본 사업의 지속을 위하여 사용할 수 있는 경우에는 LH에 우선 귀속되며, 불필요한 경우는 복합사업참여자의 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 하여야 한다. 단, 제32조 제2항에 해당하는 LH의 귀책사유로 사업협약 해지시는 별도 합의에 의한다.
- ② 입주자 모집 전에 사업협약이 해지될 경우 복합사업참여자는 사업대상지에 대한 개발행위(절토, 성토 등의 토지형질변경, 토석채취, 공작물의 설치, 물건적치, 건축물의 건축 등)에 대하여 협약해지일로부터 60일 이내에 복합사업참여자가 부담으로 철거(제거)하거나 원상복구 조치를 하여야 한다. 단, LH와 합의하여 원상복구 의무를 면하는 경우 잔존 시설물 등을 LH에 무상귀속하여야 한다.
- ③ 기타 원상복구에 대한 사항은 사업협약에서 별도로 정할 수 있다.

제35조(실무협의체 구성)

- ① LH와 복합사업참여자는 사업협약 체결일로부터 30일 이내에 실무협의체를 구성하여야 한다.
- ② 실무협의체 구성원은 업무 추진에 차질이 없는 범위 내로 선정한 20인 내외로 상호 협의하여 결정한다.(단, 각각 동수로 선정)
- ③ LH와 복합사업참여자는 실무협의체에서 결정한 사항을 상호 성실하게 준수하여야 하며, 위 사항에 대해 이견이 있을 경우 협의를 결정한 날로부터 5일 이내에 이견을 제시하여 재협의하여야 한다.
- ④ 실무협의체는 지침서에 규정하지 아니한 다음의 제반사항을 협의한다.
 1. 공동시행 구성원간의 협의 또는 합의를 거치고자 하는 사항
 2. 도심 공공주택 복합사업, 분양, 공사시행, 사업비 정산, 인수(임대주택) 등 공동사업의 성실이행을 위하여 상호협약이 필요한 제반 사항 등
- ⑤ 기타 운영에 필요한 사항은 사업협약에서 별도로 정한다.

제36조(구성원 투자지분율의 변경)

- ① 복합사업참여자가 컨소시엄 구성원의 지분율을 변경하거나 투자지분을 담보로 제공하고자 할 때에는 LH의 사전승인을 받아야 한다.
- ② 제1항에 의하여 지분을 인수한 구성원은 공모지침서 및 사업협약 내용을 수인하는 문서를 LH에 제출하여야 한다.

제37조(투자 및 회수)

- ① LH와 복합사업참여자는 사업협약에 따라 각자의 업무에 대해 무한책임을 지고 투자를 하며, 사업비 회수는 LH와 복합사업참여자가 사업협약에 따른 정액 금액으로 한다.
- ② LH와 민간사업자의 사업비는 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령 및 국토부, LH 방침 등에 따라 주택 등의 공급을 시행한 이후 분양수익금에 대해 사업지분율에 따라 회수(임대주택 건설에 따른 토지비 및 공사비 등은 제외이며 지분율 산정에 포함되지 않음) 하며, 사업지분율 산정은 다음과 같다.

사업지분율 산정 식

- | |
|--|
| * 복합사업참여자 사업지분율 = $\frac{\Sigma(\text{복합사업참여자의 협약서상 분양주택 사업비})}{\Sigma(\text{공동사업자(복합사업참여자+LH) 협약서상 분양주택 전체 사업비})}$
* LH 사업지분율 = $\frac{\Sigma(\text{LH의 협약서상 분양주택 사업비})}{\Sigma(\text{공동사업자(복합사업참여자+LH) 협약서상 분양주택 전체 사업비})}$
* 공동시행자 = 복합사업참여자 + LH |
|--|

- ③ 복합사업참여자의 사업비 중 공사비 회수는 복합사업참여자의 요청에 의하

여 LH가 기성(준공)검사를 통하여 확정하고, 분양계약금, 중도금, 잔금 등 분양주택(권리자 및 일반분양, 이익공유형 분양주택)의 분양수입금 한도 내에서 이루어진다. 다만, 복합사업참여자는 LH가 기성(준공)검사를 통하여 확정된 금액(누계)을 초과하여 회수할 수 없다.

- ④ 복합사업참여자의 사업비 중 기타비용은 분양주택의 계약률과 비례하여 정산하며, 구체적 절차 및 방법은 실무협의체에서 정한다. 단, 분양주택의 분양이 완료되거나 제41조제5항에 따라 사업지분율대로 미분양 주택에 대해 각자 인수가 완료되면 최종 정산한다.
- ⑤ 제2항 및 제3항에도 불구하고 복합사업참여자가 사업제안서에서 “복합사업 참여자 사업비 우선정산”방식 또는 “복합사업참여자 사업비 직접정산”방식을 제안할 수 있으며, 사업기간 중 당초 제안된 방식의 변경은 불가하다.
- ⑥ LH는 복합사업참여자가 사업비 회수를 위하여 요청한 날로부터 7일 이내에 기성검사를 완료하여 복합사업참여자의 사업비 회수에 지장이 없도록 하여야 한다.
- ⑦ 제3항에 따라 복합사업참여자가 사업비 회수시 LH도 민간사업자 회수율과 동일한 비율로 사업비를 회수한다. ‘복합사업참여자 사업비 우선정산’ 방식의 경우에도 동일하게 적용(이 경우 LH는 ‘사업비 회수’가 아니라 LH 사업비 회수금에 해당하는 금액을 본사 통장으로 ‘자금이체’)하되, 누적 분양수입금이 없는 경우에는 건설공사의 원활한 추진을 위하여 기회수한 LH사업비 범위 내에서 자금이체 방식으로 복합사업참여자의 사업비를 조달할 수 있다. 또한, 이 경우 LH는 “복합사업참여자 사업비 우선정산”을 보장하는 대가로 복합사업참여자의 3년 회사채 평균 금리를 제41조 제2항에도 불구하고 최종 정산시 회수한다.

사업비 회수금액	
복합사업참여자 회수금액	LH 회수금액
복합사업참여자 전체사업비	LH 전체사업비

- ⑧ ‘복합사업참여자 사업비 직접정산’ 방식을 제안한 경우 분양수입금과 임대주택회수금(기금포함) 한도 내에서 복합사업참여자 사업비를 직접 정산하며, 정산해야 할 복합사업참여자 사업비가 위 한도를 초과하는 경우 복합사업참여자가 우선 조달하고, 사업종료시 조달이자를 포함하여 LH가 최종 정산 지급한다. 단, 발생한 이자는 정산 당시 복합사업참여자의 3년 회사채 평균 금리를 적용하여 지급한다.
- ⑨ 복합사업참여자는 분양수익금 분배, 투자 및 회수, 준공 후 실시하는 사업비 및 손익 정산 등 본 사업을 투명하고 엄격하게 검증·관리하기 위하여 LH에서 회계법인 선정시 재무제표 작성·제출 등 LH 요청사항에 따라야 한다.
- ⑩ 제9항의 회계법인 운영에 따른 수수료 등 비용은 사업지분율대로 각자 부담한다.
- ⑪ 복합사업참여자는 사업 종료 후 정산을 위해 제9항_외 별도의 회계법인을

선정하여 제9항의 회계법인이 수행한 정산내역을 검증할 수 있다. 단, 이 경우 별도 회계법인의 업무와 관련된 수수료는 복합사업참여자 부담으로 한다.

- ⑫ 복합사업참여자의 집행된 사업비 관리의 구체적 절차 및 방법은 실무협의체에서 정한다.
- ⑬ 복합사업참여자는 제3항에 따라 기성(준공)검사(기타 각종 검사·점검 포함) 시 「건설공사 청렴도향상 시행지침」에 따라 수행하여야 한다.

제38조(분양관리 등)

- ① 복합사업참여자는(임대주택 제외) 사업협약서에 따라 모델하우스 부지임대 및 건립·운영, 각종 분양홍보, 입주자 모집공고, 입주자선정 및 계약체결, 중도금 대출 및 이자 관련 업무 등 공급업무를 시행하고, 수분양자와의 분양계약 관련 내용은 협약서에서 따로 정할 수 있다.
- ② LH와 복합사업참여자는 LH계좌로 분양수입금을 수납·관리하며, 제37조에 따라 공동으로 분양수입금을 분배한다. 다만 필요에 의하여 상호협약한 경우에는 복합사업참여자(컨소시엄인 경우 대표법인)의 계좌로 분양수입금을 수납·관리할 수 있다.
- ③ 대금 수납방식 및 판매 제이율은 LH의 기준을 적용한다.
- ④ 분양수입금 수납·관리·분배 등은 협약서에서 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 복합사업참여자는 임대주택사업의 공급과 관련된 업무를 지원한다.
- ⑥ 제2항에 따른 계좌는 분양수익금의 운용수익 제고 등을 위해 금융상품의 안전성 및 수익성을 고려, MMDA 등 이자율 제고에 적합한 계좌를 개설하여야 한다.

제39조(분양가 산정)

- ① 주택분양가는 사업대상지의 주택시세 및 최근 분양가 현황, 주민대표회의·복합사업참여자 의견 등을 참고하여 LH 내부 규정에 따라 산정한다. 단, 분양가 심의에 관한 법령 등이 변경될 경우에는 관련 법령 등을 우선 적용한다.
- ② 분양가 산정에 대한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있다.

제40조(제세금 등)

- ① 제5조의 추정사업비에 포함하지 않은 제세공과금, 재산세, 학교용지부담금은 LH와 복합사업참여자가 제37조 제2항의 비율로 부담한다.
- ② 합유등기는 사업초기에 실시하며, 합유등기에 따른 취득세는 최초 기성 도래일로부터 60일 이내에 납부의무자인 복합사업참여자가 일괄적으로 선납부 하되 추후 사업지분율에 따라 정산한다.(단, 임대주택사업의 경우 합유등기를 실시하지 않을 수 있으며, 필요시 실무협의체에서 결정하여 실시할 수 있다.)
- ③ 미납 또는 지연 등 불성실납부에 따른 민·형사상 책임은 복합사업참여자에게 있다.

- ④ 제1항 및 제2항에 따른 비용은 향후 LH와 복합사업참여자의 사업비를 제외한 총 손익금에서 정산(임대주택 재산세 포함)하며, 부담·납부 등에 관한 사항은 다음에 따라야 한다.

항목 \ 주체	㉠ 분양주택 등		㉡ 임대주택		비고
	LH	복합사업 참여자	LH	복합사업 참여자	
제세공과금(토지취득)	▲	▲	●	-	● : 단독부담·납부 ▲ : 공동부담·납부
제세공과금(보존등기 등)	▲	▲	●		
그 밖의 합유등기에 따른 취득세	▲	▲	●	-	
토지 재산세	▲	▲	●	-	
학교용지부담금	▲	▲	● (발생시)	-	
도시가스분담금, 상하수도, 지역난방 등 부분담금	▲	▲	● (발생시)	-	

※ 제세금 등이 분양주택과 임대주택으로 분개되어 부과된 것이 아닌 전체로 부과가 되어 구분이 필요한 경우 각 제세금 등의 부과기준에 따라 분양주택과 임대주택을 구분하며, (대지면적 기준으로 부과될 시 대지면적으로 분개, 세대수를 기준으로 부과될 시 유형별 세대수 기준으로 분개) 특별한 부과기준이 없을 경우 유형별 복합사업참여자 사업비 비율대로 제세금을 분개하여 처리한다.

- ⑤ 제1항 내지 제4항의 사항은 제35조의 실무협의체에서 따로 정할 수 있다.

※ 제1항의 건설공사에 수반되는 제세금, 부분담금 등은 복합사업참여자가 선납부 하여 건설공사가 차질 없이 진행되도록 하여야 한다.

- ⑥ ‘복합사업참여자 사업비 직접정산’을 제안한 경우 위 표의 ‘㉡’의 정산방식을 따른다.

제41조(사업완료 및 손익 배분)

- ① 본 사업의 공사준공과 입주자의 입주완료 이후 총 분양수입금에 의한 LH와 복합사업참여자의 사업비 및 손익 정산이 완료될 경우 본 사업은 완료된 것으로 본다.(단, 임대주택사업의 경우는 제3항에 따라 정산 및 인수가 완료될 경우 사업이 완료된 것으로 본다.)
- ② 분양주택사업의 사업손익금은 제37조의 사업지분율에 따라 배분(장기임대주택은 제외)한다. 단, 복합사업참여자의 사업손익금 배분금액은 최초협약서상 복합사업참여자의 사업비 중 공사비의 3%이하로 하며, 복합사업참여자의 초과 사업손익금은 LH로 귀속된다. 다만, 민간사업자의 초과 사업이익금에 대해 추가 설치품목(옵션)은 해당되지 않으며, 추가 설치품목(옵션)은 아래와 같은 방법으로 배분한다.

사업손익금 산정식

사업손익금 = 총 분양수입금 - [분양주택 관련 총사업비+물가연동(복합사업참여자가) 및 지가연동(LH) 금액]

* 총사업비 : 협약서상 LH와 민간사업자 사업비를 합한 금액 + 공모지침서, 협약서 등에 따라 LH가 필요하다고 인정한 금액

* 추가 설치품목(옵션) 판매로 인한 투입원가(발코니확장 투입원가는 민간사업자 사업비에 기포함되어 있어 투입원가 산정시 제외)를 제외한 수익은 균등배분(50:50)한다.

- ③ 복합사업참여자가 사업제안서에서 ‘복합사업참여자 사업비 직접정산’방식을 제안한 경우 제41조제2항에 의한 복합사업참여자에 대한 사업손익금 배분은 없다. 다만, 추가 설치품목(옵션) 판매에 대하여는 투입원가(발코니확장비는 투입원가 산정시 제외)를 제외한 수익에 대해서는 균등배분(50:50)한다.
- ④ LH는 복합사업참여자가 제안한 임대주택사업비를 정산하고 임대주택(부대복리시설을 포함)을 인수한다. 이 경우 복합사업참여자가 제안한 임대주택사업비(제11조 8항 및 9항에 따른 물가연동 및 제46조에 따라 조정된 경우 조정된 임대주택사업비를 말한다)를 초과할 수 없다. (단, LH의 요청이 있을 경우 정산 전 인수할 수 있다.)
- ⑤ 미분양 주택 및 상가의 경우, 입주지정기간 만료 3개월 경과 이후 사업완료 전, 제37조 2항에 따른 사업지분율대로 각자 인수하며, 기타 구체적 사항은 실무협의체에서 상호 협의하여 결정한다. (단, 민간사업자가 ‘민간사업자 사업비 직접정산’방식을 제안한 경우 LH가 전량 인수한다.)

사업지분율에 따른 인수방식

LH(또는 민간사업자)의 미분양 주택 및 상가 인수금액 =

{(분양가 × 미분양 주택 세대수) + (분양가 × 미분양 상가 호수)} ×

LH(또는 민간사업자) 사업지분율

* 제40조에 의한 제세금(보존등기비용) 등은 사업지분을 산정시 미포함

- ⑥ 복합사업참여자는 공동시행자로서 사업준공 후 기반시설을 자자체에 인계하여야 한다.
- ⑦ 복합사업참여자는 공동사업자로서 사업비정산 이외의 지위가 입주 완료 시 까지 계속 유지 된다.
- ⑧ 제1항, 제3항 및 제7항에 의한 사업완료 이후 관련법령에 따른 본 사업의 하자담보책임 등 하자에 대한 보수책임은 복합사업참여자에게 있으며, 그에 따른 비용은 복합사업참여자가 제안에 포함하여야 한다.
- ⑨ LH와 복합사업참여자는 입주지정기간 만료일로부터 4개월 이내에 각자 투입한 사업비 및 수납된 분양수입금을 확정하여 최종 정산을 실시하여야 한다. 단, 미분양, 세부기준 미협의를 등으로 최종 정산이 곤란한 경우에는 입주 지정기간 만료일로부터 4개월 내에 1차 정산을 완료하고, 최종 정산이 완료될 때까지 매 3개월마다 단계별 정산을 실시한다.(정산시 분양률 등을 고려하여 실무협의체에서 세부일정을 달리 정할 수 있다.)

제42조(공동사업자의 의무)

- ① LH는 본 사업의 계획개발 유도 및 주민편익 증진 등 공익적 목적을 달성할 수 있도록 지원한다.
- ② 복합사업참여자는 본 사업의 설계, 계획수립, 사업자금 조달, 공사의 완공 등 사업계획서 및 사업협약에서 정하는 바에 따라 사업이 추진될 수 있도록 제반사항에 대해 책임을 진다.
- ③ 복합사업참여자는 본 사업의 공동사업자로서 인허가, 공사시행 및 완공 등 사업계획서에 따라 사업을 충실히 수행하여야 한다.
- ④ LH와 복합사업참여자는 사업협약 상 역할분담에 따라 사업을 수행한다.
- ⑤ 복합사업참여자는 사업계획의 성실한 이행, 부실시공 방지, 수분양자 보호 등을 위하여 LH가 필요한 조치를 요구하는 경우 이에 응하여야 한다.
- ⑥ 복합사업참여자는 설계도서 확정, 공사발주 및 관리(건설 및 건설관련 각종 업무), 안전보건 관리, 자재조달, 주택건설사업계획 승인(변경 포함) 등 시공 관련 인허가 및 인허가 조건사항 이행, 입주 및 하자관리, 민원해결 등 시공의 일체를 담당한다.
- ⑦ LH는 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리 업무를 대행하게 할 수 있다.
- ⑧ LH와 복합사업참여자는 사업성 개선을 위해 상호간 성실히 노력하여야 한다.
- ⑨ 복합사업참여자는 건설현장에 불법행위가 발생하지 않도록 적극 관리하여야 하며, 현장에 불법행위가 발생하거나 혹은 불법의심행위를 인지했을 경우는 지체 없이 공사 및 관계기관에 신고하여야 한다.
- ⑩ 인허가 등 사업추진과정에서 국토부, 지자체 등 인허가 관련기관의 의견에 따라 사업계획의 조정이 불가피한 경우 LH와 민간사업자는 이에 따라 사업계획을 조정하여야 하며, 민간사업자 사업비 및 사업지분율은 변경될 수 있다.

제43조(인·허가 추진 및 입주관리)

- ① 본 사업은 향후 복합사업계획 승인(변경)을 득하여야 하고, 복합사업참여자는 LH와 공동으로 복합사업계획 승인(변경)신청을 한다.
- ② LH와 복합사업참여자는 본 사업에 필요한 도심 공공주택 복합사업계획(신규·변경)승인 등 관련 인·허가 업무를 수행한다. 복합사업참여자는 이와 관련된 각종 인증 및 도서작성 등의 업무 및 인·허가를 위한 상위계획(지구단위)변경 수립·승인을 위한 업무를 수행한다.
- ③ 복합사업참여자는 본 사업의 착공신고 및 준공관련 업무 등 건설과 관련된 지자체 등의 인·허가업무를 수행한다.

- ④ 제1항의 이행 및 기타 인·허가 업무에 따른 제반 비용은 복합사업참여자 사업비 제안금액에 포함하여야 한다.
- ⑤ 복합사업참여자는 입주 준비를 위한 점검·평가, 입주자 사전방문 행사, 입주 지원(입주관리 및 하자접수 위한 센터운영 등), 미입주(미분양)세대 관리 등 업무를 수행하여야 하며, 입주지정기간 종료 후 일정기간 동안 현장대리인 등 건설기술자를 상주시켜 제7조 제2항에 의거 하자 및 민원관리업무 등을 수행토록 한다. (임대주택 또한 포함한다.)
- ⑥ 복합사업참여자는 필요시 인·허가 신청 전 설계 자문 등을 이행 및 반영하여야 하며, 이에 따라 변경되는 사항에 따른 복합사업참여자의 사업비 증액은 반영하지 아니한다.

제44조(사업계획 이행 및 변경)

- ① 복합사업참여자는 사업계획서에 따라 사업을 추진하여야 한다. 특히 사업계획서 평가시 평가점수에 반영된 항목의 경우 아래 제2항 등 특별한 사유를 제외하고 반드시 이행해야 하며, 미이행시 LH는 사안에 따라 사업협약의 해지, 타민간참여사업 평가반영(참여제한, 감점) 등 제재 조치를 취할 수 있다.
- ② LH와 복합사업참여자는 합의를 통해 사업계획서를 조정할 수 있으며, 복합사업참여자는 관련법령 제·개정 및 각종 인허가 결정 등으로 본 사업이 목적달성에 지장이 없을 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우 이를 수인하여야 한다.
- ③ 복합사업참여자는 다음 각 호의 1에 해당하는 사업계획변경 시 LH와 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 단지내 시설물의 변경에 관한 사항
 - 5. 건축물의 성능에 관계되는 사항 등 기타 중요 사항
 - 6. 품질, 안전, 민원 등 설계변경이 필요하다고 판단되는 사항 등
 - 7. 기타 사업계획서의 내용과 다르게 이행될 수 밖에 없는 사항 등
- ④ 공사준공 이후 복합사업참여자의 사업계획서 이행여부에 대해 LH는 별도의 지침에 따라 평가를 수행하고, 평가결과를 타 민간참여사업 평가에 가·감점으로 활용할 수 있다.(단, 제3항 및 제48조 4항에 따라 적합한 절차(사전협의(합의), 실무협의체 의결 등)를 통해 변경시공한 경우 이행으로 간주할 수 있다.)

제45조(모델하우스 건립 및 마감재 등)

- ① 모델하우스 건립비용, 사이버 모델하우스 제작비용, 모델하우스 건립부지 임대료, 모델하우스 운영비, 광고홍보비, 분양대행비 등 분양업무 일체는 복합

사업참여자 사업비(건축비 등)에 포함한다.

- ② 모델하우스의 단위세대 마감 자재는 LH가 제시한 마감재를 최소 사양으로 복합사업참여자가 공모시 제안하여 채택된 설계안으로 하여야 하고 불가피한 경우는 LH와 협의하여 동등이상의 마감재로 변경가능하다.(복합사업참여자가 제안한 계획과 LH내부 지침에 따른 마감재등급 기준이 상이할 경우 높은 등급의 마감재를 사용하여야 한다.)
- ③ 복합사업참여자는 대중교통 등 접근이 용이하고 홍보에 적합한 모델하우스 부지를 확보하고, 모델하우스의 건립은 착공 및 분양일정 등 사업일정에 지장을 주지 않도록 하여야 하며 사전에 LH와 협의하여 시행하고, 운영 존치기간은 분양여건 등을 고려 실무협의체에서 결정한다.
- ④ 복합사업참여자는 품질확인을 위한 샘플세대를 설치, 운영하여야 하며 샘플세대 설치 운영비용은 복합사업참여자의 사업비에 포함하여야 한다.
- ⑤ 복합사업참여자는 지역여건 반영, 분양성 향상 및 향상된 기술을 단지 내 구현하기 위해 다음 사항의 업무를 추진해야 한다.
 - 1. 복합사업참여자는 분양시행 전 토탈디자인(세대, 공용, 외관, 부대복리시설 등 단지포함)과 세대내 주요 마감재, 세대내 수납계획, 공용출입구 마감계획, 정보통신, 조경계획 등에 대해서 LH의 승인을 득한 후 추진해야 한다.
 - 2. 복합사업참여자는 실공사 착수 전 정보통신, 조경계획에 대해서 LH의 승인을 득한 후 공사를 진행해야 한다.
 - 3. 승인과정에서 복합사업참여자는 전문가 설계(자문)에 의해 세부상세 계획을 제시하여야 하며, 보완 요구 시 성실히 임해야 한다.

제46조(설계의 적정성 등)

- ① 복합사업참여자는 사업계획서 작성, 설계, 건설 및 인허가 등 제반업무 추진 시 관련법령을 준수하여야 하며, 사업계획서 및 실시설계의 내용은 복합사업참여자의 자체 분양주택 수준으로 설계하되 공모지침서 및 협약서에 제시된 기준이 있을시 이를 준수하여야 한다. 단, 불가피한 경우 LH와 실무협의체 협의를 통하여 조정 할 수 있다. 복합사업참여자는 사업계획서에 제안한 내용을 설계에 반영하여야 하며, 사업진행과정에서 변경이 필요할 시 실무협의체를 통해 확정된 사항에 한하여 변경할 수 있다.
- ② 복합사업참여자가 공모시 제안한 설계내용은 실시설계시 원안 적용을 원칙으로 하며, 이에 대한 공사비는 복합사업참여자가 제안한 사업비에 일체 포함된 것으로 본다. 또한 해당 내용을 설계도면에 최대한 표현하되 부득이 표현이 불가능한 사항은 별도의 기술서(설계보고서) 형식으로 작성하여 설계도서 제출시 포함하여 제출하여야 한다.(실시설계 확정 전 사업승인이 진행되는 경우 사업승인도서 제출시에도 동일하게 적용한다.)
- ③ 복합사업참여자는 제1항, 제2항의 설계제안에 따른 건설공사비 증액이 발생

한 경우 사업비 조정을 요청할 수 없다. 단, 부득이 한 경우로써 LH와 상호 합의한 경우는 예외로 한다.

- ④ 복합사업참여자는 분양성과 사업성 제고, 품질향상 등을 위해 평형·평면, 기타 설계개선을 제안할 수 있으며, 제안내용이 채택되어 분양면적이 감소한 경우 복합사업참여자 사업비 제시금액 조정은 아래의 예시와 같이 복합사업참여자의 총 사업금액 범위 내에서 연면적당 복합사업참여자 제시금액으로 환산하여 조정한다. 다만, 분양면적 증가에 따른 사업비증가는 복합사업참여자가 사업비제안에 포함한다. [예시 : 조정된 면적 × 복합사업참여자가 총제시한 금액(건설공사비) ÷ 총연면적(m²)]

- ⑤ 본 사업에서 부득이한 설계변경(관련법의 제·개정, 연약지반 개량, 도시기반 시설 추가설치(예 : 방음벽, 육교), 그 밖의 사전 예측 불가능한 오염토 및 매립폐기물 처리 등)이 발생하여 상호 합의 한 경우는 LH의 설계변경 기준을 적용하고 차순으로 조달청 원가계산 방법에 의해 금액을 산정하여 적용한다.

- ⑥ 복합사업참여자는 실시설계 완료 후 착공 전까지 각종 설계도서(설계도면, 시방서, 내역서, 설계보고서(제2항 관련), 토탈디자인도서, 사업계획서 등 건설공사 추진을 위한 도서 일체)를 제출하여야 하며, 제출대상 및 방법, 부수 등 세부사항은 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정한다. 특히 LH(건설사업관리기술인)가 사업계획서 제안내용의 실시설계 반영여부를 확인할 수 있도록 <서식30>를 작성·포함하여 제출하고, 검토결과 미반영 등 부적정 사항 발견시 LH(건설사업관리기술인)는 이에 대한 시정요구를 할 수 있으며, 복합사업참여자는 특별한 사유가 없는 한 이에 따라야 한다.

* LH는 COTIS 등 LH 시스템에 민간사업자가 준공도서를 등재 및 등재여부 확인하기 전까지 준공금 및 사업비 정산지급 연기 등을 시행할 수 있으며, 민간사업자는 LH에 도서제출하는 것에 적극적으로 협조해야 한다.

- ⑦ 복합사업참여자는 제5조 추정사업비를 토대로 내역서(물량내역서(기성검사 등 금액 확정 등에 필요한 내역서))를 작성하고 제6항에 따라 제출하여야 하며, 내역서 구성시 관련 법령(요율)에 따른 제반 간접비(각종 보험료, 대금지급보증수수료, 산업안전보건관리비 등)도 반영한다. 다만, 반영항목 등은 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정하되, 안전관리비는 해당 시점 LH 자체기준(제경비 산정기준)의 동등 이상으로 한다.

- ⑧ 복합사업참여자는 본사업의 공모 공고시 원형지(현장 현황·여건)를 사전 조사(필요시 지반조사 포함)하여 이에 따라 필요한 부분을 반영하여 설계하고 본 사업부지에 지하수, 암, 연약지반, 폐기물 및 성능기반설계, 지하안전영향평가, 풍동실험 등이 발생할 경우 이에 대해 사업신청서류 반영 등 필요시 조치를 취하고 공사비를 최소화하는 방안을 제시하여야 한다.

※ 지반조사 관련 자료가 있는 경우 제공 예정이나 해당 자료가 제공되지 않을 경우 복합사업참여자는 지반조사 등을 포함하여 원형지에 대한 사전 조사를 실시하여야 함

- ⑨ 복합사업참여자는 제8항으로 인해 발생하는 제반비용은 민간사업비에 포함하여야 하며 향후 사업비증액을 요구할 수 없다.
※ 지구여건에 따라 지반조사 등 사전조사가 제한(불가)할 수 있으며, 이러한 경우에도 제8항으로 인한 사업비증액 요구는 불가하다.
- ⑩ 설계변경 등에 관하여는 협약서에서 따로 정할 수 있다.
- ⑪ 임대주택의 설계는 LH 설계기준(지침)을 준수하되, 유지관리 용이성 등을 고려하여야 한다.

제46조의2(제3자 리뷰제 등)

- ① 구조안전에 대한 품질 확보를 위해 구조설계도면을 제3자가 재검토하는 ‘제3자 리뷰제’ 도입에 따라 복합사업참여자는 구조설계도면을 검토·보증하는 ‘제3자 리뷰어’를 두어 구조(안전) 품질을 확보하여야 하며, ‘제3자 리뷰어’는 골조 공사기간 동안 현장에 상주하며 구조품질을 보증하여야 한다.
- ② 제50조 제3항에 따른 ‘현장구조안전관리 시스템’과 연계하여 제3자 리뷰제도 운영계획을 수립하고 운영하여야 하며, 제19조 5항에 따라 복합사업참여자는 자체적으로 운영계획을 수립하여 사업계획서에 제출하여야 한다.

제47조(사업착공, 준공 및 사용승인, 인수인계)

- ① 복합사업참여자는 제4조에 따라 정해진 사업기간에 착공, 준공 및 사용승인을 득할 수 있도록 하여야 하며, 원활한 공사추진을 위해 LH 관련 규정에 따라 각 단계별 시행하는 각종 회의(착공간담회, 공사추진점검회의 등), 검사·점검(기성검사, 시공실태점검 등) 등 관련 업무에 적극 협조 및 이행하여야 한다.
- ② 복합사업참여자는 원활한 공사추진을 위해 각종 공사계획서류(공사예정공정표, 품질·안전·환경관리계획서, 현장기술자 조직도, 시방서, 건설관리지침 등)를 착공 전후 시점에 제출 및 승인을 득하여야 하며, 제출서류 대상 및 시기는 LH(건설사업관리기술인)와 협의하여 결정한다.
- ③ 제2항에도 불구하고, 복합사업참여자는 안전관리계획서의 경우 건설기술진흥법 제62조 및 동법시행령 제98조에 따라 착공 전에 제출하고 LH(지역본부장 등)의 승인을 득하여야 한다. LH(지역본부장 등)는 복합사업참여자가 제출한 안전관리계획을 검토·확인 후 건설안전점검기관에 검토의뢰 하여야 하며, 검토결과를 반영한 심사결과를 20일 이내에 복합사업참여자에게 통보하여야 한다.
- ④ 복합사업참여자가 부득이한 사유로 분양 또는 착공 시점의 연기가 필요한 경우에는 LH와 합의하여 시행한다.
- ⑤ 복합사업참여자는 공사준공단계에 준공품질 확인을 위해 실시하는 준공검사(사전준공검사 포함), 품질점검단 점검, 준공검사 품평회 등 등 각종 검사·점검 관련 업무를 이행 및 준수하여야 하며, 입주자 사전방문 및 준공 후 입주

지정기간에는 입주민의 입주·하자관련 업무 일체를 주관 및 이행하여야 한다. 또한 입주자 사전방문행사 및 품질점검단 점검결과 도출된 중대하자(전유부+공용부)는 사용검사 전 처리를 완료하고 일반하자(전유부)는 입주개시 전까지 처리를 완료해야 한다.(단, 중대하자의 분류는 국토부 고시 및 LH의 기준에 따른다.)

- * 민간사업자는 LH가 사업의 하자·유지보수현황을 관리하기 위해 LH의 시스템 혹은 별도의 시스템 등에 등록을 요청할 시 협조해야한다.
- ⑥ 복합사업참여자는 준공 후 사용검사 승인을 위한 서류 제출시 LH(건설사업 관리기술인)가 사업계획 및 실시설계 내용의 실시공(준공도면) 반영여부를 확인할 수 있도록 <서식31>를 작성하여 포함 제출한다, LH(건설사업관리기술인)는 이를 사용검사 승인에 활용할 수 있다.
- ⑦ 사용검사 승인 완료 후 시설물 인수인계 등을 위해 필요시 LH 내부 지침에 따라 자산관리부서가 주관하는 인수인계 점검을 시행할 수 있으며, 복합사업참여자는 점검결과 미흡사항에 대해 조치 및 이행하여야 한다. 복합사업참여자의 조치가 미흡(또는 미이행)할 경우, LH는 사업비 정산(지급) 및 인수를 지연 할 수 있으며, 인수 지연에 따른 추가 비용이 발생할 경우 일체의 비용은 복합사업참여자가 부담한다. 또한 복합사업참여자는 이와 같은 조치에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없다.
- ⑧ 복합사업참여자는 하자 방지를 위해 노력하여야 하며, 하자처리는 민간사업자의 업무 범위 내에서 무한 책임을 다하며, 하자접수·처리·민원응대 등을 직접 수행한다. 또한 하자센터 운영계획을 입주기간 3개월 전까지 **LH의 승인**을 받아야 한다.
- ⑨ 설계, 시공 및 하자 관련으로 집단민원 및 국토부·지자체 등 타기관 민원 발생(이첩)시 복합사업참여자는 공모 시 제출한 민원대응계획에 따라 적극 해결하며, 중재기관을 통한 비용 발생 경우 민간사업자의 비용으로 조치한다.
- ⑩ 설계, 시공, 하자 등으로 인한 소송이나 언론보도가 발생할 경우 복합사업참여자가 주관하여 적극 대응하여야 하며, 소송 등의 결과에 따라 복합사업참여자의 귀책으로 입주자 등에게 배상하게 되는 비용(지연이자 및 소송비용 등)은 복합사업참여자가 책임을 진다.

제48조(사업의 성실 이행)

- ① LH와 복합사업참여자는 본 사업을 성실히 이행하도록 하며, 상호 신뢰 및 협력을 바탕으로 당해 공동사업이 기한 내 종료되도록 하여야 한다.
- ② 사업의 성실한 이행을 위하여 필요하다고 인정될 경우, LH는 공동사업시행과 관련된 업무를 복합사업참여자에게 요구 할 수 있으며 복합사업참여자는 이에 응하여야 한다.
- ③ 복합사업참여자는 건설공사에 따른 업무수행을 위하여 국토교통부 표준시방서 및 공공주택 관련지침을 준수하여야 하며, 원활한 업무수행을 위해 LH

의 각종 지침이나 절차, 서식 등을 활용할 수 있다.

- ④ 복합사업참여자는 제출된 사업계획서에 의거하여 성실하게 이행하여야 하며, 사업계획서와 다르게 이행(사업계획서와 설계·시공 불일치 등)하는 사항에 대하여 LH의 시정 지시가 있을 경우 이에 따라야 한다. 만약 복합사업 참여자 사유로 사업계획서의 내용과 다르게 이행할 수밖에 없는 사항에 대하여는 반드시 실시공 전 LH에 서면으로 사전보고 후 실무협의체의 의결(동등 이상의 자재·공법 결정 등)을 거친 뒤 추진하여야 한다. 복합사업참여자가 LH의 시정 지시에 따르지 않거나, 사전협의 절차 없이 변경시공된 사항이 확인되었을 경우 LH는 사업협약의 취소, 손해배상, 타지구 사업계획 평가시 감점 부과 등 제재조치를 취할 수 있다.
 - * 복합사업참여자는 LH가 사업승인·착공·시공 단계에서 사업계획서 이행여부 확인을 위한 자료 등을 요청하면 이에 응해야 한다.
- ⑤ 사업계획서와 다르게 이행되는 사항에 대하여 실무협의체 구성원은 별도 양식에 작성 및 누적관리 하고, 필요시(요청시) 민간참여사업 공모 주관부서에 해당사항을 제출(보고)하여야 한다.
- ⑥ 복합사업참여자는 중대재해 처벌 등에 관한 법률, 산업안전보건법, 건설기술진흥법 등 안전보건 관계 법령상의 발주자 및 시공자로서의 권리와 의무를 이행하여야 하며, 건설현장 근로자와 공사장 주변의 안전 및 보건의 확보되도록 조치하여야 한다.
- ⑦ 복합사업참여자는 건설현장에 불법행위가 발생하지 않도록 적극 관리하여야 하며, 현장에 불법행위가 발생하거나 혹은 불법의심행위를 인지했을 경우는 지체 없이 LH 및 관계기관에 신고하여야 한다.
- ⑧ 제4항의 구체적인 적용방안은 LH에서 따로 정하여 적용한다.
- ⑨ 복합사업참여자는 설계 VE 대상지구인 경우 설계 VE 업무에 적극 협조해야 한다.

제49조(구성원 상호간의 책임)

- ① 공동사업 주체 구성원이 분담하여 수행한 업무로 인해 분양계약자 등 제3자에게 끼친 손해는 해당 구성원이 책임진다.
- ② 해당 구성원은 자기가 수행한 업무로 인해 제3자와 분쟁이 발생한 경우에 자신의 비용으로 이를 처리하여야 하며, 다른 구성원이 제3자에게 손해배상을 한 때에는 해당 구성원에 대해 그 손해배상액과 소송비용 등의 구상을 청구할 수 있다.
- ③ 공동사업주체 구성원이 다른 구성원에게 손해를 끼친 경우에는 상호 협의하여 처리하되, 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 제56조에 따른다.
- ④ LH 및 복합사업참여자는 각자의 업무에 대해 무한 책임을 지고 성실히 임하여야 한다.
- ⑤ 각자의 업무영역 외의 업무 또는 책임 한계가 불분명한 업무가 발생할 경우는 공동사업시행자간 합의를 통하여 결정하며, 이로 인해 비용이 증감할 경우는 각각 사업지분율로 부담한다.

제50조(건설사업관리 등)

- ① 건설사업관리는 건설기술진흥법 등 관련법령을 준용하여 시행하며, 관련법령에 따라 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리업무를 대행하게 한다.(단, 현장여건 및 인력운용 상황을 고려, LH 직원이 직접 건설사업관리 업무를 수행할 수 있으며, LH 혁신안에 따라 건설사업관리 방식이 변경될 경우 변경안을 적용할 수 있다.)
- ② 복합사업참여자는 건설공사 수행과 관련한 업무에 대하여 LH(건설사업관리기술인)의 지시에 따라야 하고, LH에서 요청하는 경우 원활한 업무수행을 위하여 건설공사 업무전반에 대하여 건설기술정보시스템(COTIS)를 활용하여야 한다.
- ③ 복합사업참여자는 제19조 5항에 따른 사업계획서 내용 중 ‘현장구조안전관리 시스템’을 스스로 구축하고 각 현장마다 시스템 운영을 통해 설계 및 시공단계에서 시공적정성 확인 및 구조안정성 확보에 성실히 임하여야 한다.
- ④ LH가 건설사업관리용역사업자를 선정하여 건설사업관리업무를 대행한 경우, 이에 따르는 비용은 LH의 사업비에서 부담한다. 단, 건설사업관리기술인 사무실설치 및 비품 등은 복합사업참여자의 사업비에서 부담한다. 또한 복합사업참여자의 책임있는 사유로 사업기간이 연장되는 경우 발생하는 건설사업관리용역비 추가비용은 복합사업참여자의 사업비에서 부담한다.
- ⑤ 건설사업관리기술인은 본 사업이 복합사업참여자의 사업계획서 제안내용대

로 건설되는지 관리감독 하여야 한다. 특히 착공시점 복합사업참여자가 제출한 설계도서가 사업계획서 제안내용을 반영하였는지 확인하고(<서식30> 참조), 공사기간 중 동 내용대로 실시공 될 수 있도록 관리감독 하며, 제47조 제5항에 따라 사용승인을 위한 준공도면 제출시에도 동일하다(<서식31> 참조). 또한 복합사업참여자의 사업계획서 내용 중 건설사업관리 관련 제반 업무(사회적 가치 향상계획 등)도 준수될 수 있도록 관리감독 하여야 한다.

- ⑥ LH는 필요시 복합사업참여자의 건설공사 업무에 대한 각종 평가(시공평가 등) 및 검사(기성검사, 준공검사 등), 점검(시공실태점검, 사업계획서 이행실태점검 등) 등을 실시하고, 미흡시 LH 지침에 의거 품질미흡통지서 발급 등의 제재조치를 취할 수 있으며 그 결과를 LH가 발주하는 공사의 PQ 심사 기준으로 활용하거나, 타 민간참여사업 평가에 활용할 수 있다.
- ⑦ LH는 공정 및 품질관리가 미흡하거나 부도 등에 따라 정상적 준공이 어려운 경우 해당현장을 특별관리지구로 지정하여 중점관리 할 수 있다.
- ⑧ 건설공사에 대한 계약, 품질, 안전, 환경, 하자 및 민원관리 등 관련 업무를 소홀히 수행하여 집단민원, 중대하자, 안전사고 등이 발생할 경우 LH 관련 규정에 따라 제재조치를 취할 수 있다.
- ⑨ 복합사업참여자는 LH가 건설사업관리용역을 발주할 수 있도록 내역 등 관련자료를 요청할 시 협조 및 해당자료를 제출해야한다.
- ⑩ 제5, 6, 7항의 구체적인 적용방안은 LH에서 따로 정하여 적용한다.

제51조(하자관리)

- ① 복합사업참여자는 자체 분양주택 하자관리 기준에 준하여 업무를 수행하되 아래 기준을 준수하여야 한다.
- ② 입주지정기간 만료 후 6개월까지 도배, 마루, 타일 기능공을 250호당 각 1인 이상을 상주 배치하고, 6개월에서 1년까지는 1,000호당 각1인 이상을 배치한다. 기능공은 여성기능공을 우선으로 한다. 다만 상주하는 기능공 공종은 실무협의회 협의를 통해 변경가능하다.
- ③ 또한 하자센터와 관리소 방문 없이 세대내 월패드를 활용하여 전용부위에 해당하는 하자 신고와 보수일정안내 및 조율, 하자처리완료가 가능한 시스템을 구축하며, 하자관리 업무 전반에 대하여 건설기술정보시스템(COTIS)를 활용하여야 한다.
- ④ 하자센터는 입주종료일로부터 1년 이상 운영하고, 하자보수 스케줄링 및 해피콜 수행 매니저를 입주종료일로부터 6개월까지는 250호당 1인 이상을 6개월 이후부터 하자센터 종료 시까지 500호당 1인 이상을 배치하여야 한다. 다만, 하자센터 및 매니저는 입주자 집단민원 지구의 경우 민원 종료 시까지 운영하여야 한다.
- ⑤ 하자관리 및 인수인계에 대한 사항은 필요시 LH 내부 규정에 따라 운영할 수 있다.

- ⑥ 하자보수가 지연되어 복합사업참여자가 LH로부터 하자보수의 요구를 받은 날부터 LH가 지정한 기한까지 하자처리를 완료하지 아니한 경우 LH는 직접 하자보수를 할 수 있다.
- ⑦ 복합사업참여자는 하자보수 지연으로 인해 LH가 보수공사비를 선집행 하는 경우 보수비용에 대해 이의를 제기하지 않으며, 보수 완료 후 LH에서 요청한 대금 청구 지정기한까지 해당 금액을 LH에 납부하여야 한다.
- ⑧ 준공 및 입주시 하자보수율, 하자처리 및 기타 입주자 불편사항 등에 대한 민원대응 관련 LH는 별도의 지침에 따라 평가를 수행하고, 평가결과를 LH에서 공모한 타 민간참여사업 평가에 가·감점으로 활용할 수 있다.
- ⑨ 복합사업참여자는 하자심사분쟁조정위원회 판정이 결정된 경우 LH에 해당 내용을 보고하여야 하며, 60일 이내 처리를 완료하여야 한다. 이를 미이행한 경우 LH는 제51조 등에 따라 조치 할 수 있다.

제52조(공용시설 관리 서비스 제공)

- ① 복합사업참여자는 자회사 또는 주택관리자격이 있는 업체를 선정하여 관리사무소, 커뮤니티시설 운영 등 관리서비스가 입주자에게 제공 될 수 있도록 하여야 한다.
- ② 복합사업참여자는 관리사무소 및 커뮤니티시설(특화시설 포함) 등 운영하는 시설(집기류, 운동기구 등 복리(특화)시설 운영을 위해 적합한 비품) 일체를 구입하여 제공·설치(물품의 구입품목·설치 등 관련사항은 LH와 실무협의체에서 협의)하여야 하며, 입주자 대표회의가 구성된 후, 운영 및 시설 관리에 관한 사항은 입주자 대표회의와 협의하여 운영한다.(임대주택의 경우 LH와 협의)
- ③ 복합사업참여자는 원활한 입주지원 서비스 제공, 커뮤니티 서비스 제공 및 커뮤니티 활성화를 위하여 입주자 사전방문 행사개최, 입주지원 및 커뮤니티 서비스까지 민간의 자체 분양주택 기준에 준하여 적용하여야 하며, 이에 소요 되는 비용은 민간사업자 사업비에 포함된 것으로 한다.
 - * 입주지원서비스 예시 : 카페운영 및 음료제공, 입주기간 도시락제공, 매트리스 청소 등
 - * 커뮤니티서비스 예시 : 자녀양육상담, 수납정리, 정원가꾸기 클래스, 마을음악회 등
 - * 커뮤니티활성화 예시 : 일정기간(6개월 등) 피트니스 센터 운영 또는 주거서비스 코디 배치 등

제53조(분양업무 등)

- ① 분양업무는 복합사업참여자가 담당하며, 복합사업참여자는 분양성 제고를 위하여 홍보 활동 등을 적극 수행하며 이에 소요되는 비용은 복합사업참여자가 부담한다.
- ② 모델하우스 건설은 복합사업참여자가 담당하며, 단위세대 내 마감자재 등 설치에 필요한 자재를 조달한다.
- ③ 본 사업의 주택브랜드는 민간브랜드 사용을 원칙(임대주택사업도 민간브랜드

사용 가능)으로 하고, 공동사업자 브랜드를 조합하여 사용할 수도 있으며, 향후 LH의 브랜드 사용에 관한 방침 수립 시 복합사업참여자는 이에 따라야 한다. 민간브랜드를 사용할 경우 복합사업참여자는 LH에 대해 브랜드 사용의 대가를 요구할 수 없으며, 복합사업참여자 사업비에도 포함시키지 않아야 한다.

- ④ 복합사업참여자는 사업계획서에 브랜드 사용 계획서를 포함하여 제안하여야 하며, 사용 계획 변경시에는 LH와 사전협의를 통해 결정한다.
- ⑤ 분양업무의 제반 사항은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령에 따라 시행한다.
- ⑥ 모델하우스 건설규모, 단위세대 마감 등에 대해 LH와 실무협의체에서 협의하여야 한다.
- ⑦ LH가 필요하다고 인정하는 경우 중도금 무이자, 판매촉진비(미분양시), 발코니 무료 확장 등을 복합사업참여자와 협의하여 시행할 수 있으며, 구체적인 방법은 LH와 실무협의체에서 협의하여야 한다.
- ⑧ 제3항 및 제4항에도 불구하고 민간사업자와 LH는 추후 적용 브랜드에 대해서 재협의를 할 수 있다.

제54조(보증업무)

- ① 복합사업참여자는 준공된 주택에 대한 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, LH와 복합사업참여자 간에 하자보수 및 하자담보와 관련한 일체의 책임은 복합사업참여자에게 있다.
- ② 분양보증서의 발급에 관한 사항은 관련 법규 등에 따라야 한다.
- ③ 건축물의 인수인계시 하자보수보증서의 가입명의를 사용검사권자인 LH로 하며, 보증기간 만료시까지 관리한다. 단, 분양주택의 경우 입주자대표회의 구성 후 입주자대표회의가 하자보수보증서 이관에 동의할 경우 이를 이관할 수 있다. 기타 보증에 관한 사항은 별도로 사업협약서에서 정할 수 있다.

제55조(주택도시기금)

- ① 주택도시기금은 LH에서 수용을 원칙으로 하며, 주택도시기금의 관리 및 처리는 LH의 방침에 따른다.

제56조(분쟁해결)

- ① 본 사업과 관련하여 협약당사자간 발생하는 분쟁은 합의에 의하여 해결한다.
- ② 제1항의 규정에 의한 합의가 이루어지지 아니할 때에는 법원의 판결 또는 다른 상사중재원에 의하여 해결한다.

- ③ 복합사업참여자는 제1항 및 제2항의 규정에 의한 분쟁처리절차 수행기간중 공사의 수행을 중지 하여서는 아니 된다.

제57조(타 내용과의 위계)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 질의답변서가 상이한 경우 1. 질의답변서, 2. 공모지침서, 3. 공고문 순으로 해석한다.
- ② 민간사업자는 공모지침서 내용에 대하여 사전 질의하지 않은 내용에 대해서 해석이 불분명할 경우 LH의 해석에 따른다.(단, 공모지침서의 해석과 관련하여 이의 또는 견해의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 결정하며, 협의가 이루어지지 않을 경우 국내 관련법에 따른다.)
- ③ 사업협약서, 공모지침서, 사업계획서는 상호 보완하여 적용하되, 내용이 상이한 경우 사업협약서의 내용이 공모지침서에 우선하고, 공모지침서가 사업계획서에 우선한다.

제58조(기 타)

- ① (비용부담) 사업신청자는 사업신청서류의 작성과 제출 등에 소요되는 모든 제반 비용을 부담한다.
- ② (저작권) 선정된 사업계획서에 대한 모든 저작권은 필요한 범위내에서 합당한 보상을 전제로 LH가 우선적으로 양수할 수 있으며, 응모된 사업계획서와 작품은 LH의 계획에 따라 책자로 인쇄·발간하여 배포할 수 있다.
- ③ (전시) 응모된 사업계획서와 작품은 우선협상대상자로 발표 후 일정기간 동안 전시할 수 있다.