

공정한 사회!

따뜻한 경제!

도약하는 파주!

[가칭] 운정테크노밸리 일반산업단지 조성사업 민간사업자 재공모 지침서

2021. 11.

유의사항

- * 제출하는 사업제안서는 평가의 기초자료이므로 각 평가항목이 누락되거나 부실한 경우, 해당하는 항목에 대한 평가에서 불이익을 받을 수 있습니다.

- 목 차 -

제1장 사업의 개요

제1절 사업의 기본사항

제1조(목적) 1

제2조(용어의 정의) 1

제2절 사업의 개요

제3조(사업목적) 2

제4조(예상사업기간) 2

제5조(사업개요) 2

제6조(계획지침) 3

제2장 사업신청자격 및 방법

제1절 사업신청자격

제7조(사업신청자격) 5

제8조(자격제한) 5

제2절 사업신청방법

제9조(신청서류) 6

제10조(제출방법) 6

제11조(사업신청의 무효) 7

제12조(비용부담 및 서류반환) 7

제3장 사업시행조건

제1절 사업시행 조건

제13조(공사 투자승인 절차 이행 및 결과 수용) 9

제14조(보상계획의 수립) 9

제15조(기반시설 설치계획 및 공공기여 방안 수립) 9

제16조(개발방향) 10

제17조(사업계획서의 협의 및 조정)	10
제18조(선 투입 및 용역 등의 인계)	10

제2절 프로젝트회사의 설립 및 출자

제19조(설립기한)	11
제20조(자본금 및 지분율)	11
제21조(출자자 구성 및 출자지분율의 변경)	11
제22조(출자이행)	12
제23조(출자금의 회수 및 청산금)	12
제24조(수익금의 배분)	12

제3절 사업 시행

제25조(사업주체의 역할과 책임)	12
제26조(공사의 타법인 출자 의결 지원)	13
제27조(컨소시엄 구성원의 책임)	14
제28조(컨소시엄 구성원 변경)	14
제29조(사업의 성실히행)	15
제30조(사업계획의 조정)	15
제31조(공모지침의 변경)	15
제32조(기타 시행조건)	16

제4장 사업계획서 작성 기준 및 평가

제1절 사업계획서 작성기준

제33조(사업계획서 작성기준)	18
제34조(사업계획서 등의 수정, 반환금지)	18
제35조(사업자공모지침의 해석 및 기타사항)	18

제2절 사업계획서 평가

제36조(평가분야 및 평가·배점기준)	19
----------------------------	----

제37조(평가방법)	20
------------------	----

제5장 우선협상대상자 선정 및 사업협약체결 등

제1절 우선협상대상자 선정

제38조(제안서 평가위원회 구성)	26
제39조(평가위원의 역할과 임무)	26
제40조(평가결과 일부 공개)	26
제41조(우선협상대상자 선정)	26
제42조(우선협상대상자 선정 취소)	27
제43조(사업협약체결보증)	28

제2절 사업협약 체결 및 해지 등

제44조(사업협약 체결)	29
제45조(사업협약이행보증금)	30
제46조(사업협약 해제 또는 해지)	31
제47조(손해배상)	32

제6장 추진일정 및 기타

제1절 추진일정

제48조(추진일정)	34
------------------	----

제2절 유의사항 및 기타사항

제49조(사업신청자 유의사항)	35
제50조(기타사항)	36

제1장 사업의 개요

제1장 사업의 개요

제1절 사업의 기본사항

제1조 (목적)

본 지침서는 경기도 파주시 연다산동 일원에 추진하는 ‘(가칭)운정테크노밸리 일반산업 단지 조성사업’을 ‘산업입지 및 개발에 관한 법률’ 제16조에 따라 파주시가 민간사업자와 파주도시관광공사(이하 “공사”)와 함께 특수목적법인을 설립하여 시행할 민간사업자 선정 을 위한 공모에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조 (용어의 정의)

본 지침서에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “사업신청자”라 함은 본 공모에 참여하는 1개의 법인 또는 2개 이상의 법인으로 구성된 연합체(이하“컨소시엄”이라 함)를 말한다.
2. “대표사”라 함은 사업신청자 또는 민간사업자가 컨소시엄인 경우 컨소시엄을 구성 하는 투자자들을 대표하는 투자자로서 컨소시엄에 참가한 각 투자자로부터 모든 권한을 위임받은 자를 말한다.
3. “사업계획서”라 함은 사업신청자가 파주시에 제출하는 사업추진에 관한 기본계획서 를 말한다.
4. “우선협상대상자”라 함은 본 공모에 참여한 사업신청자 중에서 제41조에 의하여 선정 된 자를 말한다.
5. “사업협약”라 함은 공공부문과 본 지침서 제41조에 의해 선정된 우선협상대상자가 본 사업을 추진하기 위해 체결하는 약정을 말한다.
6. “민간사업자”라 파주시가 우선협상대상자로 선정하여 공공부문과 본 지침서 제44조의 사업협약 체결을 완료한 자를 말한다.
7. “프로젝트회사”라 함은 사업을 수행하기 위하여 파주도시관광공사와 민간사업자가 공동으로 출자하여 설립하는 법인을 말한다.
8. “출자사”라 함은 민간사업자(컨소시엄의 구성인인 개별법인을 의미함)와 공사를 말한다.
9. “공공부문”라 함은 민간사업자와 실시협약을 체결하는 파주시와 파주도시관광공사 (이하“공사”)를 말한다.

10. “제안서평가위원회(이하 “평가위원회”)라 함은 평가분야별 사업계획서를 평가하고, 우선협상 대상자를 선정하기 위하여 제38조에 따라 구성된 위원회를 말한다.
11. “총사업비”라 함은 본 사업에 투입되는 일체의 비용으로 ‘산업입지의 개발에 관한 통합지침’에 의거 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설설치비, 직접인건비, 이주대책비, 판매비, 일반관리비, 자본비용 및 기타 그 밖의 비용 등을 포함한다.
단, 총사업비 산정 시 민간예상이익에 대한 공공환원 사업비는 제외한다.

제2절 사업개요

제3조 (사업목적)

기술 향상에 따른 첨단·지식기반 산업으로 자족 도시 조성을 목적으로 한다.

제4조 (예상사업기간)

1. 프로젝트회사 설립일로부터 청산(예정)일까지로 한다.
2. 사업신청자는 관련 법령에 따른 본 사업의 정상적인 추진 절차를 고려하여 본 조 1호의 프로젝트회사의 청산(예정)일을 제시하여야 한다.
3. 본 사업의 목적 달성을 위하여 필요한 경우 **공공부문과 민간사업자는 상호 합의하여** 사업기간을 조정할 수 있다.

제5조 (사업개요)

본 사업의 주요내용은 다음과 각 호와 같다

1. 사업명 : (가칭) 운정 테크노밸리 일반산업단지 조성사업

* 사업정식명칭은 법인 설립 전 **공공부문과 민간사업자 합의**에 의하여 정한다.

2. 사업위치 : 파주시 연다산동 665번지 일원

3. 사업면적 : 472,600㎡

* 개발 및 인·허가 등의 과정에서 변동될 수 있음

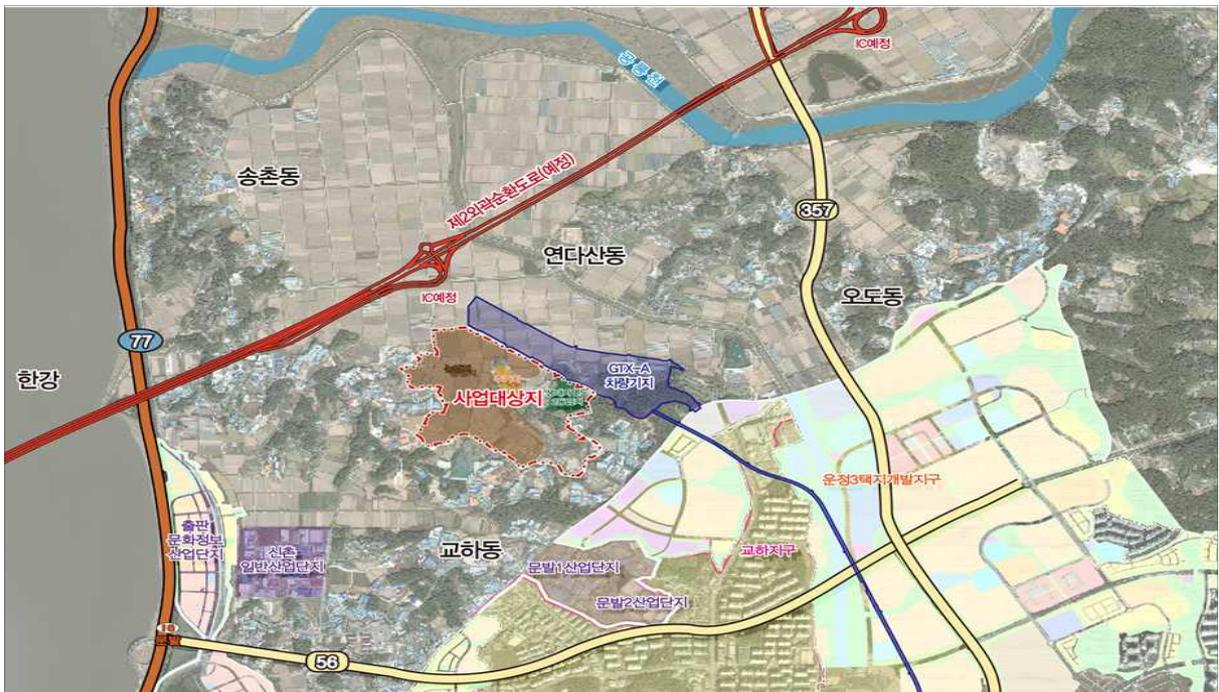
* * 확보한 물량 472,600㎡내 에서 구역경계 조정 가능

4. 사업추진형태

- ① 본 사업은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제16조 제①항 제4호 규정에 따라 특수 목적회사 프로젝트회사를 설립하여 추진한다.
- ② 프로젝트회사는 공사와 민간사업자 출자에 의해 설립되고 운영한다.

5. 구역경계 (사업계획 및 인허가 등의 과정에서 변동될 수 있다)

<위 치 도>



6. 유치업종 : 첨단·지식기반산업으로 사업신청자가 제안하여야 한다.

단, 관련법과 규정을 준수하여 제시된 유치업종 등을 변경 시행할 수 있으나, 공공부문과 민간사업자가 상호 합의하여야 함.

7. 추진사항 : 道 공업용지 물량공급 공급(‘20.10) → 21년 산업단지 지정계획 반영(‘21.1)

제6조 (계획지침)

프로젝트회사는 ‘산업단지 인허가 간소화를 위한 특례법’으로 추진을 원칙으로 하되, ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘2030 파주시 도시기본계획’, ‘산업입지 및 개발에 관한 법률’, ‘산업 집적활성화 및 공장설립에 관한 법률’, ‘파주시 조례’ 등과 기타 법인설립 운영에 따른 관련 법령 지침 등 본 사업과 관련하여 검토 또는 준수하여야 한다.

제2장 사업신청자격 및 방법

제2장 사업신청자격 및 방법

제1절 사업신청자격

제7조(사업신청자격)

1. 사업신청자는 본 사업을 수행할 능력이 있는 건설회사가 포함된 개별법인 또는 컨소시엄이어야 하고, 참가 법인 및 법인대표자는 하나의 컨소시엄에만 참여할 수 있다.
2. 사업신청자는 법인대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄의 경우 개별 법인의 위임을 받아 컨소시엄을 대표하는 법인의 대표자 명의로 사업신청을 하여야 하며, 컨소시엄 참여 업체 간의 권리관계 및 역할 등을 명시한 협약서, 컨소시엄 대표자에 대한 공증된 위임장을 첨부하여 제출하여야 한다.
3. 컨소시엄은 관계법령에 의하여 사업시행자 선정에 지장이 없도록 구성하여야 한다.
4. 대표사는 제안일 제출일 현재 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 신용평가업 인가를 받은 신용평가회사(나이스신용평가·한국기업평가·한국신용평가)에서 회사채 또는 신용평가등급이 BBB-이상인 상법상 회사이어야 한다.
5. 사업신청자는 건설업자를 반드시 1개사 이상 포함하여야 하며, 건설산업기본법에 따라 종합공사를 시공으로 하는 업종(토목공사업 및 토목건축공사업으로 한정한다)등록을 한자로 대한건설협회가 공시(공모일 현재 최근 공시자료)하는 시공능력평가 순위 1~100업체를 포함하여야 한다.
6. 개별법인이 단독 신청할 경우에도 본 조 제1호 ~ 제5호를 적용하여야 한다.

제8조(자격제한)

사업신청서류 접수일 현재 「국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」등 관련규정 또는 이에 대한 처분으로 입찰자격이 제한 또는 상실된 자, 파산절차가 진행되거나 파산선고를 받은 자는 컨소시엄 구성원이 될 수 없다.

제2절 사업신청방법

제9조(신청서류)

사업신청자가 사업신청 시 제출하는 서류는 다음과 같으며, 외국어로 작성된 서류 제출 시 공증받은 국문 번역본을 제출하여야 한다.

1. 민간사업자 지정신청서<서식1> 및 첨부서류 3부(원본1, 사본2)
2. 상대평가(사업계획서) 16부, 절대평가 5부
3. 사업계획서 설명자료(나레이션 포함) 16부
4. 전산파일 2식
 - (USB 원본 _ 절대평가자료와 상대평가자료 모두 포함) 1식
 - (USB 사본 _ 절대평가자료 · 감사보고서(출자자별) · 사업성 분석 파일) 1식

제10조(제출방법)

1. 사업신청자의 상호는 사업계획서 및 사업계획서 설명자료, 절대평가 원본 1부의 표지에만 기재하고 나머지는 기재하지 않으며, 원본표지에는 대표사의 법인인감 (또는 사용인감)을 날인하여 제출하여야 한다.
2. 상대평가(USB 원본, 사업계획서) 규격에 맞게 작성하여 백색모조지로 2중 밀봉 포장하여 제출하여야 하며, 포장지에는 일체의 표기를 하여서는 안된다.
(원본1부 표지에만 상호 기재)
3. 절대평가(USB 사본, 평가자료) 또한 규격에 맞게 작성하여 2중 밀봉포장하여 별도로 제출한다. (원본1부 표지에만 상호 기재)
4. 민간사업자 지정신청서, 첨부서류는 2중 밀봉포장하여 별도로 제출한다.
(첨부서류 원본1부 표지에만 상호 기재)
5. 전산파일은 사업계획서(HWP형식)와 이미지(그림)파일, 사업성 분석자료(Excel, 부지 조성공사와 각 시설별로 별도 작성), 프리젠테이션 파일(PDF+MP3 또는 PPT), 출자자별 감사보고서를 등을 USB에 수록하여 밀봉하여 제출한다.
6. 사업신청자가 제출한 사업계획서에는 법원의 판결이나 결정, 행정기관의 처분, 기타 관련법령에 의하여 강제되는 경우가 아닌 한 사업신청자의 동의 없이 타인에게 공개하지 않는다.

제11조(사업신청의 무효)

다음 각 호 어느 하나에 해당하는 사업 신청은 무효로 한다.

1. 본 지침서 제7조에 해당하는 사업신청자격 요건을 충족하지 못하는 경우
2. 본 지침서 제8조에 해당하는 신청자격이 없는 자가 사업신청한 경우
3. 본 지침서 제9조에 의한 신청서류가 제출 마감까지 미비된 경우
4. 제출된 사업계획서가 다른 사업계획서를 모방하거나 저작권법에 위배된 경우
5. 신청서류에 오류, 위조, 변조, 허위 등 발견되어 평가위원회에서 무효로 판명되는 경우

제12조(비용부담 및 서류반환)

1. 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담하고 파주시는 제출받은 서류는 반환하지 않는다.

또한, 불가피한 상황(천재지변 기타 불가항력적 사유, 파주시 공공부문 이외의 정부기관이나 관할관청의 정책변경 또는 사정 변경으로 인한 사유, 인허가 지연문제 등 공공부문 귀책사유와 무관한 상황 등)으로 본 사업의 추진이 어려울 경우 사업신청자 및 우선협상대상자는 본 사업의 추진에 소요된 일체의 비용을 공공부문에 청구할 수 없다.

2. 사업신청자는 파주시에 제출한 사업신청서류에 관한 일체의 지적재산권을 주장할 수 없다.

제3장 사업시행조건

제3장 사업시행조건

제1절 사업시행조건

제13조(공사 투자승인 절차 이행 및 결과 수용)

1. 본 사업의 공사참여는 파주시 지방의회 동의를 받아야 최종 결정되므로, 파주시 지방의회 의결이 모두 완료된 이후 우선협상대상자와 사업협약을 추진한다.
2. 본 사업에 관하여 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 공사는 파주시 의회로부터 프로젝트회사에 대한 출자 동의안에 대한 의결을 득하였으나, 차후 사업계획이 변경되어 파주시의회 재의결 사항이 발생할 경우에는 파주시의회 의결을 다시 득하여야 한다.
3. 본조 제1호와 관련하여 파주시 시의회가 「부동의」 의결 시 공공부문은 본 사업의 사업협약을 해지 또는 체결하지 않을 수 있으며, 우선협상대상자는 이에 동의하여야 한다. 이 경우 우선협상대상자는 본 사업의 준비에 소요된 일체의 비용 및 손해배상을 공공부문에 청구할 수 없다.

제14조(보상계획의 수립)

1. 사업신청자는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」과 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의자에 대한 보상계획을 수립하며, 구체적인 방법은 공공부문과 민간사업자 상호 합의를 통해 정한다.
2. 토지보상비, 지장물 보상비, 이주대책비, 영업보상비 등을 포함한 보상금액을 산정 하되, 사업신청자는 사업계획서 제출 시 감정평가법인의 가격조사보고서를 별도로 제출한다.

제15조(기반시설 설치계획 및 공공기여 방안 수립)

1. 본 사업은 사업구역 내 원활한 진출입과 접근성 개선 등 물류비 절감효과, 지역 발전 등 경제적 파급효과를 위해 주변교통 및 대상지 진출입을 고려한 진입도로 계획과 단지 순환도로 교통처리계획을 수립하여야 한다. 이 경우 교통기술사 검토 보고서를 별도로 제출한다.
2. 공공기여방안은 지역주민과 근로자의 복지 및 편의제공이 가능한 공공기여부지를 포함하여 계획하여야 하며, 산단과 연계한 다양한 활용방법을 제시하여야 한다.

3. 사업신청자가 제시한 사업계획은 향후 인허가 과정에 의해 변경될 수 있으며, 이에 민간사업자는 이를 수용하여야 하고, 세부적인 사항은 공공부문과 민간사업자 합의를 통해 정한다.

제16조(개발방향)

1. 본 사업의 목적에 부합하는 창의적인 개발컨셉과 기본구상을 수립하되 복합적으로 개발하여 최적의 경영환경을 조성하도록 계획하여 제안하여야 한다.
2. 첨단·지식기반산업으로 환경피해가 적고, 지역 실정에 맞는 차세대 성장잠재력이 높은 업종으로 선정하여 제안하여야 한다.
3. 파주시 주요개발계획 및 배후도시와 연계하여 지역 활성화를 유도할 수 있도록 계획하여 제안한다.

제17조(사업계획서의 협의 및 조정)

1. 우선협상대상자로 선정된 컨소시엄(또는 개별법인)과 공공부문은 제출된 사업계획서가 공모지침과 상위법령 및 개발지침 등에 적합하게 제출되었는지 협의를 할 수 있다.
2. 공모지침, 상위법령 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등에 위배, 기타 본 사업 목적 달성을 위해 필요한 경우, 공공부문은 우선협상대상자에 사업계획서의 변경을 요청할 수 있고 우선협상대상자는 공공부문의 변경요청에 응하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 공공부문에 어떠한 이의를 제기할 수 없다.

제18조(선 투입 및 용역 등의 인계)

1. 본 공모에 참가하기 위하여 민간사업자가 체결한 제반 계약 및 투입한 비용에 대하여 민간사업자는 프로젝트회사에 승계 및 정산을 요구할 수 없다.
2. 프로젝트 회사는 설립 전 공공부문이 본 사업을 위해 선 투입하여 체결한 추진 용역 등에 대하여 프로젝트회사 설립 후 지체 없이 인계받아 협약이행 및 변경계약을 체결하여야 한다.
3. 공공부문은 제2호 관련 용역을 포함하여 본 사업과 관련하여 지출한 본 사업의 선 투입비용에 대하여 프로젝트회사 관련 내역 및 증빙서류를 제출하여야 하고, 프로젝트회사는 검토 이후 지체 없이 정산하여 납부하여야 한다. 단, 정산 및 시기는 협약 시 확정한다.

제2절 프로젝트회사의 설립 및 출자

제19조(설립기한)

프로젝트회사는 사업협약 체결일로부터 60일(시중은행 영업일 기준)이내 설립하여야 한다. 단, 공사의 동의를 있는 경우 상호 합의하여 설립기한을 연장할 수 있다.

제20조(자본금 및 지분율)

1. 프로젝트회사의 지분은 공사 20% 이상이며, 민간사업자 출자비율은 관련법령 등에서 허용하는 범위 내에서 변경할 수 있으나, 본 지침서 제21조에 따라 지분율 변경 시 공공부문의 사전 서면 승인을 득하여야 한다.
2. 우선협상대상자 선정 후 민간사업자가 제출한 사업계획서를 기초로 하여 공사와 상호 합의하여 출자지분을 확정한다.
3. 사업신청자는 자본금 50억원의 프로젝트회사를 제안하여야 한다.
단, 「조세특례제한법 시행령」 제104조의 28 제4항에 따른 프로젝트금융투자회사(PFV)로도 제안할 수 있으며, 이에 사업신청자는 프로젝트금융투자회사(PFV) 설립이 「조세특례제한법」제104조의 31의 요건을 충족하도록 제안하여야 한다. 이 경우, 프로젝트금융투자회사 설립자본금은 50억원으로 한다.
4. 프로젝트 설립과 관련한 기타사항은 사업협약에서 정하며, 상호신뢰에 입각하여 공사와 우선협상대상자가 상호 합의하에 정한다.

제21조(출자지분율 변경)

1. 우선협상대상자 선정 후 실시협약 체결 전까지 파주시 사전 서면승인, 협약체결 이후부터 프로젝트회사 설립 전까지 공공부문의 사전 서면 승인 없이 프로젝트회사의 출자자 구성 및 출자지분율 계획을 변경할 수 없으며, 만약 사전 서면승인 없이 변경 할 경우에는 파주시는 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있으며 사업협약 체결 후 서면승인 없이 변경할 경우에는 공공부문은 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
2. 프로젝트회사 설립 이후 민간사업자가 출자지분율을 변경하고자 할 경우에는 공사의 서면 승인을 받아야 하며, 파주시에 보고하여야 한다.
3. 재무적 투자자의 경우 출자자 변경 및 그 지분율 변경은 재무적 투자자로만 가능하다.

제22조(출자이행)

1. 사업 협약 체결 후 우선협상대상자 개별법인은 <서식7>에 따른 투자확약서를 공사에 제출 후 파주시에 보고하여야 한다.
2. 공사와 민간사업자는 회사 설립 시 설립자본금을 출자지분율에 따라 프로젝트회사에 현금으로 출자하고, 세부 사항은 사업협약에서 정한다.

제23조(출자금의 회수 및 청산금)

1. 공사는 사업 기간 종료 시 출자금을 현금으로 회수한다. 단, 출자금은 원금보장이며, 회수시기 등 기타 세부적인 사항은 사업협약에서 상세히 정한다.
2. 프로젝트 회사 청산금은 사업계획서를 기초로 청산금에 대해 사업협약 시 정한 방법으로 배분하며, 청산금의 산정방법 등은 사업협약에서 상세히 정한다.

제24조(수익금의 배분)

공사와 민간사업자는 사업 기간 종료 시점의 총 수익금에 대해 사업협약에서 정한 방법으로 배분하며, 수익금 산정 방법은 사업협약에서 상세히 정한다.

제3절 사업 시행

제25조(사업주체의 역할과 책임)

1. 프로젝트회사의 역할 및 책임은 다음 각 항에서 정하는 바와 같다.
 - ① 프로젝트회사는 본 사업의 사업시행자로서 사업기획, 인·허가, 보상, 공사시행, 준공, 분양 등의 사업수행 전체에 대해 역할과 권리를 갖는다.
 - ② 프로젝트회사와 민간사업자는 사업의 성실한 수행, 분양가 산정 등 공공부문이 필요한 조치를 요구하는 경우 상호 합의하여 결정한다.
2. 파주시는 본 사업과 관련한 지원은 다음에서 정하는 바와 같다.
 - ① 본 사업을 위해 법률 등에 따라 지원할 수 있는 국비확보를 지원한다.
 - ② 관련 법령이 허용하는 범위 내에서 본 사업과 관련한 각종 인·허가 등 행정절차 관련 업무를 지원한다.

3. 공사의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

- ① 본 사업과 관련한 각종 행정업무 및 보상업무 협조·지원
- ② 공사는 전체 프로젝트의 성공적인 수행을 위해서 사업지원 업무를 수행하며, 프로젝트 회사와 위수탁계약을 체결하여 대상지 내 부지조성공사 시행을 아래와 같이 관리감독을 한다.

가. 건설사업관리의 관리 감독

나. 사업시행 감독 및 설계변경 사항 승인

다. 분기별 기성부분 검사 및 준공검사

- ③ 본 사업 조성사업비 적정성 여부를 확인할 수 있으며, 이를 위해 외부 전문기관 등에서 전문가를 선정하여 프로젝트회사에 통지할 수 있다. 이 경우, 프로젝트 회사는 동 전문가와 용역계약을 체결하여야 하며, 그에 따른 비용은 프로젝트회사의 부담으로 한다.

4. 민간사업자의 역할 및 책임은 다음에서 정하는 바와 같다.

- ① 민간사업자는 본 사업의 사업계획서와 사업협약에서 장하는 바에 따라 본 사업이 성공적으로 추진될 수 있도록 사업자금조달 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 적합한 직원을 파견할 수 있다. (단, 본 항은 제20조 제3호 단서에 따른 회사가 설립되는 등의 이유로 본 사업을 위한 자산관리회사가 설립된 경우에 적용됨)
- ③ 민간사업자의 개별구성원이 그 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 대체 출자자를 선정하거나 민간사업자의 다른 구성원이 그 의무를 이행하여야 한다.

5. 본 사업자들의 역할 및 책임은 본 조 제1호 내지 제4호를 기초로 본 지침서 제 44에 의한 사업협약 체결 시 구체적으로 정한다. 단, PFV으로 사업을 추진하는 경우 자산관리회사의 역할 및 책임은 사업협약에서 구체적으로 정한다.

제26조(공사의 타 법인 출자 의결 지원)

우선협상대상자는 지방의회 의결 등 공사가 프로젝트 회사에 출자하기 위하여 필요한 사항을 적극적으로 지원하여야 한다. 또한, 본 지침서 제13조 제3호에 따라 파주시 시의회가 ‘부동의’ 의결을 한 경우에는 공사는 프로젝트 회사 출자동의안 의결 재상정을 추진할 수 있으며, 이 경우 우선협상대상자는 적극 협력한다.

제27조(컨소시엄 구성원의 책임)

1. 대표사는 컨소시엄을 대표하며, 컨소시엄의 사업 수행에 관하여 종합적인 계획 관리 및 조정을 한다.
2. 공공부문이 컨소시엄에 대한 각종 의사표시, 협의 요청 등에 대한 효력은 대표사가 하는 것만 그 효력이 있다. 다만, 대표사가 개별 컨소시엄 구성원에게 위임한 사항에 관하여는 위임받은 구성원이 의사표시를 할 수 있고 이 경우 의사표시는 대표사가 행한 효력을 갖는다.
3. 컨소시엄은 대표사가 해산, 부도, 파산·화의·회생절차 등이 개시되거나 대표사 부재 등으로 인하여 그 업무를 수행할 수 없을 때, 신속히 대표사를 선정하여야 한다. 만약, 대표사 선정이 기다릴 수 없거나 상당 기간 대표사 선정이 지연되는 경우 공공부문과 합의 하에 컨소시엄 구성원 중 임의의 구성원을 지정하여 본 조 제2호의 각종 의사표시 등을 표시할 수 있으며, 이 경우 등 의사표시 등은 대표사에게 행한 효력을 갖는다.

제28조(컨소시엄 구성원 변경)

1. 민간사업자의 컨소시엄 구성원 및 지분율은 사업협약 체결 이후 당해 사업을 완료하는 날까지 변경하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 우선협상대상자 선정 이후 각 항의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생할 경우에는 공공부문 전원 승인을 받아 컨소시엄 구성원 또는 지분율을 변경할 수 있다.
 - ① 민간사업자의 컨소시엄 구성원 중 해산, 부도, 파산·회생절차 등이 개시된 경우
 - ② 민간사업자의 컨소시엄 구성원이 정당한 사유 없이 협약을 불이행 또는 지체하거나 대표사의 관리 및 조정 등에 협조하지 않아 협약 이행이 곤란하다고 판단되어 공공부문이 대표사에게 해당 구성원의 탈퇴를 요청하거나 컨소시엄의 나머지 구성원 전원이 공공부문에게 구성원의 탈퇴를 요청할 경우
 - ③ 공공부문 및 컨소시엄 구성원 전원이 동의하는 경우
2. 본 조 제1호에 따라 컨소시엄 구성원 중 일부가 탈퇴할 경우, 민간사업자는 공공부문의 승인을 얻어 나머지 컨소시엄 구성원이 탈퇴 구성원 지분을 인수하거나 새로운 구성원을 컨소시엄에 참여시킬 수 있으며, 새로이 컨소시엄 구성원이 된 자는 탈퇴한 구성원의 지분을 인수한 것으로 본다.

3. 본 조 제2호에 따라 컨소시엄에 새롭게 추가되는 구성원은 본 지침서 제7조 및 제8조에서 정한 자격요건을 갖춰야 하고, 컨소시엄 구성원이 변경되더라도 본 지침서 제7조 및 제8조에서 정한 요건을 준수하여야 한다.
4. 본 조 제2호에 따른 새로운 구성원은 본 지침서 및 사업협약 내용을 준수한다는 내용의 문서를 공공부문에 개별 제출한다.

제29조(사업의 성실이행)

1. 공공부문은 사업의 성실한 이행, 부실시공 방지, 공사 착공 등 사업추진 지연방지 등을 위하여 필요하다고 인정될 경우 민간사업자에게 개선을 요구할 수 있다.
이 경우 민간사업자는 개선요구사항 이행결과를 5일 이내에 공사에 제출하여야 한다.
2. 민간사업자는 실시협약 후 12개월 이내 산업단지계획을 승인 신청하여야 한다.
3. 민간사업자는 인, 허가 완료 후 6개월 이내 최초 사업계획에 따라 조달하기로 한 사업비를 조달하여야 한다.

제30조(사업계획의 조정)

1. 프로젝트회사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업계획 변경 시 공공부문에게 사전 서면을 승인을 얻어야 하고, 이 경우 공공부문과 민간사업자는 사업목적 달성을 위하여 필요한 경우 상호 합의를 통해 사업계획을 조정할 수 있다.
 - ① 총 사업비 5%이상 변경에 관한 사항
 - ② 사업이익과 배분, 사업 기간 변경 등에 관한 기타 중요한 사항
2. 민간사업자는 관계법령 제개정 및 각종 인허가 결정에 따라 본 사업 목적 달성에 지장이 없는 정도의 사업계획서 조정이 필요한 경우 이를 수용하여야 한다.

제31조(공모지침의 변경)

1. 본 사업 공모기간 및 우선협상대상자 선정 과정에서 사업계획이 변경 될 경우 파주시는 본 지침서를 변경하거나 사업신청자가 제출한 사업계획 변경을 요청할 수 있고 사업신청자는 파주시의 변경 및 변경요청을 인정하고 이에 응하여야 한다. 이와 관련하여 사업신청자는 파주시에 이의를 제기할 수 없고, 파주시는 이에 대하여 책임을 지지 않는다.

2. 파주시는 본조 제1호의 관련사항에 대해 본 지침서 제50조에 따라 공지하며, 이에 대한 확인 의무는 사업신청자에게 있다.

제32조(기타 시행조건)

1. 사업신청자에게 사업성 분석을 위해 제공되는 자료는 사업계획서 평가를 위한 근거 자료로만 사용되어야 하며, 향후 인·허가에 따라 사업계획 변경이 가능하며, 변경된 사항에 대하여 민간사업자는 수용하여야 한다. 단, 사업계획이 변경하더라도 본 지침서 제15조(기반시설 계획 및 공공기여 방안 수립), 제16조(개발방향)이행은 유지되어야 한다.
2. 민간사업자는 향후 프로젝트 회사 설립 후 인허가를 진행함에 있어 필요한 사항들의 결정 또는 그 결정에 대하여 공공부문과 상호 합의하여 결정한다.
3. 사업신청자는 본 공모에 참가 등록 시 <서식4> 양식에 따른 서약서를 제출함으로써 본 지침서의 모든 내용을 수락하는 것으로 인정한다.
4. 사업신청자는 우선협상대상자로 선정된 후 특별한 사유가 없는 한 사업계획서에 제시한 조건 이외에 새로운 조건 등을 공공부문에 요구하여 사업협약 체결과 프로젝트 회사 설립 등의 의무를 지연하여서는 아니 된다.
5. 사업신청자가 자원(타인자본) 조달을 위하여 토지환매부조건 매입확약, 미분양 매입확약 등의 재무 부담을 공공부문에 전가하는 조건을 제시하는 경우, 파주시는 사업계획서를 평가위원회에 상정하지 않는다.
6. 뇌물죄, 공무집행방해죄 또는 청탁금지법, 위원 후보자 또는 관련자(공무원, 공사 직원, 위탁업체 등)에게 영향력을 끼치거나 사전설명을 위해 접촉하는 등 공모의 취지에 반하는 불공정행위에 대한 혐의로 기소될 경우, 사업 제안 자격박탈, 우선협상대상자 지위 취소, 협약 전부 또는 일부를 해제·해지할 수 있다. 단, 이때에 별도의 손해배상은 없는 것으로 한다.

제4장 사업계획서 작성 기준 및 평가

제3장 사업계획서 작성 기준 및 평가

제1절 사업계획서 작성기준

제33조(사업계획서 작성기준)

1. 사업신청자는 사업계획서 작성 시 <별첨> 사업계획서 작성지침에 따라 작성한다.
2. 사업신청자는 제출 의무서류가 아니더라도 파주시의 요구가 있거나, 사업계획 설명을 위해 필요한 경우 이를 설명할 수 있는 관련 자료를 제출하여야 한다.
3. 사업신청자가 본 작성지침에 위배하여 사업계획서를 작성하거나 제출된 서류 중 허위사실이 발견된 경우에 파주시는 당해 사업신청자의 사업신청을 무효로 할 수 있다.
4. 파주시는 사업계획서 작성지침을 추가 또는 수정할 수 있으며, 이 경우 사업신청자는 이에 따라야 한다.

제34조(사업계획서 등의 수정, 반환 금지)

사업신청자가 사업계획서 평가를 위하여 최종 제출한 사업계획 등 제반 서류는 파주시 공식 요청 없이 수정 또는 보완할 수 없고, 제출된 제반서류는 반환하지 아니한다.

제35조(사업자 공모지침의 해석 및 기타사항)

1. 본 공모와 관련하여 공고문, 본 지침서, 질의답변서가 상이한 경우 질의 답변서, 본 지침서, 공고문 순으로 우선하여 해석한다.
2. 사업신청자, 우선협상대상자, 민간사업자는 본 지침서 등 본 공모와 관련하여 이의가 있거나 명기되지 않은 사항에 대하여는 공공부문의 해석 및 의견에 따라야 하며, 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
3. 본 지침서 제46조에 의한 사업협약 해제 또는 해지사유가 발생했을 경우 공공부문은 사업협약을 해제 또는 해지하고 최고득점자의 차순위자를 우선협상대상자로 선정하여 사업협약을 체결할 수 있다. 다만, 공공부문이 차순위자와 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니하다. 이 경우 파주시는 재공모를 추진할 수 있으며, 사업 참여자는 해당 결정에 대하여 이의를 제기할 수 없다.

제2절 사업계획서 평가

제36조(평가분야 및 평가·배점기준)

1. 평가는 사전검토와 본 평가로 구분하여 시행한다.
2. 사업계획서는 사업계획, 운영계획으로 구분하여 평가하며, 평가항목 및 평가 요소별 배점은 다음과 같다.

① 사업계획 수립 (750점)

평가항목	평가요소	배점	평가내용	세부배점	평가방법
사업계획 수립	사업분석 및 계획	150	· 개발컨셉 및 기본구상	60	상대평가
			· 토지이용계획 및 배치계획 적정성	40	상대평가
			· 산업단지 진입도로 적정성 및 교통처리계획	30	상대평가
			· 토지 및 지장물 보상계획·이주대책 수립 적정성	20	상대평가
	유치업종 선정	150	· 유치업종 선정의 우수성 및 기대효과 - 첨단산업(IT·BT·NT 등), 지식기반산업(연구개발업 등) - 실업주거업 유치 실적 (분양면적 대비 우수성)	130	상대평가
			· 분양계획의 타당성 및 실현성 -수도권 산업동향 및 전망,분양계획 수립 우수성, 입주기업 지원 등	20	상대평가
	부지조성	150	· 시공능력평가액 (도급순위)	80	절대평가
			· 부지조성 공사 관리 및 감독 위수탁 수수료	50	절대평가
			· 단지공사계획	20	상대평가
	사업성 분석	50	· 사업분석의 적정성	25	상대평가
			· 사업이익의 적정성	25	상대평가
	재원조달 계획	100	· 재원조달계획 수립	40	상대평가
			· 재원조달계획의 신뢰성	30	상대평가
			· 자금관리 및 운용계획	30	상대평가
공공기여	150	· 공공기여부지 포함한 계획수립 및 활용방안 수립	130	상대평가	
		· 지역 경제활성화 계획	20	상대평가	
총 점				750	

② 운영계획 (250점)

평가항목	평가요소	배점	평가내용	세부배점	평가방법
사업수행 능력 (150점)	출자자 구성의 적정성	20	· 출자자간 역할 분담의 적정성	20	상대평가
	출자자 구성의 재무건전성	100	· 출자자 신용등급의 우수성 · 출자자의 자기자본 규모	50 50	절대평가 절대평가
	출자자의 사업실적 등	30	· 동일 및 유사 사업실적 - 산업단지 조성 포함, PF 사업 참여 실적	30	상대평가
프로젝트회사 운영 및 사업 리스크 관리계획 (100점)	프로젝트회사 운영계획	50	· 프로젝트회사 설립 및 운영계획 · 조직편성 및 인력 운영계획의 우수성	30 20	상대평가 상대평가
	사업리스크 분석 및 관리계획	50	· 사업단계별 사업리스크 분석 · 사업리스크 발생 시 관리계획 (주요 요소 변동 시 실질적인 대응방안 제시)	20 30	상대평가 상대평가
총 점				250	

제37조(평가방법)

1. 평가방법은 상대평가와 절대평가 방식을 혼용하되, 상대평가는 평가위원이 수행하고, 절대평가는 파주시가 직접 수행한다.
2. 상대평가 항목에 대한 평가방법은 다음 각 항과 같이 평가한다.
 - 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 배분에 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 배분함. 단, 소수점 이하의 수치가 동일한 경우 A, B, C, D, E 순서에 의한다.

③ 제1항 및 제2항에 의거 등급별 사업신청자수의 배분 분포는 아래와 같다.

<표 1> 등급별 배분 분포

등급	사업신청자수							
	2	3	4	5	6	7	8	8개 초과
A	1	1	1	1	1	1	1	위 평가방법에 의거 배분하여 파주시에서 추후 통보
B	1	1	1	1	1	1	2	
C		1	1	1	2	3	3	
D			1	1	1	1	1	
E				1	1	1	1	

④ 평가요소의 등급별 배점은 아래의 배점 기준에 따라 심의위원이 정한다.

사업신청자가 제출한 사업계획서에 평가분야 내용이 누락될 경우 이를 “0”점 처리한다.

등급	A		B		C		D		E	
세부등급	A ⁺	A ⁰	B ⁺	B ⁰	C ⁺	C ⁰	D ⁺	D ⁰	E ⁺	E ⁰
배점(%)	100	95	90	85	80	75	70	65	60	55

⑤ 각 사업신청자의 평가점수는 심의위원별 평가점수 중 최고점과 최저점을 제외한 점수의 평균값(소수점 이하 셋째 자리에서 반올림)으로 한다.

3. 절대평가 항목에 대한 평가방법은 다음 각 항과 같이 평가한다.

- ① 파주시에서 지정하는 평가항목에 대해서는 참여자 조건을 검토하여 파주시에서 기 제시한 점수를 일괄 배분한다.
- ② 사업신청자는 평가항목 조건 제시를 소수점둘째자리(소수점 이하 셋째자리에서 반올림)까지 표기하여야 한다.
- ③ 출자자의 신용등급 우수성, 출자자 자기자본 규모 평가는 컨소시엄의 최대 지분 투자비율을 기준으로 상위 3개 출자자를 평가하는 것을 원칙으로 하되, 그 수가 3개사 이하인 경우에는 해당 출자자만 평가한다. 단, 법인이 아닌 출자자가 포함 되어 있을 경우 이를 제외한 나머지 법인으로 평가한다.

가. 토건분야 시공능력평가액(건설도급순위)

구 분	1위~5위	6위~10위	11위~15위	16위~20위	21위~25위	26위~30위
배 점	80	76	72	68	64	60
구 분	31위~35위	36위~40위	41위~45위	46위~50위	51위~55위	56위~60위
배 점	56	52	48	44	40	36
구 분	61위~65위	66위~70위	71위~75위	76위~80위	81위~85위	86위~90위
배 점	32	28	30	24	20	16
구 분	91위~95위	96위~100위				
배 점	12	8				

※ 대한건설협회가 공시하는 토건분야 시공능력순위(공모일 현재 최근 공시자료)를 적용한다.

※ 출자사 중 참여 시공사(책임준공)에 대해 평가한다.

나. 건설(부지조성) 공사 위수탁관리수수료 제시

배 점	평 가 내 용				
50	부지조성공사 관리 및 감독 위수탁 수수료율				
	7.00%	6.99%~6.5%	6.49%~6.00%	5.99~5.50%	5.49~5.00%
	50	40	30	20	10
※ 수수료 산정의 기준가격은 건설공사비(부지조성공사관련 모든 제반비용을 포함한 금액)로 하며, 세부적인 사항은 공사와 민간사업자간 상호 합의하여 결정 ※ 사업관리수수료 = 건설공사비 × 위수탁수수료율					

다. 출자자 신용등급의 우수성

배 점	평 가 내 용					
50	출자자의 회사채 / 기업신용평가등급(컨소시엄 가중평균)					
	10점 이상	9점 이상	8점 이상	7점 이상	6점 이상	6점 미만
	50	40	30	20	10	5
※ 회사채, 기업신용평가 등급은 공모 공고일을 기준으로 가장 최근 발행한 자료를 제시 ※ 신용평가사(나이스신용평가, 한국기업평가, 한국신용평가)에서 발급한 확인서에 한해 인정 ※ 출자지분 참여 상위 3개사 평가 (출자지분이 동일할 경우, 자기자본 규모가 큰 순으로 상위 3개사 선정) ※ 회사채/ 기업신용등급 중 유리한 등급을 선택하여 제출할 수 있으며, 신용등급 제출이 불가한 업체의 경우 0점 처리함						

※ 가중평균 산출기준 : 각 업체별 가장 최근의 신용등급의 점수와 수정 참여지분율을 곱한 후 합산하여 산출.

예시) 3개 컨소시엄의 경우

$$\text{신용등급} = (\text{A업체 신용등급 점수} \times \text{A업체 수정 참여지분율} + \text{B업체 신용등급 점수} \times \text{B업체 수정 참여지분율} + \text{C업체 신용등급 점수} \times \text{C업체 수정 참여지분율})$$

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

※ 회사채 / 기업신용평가 점수

회사채 등급/ 기업신용평가등급	A이상	A-이상	BBB+이상	BBB이상	BBB-이상	BBB-미만
점 수	10	9	8	7	6	3

라. 출자자의 자기자본 규모

배 점	평 가 내 용					
50	출자자의 자기자본 규모(컨소시엄 가중 평균)					
	3천억 이상	2.5천억 이상	2천억 이상	1.5천억 이상	1천억 이상	5백억 이상
	50	40	30	20	10	5
※ 2020년도 재무제표의 자기자본						

※ 21년도 세무조정계산서 제출기한이 2022월 3월말로 2020년 재무제표 기준으로 평가함

※ 가중평균 산출기준 : 각 업체별 2020년도 재무제표의 자기자본규모와 수정 참여지분율을 곱한 후 합산하여 산출.

※ 대표사 포함한 출자지분 참여 상위 3개사를 평가함(출자지분이 동일할 경우, 자기자본 규모가 큰 순으로 상위 3개사 선정)

예시) 3개 컨소시엄의 경우

$$\text{자기자본규모} = (\text{A업체 자기자본규모} \times \text{A업체 수정 참여지분율} + \text{B업체 자기자본규모} \times \text{B업체 수정 참여지분율} + \text{C업체 자기자본규모} \times \text{C업체 수정 참여지분율})$$

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

4. 가점

가. 예상이익에 대한 공공환원 사업비율

배 점	평 가 내 용						
100	예상이익에 대한 공공환원 사업비율						
	50.0% 이상	49.9 ~ 45%	44.9 ~ 40%	39.9 ~ 35%	34.9 ~ 30%	29.9 ~ 25%	25% 미만
	100	85	65	45	25	5	0

※ 예상이익은 공사의 이익을 제외한 나머지 민간부분의 이익(공공환원사업비를 제외하기 전에 이익)으로 산정

※ 공공환원 사업비는 총사업비에 반영하지 않음

나. PFV 사업제안

배 점	평 가 내 용
10	PFV 설립 (출자자 구성 등 설립요건 충족)

5. 감점

구 분	내 용	조 치
업체인식	· 업체 인식이 가능한 표현을 통해 평가위원에게 사업신청자를 식별 가능하도록 하는 일체의 행위 (심사위원 과반수 동의로 결정)	실 격
사업계획서 작성지침위반	· A4 기준 규격 위반	-1점 / 권
	· 페이지 매수 초과	-0.5점 / 쪽

6. 기타 유의사항

- ① 평가에 필요한 자료를 제출하지 않았거나, 자료를 제출한 경우라도 점수를 부여할 수 없는 경우에는 “0”점으로 처리할 수 있다.
- ② 평가위원회에서 특정사업신청자가 제출한 사업계획서로 사업을 추진하는 것이 어렵다고 인정되는 경우 심사위원 과반수 동의로 신청을 무효 처리하며, 파주시는 해당 사업신청자에게 우선협상대상자 자격을 부여하지 아니한다.
이 경우, 사업신청자는 이에 대하여 이의를 제기할 수 없다.
- ③ 기간계산은 다른 규정이 없는 한 공모 공고일 현재 기준으로 한다.

7. 사업계획서 설명자료 청취 및 질의응답

- ① 평가위원회 일시 및 장소 등 추진 세부사항 및 준비사항은 대상자에 한해 별도 공문으로 공지한다. (컨소시엄 별 참석 인원가능 인원 포함)
- ② 사업계획서 발표는 사업계획서 설명자료(나레이션 포함)로 대체하며 설명자료 청취 이후 질의응답은 서면으로 진행한다. 참석자는 심의 당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출한다.

제5장 우선협상대상자 선정 및 사업협약체결

제4장 우선협상대상자 선정 및 사업협약체결

제1절 우선협상대상자 선정

제38조(제안서평가위원회 구성)

1. 파주시 또는 위탁받은 업체에서는 제안서평가위원회를 구성하여 본 지침서상의 배점 기준에 따라 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가하며, 사업제안서 평가위원회의 구성에 대하여 사업신청자는 일체의 이의를 제기하지 않는다.
2. 사업신청자가 본 공모의 평가위원회 위원 후보자 및 관련자(파주시 공무원, 공사 직원, 위탁받은 업체 등)에게 접촉 및 사전 설명을 하는 경우 또는 위원 후보자 및 관련자(파주시 공무원, 공사지원, 위탁받은 업체)에게 영향력을 끼치는 경우 사업신청을 무효로 한다.
3. 사업제안자가 평가 등과 관련한 사항에 대하여 허위사실 및 유언비어 유포 등으로 공모의 공정성을 현저히 저해하는 행위를 할 경우 형사고발 및 행정처분 등을 받을 수 있다.

제39조(평가위원의 역할과 임무)

평가위원은 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가하며, 심사과정에서 취득, 인정한 평가결과 및 사업신청자의 정보에 대해 비밀유지의 의무를 가진다.

제40조(평가결과 일부 공개)

평가 결과는 파주시 홈페이지에 게재하되, 세부점수 및 평가내용을 포함한 평가과정은 일체 공개하지 않는다.

제41조(우선협상대상자 선정)

1. 사업신청자가 제출한 사업계획서를 평가하여 평가결과 최고의 점수를 얻은 사업신청자를 우선협상대상자로 선정한다. 단, 평가결과 합산 점수가 동일 할 경우 다음의 개별평가 항목의 고득점 순으로 평가한다.
 - ① 유치업종 선정의 우수성 및 실현 가능성
 - ② 공공기여부지 포함 계획수립
 - ③ 공공환원 사업비율

2. 파주시는 평가위원회의 평가결과 본 사업의 공모목적에 적합한 사업신청자가 없다고 판단되는 경우에는 우선협상대상자를 선정하지 아니할 수 있다.
3. 우선협상대상자로 선정된 자가 다음 각 항에 해당하는 경우 파주시는 우선협상대상자 선정을 취소하고, 본 조 제1호에 의한 최고득점자의 차순위자(이하 ‘차순위자’로 한다)를 우선협상대상자로 선정할 수 있다.
 - ① 공모지침서 제42조 제1호 각 항에 해당하는 경우
 - ② 공모지침서 제46조 제1호 각 항에 해당하는 경우
4. 차 순위자가 우선협상대상자와 비교하여 사업계획서 평가결과가 현격한 차이가 있어 공공부문과 사업협약을 체결하는 것이 바람직하지 않다고 판단될 때에는 그러하지 아니하다.
5. 평가위원회는 사업신청자의 경합이 없는 경우라도 사업계획서 평가를 통해 우선협상대상자로 선정할 수 있다. 단, 이 경우 평가방법은 본 지침서 제37조에도 불구하고 평가항목별로 A, B, C, D, E로 평가하며, 평가결과 총 득점이 800점 이상으로 평가위원회의 적정의견이 과반수 이상인 경우 당해 사업신청를 “우선협상대상자”로 선정한다.
6. 사업신청자는 우선협상대상자로 선정되더라도 공공부문이 우선협상대상자의 사업계획에서 제시한 모든 조건을 수락한다는 의미로 해석하여서는 아니된다.

제42조(우선협상대상자 선정 취소 등)

1. 파주시는 다음 각 항에 해당하는 경우 사업신청자의 사업신청을 무효로 하거나 우선협상대상자 선정을 취소할 수 있다.
 - ① 본 사업의 우선협상대상자 선정과정에서 민간사업자가 지정신청서, 사업계획서 및 첨부서류를 제출함에 있어 그 내용을 허위로 기재 또는 허위서류를 제출하거나, 위원 후보자 및 관련자(파주시 공무원, 공사 직원, 위탁 업체)와 접촉하거나 영향력을 끼치는 등 기타 부정한 방법으로 파주시의 우선협상대상자 선정을 방해한 경우
 - ② 본 사업의 우선협상대상자 선정과 관련하여 사업신청자가 로비, 비리 등의 사유로 검찰, 법원 등 관련기관으로부터 기소되거나, 관련 기관으로부터 제재 등의 처분을 받은 경우. 이 경우, 향후 관련 혐의에 대하여 재판 결과가 무죄가 확정되더라도 우선협상대상자 지위 취소 등 조치에 대한 민·형사상 이의를 제기할 수 없다.

- ③ 우선협상대상자로 선정된 사업신청자가 제시한 사업계획에 대한 사후평가 및 검토 결과, 허위 등 중대한 오류가 있을 경우 또는 사업수행능력이 의심스러운 객관적인 사유가 발견된 때
 - ④ 사업신청자가 우선협상대상자로 선정되더라도 공공부문에서 제시한 사업계획서의 주요조건을 성실히 이행하지 못할 사정이 생기거나, 합리적인 이유 없이 협상을 지연시키거나, 공공부문에 채무부담을 전가하는 등의 부적절한 협상과정이 이루어진다고 판단될 때
 - ⑤ 사업신청서류 제출 후 제7조 또는 제8조에서 정한 자격요건을 충족하지 못하게 된 경우. 단, 컨소시엄 참여법인 또는 대체 출자자가 배제된 개별 출자자에 의무이행이 가능한 경우 공사 사전 서면 승인을 받은 경우 제외
 - ⑥ 우선협상대상자로 선정된 자가 본 지침서 제43조 제1호 기한 내 사업협약 체결보증금을 납부하지 않을 경우
2. 우선협상대상자 귀책사유, 본 조 제1호의 어느 하나에 해당하는 사유로 우선협상대상자 선정이 취소된 경우에는 해당 우선협상대상자는 향후 2년간 공공부문이 시행하는 사업에 대하여 해당 컨소시엄 내 개별법인의 참가자격을 제한할 수 있다.
 3. 우선협상대상자 선정 취소 민간사업자의 지출된 비용은 사업추진을 위한 당연 지출비용으로 파주시에 비용정산 청구를 할 수 없으며, 별도의 손해배상은 없는 것으로 한다.

제43조(사업협약체결 보증)

1. 사업신청자는 본 지침서 제41조에 의거 우선협상대상자로 선정된 날로부터 10일(시중은행 영업일 기준)이내에 사업협약 체결을 보증하기 위하여 일금 일억원에 해당하는 금액을 현금 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서로 파주시에 납부하여야 한다.
2. 제1호에 의하여 납부된 사업협약체결보증금으로 사업협약체결을 보증하는 기간은 납부일로부터 공모지침서 제45조에 의한 사업협약이행보증금 납부일까지로 한다.
3. 우선협상대상자의 사업협약체결보증금은 사업협약이행보증금 납부일에 납부된 형태대로 반환한다. 단, ‘사업협약체결보증금’에 대한 이자는 파주시에 귀속되며, 어떠한 경우도 반환되지 아니한다.
4. 우선협상대상자가 자신의 귀책사유로 사업협약을 체결하지 아니한 때에는 본 조 제1호에 의하여 납부한 사업협약체결보증금은 파주시에 귀속된다.

제2절 사업협약 체결 및 해지 등

제44조(사업협약 체결)

1. 우선협상대상자는 우선협상대상자로 선정 통보된 날로부터 60일 이내(시중은행 영업일 기준)에 사업계획서를 기초로 공공부문과 공모 제안안에 대한 협의 및 수정을 진행하며, 조정이 완료된 안을 바탕으로 출자 전 파주시 의회 의결을 거친 후, 사업협약을 체결하여야 한다. 단, 사업목적상 부득이한 경우 공공부문과 협의 하여 사업협약체결 기한을 연장할 수 있다.
2. 우선협상대상자는 특별한 사유가 없는 한 공공부문과 사업협약 체결 협의과정에서 제출한 사업계획서의 조건보다 우선협상대상자에게만 유리한 조건을 제시할 수 없다.
3. 우선협상대상자 및 민간사업자는 공공부문 및 프로젝트 법인 출자자 전원 서면 동의 없이 협약상의 권리와 의무를 양도 또는 처분하거나 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정하지 못한다.
4. 우선협상대상자는 공공부문과 사업협약을 체결함으로써 민간사업자의 지위를 가지며, 민간사업자의 각 구성원은 사업협약에 대해 연대하여 책임을 진다.
5. 본 조 제4호에 따른 사업협약서 내용은 다음 각 항과 같다.
 - ① 본 사업의 수행을 위한 공공부문 및 민간사업자의 책임과 의무에 관한 사항
 - ② 프로젝트회사의 설립(출자포함)에 관한 사항
 - ③ 자금조달에 관한 세부 내용(자기자금, 타인자본 등)
 - ④ 프로젝트회사 경영 및 운영에 관한 사항
 - ⑤ 프로젝트회사의 사업계획 변경에 관한 사항
 - ⑥ 사업대상지 공급(조성토지 매각방법), 토지보상에 관한 사항
 - ⑦ 프로젝트회사 대표이사 선임에 관한 사항
 - ⑧ 프로젝트회사 주주총회 운영에 관한 사항
 - ⑨ 프로젝트회사 이사회 구성 및 운영에 관한 사항
 - ⑩ 공공부문의 기 투입금의 회수에 관한
 - ⑪ 공사의 출자금 회수 및 청산금에 관한 사항
 - ⑫ 수익금 산정 및 배분에 관한 사항

- ⑬ 사업협약 해지 및 손해배상 등에 관한 사항
- ⑭ 민간사업자의 사업협약 이행보증에 관한 사항
- ⑮ 프로젝트 회사 및 자본금 증자에 관한 사항
- ⑯ 프로젝트 회사 출자자의 출자비율에 관한 사항
- ⑰ 자산관리회사의 설립 및 운영에 관한 사항

(단, 본 항은 제20조 제3호 단서에 따른 회사가 설립되는 등의 이유로 본 사업을 위한 자산관리회사가 설립된 경우에 적용됨)

- ⑱ 인허가 및 사업시행, 설계 및 시공에 관한 사항
- ⑲ 관리처분에 관한 사항
- ⑳ 기타 사업의 원활한 추진을 위해 필요한 사항과 본 지침서의 주요내용과 사업의 추진을 위하여 필요한 사항

제45조(사업협약이행 보증금)

1. 사업협약을 체결한 민간사업자는 사업협약 이행을 보증하기 위해 총 사업비 1%에 해당하는 금액과 민간예상이익에 대한 공공환원 사업비율의 이행을 보증(민간사업자가 공공환원 사업비율을 제시한 경우에 적용됨)하기 위한 일금일억원을 구분하여 사업협약 체결일로부터 15일 이내 (시중은행 영업일 기준) 현금, 자기앞수표, 공사의 우선변제권을 확보할 수 있는 정기에금서 또는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제37조 제2항에 의한 보증서로 공사에 납부하여야 한다.
2. 사업협약이행보증금의 보증기간은 사업협약이행보증금 납부일로부터 공모지침서 제4조 제1호에 따른 청산일까지 한다.
3. 민간사업자의 사업협약이행보증금은 사업기간 종료일에 납부된 형태대로 반환한다. 단, ‘사업협약이행보증금’에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
4. 민간사업자가 자신의 귀책사유로 공모지침서 제44조에 의하여 체결한 사업협약을 **완전하게** 이행하지 아니한 때에는 제1호에 의하여 납부한 사업협약이행보증금은 공사에 귀속된다.

제46조(사업협약 해제 또는 해지)

1. 공공부문은 다음 각 항의 사유가 발생할 경우에는 민간사업자와 체결한 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다. 다만, 민간사업자가 참여한 법인 중 일부가 그 의무를 이행하지 아니하여 다른 참여법인이 사전에 공공부문의 서면승인을 득한 후 대체 출자자를 선정하거나 그 의무를 이행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - ① 민간사업자가 본 사업의 참여를 포기하는 경우
 - ② 민간사업자의 귀책사유로 본 지침서 제19조에 의한 프로젝트회사 설립기한 내에 회사가 설립되지 않는 경우
 - ③ 민간사업자가 사업을 이행함에 있어 사업계획서의 내용에서 벗어나 본 사업의 목적을 현저히 훼손하는 경우
 - ④ 민간사업자가 본 지침서 제20조 내지 제22조에 의한 출자, 본 지침서 제45조에 의한 사업협약이행보증금의 납부 등을 이행하지 아니하는 경우
 - ⑤ 민간사업자의 분할, 분할합병, 주식의 포괄적인 교환 또는 이전 영업양수도, 사업 중단, 해산, 청산, 워크아웃, 회생, 파산, 부도 등으로 사업추진이 곤란하다고 판단되는 경우
 - ⑥ 허위 또는 부정한 방법으로 우선협상대상자 지정을 받은 경우
 - ⑦ 민간사업자 또는 프로젝트 회사가 공공부문의 동의없이 사업협약 상 권리나 의무를 양도 처분하거나 동 권리를 제한하는 물권이나 채권을 설정한 경우
 - ⑧ 공공부문에 채무보증행위, 예산 외 의무부담 행위(부지매입확약) 등을 요구하는 경우
 - ⑨ 인허가 완료 후 민간사업자 측의 사유로 인해 PF 대출협약을 체결하지 못할 경우
 - ⑩ 기타 민간사업자의 귀책사유로 인하여 본 사업의 추진이 불가능하다고 판단되거나 본 지침서의 중대한 규정을 위반하는 경우
2. 공공부문과 민간사업자는 다음 각 항의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 상호 합의하여 사업협약을 해제 또는 해지할 수 있다.
 - ① 천재·지변 등 불가항력의 사유로 사업협약의 순조로운 이행이 곤란하거나 사업목적 달성이 불가능하여 사업협약을 존속시킬 수 없는 것으로 인정되는 경우
 - ② 정부기관 및 지방자치단체 등 관련 인허가권자와 심의·협의 등 과정에서 인·허가 지연되거나 그 승인결과로 인해 상호협약을 존속시킬 수 없는 경우

- ③ 공사 착공 전 인·허가 결과 사업계획서의 내용 또는 민간투자비가 현저하게 변경되어 사업목적 달성을 할 수 없는 경우
- ④ 기타 쌍방의 귀책사유 없이 협약의 해제 또는 해지가 불가피한 정당한 사유가 발생한 경우
- ⑤ 기타 협약서에 따로 정한 사유가 발생한 경우

제47조(손해배상)

1. 사업협약이행보증금 납부의무를 이행하지 않아 공공부문 사업협약 해제 또는 해지하는 경우 사업협약체결보증금은 파주시에 귀속된다.
2. 민간사업자의 귀책사유로 인하여 사업협약을 해제 또는 해지할 경우에는 사업협약이행보증금, 민간사업자의 프로젝트 회사에 대한 출자지분 및 프로젝트회사의 잔존 재산에 대한 처분권은 공사에 귀속된다. 이 경우 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
3. 본 지침서 46조 제2호에 의한 사업협약 해제 또는 해지할 경우에는 공사는 제45조 사업협약이행보증금을 민간사업자에게 납부된 형태로 반환하며, 상호간의 출자지분에 따른 권리행사와 보증금 반환 이외에 어떠한 의무부담과 책임도 없는 것으로 한다. 단, 사업협약이행보증금에 대한 이자는 공사에 귀속되며, 어떠한 경우에도 반환되지 아니한다.
4. 프로젝트회사 설립 후 민간사업자의 귀책사유로 인하여 사업지연에 따른 공공부문에 손해가 발생하는 경우 이를 배상하여야 하며, 이와 관련 사업협약에서 상세히 정한다.

제6장 추진일정 및 기타

제6장 추진일정 및 기타

제1절 추진일정

제48조(추진일정)

민간사업자 선정 일정은 다음과 같다.

1. 민간사업자 공모 공고일 : 2021년 11월 29일(월)

* 코로나 19 감염예방을 위해 사업설명회 미개최

2. 사업참가의향서 접수

① 일 시 : 2021년 12월 15일(수) ~ 2021년 12월 17일(금) 10~17시

② 접수방법 : 방문접수(우편 접수는 허용하지 않음)

- 경기도 파주시 시청로 47, 3층 파주시청 통일기반조성과

③ 제출서류 : <서식 1> 사업참여의향서 (접수일에 사업설명자료 홈페이지에 게재)

* 사업참여의향서 미 접수 시 공모 관련 질의 불가.

단, 사업참가의향서를 제출하지 아니하여도 민간사업자 지정신청서 및 사업계획서 제출 가능

3. 질의접수 및 회신

① 1차 질의접수 및 회신

- 접수기간 : 2021년 12월 22일(수)~24(금), 09~18시

- 회신기간 : 2022년 1월 5일(수)

② 2차 질의접수 및 회신

- 접수기간 : 2022년 1월 12일(수)~14(금), 09~18시

- 회신기간 : 2022년 1월 26(수)

③ 질의사항은 질의기간 내에 <서식 24> 서면질의서에 따라 작성해서 반드시 아래의 지정 E-mail을 통하여 파주시에 접수하여야 하며, 우선으로 파주시 담당자의 접수확인을 거쳐야 한다.

- 지정 E-Mail : mkccumi@korea.kr

④ 질의사항은 답변예정일(2022년 1월 5일, 2022년 1월 26일)에 파주시 홈페이지에 일괄 게시하며, 질의서에 대한 회신내용은 본 공모지침서와 동일한 효력을 갖는다.

- ⑤ 제시한 질의기간 및 방법을 준수하지 않는 질의사항(유선상 질의사항 포함)은 무효 처리하며, 이 경우 파주시는 질의사항에 대해 답변하지 않는다.
 - ⑥ 공지한 질의서 회신 내용의 미숙지로 인한 책임은 사업신청자에게 있다.
4. 민간사업자 지정신청서 접수 및 사업계획서 제출
- ① 접수일시 : 2022년 3월 2일(수) 09:00 ~ 17:00까지
 - 마감시각 이후 어떠한 경우라도 접수하지 않음. 마감시각은 제출장소의 현지시간 기준.
 - ② 장 소 : 파주시 통일기반조성과 회의실
 - ③ 제출방법 : 직접접수
 - ※ 사업신청자 중 대표사의 대표사 인감 및 증빙서류를 지참하여 직접 등록 및 제출 대표사가 아닌 경우 신분증과 임직원임을 확인할 수 있는 증빙서류 지참
5. 평가 및 우선협상대상자 선정 : 2022년 3월 중
- ※ 본 평가일은 평가대상자 대상 별도 공지, 우선협상대상자 선정결과는 파주시 홈페이지에 게시
6. 상기일정은 파주시 사정에 따라 변경될 수 있음.

제2절 유의사항 및 기타사항

제49조(사업신청자 유의사항)

1. 본 지침서에서 정한 사항을 위반하는 사업신청자는 언제든지 사업신청자로서 자격이 상실될 수 있다.
2. 본 공모와 관련한 모든 사항에 대한 정보의 대외 유출로 인하여 공모 진행에 차질이 생겼을 때에는 이에 대한 귀책사유가 있는 해당 사업신청자는 본 공모의 참가 자격을 상실된다.
3. 본 공모와 관련된 모든 행위에 대해서는 대한민국 법이 적용되며 대한민국 법에 따라 해석한다. 또한, 본 지침서 및 사업과 관련된 일체의 분쟁에 대해서는 상호 합의를 통해 해결하는 것을 원칙으로 하되 합의가 이루어지지 않을 경우에는 상사 중재 등의 방법을 통해 해결한다.

4. 사업신청자는 본 공모와 관련하여 본 지침서의 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.

제50조(기타사항)

1. 주소 및 연락처

- ① 주 소 : 경기도 파주시 시청로 47, 중앙빌딩 3층
- ② 담당부서 : 파주시 통일기반조성과 산업단지조성팀
- ③ 홈페이지 : www.paju.go.kr

2. 비용부담

- ① 본 공모에 필요한 사업계획서 작성, 제출 등에 소요되는 제반비용은 사업신청자가 부담한다.
- ② 사업신청자는 우선협상대상자로 선정되지 않았다는 이유로 파주시에 사업계획서 준비, 작성, 제출 및 협의에 소요된 비용을 청구할 수 없다.

3. 저작권 등

- ① 사업신청자는 사업신청 서류의 작성과 제출에 소요되는 제반비용을 부담(비용청구 불가) 하여야 하며, 파주시는 제출받은 사업신청서류 일체를 반환하지 않는다.
- ② 파주시는 제출받은 서류를 반환하지 않는다. 제출된 사업계획서에 대한 모든 소유권 및 저작권은 공공부문에 귀속되며, 파주시 계획에 따라 책자로 인쇄, 발간하여 배포할 수 있다.
- ③ 사업신청서 제안 내용에 포함되는 특허권, 상표권, 의장권 등 법령에 의해 보호되는 제3자의 권리의 대상이 되는 재료, 공법, 기타 신기술을 사용하는 결과 발생하는 책임은 사업신청자가 부담한다.

4. 본 지침과 관련한 공지사항 등 정보의 전달 및 사업신청자의 의무

- ① 본 사업의 사업계획서를 제출할 자는 반드시 본 지침서를 열람하여야 하며, 본 작성지침에 명시된 기준에 따라 사업계획를 작성 제출하여야 하고, 그 내용을 숙지하지 못한 책임을 사업신청자에게 있다.
- ② 본 공모 공고일 이후 공고내용, 본 지침서의 일부 변경 및 조정사항 등의 발생 시에는 파주시 홈페이지에만 공고하며, 사업신청자에게 개별통지 하지 않는다.

이 경우 사업신청자가 파주시 홈페이지의 공지사항에 대한 미확인으로 발생하는 불이익에 대하여 파주시는 책임지지 않는다.

③ 자료제공 방법

본 지침서, 질의회신 등 기본사항은 파주시 홈페이지에서 확인 가능하며, 그 공모 관련 세부자료는 보안각서 작성 후 통일기반조성과 산업단지조성팀에 요청하여 제공받을 수 있다.