

성남 대장동·제1공단 결합 도시개발사업
민간사업자 공모 지침서

2015. 2. 13.



목 차

제1장 사업의 일반사항

제1절 사업의 일반사항	2
제1조 (목적)	2
제2조 (용어의 정리)	2
제2절 사업의 개요	4
제3조 (사업목적)	4
제4조 (사업기간)	4
제5조 (사업개요)	4
제6조 (사업의 범위)	7
제7조 (계획지침)	11

제2장 사업시행 조건

제8조 (보상계획 수립)	13
제9조 (프로젝트회사의 설립)	13
제10조 (출자지분을 변경)	14
제11조 (출자금의 회수 및 수익금 배분)	14
제12조 (선 수행용역 등의 인계)	14
제13조 (사업주체의 역할 및 책임)	15
제14조 (사업의 성실히행)	16
제15조 (사업계획서의 변경)	16
제16조 (기타전제조건)	16

제3장 사업신청자격 및 방법

제17조 (주택브랜드 사용)	17
제18조 (사업신청자격)	19
제19조 (신청서류)	19
제20조 (제출방법)	20
제21조 (사업신청방법 및 사업신청의 무효)	21

제4장 사업계획서 작성 기준 및 평가

제1절 사업계획서 작성기준	23
제22조 (적용원칙)	23
제23조 (사업계획서 목차)	23
제24조 (사업계획서 작성기준)	25
제25조 (사업계획서의 규격)	26
제26조 (부속서류 작성요령)	28
제27조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지)	28
제2절 사업계획서 평가	29
제28조 (사업계획서 평가분야 및 평가·배점기준)	29
제29조 (사업계획서 평가방법)	31
제3절 사업계획서 작성 지침	37
제30조 (사업계획서 및 운영계획 작성지침)	37

제5장 우선협상대상자 선정

제31조 (선정심의위원회 구성)	43
제32조 (심의결과와 공개)	43
제33조 (우선협상대상자 선정)	43
제34조 (우선협상대상자 선정 취소 등)	44

제6장 사업협약 체결 및 해지 등

제35조 (사업협약체결보증금 납부)	46
제36조 (사업협약 체결)	46
제37조 (사업협약이행보증)	47
제38조 (사업계획의 조정)	48
제39조 (사업협약 해제 또는 해지)	48
제40조 (손해배상)	49
제41조 (사업자공모지침서의 해석)	50

제7장 추진일정 및 기타

제42조 (추진일정)	52
제43조 (사업신청자 유의사항)	53
제44조 (기타사항)	54

별첨1 서식

<서식 1> 민간사업자 지정신청서	57
<서식 2> 서약서	58
<서식 3> 투자확약서	59
<서식 4> 인감신고서	60
<서식 5> 출자자 구성 및 지분율 계획	61
<서식 6> 법인일반현황	62
<서식 7> 총사업비	63
<서식 8> 채용조달 계획	64
<서식 9> 대표사선임서	66
<서식 10> 청렴이행서약서	67
<서식 11> 출자이행각서	69
<서식 12> 사업실적 현황	70
<서식 13> 서면질의서	71
<서식 14> 표지서식	72
<서식 14-1> 표지서식	73
<서식 15> 접수확인증	74

별첨2 사전검토기준

1. 사전검토기준(감점표)	76
----------------------	----

제1장

사업개요

제1절 사업의 일반사항

제2절 사업의 개요

제1장 사업의 개요

제1절 사업의 일반사항

제1조 (목적)

본 지침서는 성남도시개발공사(이하 ‘공사’ 라 함)가 성남시 분당구 대장동 210번지 일원과 수정구 신흥동 2458번지 일원에 ‘성남 대장동제1공단 결합 도시개발사업’을 시행하기 위한 민간사업자 공모에 필요한 사항을 정하는데 목적이 있다.

제2조 (용어의 정의)

본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

- ① “본 사업”은 성남시 분당구 대장동 210번지 일원과 수정구 신흥동 2458번지 일원에 ‘성남 대장동제1공단 결합 도시개발사업’을 말한다.
- ② “사업대상지”라 함은 본 사업을 수행하기 위한 부지로서 제5조에서 정의한 부지를 말한다.
- ③ “사업신청자”라 함은 공사와 함께 법인세법 제51조의2 규정을 충족하는 프로젝트 금융투자회사(PFV) 설립을 위해 참여하는 2개사 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하 ‘컨소시엄’이라 한다)로 도시개발법 제11조 제①항 제11호 및 동법 시행령 제18조의 규정을 충족시키는 자를 말한다.
- ④ “대표사”라 함은 컨소시엄 참여법인 중 출자비율이 가장 높은 자로서 ‘법인세법 시행령’ 제86조의2 제④항 제1호 가목에 해당되는 금융회사이며, 컨소시엄 구성원 으로부터 사업신청에 관한 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
- ⑤ “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 사업계획서 평가결과 최고 점수를 얻어 공사가 우선협상대상자로 선정한 컨소시엄을 말한다.
- ⑥ “사업협약”이라 함은 본 사업을 추진하기 위하여 제36조에 의하여 우선협상대상자와 체결하는 약정을 말한다.

- ⑦ “민간사업자”라 함은 공사가 우선협상대상자로 선정하여 제36조에 의하여 사업협약을 체결한 컨소시엄을 말한다.
- ⑧ “프로젝트회사”라 함은 본 사업을 추진하기 위해 공사를 포함한 아래 제⑨항에서 규정된 공공기관 및 민간사업자가 공동으로 출자하여 설립하는 법인을 말한다.
- ⑨ “공공기관”이라 함은 상기 제⑧항에서 규정하는 프로젝트회사에 출자하기 위해 공사가 선정한 ‘도시개발법’ 제11조 제①항 제1호 내지 제4호 및 동법시행령 제18조의 규정을 충족하는 공공기관 등을 포함한다.
- ⑩ “선정심의위원회”라 함은 평가분야별 사업계획서를 평가하고, 우선협상대상자를 선정하기 위하여 공사가 선정한 관련 분야 전문가인 선정심의위원으로 구성된 위원회를 말한다.
- ⑪ “총사업비”라 함은 사업신청자가 공사에 제출한 사업계획서상 본 사업의 수행에 투입되는 일체의 비용으로서, 보상비, 공사비, 용역비, SPC운영비, 부대비용, 세금, 공과금 및 기타 법률에 의하여 부과되는 각종 부담금 등을 포함한다.
- ⑫ “개발계획(안)”이라 함은 제7조 제②항에 의거하여 공사가 제공할 ‘성남 대장동제1공단 결합 도시개발사업’ 개발계획(안)을 의미한다.
- ⑬ “사업계획서”라 함은 사업신청자가 제24조 사업계획서 작성기준에 의거하여 작성하는 사업추진에 관한 포괄적인 기본계획을 말한다.

제2절 사업의 개요

제3조 (사업목적)

성남시의 지속적인 발전을 위한 전략적인 개발 필요성이 있어, 서로 다른 2개 지역을 하나의 구역으로 결합개발하여 계획적이고 체계적인 개발로 지역주민의 숙원사항을 해소하고 지역균형 발전을 도모하고자 한다.

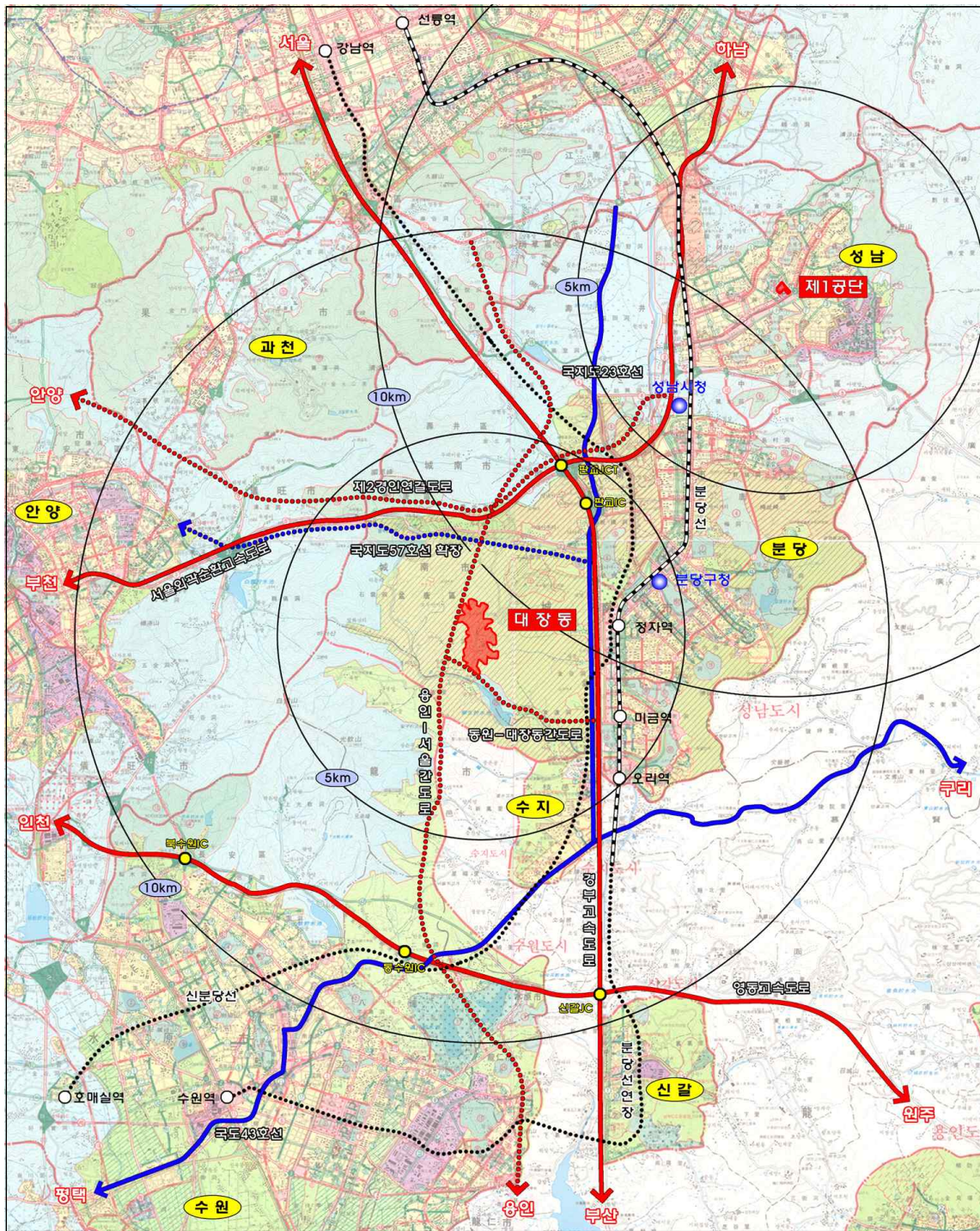
제4조 (사업기간)

- ① 프로젝트회사 설립일로부터 청산(예정)일까지로 한다.
- ② 사업신청자는 관련법령에 따른 본 사업의 정상적인 추진절차 등을 고려하여 상기 제①항의 프로젝트회사의 청산(예정)일을 제시하여야 한다.
- ③ 본 사업의 목적 달성을 위하여 필요한 경우 공사(이하 제2조 제⑨항에 의한 공공기관을 포함한다)와 민간사업자는 상호 협의하여 사업기간을 조정할 수 있다.

제5조 (사업개요)

본 사업의 주요내용은 다음과 같다.

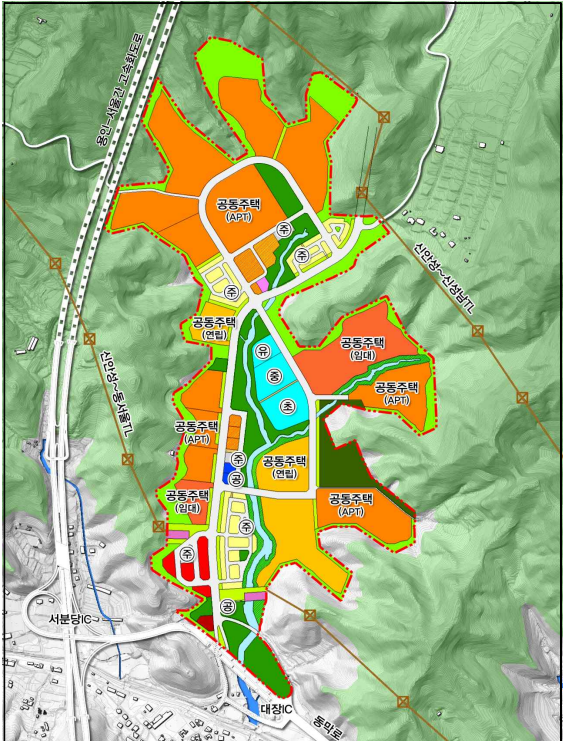
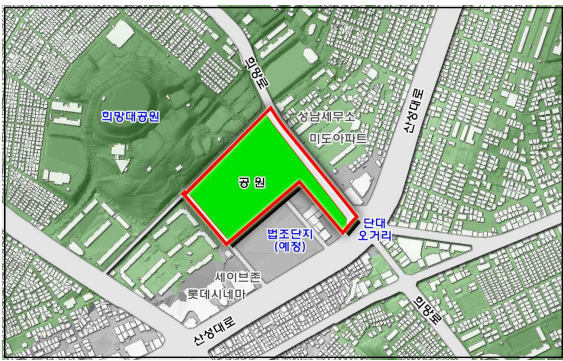
- ① 사 업 명 : 성남 대장동제1공단 결합 도시개발사업
- ② 위 치 : 경기도 성남시 분당구 대장동 210번지 일원
 경기도 성남시 수정구 신흥동 2458번지 일원
- ③ 면 적 : 968,890㎡ (대장동지역 : 912,868㎡, 제1공단지역 : 56,022㎡)
- ④ 사업방식 : 도시개발법 제11조 제①항 제11호에 의한 민관공동사업
- ⑤ 시행방식 : 도시개발법 제21조의 수용 또는 사용의 방식



대상지 위치도

⑥ 토지이용계획(안)

토지이용계획표

구 분			개발계획		비 고	
			면적(m ²)	비율(%)		
대장동+1공단합계			968,890	100.0	대장동 토지이용계획  제1공단 토지이용계획도 	
합계		912,868	94.2			
주거	소계	소계	427,906	44.2		
		공동	소계	384,154		39.6
			아파트	314,498		32.4
			연립	69,656		7.2
	단독주택(필지형)		29,554	3.1		
	준주거(근생)		14,198	1.5		
	상업	상업시설용지	9,164	0.9		
대장동 지역	소계	소계	475,798	49.1		
		공원	70,734	7.3		
		녹지	210,413	21.6		
		도로	120,882	12.5		
		주차장	6,371	0.7		
		버스차고지	1,738	0.2		
	공공	하천	27,987	2.9		
		학교	24,752	2.6		
		유치원	5,104	0.5		
		커뮤니티시설(공공청사)	3,424	0.4		
		종교시설	1,119	0.1		
		전기공급설비	3,274	0.3		
		합계		56,022	5.8	
1공단 지역	공원	47,987	5.0			
	도로	8,035	0.8			

※ 본 토지이용계획은 향후 실시설계 수립 및 사업추진 과정에서 변동될 수 있으며, 공모 참여자는 이에 대해서 이의를 제기할 수 없음

⑦ 사업추진형태

1. 본 사업은 특수목적회사(SPC)인 프로젝트회사 설립을 통한 민관합동 개발 방식으로 추진되며, 특수목적회사(SPC)의 형태는 법인세법 제51조의2 규정을 충족하는 프로젝트금융투자회사(PFV)로 한다.
2. 프로젝트회사는 공사와 민간사업자의 지분출자에 의해 설립 및 운영한다.

⑧ 사업 추진일정

1. 우선협상대상자 선정 : '15. 3.
2. PFV설립 : '15. 4.
3. 협의보상착수 : '15. 9.
4. 부지조성 및 공사착공 : '15. 11.
5. 부지조성 공사준공 : '20. 10.

※ 제6조 제③항 송전선로 지중화 공사는 상기의 사업 추진일정에 맞추어 부지조성 공사 준공 시까지 완료 하는 것을 원칙으로 한다.

단. 인허가 지연 등 지연 사유 발생 시 공사와 협의하여 조정 가능하다.

제6조 (사업의 범위)

① 건축물 분양

1. 분양택지는 건축물 분양을 원칙으로 한다. 단, 사업신청자가 국내 부동산 시장상황, PF여건 및 대출조건 등을 고려하여 일부(또는 전체) 블록을 택지로 분양하는 것이 유리하다고 판단할 경우 택지분양으로 제안하는 것이 가능하다.

구 분	면적 (㎡)	구성비(%)	공동주 택 구성비(%)	평균주택 규모(㎡)	용적률 (%)	세대수 (호)	인구 (인)	비 고
합 계	413,708	100.0	—	—	—	5,993	16,181	—
단독주택용지	29,554	7.1	—	240~265 (대지규모)		117	316	이주자택지
공동주택용지	384,154	92.9	100.0	—	—	5,876	15,865	—
아파트	314,498	76.0	81.8	—	—	5,106	13,786	—
A1	31,648	7.6	8.2	85㎡이하	180%	483	1,304	일반분양
A2	26,793	6.5	7.0	85㎡이하		409	1,104	
A3	35,725	8.6	9.3	85㎡초과		395	1,067	
A4	22,888	5.5	6.0	85㎡초과		253	683	
A5	14,061	3.4	3.7	85㎡이하		214	578	
A6	39,204	9.5	10.2	85㎡초과		433	1,169	
A7	11,373	2.7	3.0	85㎡이하		173	467	
A8	7,677	1.9	2.0	85㎡이하		117	316	
A9	8,595	2.1	2.2	85㎡이하		131	354	
A12	26,613	6.4	6.9	85㎡이하		406	1,096	일반분양
A13	32,031	7.7	8.3	85㎡이하		489	1,320	
연립주택	69,656	16.9	18.2	—	—	770	2,079	—
B1	11,794	2.9	3.1	85㎡초과	150%	109	293	일반분양
B2	21,079	5.1	5.5	85㎡초과		194	524	
B3	36,783	8.9	9.6	85㎡이하		467	1,262	

② 택지분양

1. 조성토지는 ‘도시개발법’ 및 기타 관련법령과 지침에 따라 공급하며, 향후 관련법령 및 지침 등이 개정될 경우 개정된 내용을 따른다.
2. 단독주택용지(117필지)는 이주자택지 및 협의양도인택지로 우선 공급하는 것을 원칙으로 한다.
3. 조성토지의 가격평가는 ‘부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률’에 따른 감정평가업자가 감정평가 한 가격으로 하되 학교, 폐기물처리 시설, 공공청사, 사회복지시설, 임대주택의 경우 감정가격 이하로 정할 수 있다. 사업신청자가 임

대주택사업(임대주택건설, 임대주택 관리 및 운영, 분양전환 포함)을 사업범위에 포함하여 사업계획을 수립할 수 있다.

- 임대주택용지 중 1개 블록은 공사에 이익배분으로 제공할 수 있으나, 공사에서 원하지 않는 경우에는 상기 1호에 따라 공급하기로 한다.

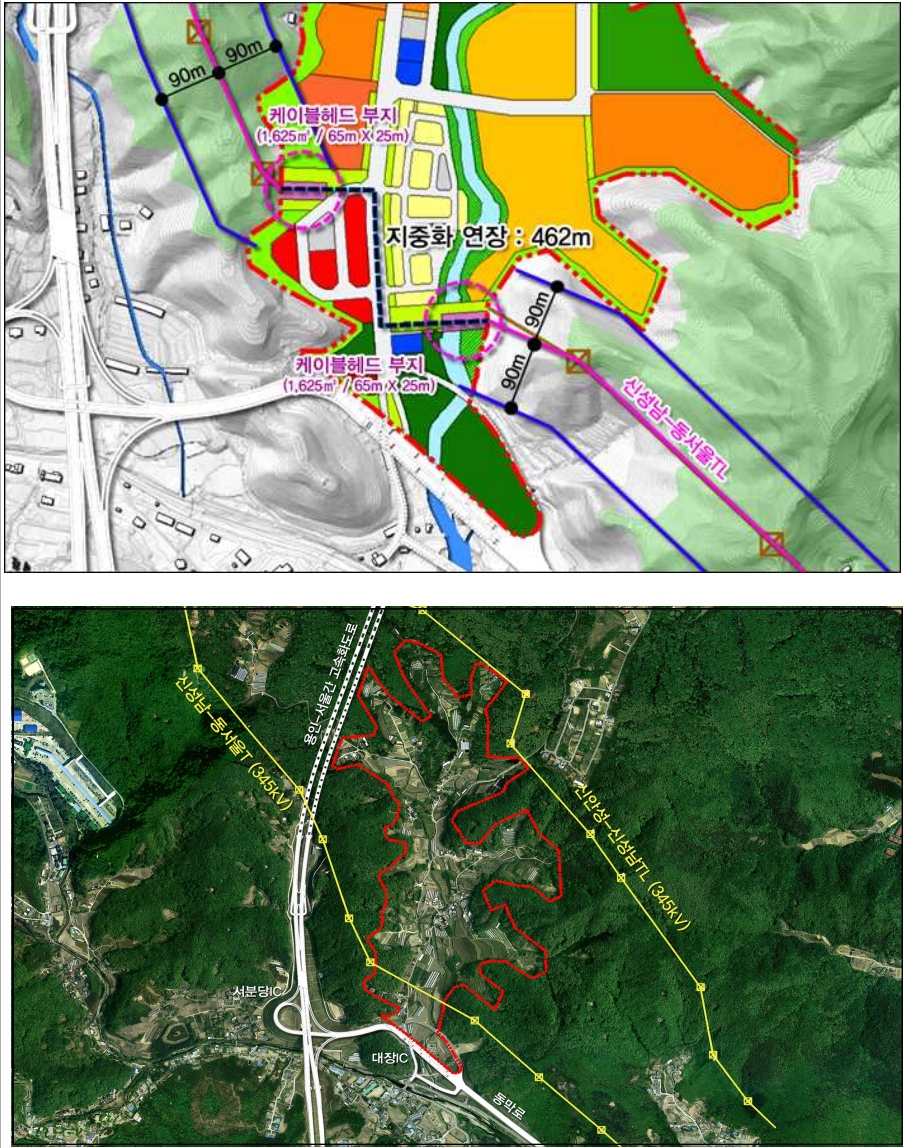
택지 분양면적표

구 분				개발계획	
				면적(m ²)	
대장동 지역	주거	소계		427,906	
		공동	아파트	57,890	
		단독주택(필지형)		29,554	
		준주거(근생)		14,198	
	상업	상업시설용지		9,164	
	공공	주차장		6,371	
		버스차고지		1,738	
		학교		24,752	
		유치원		5,104	
		커뮤니티시설(공공청사)		3,424	
		종교시설		1,119	
		전기공급설비		3,274	

③ 송전선로 지중화 공사

- 프로젝트회사는 다음의 송전선로 지중화 공사를 직접 시행하거나 설치비용을 부담해야 한다.
- 대상지를 관통하는 신성남~동서울 TL 구간(345Kv)
- 예상사업비 : 약 284억원
- 예상사업비는 한국전력공사(수원 경기지역본부 전력관리처) 협의결과를 반영한 예정금액으로 향후 변경가능하며 세부사항에 대해서는 상호 협의하여 결정한다.

송전선로 현황

구 분	① 신성남 ~ 동서울TL	② 신안성 ~ 신성남TL
위 치	대상지 남측	대상지 북측
용 량	345Kv	345Kv
선로구간	신성남 변전소 ~ 동서울 전력소	신안성 변전소 ~ 신성남 전력소
		

제7조 (계획지침)

프로젝트회사는 본 사업을 수행함에 있어 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

- ① ‘제4차 국토종합계획 재수정계획(2011~2020)’, ‘2020년 수도권 광역도시계획’, ‘제3차 수도권정비계획(2006~2020)’, ‘2020년 성남시 도시기본계획(변경)’, ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘도시개발법’, ‘건축법’, ‘주택법’, ‘성남시 조례’ 등 본 사업과 관련된 상위계획 및 법령, 지침을 준수하여야 한다.
- ② 개발계획과 관련된 사항에 대해서는 ‘성남 대장동제1공단 결합 도시개발사업’을 위한 결합도시개발구역 지정 고시(성남시 고시 제2014-99호), 성남 대장동제1공단 결합 도시개발사업 개발계획(안, 변경) 및 실시계획인가(향후 추진 예정)의 세부 계획 내용 및 승인 조건 등을 준수하여야 한다.

제2장

사업시행 조건

제2장 사업시행 조건

제8조 (보상계획 수립)

- ① 본 사업의 시행으로 인해 발생하는 이주자들에 대한 이주 및 보상계획을 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’에 따라 수립하여야 하며, 구체적인 방법은 공사와 민간사업자가 상호협의를 통해 정한다.
- ② 사업신청자는 사업계획 수립 시 토지보상비, 지장물보상비, 권리보상비, 이주대책비 등을 포함하여 보상금액을 산정하되, 사업신청자는 사업계획서 제출 시 감정평가법인의 검토서를 별도로 제출하여야 한다.

제9조 (프로젝트회사의 설립)

- ① 프로젝트회사의 설립과 관련된 세부사항은 공모지침서 제36조에 의하여 체결하는 사업협약에 따라서 사업협약 체결일로부터 30일 이내에 프로젝트 회사를 설립하여야 한다. 단, 공사의 동의가 있는 경우 상호 협의하여 설립기한을 연장할 수 있다.
- ② 프로젝트회사의 자본금 및 출자자별 지분은 ‘도시개발법’ 등의 규정에 따라 공공의 출자비율은 50%+1주, 민간사업자는 50%-1주로 하되, 본 사업계획서 제출 시에는 민간사업자의 지분율은 49.9%로 제안하고 선정 후 민간사업자가 제출한 사업계획서를 기초로 공사와 협의하여 민간사업자의 출자지분을 확정한다.
- ③ 민간사업자가 사업계획서에서 프로젝트회사를 법인세법상의 프로젝트 금융투자회사로 제안하는 경우에는 법인세법 제51조2 및 동법 시행령 제86조2의 요건을 충족할 수 있는 출자자 및 임원(이사, 감사) 구성 등을 제안하여야 한다.
- ④ 민간사업자가 사업계획서에서 프로젝트회사를 법인세법상의 프로젝트금융투자회사로 제안하는 경우에는 설립자본금의 규모가 법인세법상의 요건을 충족하도록 하여야 하며, 설립자본금은 금오십(50)억원으로 한다.
- ⑤ 프로젝트회사 설립과 관련한 기타 사항은 사업협약에서 정하며, 상호 신뢰에 입각하여 공사와 민간사업자가 협의하여 정한다.

제10조 (출자지분을 변경)

- ① 우선협상대상자 선정 후 프로젝트회사 설립 전 까지 공사의 승인 없이 [별첨 1] <서식 5>에 의거한 출자자 구성 및 지분을 계획을 변경할 수 없으며, 공사의 승인 없이 변경할 경우 우선협상대상자 선정을 취소하거나 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- ② 프로젝트회사 설립 이후 출자자 또는 그 출자자의 지분율을 변경하고자 할 때에는 공사의 사전승인을 득하여야 한다.

제11조 (출자금의 회수 및 수익금 배분)

- ① 공사는 사업기간 종료 시 출자금을 현금으로 회수한다.
- ② 공사의 출자금 회수시기 등 기타 세부적인 사항은 제36조에 의한 사업 협약에서 상세히 정한다.
- ③ 공사와 민간사업자는 사업기간 종료시점의 총 수익금에 대하여 사업협약 시 정한 방법으로 배분한다. 성남 기존 시가지 중심지역인 신흥동 역세권지역에 부족한 근린공원 조성을 위한 제1공단 공원조성 재원으로 공사의 개발이익을 활용한다.
- ④ 수익배분과 관련된 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.

제12조 (선 수행용역 등의 인계)

- ① 프로젝트회사의 설립 전 공사 및 성남시가 본 사업을 위해 체결한 협약 및 추진용역 등에 대하여 프로젝트회사 설립 후 지체 없이 공사 및 성남시로부터 권리 및 의무를 인계받아 협약 이행 및 변경계약을 체결하여야 한다.
- ② 프로젝트회사의 설립 전 성남시, 공사, 민간사업자가 본 사업을 위해 지출한 투입비용에 대해서 프로젝트회사 설립 후 지체 없이 정산하여야 한다. 정산항목에 대해서는 공사와 민간사업자가 상호 협의하여 결정한다.

제13조 (사업주체의 역할 및 책임)

① 프로젝트회사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

1. 프로젝트회사는 본 사업의 시행자로서 인·허가, 보상, 공사시행, 준공, 분양 등 사업수행 전체에 대해 책임과 권한을 갖는다.
2. 프로젝트회사는 자산관리·운용 및 처분에 관한 업무를 사업신청자 구성원 중 1인을 자산관리회사로 선정하여 위탁한다.
3. 자산관리회사의 사업수행에 대한 감독 역할을 수행한다.

② 공사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

1. 프로젝트회사가 공사에 요청하는 경우 자산관리·운용 및 처분에 대한 업무를 수행하는 자산관리회사에 공사 직원을 파견하여 계획·관리 등 개발사업 업무를 수행할 수 있다.
2. 공사는 전체 프로젝트의 성공적인 수행을 위해서 프로젝트 회사와 용역계약을 통해 토지 보상 대행 및 관련 인허가 업무 지원 등을 한다.
3. 프로젝트회사가 본 사업을 수행하는데 필요한 사항에 대해 적극적으로 협조한다.

③ 민간사업자의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

1. 민간사업자는 본 사업의 사업자금 조달 등 사업계획서와 사업협약에서 정하는 바에 따라 본 사업이 성공적으로 추진될 수 있도록 제반사항에 대해 책임을 진다.
2. 프로젝트회사가 민간사업자에게 요청하는 경우 자산관리·운용 및 처분에 대한 업무를 수행하는 자산관리회사에 직원을 파견하여 개발사업 업무를 수행할 수 있다.
3. 민간사업자의 개별 구성원이 그 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 대체 출자자를 선정하거나 민간사업자의 다른 구성원이 그 의무를 이행하여야 한다.
4. 프로젝트회사가 본 사업을 수행하는데 필요한 사항에 대해 적극적으로 협조한다.

④ 자산관리회사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

1. 프로젝트회사에 대한 자산관리회사로서 본 사업 전반의 계획·관리 등의 업무 수행 및 기타 프로젝트회사의 사업수행을 위하여 필요한 사항을 지원한다.
2. 자산관리회사의 역할과 책임은 프로젝트회사와 체결하는 자산관리업무위탁계약

에서 상세히 정한다.

제14조 (사업의 성실히행)

공사는 사업의 성실한 이행, 부실시공방지를 위하여 필요하다고 인정될 경우 개선을 요구할 수 있으며, 이에 대해서는 상호 협의하여 결정한다.

제15조 (사업계획서의 변경)

- ① 본 사업의 공모기간 및 민간사업자 선정과정에서 공사의 사업계획이 변경될 경우에는 공사는 공모지침서를 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업 계획서의 변경을 요청할 수 있으며, 사업신청자는 이러한 공사의 변경 및 변경요청을 인정하고 이에 응하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 공사에 어떠한 이의도 제기할 수 없고, 공사는 이에 대하여 책임을 지지 않는다.
- ② 공사는 제①항과 관련하여 공모기간의 연장이 필요한 경우에는 제44조에 따라 공지하여야 하며, 이에 대한 확인의무는 사업신청자에게 있다.

제16조 (기타전제조건)

- ① 본 공모지침상에 제시된 사업성분석을 위한 기본조건들은 ‘성남 대장동·제1공단 결합 도시개발사업’ 개발계획(안) 및 공사의 사업 및 출자타당성 검토용역을 통해 도출된 것으로써 사업계획서 평가를 위한 근거자료로만 사용되어야 하며, 향후 세부적인 실시계획이 확정된 후 민간사업자가 제시한 사업계획서를 기본으로 세부적인 조건들을 협의해야 한다. 단, 사업신청자가 사업제안 시 공사에게 제시한 출자자간 사업이익 분배 비율 등 사업이익 분배 방법은 향후 사업계획 변경에도 불구하고 그대로 유지되어야 한다.
- ② 민간사업자는 향후 프로젝트회사 설립 후 기본 및 실시설계를 진행함에 있어 중요 사항들의 결정 및 변경에 대해서는 상호 협의하여 결정한다.
- ③ 사업신청자는 본 공모에 참가등록 시 서약서를 제출함으로써 본 공모 지침서의 모든 내용을 수락하는 것으로 인정한다.

- ④ 사업신청자는 우선협상대상자로 선정된 후 특별한 사유가 없는 한 사업계획서에 제시한 조건 외에 새로운 조건 수용을 공사에 요구하여 협약 및 프로젝트회사 설립, 협약이행보증금 납부 등의 절차를 지연하여서는 안된다.
- ⑤ 사업신청자가 차입금(타인자본)에 대하여 지급보증, 조건부 채무인수, 토지환매부조건 매입확약, 미분양 매입확약 등 공사 및 성남시에 채무부담을 전가하는 조건을 제시하는 경우 공사는 이러한 조건의 수용가능 여부를 판단하여 해당 사업계획서를 제31조 선정심의위원회에서 별도평가 한다.

제17조 (주택브랜드 사용)

사업신청자는 분양성·사업성 증진 및 브랜드가치 제고를 위해서 주택브랜드 사용계획을 제시하여야 한다.

※ 제6조의 사업범위를 택지분양만으로 제안하는 경우에도 동일하다.

제3장

사업신청자격 및 방법

제3장 사업신청자격 및 방법

제18조 (사업신청자격)

- ① 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 2개사 이상의 법인으로 구성된 컨소시엄으로 하며, 각 법인은 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
- ② 상기 사업신청 가능자에 ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’에 따른 간접투자 기구 및 신탁은 포함되며 사업시행자와 시공사간 이해상충 문제를 해결하기 위해 ‘건설산업기본법’에 따른 건설업자는 제외한다.
- ③ 사업신청은 컨소시엄 참여업체의 위임을 받아 컨소시엄 대표사 명의로 사업신청을 하여야 한다.
- ④ 컨소시엄의 대표사는 ‘법인세법 시행령’ 제86조의2 제④항 제1호 가목에 해당하는 금융회사로 하고, 출자지분이 가장 높은 자로서 프로젝트회사에 대한 출자지분을 14%이상으로 하여야 한다.
- ⑤ 사업신청자는 컨소시엄 협약서(각 출자자의 책임과 의무가 명시된 합의서) 및 대표사에 대한 권한 위임장을 제출하여야 한다.
- ⑥ 사업신청서류 접수일 현재 ‘지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’, ‘독점규제 및 공정거래에 관한 법률’ 등 관련규정에 의한 처분으로 입찰자격이 제한 또는 상실된 자, 부도파산 처리된 자는 본 사업에 참여할 수 없으며, 컨소시엄 구성원이 될 수 없다.

제19조 (신청서류)

사업신청자가 사업 신청 시 제출하는 서류는 다음과 같다.

- ① 민간사업자 지정신청서 ([별첨1] <서식1>) 및 첨부서류 각 1부.
- ② 사업계획서(사업신청 대표사 법인 인감 날인본 1부 포함) 20부.
- ③ 전산파일 CD(또는DVD) 3식.
- ④ 도시개발법 시행령 제18조에 규정된 각종 사업실적 및 시공능력평가액에 대한 근거

자료(해당자에 한함) 1식.

- ⑤ 최근 3년간 Project Financing 사업(미착공 사업 제외)의 해당 발주처가 발급한 참여 실적 증명서(해당자에 한함) 1식.
- ⑥ 기타 공사가 심의를 위하여 요청하는 서류 1식.

제20조 (제출방법)

- ① 사업계획서의 표지에 사업신청자의 상호는 원본 1부만 기재하고 19부에는 기재하지 않으며, 원본에는 각 페이지별로 대표사의 법인인감 (또는 사용인감)을 날인하여 제출하여야 한다.
- ② 사업계획서는 규격에 맞게 백색모조지로 이중포장하고, 아무것도 표기하지 않는다.
- ③ 민간사업자 지정신청서, 첨부서류, 기타 서류 및 CD(또는 DVD) 등은 대봉투 (규격봉투 4호)에 넣어 밀봉 후 제출한다.
- ④ 사업계획서 제출 시 사업계획서 파일(한글2007버전이하, *.hwp) 및 사업성 분석파일 (Excel 2007버전이하), 이미지파일(*.jpg) 등의 전산파일은 CD(또는 DVD)에 수록하여 3식을 제출한다.
- ⑤ 사업신청자가 제출한 사업계획서는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분 기타 관련법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한, 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.
- ⑥ 사업신청자는 제출의무서류가 아니더라도 공사의 요구가 있거나, 사업 계획 설명을 위해 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.
- ⑦ 공사는 본 작성지침을 추가 또는 수정할 수 있으며, 이 경우 사업신청자는 이에 따라야 한다.
- ⑧ 사업신청자는 공사에 제출한 사업신청서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없으며, 공사는 제출받은 사업신청서류를 반환하지 않는다.

제21조 (사업신청방법 및 사업신청의 무효)

- ① 사업신청자는 자본금(자기자본)에 대해서 투자확약서 및 조달계획을 제출하고, 차입금(타인자본)에 대해서 대출 확약서(조건부 대출확약서도 가능) 또는 대출의향서를 사업계획서에 포함하여 제출해야 한다.
- ② 사업계획서의 차입금(타인자본)에 대하여 조건부 대출확약서 또는 대출 의향서를 포함하여 제출한 경우, 차입금(타인자본)의 조달예정금액에 대해서는 실시계획인가일로부터 30일 이내에 대출약정서를 체결해야 한다.
- ③ 사업신청의 무효사유는 다음과 같다.
 - 1. 제18조에 해당하는 신청자격이 없는 자가 사업신청 한 경우
 - 2. 제19조에 해당하는 신청서류가 미비 된 경우

제4장

사업계획서 작성 기준 및 평가

제4장 사업계획서 작성 기준 및 평가

제1절 사업계획서 작성기준

제22조 (적용원칙)

- ① 사업신청자는 제30조에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성한다.
- ② 사업계획은 사업의 성공을 위해 구체적이고 실현 가능한 “사업계획” 및 “운영계획” 등이 포함되어야 한다.
- ③ 본 사업계획서 작성지침(이하 '본 작성지침'이라 한다)은 사업신청자가 사업계획서 작성 시 지켜야 할 사항으로서 본 작성지침에서 제시되지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따라 작성한다. 사업계획서는 우선협상 대상자 선정 후 진행되는 협상의 토대이므로 정확한 사실에 기초하여 작성하여야 한다.
- ④ 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견될 경우에 공사는 당해 사업신청자의 사업 신청을 무효로 할 수 있다.

제23조 (사업계획서 목차)

사업계획서는 다음 목차에 따라 작성함을 원칙으로 하되, 필요시 항목을 세분화 하거나 일부 조정하여 기술할 수 있다. 사업계획서는 사업계획, 운영계획 분야로 구분되며 제27조의 사업계획서 평가 내용을 충분히 설명할 수 있는 수준으로 작성하여야 한다.

- ① 제1장 사업개요
- ② 제2장 사업계획
 1. 사업계획 이행전략
 - 사업에 대한 분석
 - 보상계획
 - 공사비 절감계획

- 분양계획
- 적정 사업관리 수수료 제시

2. 사업성분석

- 사업성분석
- 사업이익의 규모

3. 재원조달계획

- 재원조달계획
- 금융비용

③ 제3장 운영계획

1. 사업수행능력

- 출자자 구성의 우수성
- 출자자의 재무 건전성
- 출자자의 사업 실적 등

2. 프로젝트 회사 관리·운영계획

- 프로젝트 회사 설립 및 운영계획
- 사업 리스크 분석 및 관리방안
- 사업수익 배분

3. 자산관리회사 설립 및 운영계획

- 자산관리회사 설립 및 운영계획

제24조 (사업계획서 작성기준)

- ① 사업계획서는 제30조의 내용을 기준으로 1권으로 작성한다.
- ② 사업신청자는 사업계획서 작성 시 각 평가항목마다 적합한 내용을 기술 하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 사업계획서 작성 시 공개를 원하지 않는 재무관련 자료 등을 별권으로 편철하여 제출할 수 있다.
- ④ 사업계획서 중 사업신청자의 재무관련 자료와 “사업계획” 및 “운영계획” 관련 내용 중 필요한 사항에 대하여 공인회계사의 확인을 받아야 한다.
- ⑤ 본 사업과 관련하여 공사에 제출하는 각종 서류 날인에 사용하는 사업 신청자의 인감은 반드시 [별첨1] <서식 4>에 의거한 인감(변경)신고서에 따라 신고한 인감을 사용하여야 하며, 신고한 인감을 변경하고자 하는 경우에도 인감(변경)신고서를 작성하여 신고하여야 한다.
- ⑥ 첨부서류 중 각종 증빙서류는 본 공모 공고일 이후에 발행된 것만 유효하다. 단, 본 공모 공고일 이전의 것으로 제출함이 불가피한 경우에는 그 사유서를 첨부하여야 한다.
- ⑦ 사업계획서 작성에 필요한 주요지표는 다음과 같다.
 1. 가격산출기준 : 본 공모 공고일 현재의 정상가격
 2. 실질할인율 : 사업신청자 자율제시
 3. 차입이자율 : 사업신청자가 자율적으로 제시하되 표면이자율 외 대출 수수료, (미분양)담보대출확약수수료, 금융자문 및 주선수수료, 대리은행 수수료, 자금관리수수료, 등을 포함한 실효 이자율(All-In Cost)을 별도 제시한다. 단, 부동산신탁수수료 등 대출부대비용은 제외한다.
 4. 환율 : 본 공모 공고일 현재 서울외국환중개(주) 발표 기준 환율
 5. 물가상승률 : 본 공모 공고일 현재 통계청 발표 소비자 물가지수
 6. 도량형 : 국제단위계(SI)
 7. 주요 사업비용

구분		금액(천원)	비고
토지조성관련	기본조성공사비	87,232,757	1공단 공원조성비 포함
	기타조성공사비	28,390,480	송전선로 지중화 공사
	소계	115,623,237	
각종부담금	광역교통부담금	14,019,982	
	생태계보전협력금	53,453	
	농지보전부담금	25,342,130	
	대체산림조성비	821,158	
	하수도원인자부담금	5,011,124	
	소계	45,247,847	
합계		160,871,084	

※ 주요 사업비용은 공사의 사업 및 출자타당성 검토 용역에서 제시된 금액이며, 향후 실시계획 및 제영향평가 진행 후 실시계획승인 내용을 바탕으로 공사비를 재산정할 예정이다. 프로젝트 회사는 재산정된 공사비를 사업계획에 반영하여야 하며, 이에 대해서 이의를 제기할 수 없다.

제25조 (사업계획서의 규격)

- ① 사업계획서의 표지는 [별첨1]의 <서식 14>, <서식 14-1>을 도서규격 및 편철에 맞추어 사용하도록 한다.
- ② 사업계획서는 100페이지 이내로 작성하며, 표지를 제외하고 모두 페이지 수로 산정한다. (지정매수초과 시 감점)
- ③ 사업계획서 규격 및 세부 작성지침은 아래 각 호의 규정에 따라 작성하여야 한다.
단, 표와 그림 등은 이미지 형식(*.jpg)으로 변경이 가능하다. (위반 시 감점)

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

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

2. 재질

가. 표지 : 색상(무색) 레자크지 200g/m²

나. 본문 : 백상지 100g/m²

다. 간지 : 연녹색(색지)

3. 인쇄방법 : 컴퓨터 조판 인쇄, 양면인쇄(출력)

4. 제본방법 : 무선좌철(끈이나 철선을 사용하지 않고, 좌단을 본드제본)

5. 글자색상 : 흑색

6. 글자모양 : 신명조

7. 쪽 번 호 : 하단 중앙에 “-1-” , A3규격은 “-1,-2-” 로 표기

8. 줄 간 격 : 200%

9. 여 백 : 좌 (25.4mm), 우 (25.4mm), 상 (12.7mm), 하 (12.7mm)

10. 구성 및 편집

가. 대분류 : 글자크기(18point)

제1장

제2장

나. 중분류 : 글자크기(15point)

1.1

1.2

다. 소분류 : 글자크기(13point)

1.1.1

1.1.2

라. 본문내용: 글자크기(13point)

1) / 가) / (1) / (가) / ①...

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

- ④ 사업계획서 작성 시 평가항목 반영사항을 다음 서식에 의해 작성하여 목차 앞에 넣도록 하며, 전체 페이지 수에 포함시킨다.

서식사례

평가항목	평가요소	세부배점	평가내용	반영사항	해당 페이지
사업계획 이행전략	사업에 대한 분석				
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

제26조 (부속서류 작성요령)

- ① 사업신청자는 [별첨1] <서식 1>에 따라 민간사업자 지정신청서를 작성, 사업계획서와 부속서류를 첨부하여 신청하여야 한다.
- ② 사업신청자는 컨소시엄 구성원의 지분, 책임과 의무가 명시된 구성원 간 체결한 합의서를 첨부하여야 한다.
- ③ 사업신청자는 [별첨1] <서식 2>에 서약서를 작성하고, [별첨1] <서식 4>에 따라 사업신청자 구성원 각각의 인감을 서약서에 첨부하여 신청한다.
- ④ 부속서류 내 인감날인 누락, 재무자료의 공인회계사 확인 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 첨부자료의 제출 누락 등의 상황 발생시, 공정한 평가를 위하여 해당 평가요소에 대해 “0” 점 처리 한다.

제27조 (사업계획서 등의 수정, 반환 금지)

사업신청자가 사업계획서 평가를 위하여 최종 제출한 사업계획서 등 제반 서류는 공사의 공식 요청 없이 수정 또는 보완할 수 없고, 일절 반환하지 아니한다.

제2절 사업계획서 평가

제28조 (사업계획서 평가분야 및 평가·배점기준)

- ① 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하여 시행한다.
- ② 사전검토는 공사에서 실시하며, 계량지표 평가와 사업신청자가 제출한 재무 관련자료 등을 확인하고 작성지침 및 관련법규의 위반 여부를 검토하여 사업신청자의 확인 절차를 거친 이후 선정심의위원회에 상정 하여 감점여부를 결정한다.([별첨2] 사전검토기준)
- ③ 본 평가는 제31조에 의하여 구성된 선정심의위원회를 통하여 심의·평가 한다.
- ④ 사업신청자는 평가 당일 제출된 사업계획서에 대한 프리젠테이션을 할 수 있다. 프리젠테이션 여부는 홈페이지(www.isdc.co.kr) 또는 유선으로 공지한다.
- ⑤ 사업계획서의 평가는 “사업계획” 및 “운영계획” 으로 평가하며, 평가항목의 각 평가 요소별 평가내용과 배점은 다음과 같다.

1. 사업계획 평가 (650점)

평가항목	평가요소	배 점	평가내용	세부배점	평가방법
사업계획 이행전략 (290점)	사업에 대한 분석	40	-사업구조에 대한 이해 및 분석 -시 장기 발전에 대한 기여도	20 20	상대평가 상대평가
	보상계획	130	-토지 및 지장물 보상계획 - 보상계획 수립 시 다양한 보상계획 수립	30 100	상대평가 상대평가
	공사비 절감계획	40	-부지조성 공사비 평가 - 주택건설 공사비 평가	20 20	절대평가 절대평가
	분양계획	40	- 분양을 위한 마케팅 및 홍보 계획 등 - 상품분석 및 예상수요 분석의 정확성	20 20	상대평가 상대평가
	사업관리 수수료	40	-공사에서 수행 예정인 적정 사업관리 수수료 제시	40	절대평가
사업성 분석 (110점)	사업성 분석	80	-시장 분석의 타당성, 논리성, 실현 가능성 -사업수지분석의 적정성 (사업비 산정, 현금흐름 추정)	20 40	상대평가 상대평가
			-재원조달 규모의 타당성	20	상대평가
	사업이익의 규모	30	-사업이익 및 수익률 규모	30	상대평가
재원조달 계획 (250점)	재원조달 계획	180	-재원조달계획의 안정성 및 실현가능성 - 재원조달의 조건 : 공사의 미분양매입 확약 등 조건 요청 여부	80 100	상대평가 별도평가
	금융비용	70	-차입금에 대한 적정금리의 제시	70	절대평가

2. 운영계획 평가 (350점)

평가항목	평가요소	배 점	평가내용	세부배점	평가방법
사업수행 능력 (200점)	출자자구성의 우수성	30	-출자자간 역할 분담의 적정성	30	상대평가
	출자자의 재무 건전성	100	-사업의 안정적 수행을 위한 출자자의 신용 등 급의 우수성(대표사 평가)	30	절대평가
			- 사업의 안정적 수행을 위한 출자자의 신용등 급의 우수성(컨소시엄 평가)	20	절대평가
			-대표자의 자기자본 규모	30	절대평가
			- 출자자의 자기자본 규모(컨소시엄 평가)	20	절대평가
	출자자의 사업실적 등	70	- 컨소시엄 대표사의 부동산 PF사업 대출주잔 및 대출 실적(대출한도 약정 기준)	70	절대평가
프로젝트 회사 관리운영 계획 (130)	프로젝트회사 설립 및 운영계획	20	-프로젝트 회사 설립 및 운영계획	20	상대평가
	사업 리스크 분석 및 관리방안	40	- 사업리스크 분석 및 처리계획 (사업비, 보상비, 분양률 등 주요 요소 변동 시 관리방안) - 사업단계별 리스크 관리계획평가	40	상대평가
	사업수익 배분	70	-공사의 사업이익 배분 제시	70	절대평가
자산관리 회사 설립 및 운영계획 (20점)		20	-자산관리회사 설립 및 운영계획	10	상대평가
			-조직편성 및 인력운영 계획	10	상대평가

제29조 (사업계획서 평가방법)

① 평가방법은 상대평가와 절대평가, 별도평가방식을 혼용하되, 상대평가 및 별도평가는 선정심의위원회에서 수행하고, 절대평가는 공사에서 직접 수행한다.

② 상대평가

1. 평가요소별 가장 우수한 사업신청자로부터 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 배분율에 불구하고 A, B, C, D, E 순으로 1개씩 배분한다.
2. 등급별 사업신청자수의 배분은 전체 사업신청자 수에 위 등급별 배분율을 곱하여 산출하며 산출결과 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. 제①항 및 제②항에 따라 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래와 같다.

등급별 배분 분포

등 급	사 업 신 청 자 수													
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
A	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2
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

③ 평가요소의 등급별 배점은 아래의 배점기준에 따라 선정심의위원이 정한다. 사업신청자가 제출한 사업계획서에 평가분야의 내용이 누락될 경우 이를 '0'점 처리한다.

등급별 배점기준

등 급	A	B	C	D	E
배 점	100%	90%	80%	70%	60%

④ 재원조달계획(180점)평가 중 재원조달 조건으로 미분양매입확약 등의 조건을 제시하는 경우 100점 범위 내에서 공사가 수용 가능한 정도에 따라 선정심의 위원회에서 별도평가한다.

⑤ 각 사업신청자의 평가점수는 각 평가분야별 선정심의위원의 점수를 합산하여 선정심의위원의 수로 나눈 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 하며, 각 사업신청자의 사업계획서 평가부문 득점은 평가 분야별 점수를 합산한다.

⑥ 절대평가

1. 공사에서 지정하는 평가항목에 대해서는 참여자의 조건을 검토하여 공사에서 기 제시한 점수를 일괄 배분한다.
2. 출자자의 신용등급우수성, 출자자의 자기자본 규모 평가는 컨소시엄의 최대 지분 투자비율을 기준으로 상위 3개 출자자를 평가하는 것을 원칙으로 하되, 그 수가 3개사 이하인 경우에는 해당 출자자만 평가한다. 단, ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’에 따른 간접투자기구 및 신탁은 평가에서 제외함

⑦ 평가범위 제시항목

- 적정 부지조성 공사비 제시

배 점	평 가 내 용						
20	부지조성공사비 낙찰률						
	75.0%이하	75.1~77.0%	77.1~79.0%	79.1~81.0%	81.1~83.0%	83.1~85.0%	85.0%초과
	20	17	14	11	8	5	0
	※ 최고점수의 동일한 구간에 2팀 이상 포함될 경우 제시비율이 가장 낮은 사업신청자에게 가산점 1점 부여						

- 주택건설 공사비

배 점	평 가 내 용						
20	주택건설공사비 낙찰률						
	85%이하	85.1~87.0%	87.1~89.0%	89.1~91.0%	91.1~93.0%	93.1~95.0%	95.0%초과
	20	17	14	11	8	5	0
	※ 최고점수의 동일한 구간에 2팀 이상 포함될 경우 제시비율이 가장 낮은 사업신청자에게 가산점 1점 부여						

- 적정 사업관리 수수료 제시

배 점	평 가 내 용					
40	사업관리용역 수수료율(토지보상 대행 및 인허가 추진 등)					
	2.5% 이상	2.49~2.00%	1.99~1.50%	1.49~1.00%	0.99~0.50%	0.5% 미만
	40	32	24	16	8	0
	※ 최고점수의 동일한 구간에 2점 이상 포함될 경우 제시비율이 가장 높은 사업신청자에게 가산점 1점 부여 ※ 수수료 산정의 기준가격은 토지보상비(보상관련 모든 비용을 포함한 금액)로 함 향후 세부적인 사항에 대해서는 공사와 민간사업자간 상호 협의하여 결정					

- 차입금에 대한 적정금리의 제시

배 점	평 가 내 용							
70	사업비 조달비용(CD+가산금리)							
	2.5%이하	2.5~2.99%	3.0%~3.49	3.5~3.99%	4.0%~4.49	4.5~4.99%	5.0%~5.49	5. 5%이상
	70	60	50	40	30	20	10	0
	※ 최고점수의 동일한 구간에 2점 이상 포함될 경우 제시비율이 가장 낮은 사업신청자에게 가산점 2점 부여 ※ 표면이자율 외 대출수수료, (미분양)담보대출확약수수료, 대리은행수수료, 자금관리수수료, 금융자문 및 주선수수료 등을 포함한 실효이자율(All-In Cost)을 별도 제시(단, 부동산신탁수수료 등 대출부대비용은 제외)							

- 대표사의 신용등급 우수성

배 점	평 가 내 용						
30	대표사의 회사채 신용등급						
	AAA	AA+	AA	AA-	A+	A	A-
	30	27	24	21	18	15	12
	BBB+	BBB	BBB-	BB+ 이하			
	9	6	3	0			
	※ 회사채등급은 공모공고일 기준으로 가장 최근에 발행한 자료를 제시한다. ※ 회사채 신용등급 없는 대표사는 '0'점 처리						

- 컨소시엄의 신용등급 우수성

배 점	평 가 내 용					
20	컨소시엄의 신용등급의 우수성(평균점수)					
	평균점수 27점 이상	24점 이상	21점 이상	18점 이상	15점 이상	15점 미만
	20	16	12	8	4	0
	※ 최고점수의 동일한 구간에 2점 이상 포함될 경우 제시비율이 가장 높은 사업신청자에게 가산점 1점 부여 ※ '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 따른 간접투자기구 및 신탁은 사업계획서 제출 시 설립예정으로서 사업참여 신청이 가능하며 신용등급평가에서는 제외함.					

※ 가중평균 산출기준

각업체별 공모공고일 기준 가장 최근의 회사채 신용등급의 점수와 수정 참여지분율을 곱한 후, 합산하여 산출.

예시) 3개 컨소시엄의 경우

: 컨소시엄 신용등급 평균점수=(A업체 신용등급 점수 * A업체 수정 참여지분율 + B업체 신용등급 점수 * B업체 수정 참여지분율 + C업체 신용등급 점수 * C업체 수정 참여지분율)

※ 수정 참여지분율 : 최대 지분 투자 비율 기준 최대 3개 출자자의 지분율을 100% 가정.

※ 회사채 신용등급 점수

구 분	AAA	AA+	AA	AA-	A+	A	A-	BBB+	BBB	BBB-	BB+이하
점 수	30	27	24	21	18	15	12	9	6	3	0

- 대표사의 자기자본 규모

배 점	평 가 내 용						
30	대표사의 자기자본 규모						
	1조원이상	8천억원이상	6천억원이상	4천억원이상	2천억원이상	1천억원 이상	1천억원 미만
	30	25	20	15	10	5	0
	※ 최고점수의 동일한 구간에 2점 이상 포함될 경우 자기자본 규모가 가장 큰 사업신청자에게 가산점 1점 부여 ※ 2013년도 재무제표의 자기자본(공모공고일 현재 2014년 재무제표가 금융감독원 전자공시 시스템에 공시된 경우에는 2014년 재무제표의 자기자본)						

- 컨소시엄의 자기자본 규모

배 점	평 가 내 용						
20	컨소시엄의 자기자본 규모(가중평균)						
	1조원이상	8천억원이상	6천억원이상	4천억원이상	2천억원이상	1천억원 이상	1천억원 미만
	20	17	14	11	8	5	0
	※ 최고점수의 동일한 구간에 2팀 이상 포함될 경우 자기자본 규모가 가장 큰 사업신청자에게 가산점 1점 부여 ※ 2013년도 재무제표의 자기자본(공모공고일 현재 2014년 재무제표가 금융감독원 전자공시 시스템에 공시된 경우에는 2014년 재무제표의 자기자본)						

※ 가중평균 산출기준

각업체별 2013년 재무제표 기준 자기자본과 수정 참여지분율을 곱한 후, 합산하여 산출.

예시) 3개 컨소시엄의 경우

: 자기자본규모=(A업체 자기자본 * A업체 수정 참여지분율 + B업체 자기자본 * B업체 수정 참여 지분율 + C업체 자기자본 * C업체 수정 참여지분율)

※ 수정 참여지분율 : 최대 지분 투자 비율 기준 최대 3개 출자자의 지분율을 100% 가정.

※ '자본시장과 금융투자업에 관한 법률'에 따른 간접투자기구 및 신탁은 사업계획서 제출 시 설립예정 으로 사업참여신청이 가능하며 자기자본 규모 평가에서는 제외함.

- 대표사의 부동산프로젝트 금융주간사 및 대출 실적

배 점	평 가 내 용			
70	대표사의 부동산프로젝트 금융주간사 및 대출 실적			
	7천억 이상 금융주간 & 1천5백억이상 대출	6천억 이상 금융주간&1천3백억이상 대출	5천억 이상 금융주간&1천1백억 이상 대출	4천억 이상 금융주간&9백억이상 대출
	70	50	30	10
	※ 공모공고일 기준 최근 3년 내에 대표사의 단일 건으로 부동산프로젝트 금융주간사 실적과 대출실적 (대출한도 약정 기준) ※ 단일 건으로 금융주간 금액기준과 동일 건에 대한 대표사의 직접 대출금액(대출한도 약정 기준)이 동시에 해당 해야 실적인정 [미착공 사업 제외] ※ 대출원금 또는 이자에 대한 공공기관의 지급보증, 채무인수(조건부 채무인수 포함) 등 신용공여 및 수익보장 등을 조건으로 한 건은 제외 ※ 공동주간의 경우에도 전체금액을 주간금액으로 인정함 ※ 최고점수의 동일한 구간에 2팀 이상 포함될 경우, 직접 대출금액이 높은 대표사에게 가점 2점 부여			

- 사업이익 배분

배 점

평 가 내 용

70

1차 이익배분) 1공단 공원조성비 전액 사업비로 부담

공원조성비 전액부담	공원조성비 부분부담 또는 미부담
선정 심의위원회 상정	실격

※ 1공단 공원조성비의 내역은 공사의 사업 및 출자타당성 검토용역을 기초로 산정하였으며, 향후 실시계획 및 각종영향평가 진행 후 실시계획승인 내용을 바탕으로 재산정할 예정임.

항목	금액(억원)	비고
토지보상비	2,281	
기타보상비	24	
철거비	46	
공사비	191	부지조성비 및 공원 조성비
설계비	8	
감리비	11	
합계	2,561	

※ 1공단 공원조성 면적이 감소하거나 공원조성을 하지 않을 경우에도 1공단 공원조성비 예상액을 기준으로 감소되는 금액을 전액 공사의 이익으로 귀속.

2차 이익배분) 임대주택용지 제공(제1공단 공원조성비 외에 추가제공)

A11블럭 제공	A10블럭 제공	추가이익제공 없음
70	20	0

※ 공사의 출자지분율은 50.1%이며, 공사는 임대주택용지 상당액 만큼의 배당 우선주를 발행

※ 임대주택용지의 공급시기, 공급가액 및 공급방안은 사업협약 체결 시 협의

※ 공사는 임대주택단지 대신 현금으로 정산을 요청할 수 있다. 또한, 사업신청자가 제시한 블록을 선택하지 않고 다른 임대주택용지를 요청할 수 있으며, 이 경우 공급예정가 차액을 현금으로 정산

※ 임대주택용지의 내역은 아래와 같음. 단, 개발계획의 변경, 실시계획 수립 및 제영향평가 추진과정에서 변경가능 하나, 공사에 불리하게 변경할 수 없으며, 불리하게 변경 시에는 합리적인 방안에 의하여 상호 협의 하에 정산하기로 한다.

구 분	면적(㎡)	평균주택규모(㎡)	용적률(%)	세대수(호)
A10 블럭	10,084	60㎡이하	180%	279
A11 블럭	47,806	60㎡이하		1,324

제3절 사업계획서 작성지침

제30조 (사업계획 및 운영계획 작성지침)

① 사업계획 이행전략의 작성지침은 다음과 같다.

1. 사업 시행을 위한 전략수립 시 본 사업의 특수한 구도에 대해 분석하고 이를 성공적으로 추진하기 위해 예상문제점 등을 검토 후 이에 대한 해결전략 및 세부적인 추진방안을 제시하여야 한다.
2. 사업신청자가 본 사업을 통해 성남시의 장기발전을 위해 기여하고자 하는 사향을 명시하여야 한다.
3. 사업신청자는 본 사업의 시행으로 인하여 발생하는 토지 및 지장물 등에 대한 보상계획을 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’에 따라 수립하여야 하며, 보상이 지연되지 않고 협의 후 바로 보상이 진행될 수 있도록 사전계획을 충분히 세워야 한다.
4. 사업신청자는 본 사업시행으로 인하여 발생하는 토지 및 지장물 등에 대한 보상계획과 이주민 이주대책을 거주기간 및 동거가족수 등을 고려하여 다양하게 수립하여야 한다.
5. 사업신청자는 적정 품질 및 사업성을 확보할 수 있도록 부지조성공사의 경우 제 24조 제⑦항 제7호에 제시된 공사비 예정가격에 대한 적정 낙찰가격을 제시하여야 한다. 사업신청자는 상기 낙찰가격을 기준가격으로 하여 시공사 입찰을 실시하되 세부사항에 대해서는 상호 협의하여 결정한다.
6. 사업신청자는 공급예정인 공동주택 건축물 상품분석 결과와 예상 수요층에 적합한 건축물 품질이 구현될 수 있는 건축공사비를 책정하여야 한다. 전체 사업성 및 분양성을 고려하여 건축공사비를 산정하여야 하며, 향후 실시설계 완료시 책정될 건축공사비 예정가격에 대한 낙찰률을 제시한다. 건축공사 시공사 선정방법 및 예정가격 책정방법은 상호 협의를 통해 결정한다.
7. 본 사업대상지의 자연환경 및 입지적 특성을 고래해서 사업을 성공적으로 추진하기 위한 공동주택유형을 분석하고, 예상수요층에 대한 분석을 정확히 제시해야 한다.

8. 사업신청자는 성공적인 사업추진 및 분양성 향상을 위해 분양주택지에 대하여 당초 계획된 건축물 총면적이 증가하지 않는 범위 내에서 토지이용계획을 제안할 수 있다. 단, 토지이용계획 제안 시 예상되는 개발계획(변경) 및 실시계획 수립 방안을 함께 제시하여야 한다. 사업신청자가 제시한 계획안은 향후 사업추진 과정에서 주주사 협의를 통해 반영여부를 결정한다.
9. 분양 및 마케팅 계획은 부동산시장, 인근 분양시장 및 수요 Target 분석 결과를 바탕으로 실현 가능한 분양률을 제시하여야 한다. 조기분양완료를 위한 주거브랜드 사용계획을 포함하여 상품차별화 및 분양성 향상 방안을 제시하여야 한다.
10. 사업신청자는 공사가 사업추진 시 담당할 예정인 인허가 지원 및 보상 대행 업무 등을 포함한 제반 사업관리에 대한 수수료를 제시하여야 한다. 수수료 산정 시 보상부대비용(지장물보상비, 권리보상비, 이주대책비 등)을 포함한 보상비 대비 비율로 제시한다.

② 사업성 분석의 작성지침은 다음과 같다.

1. 사업성 분석은 시장분석을 충실히 수행한 후 사업이익 및 수익률이 과장·과소 추정되지 않도록 해야 하며, 이를 위해 용도별 분양매각 등 예상 산정금액과 그 산정기준을 제시해야 한다.
2. 사업신청자는 사업비 항목별 단가 산정방법 및 시점별 현금흐름 추정방법등을 구체적으로 제시하여야 한다. 부지조성 공사비는 제24조 제⑦항 제7호에서 공사가 제시한 가격을 반영하여야 하며, 보상비 및 기타 사업비용(각종 부담금 및 사업필수비용, 분양경비 등)은 사업신청자가 관련 규정, 부동산개발사업 관례 등을 확인하여 예상투입금액을 적용해야 한다.
3. 총 사업비 산정은 [별첨1] <서식 7>에 따라 연차별로 작성하고, 투자원가 및 산출근거를 구체적으로 제시하여야 한다. 또한, 사업성 분석은 사업비 항목 단가 산정방법 추정 재무제표(손익계산서, 대차대조표, 현금흐름 등)의 작성기준 및 산출내역을 제시하여야 한다. 단, 사업 참여자가 별도의 항목을 추가하여 작성할 수 있다.
4. 사업신청자는 안정적인 사업추진을 위하여 현금흐름(Cash-Flow) 분석을 통한 재원조달 규모 및 재원조달 방안을 제시하여야 한다.
5. 예상 사업이익과 수익률을 NPV, IRR, 매출액대비수익률, 민감도 분석 등의 항목을

갖추어 제시하여야 한다.

③ 재원조달 계획의 작성지침은 다음과 같다.

1. 사업신청자는 안정적이고 실현가능한 재원조달계획을 제시해야 한다. 재원조달계획은 [별첨1] <서식 8>에 따라 소요비용 및 조달계획을 연차별로 작성하고, 타인자본 조달계획(대출, 펀드 조성 등)은 구체적인 근거 자료를 제시하여야 한다.
2. 사업신청자는 자본금(자기자본)에 대해서 투자확약서 [별첨1]의 <서식 3>, 차입금(타인자본)에 대해서 차입예정금액에 대한 재무적투자자(금융기관)의 대출확약서(조건부 대출확약서도 가능)또는 대출의향서를 사업계획에 포함하여 제출해야 한다.
3. 타인자본의 조달 및 상환 방안과 관련된 조건들에 대해 제시하되, 자금관리수수료, 인출수수료 및 기타 약정수수료 등은 별도로 제시한다.
4. 재원조달 조건으로 공사의 지급보증, 조건부채무인수, 분양보증, 일부 분양보증, 미분양매입확약, 환매조건부매입확약, 국민임대 주택용지 매입확약 등의 조건을 제시하는 경우 100점 범위 내에서 공사가 수용 가능한 정도에 따라 선정심의위원회에서 별도평가 한다.
5. 사업신청자는 사업성을 고려하여 금융기관 등에서 조달예정인 사업비 차입금에 대한 적정 금리를 제시하여야 한다.

④ 사업수행 능력의 작성지침은 다음과 같다.

1. 사업신청자는 출자간 역할 분담을 구체적으로 제시해야 한다. 출자자 구성 및 지분을 계획은 [별첨1]의 <서식 5>에 의거해 작성하고, 컨소시엄 참여 업체들의 프로젝트회사 구성, 향후 사업추진 과정에서 담당하게 될 업무에 대해 기술하여야 한다.
2. 사업신청자의 대표사는 공모공고일 현재 최근의 회사채 신용등급을 제시한다. 회사채 신용등급이 없는 경우는 ‘0’ 점으로 계산하여 평가한다.
3. 사업신청자는 사업의 안정적 수행을 위해 공모공고일 현재 컨소시엄의 가중 평균 신용등급을 제시한다. ‘자본시장과 금융투자업에 관한 법률’에 따른 간접투자 기구 및 신탁은 사업계획서 제출 시 설립예정으로 사업 참여 신청이 가능하며 신용등급평가에서는 제외한다.

4. 사업신청자의 대표사는 2013년 재무제표의 자기자본을 제시한다. 공모공고일 현재 2014년 재무제표가 금융감독원 전자공시시스템에 공시가 이루어진 경우에는 2014년 재무제표의 자기자본을 제시한다.

5. 사업신청자는 사업의 안정적 수행을 위해 컨소시엄의 가중평균 자기자본 규모를 제시한다. 각 컨소시엄 구성원의 자기자본은 2013년 재무제표의 자기자본으로 하며, 공모공고일 현재 2014년 재무제표가 금융감독원 전자공시시스템에 공시가 이루어진 경우에는 2014년 재무제표의 자기자본을 산정한다.

다만, 프로젝트회사의 자산관리회사의 경우에는 공모공고일 이후에 설립되는 경우라 하더라도 사업신청자의 구성원으로 참여하는 것이 가능하다. 이 경우에 신설된 자산관리회사의 자본금은 '0' 으로 산정한다.

6. 사업신청자의 법인일반현황 및 법인연혁은 [별첨1]의 <서식 6>에 따라 작성하되, 설립이후 현재까지의 영업, 재무, 관계회사 투자 등 주요 특기사항을 간략하게 기재하고 증빙서류가 있는 경우에는 부속서류를 제출한다.

7. 사업신청자의 대표사는 공모공고일 기준 최근 3년간 단일 건으로 최대 규모의 부동산프로젝트금융 주간사 실적 및 대출실적(대출한도 약정 기준)을 제시한다. 또한, 동일 건에 대한 대출금액도 제시한다.(미착공 사업 제외) 단, 대출원금 또는 이자에 대한 공공기관의 지급보증, 채무인수(조건부 채무인수 포함) 등 신용공여 및 수익보장 등을 조건으로 한 건은 제외한다.

대표사는 참여한 실적을 [별첨1] <서식 12> 로 작성하되 증빙서류(해당 발주처가 발급한 참여 실적 증명서와 대표사의 대출실적 증빙자료)를 첨부하여 제출하여야 한다.

⑤ 프로젝트회사 관리·운영 계획의 작성지침은 다음과 같다.

1. 사업신청자는 프로젝트회사의 설립 목적, 프로젝트회사의 설립 일정 및 사업기간 동안 프로젝트회사의 조직운영계획 등의 기본적인 방침과 사업관리 업무 전반에서 특히 중요시 하는 점을 상세히 기재 하여야 한다. 또한 프로젝트회사의 주주총회 및 이사회 운영계획을 제시 하여야 한다.

2. 사업리스크 분석 및 관리방안은 총사업비(보상비, 공사비, 사업지연에 따른 금융비 상승 등) 및 분양률 등 중요한 변수의 변동 시 그에 대한 관리, 분담 등 조치계획을 구체적으로 제시 하여야 한다. 또한 사업이행 및 공사완공 보증 등

사업리스크를 완화할 수 있는 방안을 제시하고, 공동주택 및 매각용지 미분양(채무부분 포함)을 방지하기 위한 방안을 제시 하여야 한다.

3. 사업신청자는 출자지분, 재원조달 등 사업의 기여도 등을 고려하여 공사의 사업 이익 분배 방안을 관련 법률에 적법하게 제시하여야 한다.

⑥ 자산관리회사 운영계획의 작성지침은 다음과 같다.

1. 자산관리회사의 조직운영계획 등의 기본적인 방침과 사업관리 업무 전반에서 특히 중요시하는 점을 상세히 기재하되 자산관리회사에 대한 위탁수수료의 지급방법 및 금액을 명시하여야 한다.
2. 자산관리회사에서의 공사와 민간사업자간의 효율적인 역할 분담 방안 등을 제시 하여야 한다.
3. 원활한 사업추진을 위해 프로젝트회사와 자산관리회사의 조직 편성 및 인력운용 계획 등에 대한 내용을 제시하여야 한다.

제5장

우선협상대상자 선정

제5장 우선협상대상자 선정

제31조 (선정심의위원회 구성)

공사는 사업계획서의 평가를 통한 우선협상대상자를 선정하기 위하여 선정 심의위원회를 구성하며, 이 경우 선정심의위원회는 공사가 선정한 관련 분야 전문가인 선정심의위원으로 구성된다.

제32조 (심의결과의 공개)

심의결과는 공사 홈페이지에 게재하되 심사과정은 공개하지 않는 것을 원칙으로 한다.

제33조 (우선협상대상자 선정)

- ① 공사는 사업신청자가 제출한 사업계획서의 “사업계획”, “운영계획” 등을 평가하여 최고의 점수를 얻은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다. 단, 최고득점자가 다수인 경우에는 사업계획평가의 합이 높은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다.
- ② 공사는 선정심의위원회의 심의결과 본 사업의 공모 목적에 적합한 사업 신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자로 선정된 자가 제 36조 제①항에 의한 기한 내에 민간사업자 귀책사유로 인해 사업협약을 체결하지 않는 경우, 제 35조 제①항에 의한 기한 내에 사업협약체결보증금을 납부하지 않을 경우 및 제 39조에 의한 사업협약의 해제 또는 해지사유가 발생하였을 경우 공사는 우선협상대상자 선정을 취소하고, 제①항에 의한 최고득점자의 차순위자(이하 ‘차순위자’로 한다)를 우선협상대상자로 선정하여 제36조에 따라 사업협약을 체결할 수 있다. 다만, 차순위자가 우선협상대상자와 비교하여 사업계획서의 평가 결과에 현격한 차이가 있어 공사가 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니한다.
- ④ 공사는 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 선정심의위원회에서 사업계획서 및 사업신청자의 적정성 여부를 절대평가 하여 제28조 사업계획서 평가에 따른 득점이 800점 이상이며, 적정의견이 선정심의위원회의 과반 수 이상인 경우 사업신청자를

“우선협상대상자”로 선정할 수 있다. 단, 이 경우 평가 방법은 제29조에도 불구하고 A, B, C, D, E 중 하나로 평가할 수 있다.

제34조 (우선협상대상자 선정 취소 등)

- ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 사업신청자가 민간사업자 지정 신청서, 사업계획서 및 부속서류를 제출함에 있어 우선협상대상자 선정에 영향을 미치는 중요서류를 위조변조하거나 부정하게 행사 또는 거짓서류를 제출한 경우, 정당한 사유 없이 사업협약을 체결하지 않거나 협상에 성실히 응하지 아니한 경우, 기타 부정한 방법으로 공사의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우 공사는 해당 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
- ② 사업신청자가 공사에 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키는 등의 부적절한 협상 과정이 이루어진다고 판단되는 경우에는 공사는 우선협상대상자 선정을 취소하고 차순위자를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
- ③ 우선협상대상자의 귀책사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우 공사는 향후 5년 동안 공사가 시행하는 민관공동사업에 대하여 해당 컨소시엄 내 개별 법인의 참가자격을 제한할 수 있다.

제6장

사업협약 체결 및 해지 등

제6장 사업협약 체결 및 해지 등

제35조 (사업협약체결보증금 납부)

- ① 사업신청자는 제33조에 의하여 우선협상대상자 선정 이후 10일(시중은행 영업일 기준) 이내에 사업협약 체결을 보증하기 위하여 일금 오억원(500,000,000원)을 현금, 공사의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기예금 증서 또는 ‘지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’ 시행령 제37조 제②항에 의한 보증서로 공사에 납부하여야 한다.
- ② 제①항에 의하여 납부된 사업협약체결보증금으로 사업협약체결을 보증하는 기간은 사업협약체결보증금 납부일로부터 사업협약 체결일 까지로 한다.
- ③ 우선협상대상자의 사업협약체결보증금은 사업협약이행보증금 납입일에 납부된 형태대로 반환한다. 단, 사업협약체결보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
- ④ 우선협상대상자가 자신의 귀책사유로 제36조에 의한 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 제①항에 의하여 납부한 사업협약체결보증금은 위약벌로써 공사에 귀속된다.

제36조 (사업협약 체결)

- ① 우선협상대상자는 우선협상대상자 선정 통보일로부터 60일 이내에 본 공모지침서와 사업계획서 내용을 기초로 공사와 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 공사의 사전 승인을 받아 사업협약체결 기한을 연장할 수 있다.
- ② 사업협약서의 내용은 다음과 같다.
 1. 본 사업의 수행을 위한 공사와 민간사업자와의 책임과 의무에 관한 사항
 2. 프로젝트회사의 사업계획 변경에 관한 사항
 3. 프로젝트회사의 설립에 관한 사항
 4. 자금조달에 관한 세부내용(자기자금, 타인자본 등)
 5. 수익금 산정 및 배당에 관한 사항

6. 민간사업자의 협약 이행보증에 관한 사항
7. 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
8. 토지보상에 관한 사항
9. 프로젝트회사 및 자본금·증자에 관한 사항
10. 프로젝트회사 출자자의 출자비율에 관한 사항
11. 프로젝트회사 경영 및 운영에 관한 사항
12. 프로젝트회사 대표이사의 선임에 관한 사항
13. 프로젝트회사 주주총회의 운영에 관한 사항
14. 프로젝트회사 이사회 구성 및 운영에 관한 사항
15. 인허가 및 사업시행에 관한 사항
16. 기타 민간사업자와 공사가 협의하여 결정한 사항

단, 주주사 협의 등을 통해 상기 내용 중 주주협약서, PFV정관, 대출약정서 등에 표현되는 내용의 경우는 조정가능하나, 공사의 승인을 득해야함.

- ③ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되었다고 하더라도 공사가 우선협상대상자의 사업계획서에서 제시한 모든 조건을 수락한다는 의미로 해석해서는 아니되며, 세부 조건들에 대해서는 상호 협의하여 결정한다.
- ④ 공사와 민간사업자는 상대방의 서면 동의 없이 사업협약 상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하지 못하며 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.
- ⑤ 프로젝트회사 설립과 관련된 기타 사항은 상호 협의하여 결정한다.

제37조 (사업협약이행보증)

- ① 사업협약을 체결한 민간사업자는 사업협약의 이행을 보증하기 위하여 총 사업비에서 직접공사비(부지조성비, 지구의 기반시설 조성비, 건축공사비 등), 부대공사비(설계비, 감리비, 제영향평가비 등 조사설계 용역비, 인입공사비 등)를 제외한 비용의 1%에 해당하는 금액을 사업협약 체결일로부터 40일 이내(시중은행 영업일기준)에 현금

이나 공사의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기에금증서 또는 ‘지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률’ 시행령 제37조 제②항에 의한 보증서로 공사에 납부하여야 한다.

- ② 사업협약이행보증금의 보증기간은 사업협약 체결일로부터 제4조에 따른 사업기간 종료일까지로 한다. 단, 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

제38조 (사업계획의 조정)

- ① 프로젝트회사는 다음 각 호에 해당하는 사업계획 변경 시 공사와 민간업자의 사전 승인을 얻어야 하고, 이 경우 공사와 민간사업자는 사업 목적 달성을 위하여 필요한 경우 상호 협의를 통해 사업계획을 조정할 수 있다.
 - 1. 총 사업비의 5%이상 변경에 관한 사항
 - 2. 사업이익과 배분, 사업기간 변경 등 기타 중요한 사항
- ② 공사와 민간사업자는 각종 인허가 결과 본 사업의 목적달성에 지장이 없는 정도의 사업계획 조정이 필요한 경우 이를 반영하여야 한다.

제39조 (사업협약 해제 또는 해지)

- ① 공사는 다음 각 호의 사유가 발생할 경우에는 민간사업자와 체결한 사업 협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 - 1. 민간사업자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 - 2. 민간사업자의 귀책사유로 제9조에 의한 프로젝트회사 설립 기한 내에 회사를 설립하지 않는 경우
 - 3. 민간사업자가 사업을 이행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 - 4. 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되거나 공모지침서의 중대한 규정을 위반하는 경우

5. 민간사업자가 <서식10>의 청렴 이행서약서의 내용을 위반하는 경우
 6. 민간사업자가 본사업과 관련하여 준수하여야할 계획 및 법령을 준수하지 않고 사업계획서를 작성하여 사업시행이 불가능한 경우
 7. 민간사업자 구성법인 중 일부 법인이 제 37조에 의한 사업협약이행 보증금 납부, 제9조에 의한 출자 등을 이행하지 아니하는 경우 및 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우. 단, 다른 구성법인이 사전에 공사의 서면승인을 득한 후, 대체 출자자를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 해제 또는 해지하지 않을 수 있다.
 8. 공사와 법인설립 및 대출조건 협의 등을 진행하는 과정에서 사업계획서에서 제시한 조건보다 공사에 불리한 조건을 제시하여 본 사업의 정상적인 추진이 불가능한 경우.
- ② 공사와 민간사업자는 다음 각 호와 같이 사유가 발생한 경우에는 상호 협의하여 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
1. 천재지변 등 불가항력의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
 2. 국토교통부, 경기도, 성남시 및 관련 인허가권자와의 심의·협의 등의 과정에서 인·허가가 지연되거나 그 승인 결과로 인해 상호협약을 존속시킬 수 없는 경우
 3. 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우
3. 기타 협약서에서 따로 정한 사유가 발생한 경우

제40조 (손해배상)

- ① 제37조의 사업협약이행보증금 납부의무를 이행하지 않아 사업협약을 해제 또는 해지하는 경우 민간사업자는 공사에 위약금으로 사업협약이행 보증금 상당액을 지급한다.
- ② 제39조 제①항의 사유에 의하여 사업협약의 해제 또는 해지할 경우에는 사업협약이행보증금 및 민간사업자의 프로젝트회사에 대한 출자지분, 프로젝트회사의 잔존재산에

대한 처분권은 공사에 귀속된다.

- ③ 39조 제②항에 의한 사업협약의 해제 또는 해지할 경우에는 공사는 제 37조의 사업협약이행보증금을 민간사업자에게 납부된 형태대로 반환토록 한다. 단, 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.

제41조 (사업자공모지침의 해석)

- ① 본 공모와 관련하여 공고문, 공모지침서, 사업설명회 자료, 질의답변서가 상이한 경우 질의답변서, 사업설명회 자료, 공모지침서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
- ② 본 공모지침 등 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되어 있지 않은 사항에 대하여는 공사의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제7장

추진일정 및 기타

제7장 추진일정 및 기타

제42조 (추진일정)

민간사업자 선정 일정은 아래와 같다.

1. 민간사업자 공모 공고일: 2015년 2월 13일

2. 사업설명회

가. 일 시 : 2015년 2월 24일 15:00 ~ 16:00

나. 장 소 : 성남도시개발공사

다. 참석자 : 제18조 제4항의 컨소시엄의 대표자 본인 또는 대리인(‘법인세법 시행령’ 제86조의2 제4항 제1호 가목에 해당하는 금융회사만 참석 가능)

라. 제출서류

- 사업자등록증사본, 신분증, 위임장(대리인의 경우 제출)

※ 사업설명회에 참석한 자만 대표사가 가능하며, 사업설명회에 참석한 1개 회사 이상이 포함된 컨소시엄만 사업계획서를 제출할 수 있음.

※ 참석자의 자격을 충족하는 자에 한하여 사업설명회에 입장 가능 하오니 유념하기 바람

3. 질의접수 및 회신

가. 질의 접수기간 : 2015년 2월 25일 ~ 2015년 2월 26일

나. 질의사항은 질의기간 내에 [별첨1] <서식 13>서면질의서에 의하여 반드시 아래의 Fax를 통하여 공사에 접수하여야 하며, 유선으로 공사 담당자의 확인을 거쳐야 한다. (질의 내용의 확인을 위하여 E-Mail로 원본송부 할 것)

- FAX : 031-725-9342

- E-mail : jjh8462@isdc.co.kr

다. 회신은 질의회신 예정일(2015년 2월 27일)에 공사 홈페이지에 일괄 회신하며, 질의서에 대한 서면회신 내용은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.

라. 공지한 질의서 회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.

마. 제시한 질의기간 및 방법을 준수하지 않은 질의사항은 무효처리 한다.

4. 민간사업자 지정신청서 접수 및 사업계획서 제출

가. 일 시 : 2015년 3월 26일 :00 ~ 18:00

나. 장 소 : 성남도시개발공사

다. 제출방법 : 사업신청자 중 대표사의 대표자가 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록 및 제출하여야 하며, 그 대표자가 아닌 경우 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙 서류와 대표자의 위임을 확인할 수 있는 증빙서류를 지참하여야 한다. 단, 이 경우 컨소시엄 구성 원간의 협약서를 첨부하여야 하며, 대표사 명의로 참가등록이 가능함

라. 우편에 의한 접수 및 등록은 허용되지 않음.

7. 심사 및 우선협상대상자 선정 : 추후통보

8. 상기일정은 공사의 사정에 따라 변경될 수 있음.

제43조 (사업신청자 유의사항)

- ① 본 공모지침에 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 본 공모참가자로서의 자격의 상실될 수 있다. 공사는 본 공모 진행과 관련하여 불필요하거나 적합하지 않다고 판단되는 자료나 정보의 제공 요구를 거부할 수 있다.
- ② 본 공모와 관련하여 진행되는 모든 사항에 대한 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 행위의 대해서는 대한민국 법이 적용되며 대한민국 법에 따라 해석한다. 또한 본 공모지침 및 사업과 관련된 일체의 분쟁에 대해서는 상호협의를 통해 해결하는 것을 원칙으로 하되 협의가 이루어지지 않을 경우에는 상사중재 등의 방법을 통해 해결한다.

- ④ 사업신청자는 본 공모와 관련하여 본 공모지침서의 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.

제44조 (기타사항)

① 주소 및 연락처

1. 주소 : 경기도 성남시 분당구 탄천로 215 체육회관 성남도시개발공사
2. 담당부서 : 성남도시개발공사 개발사업1팀
3. 전화 : 031-725-9342, Fax : 031-725-9349
4. 홈페이지 주소 : www.isdc.co.kr

② 비용부담

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

③ 저작권

공사는 제출받은 서류를 반환하지 않는다. 제출된 사업계획서에 대한 모든 소유권 및 저작권은 공사에 귀속되며, 공사의 계획에 따라 책자로 인쇄, 발간하여 배포할 수 있다.

④ 본 지침과 관련한 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무

1. 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 공모지침서를 열람하여야 하고, 본 작성지침에 명시된 기준에 따라 사업계획서를 작성 제출하여야 하며, 그 내

용을 숙지하지 못한 책임은 사업신청자에게 있다.

2. 본 공모 공고일 이후 공고내용, 본 공모지침서의 일부 변경 및 조정 사항 등의 발생 시에는 공사의 홈페이지에서만 공고한다.

⑤ 자료 제공방법

공모지침서, 사업설명회 자료, 질의회신 등 기본사항은 공사 홈페이지에서 확인 가능하며, 그 외 공모관련 세부자료는 본 공사 사업부서에 요청하여 제공받을 수 있다.

별첨1

서 식

<서식 1>

민간사업자 지정신청서			
회 사 명 (컨소시엄명)		전 화 번 호	
대 표 자		사업자등록번호	
소 재 지			
본 사는 귀 공사가 추진하고 있는 “성남 대장동-제1공단 결합 도시개발사업”에 대한 민간사업자 공모의 참여를 위하여 민간사업자 지정신청서를 제출합니다. 2015년 월 일 신청자 (인) 출자자 (인) 출자자 (인) 성남도시개발공사사장 귀하			
<첨부서류> 1. 법인등기부등본 및 법인인감증명서 각 1부 2. 사업자등록증 및 면허증 사본 각 1부 3. 컨소시엄 내 구성원간 합의서 1부 4. [별첨1]의 <서식2> ~ <서식12> 각 1부 5. 최근년도(2013년) 감사보고서 1부			

- 주) 1. 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기함
2. 민간사업자 지정신청서 및 각 첨부서류는 원본으로 제출하여야 (사업자등록증 및 면허증은 사본으로 제출)
3. [별첨1] 서식4, 서식6, 서식12의 첨부서류 및 최근년도 감사보고서는 출자자별로 각각 제출함

서 약 서

사업명 : 성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업

본 신청자는 상기 사업의 참여를 위하여 다음 사항을 서약하고, 만일 제출한 자료가 부정한 방법으로 작성되었거나 자료의 허위 기재사항 등이 확인될 경우에는 민간사업자의 선정 취소, 법적인 불이익 등 어떠한 처분도 감수할 것임을 서약합니다.

- 다 음 -

1. 사업계획서의 원본과 사본을 동일하게 작성하였습니다.
2. 민간사업자 신청서류 및 관련 증빙자료를 신의 성실의 원칙에 의하여 작성 하였습니다.
3. 민간사업자로 선정되는 경우 공모지침서 및 사업계획서에서 제시하는 제반 조건사항을 성실히 이행하겠습니다.
4. 민간사업자 공모 심사과정 상 심의위원 선정방식 및 상정 결과에 대해서 이의를 제기하지 않겠습니다.

2015년 월 일

신청자 (인)

출자자 (인)

출자자 (인)

성남도시개발공사사장 귀하

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기함

<서식 3>

투자확약서

사업명 : 성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업

본 신청자는 상기 사업의 민간사업자로 선정되는 경우 사업의 성공적인 수행을 위하여 사업신청 시 제출한 사업계획서의 내용에 따라 출자 등의 투자 의무를 성실히 이행할 것을 약속합니다.

2015년 월 일

신청자 (인)

출자자 (인)

출자자 (인)

성남도시개발공사사장 귀하

주) 컨소시엄 내 각 출자자의 기명날인을 신청자 하단에 부기함

인감(변경) 신고서

인 감	회 사 명	
印	대 표 자	
	주 소	

위 인감은 본 신청자가 사용하는 인감으로써 “성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업”과 관련하여 귀 공사에 제출하는 제반서류에 사용하겠으며, 위 인감 사용으로 인한 법률상의 모든 책임은 본 신청자가 질 것을 확약하고 이에 인감(변경) 신고서를 제출합니다.

2015년 월 일

신청자 (인)

성남도시개발공사사장 귀하

- 주) 1. 컨소시엄 내 각 참여회사별로 작성하여 제출함
2. 신청인의 (인)에는 법인인감을 날인하여야 함
3. 법인 인감증명서 첨부

<서식 5>

출자자 구성 및 지분율 계획

○ 성남도시개발공사를 을 제외한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	업태/업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
합 계					100.00	

○ 성남도시개발공사 등 공공기관을 포함한 지분율 계획

(단위 : 백만원, %)

출자자명	업태/업종	사업자등록번호	출자 주식수	자본금	지분율	비고
소 계						
성남도시공사 등					50.1%	
합 계					100.00	

- 주) 1. 자본금은 액면가액(₩ 5,000원/주)을 기준으로 기재
 2. 지분율은 소수점 셋째라리에서 반올림하여 계산
 3. 성남도시공사 등 공공기관의 출자지분율은 50.1%로 가정하여 작성

<서식 6>

법 인 일 반 현 황

회 사 명		사업자등록번호 (법인등록번호)	
대 표 자		업 태	
본 사		업 종	
사 업 장		주 요 제 품	
		결 산 월 일	
자 본 금	백만원	설 립 일 자	
종 업 원 수	명	주거래은행	
매 출 액	백만원	총 자 산	백만원
연 혁			
년 월 일	내 용		

- 주) 1. 컨소시엄의 경우 개별 구성원별로 작성
 2. 총자산 및 매출액은 가장 최근 회계연도의 재무제표 내용을 기재
 3. 구체적인 업태와 업종 등을 명시하고 관련자료 첨부(사업자 등록증, 면허증 사본 등)

<서식 7>

총 사 업 비

(단위 : 백만원, %)

구 분		총사업비 (비율)	년	년	년	년	년
수입	분양대금						
	이 자						
	계						
지출	토지보상비						
	제세공과금						
	조성공사비						
	각종용역비						
	각종부담금						
	금융비용						
	기타비용						
	예비비						
	계						
사업이익	공 사						
	민간사업자						
	계						

- 주) 1. 본 공모공고일 현재의 경상가격 기준으로 작성함(부가세 제외기준 작성)
 2. 부대비용은 사업관련 일반관리비, 지급수수료, 보험료 등을 포함함
 3. 대장동과 제1공단을 모두 포함하는 항목에 대해서는 대상지별로 구분하여 작성
 4. 사업신청자가 필요시 항목을 추가하여 작성

<서식 8>

재원조달계획

1) 재원조달액 산정

(단위 : 백만원)

구 분		합 계	년	년	년	년	년
총사업비 (A)	보 상 비						
	제세공과금						
	조성공사비						
	각종용역비						
	각종부담금						
	금융비용						
	예비비						
	소 계						
영업현금 사용액 (B)	분양수입						
	이자수익						
	소 계						
재원조달요구액(C=A-B)							
재원조달 계획	자기자본 조달액						
	타인자본 조달액						
	소 계						

- 주) 1. 영업현금 사용액 : 영업활동 등의 현금유입액 중 총사업비로 충당할 금액
 2. 사업신청자가 필요시 항목을 추가하여 작성

2) 타인자본 상환 스케줄

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	년	년	년	년	년
기초차입금						
차 입 액						
상 환 액						
기말차입금						

3) 타인자본 조달 조건

(단위 : 백만원)

총 대출 한도 금액	
차입이자율(%)	
기타 금융수수료	
최초 차입시점	
최종 상환시점	
상환조건	
자금관리 방법	

<서식 9>

대 표 사 선 임 서

“성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업” 민간사업자 공모에 관한 모든 권한을
○○○○ 대표이사 ○○○에게 위임합니다.

2015년 월 일

○○○○ 대표이사 (인)

○○○○ 대표이사 (인)

○○○○ 대표이사 (인)

○○○○ 대표이사 (인)

성남도시개발공사사장 귀하

주) 1. 개별 법인에 대표이사가 2인 이상일 경우 대표자를 선임하여야 함

2. 각사의 법인인감증명서를 첨부하여야 함

청렴 이행서약서

당사는 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴사업 시행취지에 적극부응하기 위하여 성남도시개발공사(이하 “공사”라 한다)에서 추진하는 “성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업” 공모에 참가함에 있어 당사 임직원과 대리인은 아래 사항을 준수할 것을 서약합니다.

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의 함의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러날 경우 사업공모에 참가자격제한 처분을 받은 날로부터 2년 동안 공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며
 - 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따라 공정거래위원회에 고발하여 과징금 등을 부과토록 하는데 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 성남 대장동·1공단 결합도시개발사업과 관련하여 성남도시개발공사 담당 직원 및 사업계획서 평가자에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
 - 이를 위반하여 담당직원에게 금품, 향응 등을 제공함으로써 공모에 유리하게 되어 사업실시협약이 체결되었거나 사업 과정에서 편의를 받아 부정당하게 사업을 추진한 사실이 드러날 경우에는 사업 공모에 참가자격 제한처분을 받은 날로부터 2년간 공사가 시행하는 어떠한 사업 공모에도 참가하지 않겠습니다.
3. 성남 대장동·1공단 결합도시개발사업과 관련하여 담당직원 및 사업계획서 평가자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 협약체결 이전의 경우에는 우선협상대상자 선정 취소, 사업실시협약체결 이후 착공 전에는 협약의 해제 또는 해지, 착공 후에는 당해 협약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지 하여도 감수하겠으며, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠습니다.

위 청렴 이행서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 사업자로 선정될 시 본 서약내용을 그대로 협약하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 사업실시협약해지 등 공사의 조치와 관련하여 당사가 공사를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2015년 월 일

○○○○ 대표이사	(인)
○○○○ 대표이사	(인)
○○○○ 대표이사	(인)
○○○○ 대표이사	(인)

성남도시개발공사사장 귀하

<서식 11>

출 자 이 행 각 서

사업명 : 성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업

본 사는 상기 사업을 위해 필요한 출자의무를 충실히 이행할 것이며, 약정된 기일 내에 출자의무를 불이행할 경우 본 사의 출자지분에 대한 처분권을 공사로 귀속 하는데 대하여 일체의 이의를 제기하지 않겠습니다.

2015년 월 일

○○○○ 대표이사 (인)

○○○○ 대표이사 (인)

○○○○ 대표이사 (인)

○○○○ 대표이사 (인)

성남도시개발공사사장 귀하

<서식 12>

사업실적 현황

사업명	참여내용	사업비	사업기간	사업규모	발주처	대출주잔 및 대출한도 약정 금액	비 고

- 주) 1. 참여내용에는 사업시행, 관리운영, 지분출자, 대출주잔사 등으로 구분
 2. 사업규모는 부지규모, 건축연면적, 지분출자액, 대출주잔금액 등으로 구분
 3. 비고란은 계약, 착공, 준공, 운영 등 현재 상황 기재
 4. 사진, 조감도 등 이미지는 첨부 불가
 5. 사업실적증명서는 별도 제출

서 면 질 의 서			
회 사 명 (컨소시엄명)		신청접수번호	
대 표 자	(인)	전 화 번 호	
E-mail주소		FAX 번호	
소 재 지			
공모지침서 (Page)	질 의 내 용		

성남 대장동 · 제 1 공 단 결 합 도 시 개 발 사 업
사 업 계 획 서

	30mm	50mm
15 mm	접수번호	①
15 mm	관리번호	②
15 mm		③

※ 겉표지 서식입니다.

※ ① 접수번호(공란으로 제출)

② 일련번호로 기입함.

③ 제출도서 총수량

※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업 사업계획서(접수용)

2015년 월

권소시업명:

대 표 자:

주 소:

전화번호:

FAX 번호:

성남도시개발공사

※ 권소시업명은 1부에만 기재하고, 나머지는 기재하지 않음

성남 대장동 · 제 1 공 단 결 합 도 시 개 발 사 업
사 업 계 획 서

	30mm	50mm
15 mm 접수번호	①	
15 mm 관리번호	②	
15 mm	③	

※ 겉표지 서식입니다.

※ ① 접수번호(공란으로 제출)

② 일련번호로 기입함.

③ 제출도서 총수량

※ 도서규격 및 편철에 맞추어 작성

성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업 사업계획서(평가용)

2015년 월

성남도시개발공사

※ 컨소시엄명은 1부에만 기재하고, 나머지는 기재하지 않음

접수 확인증

	접수번호			
신청자	업 체 명		사업자등록번호	
	대표자명		법인등록번호	
	주 소			
	전화번호(FAX)		E-mail	

본 사는 귀 공사에서 추진하고 있는 성남 대장동제1공단 결합도시개발 사업 민간
사업자 공모와 관련하여 다음과 같이 사업신청 서류를 제출합니다.

2015년 월 일

 신청자 (인)

성남도시개발공사사장 귀하

----- 절 취 선 -----

성남 대장동·제1공단 결합도시개발 사업		
접수번호		
업 체 명		
대표자명		
발주접수 기관	기관명	성남도시개발공사
	주 소	
	전화번호	

주) 신청자는 대표사로 한다.

별첨2

사전검토기준

1. 사전검토기준(감점표)

구분	내용	감점기준
사업계획서 작성지침위반	A4기준 규격위반	권당 0.5점
	페이지 매수초과	해당 페이지 당 0.2점

주) 위반사항이 중대한 경우에는 선정심의 위원회에 상정하여 탈락여부 결정