

부천테크노파크3단지 계약사무처리규정

제1조 [목적]

이 규정은 부천테크노파크3단지 관리규약 제53조[계약사무의 처리]에 의거하여 관리상 수반되는 계약의 사무처리에 관하여 필요한 사항을 규정하여 효율적인 사무 처리가 이루어질 수 있도록 함을 그 목적으로 한다.

제2조 [계약의 원인행위]

① 입주사지원본부는 부천테크노파크3단지 관리를 위한 시설물을 교체하거나 적기에 물품을 구매하고자 하는 경우와 용역계약, 공사발주를 하고자 하는 경우에는 다음 각 호 사항을 고려하여야한다.

1. 사업계획 및 과업내용서 작성
2. 입찰(계약)방법 및 결정
3. 입주사등의 동의와 절차에 관한 사항
4. 업체평가 기준에 관한 사항
5. 과업의 타당성, 소요예산의 적정성 등을 검토한 사항
6. 기타 발주에 필요한 사항

② 발주사업의 금액, 규모, 기간 등 제1항의 사업계획에 대하여 입주사대표 회의에서 필요하다고 인정될 경우에는 관리규약 제21조[입주사대표회의 의결사항]에 의한 동의를 받고 이를 공고하여야한다.

③ 다음 각 호 사업에 관하여 계약자 결정 및 준공검사(물품검사를 포함한다. 이하 같다.)를 할 때에는 이를 지체 없이 공고하여야한다. 이 경우 입주사등에게 입회를 할 수 있는 일시, 장소를 공고내용에 포함하여야한다.

1. 물품구매 : 건당 2,000만원 초과
2. 공사 : 건당 2,000만원 초과
3. 용역 : 건당 2,000만원 초과
4. 기타

제3조 [계약방법의 결정]

집합건물 관리에 필요한 물품구매, 공사, 용역 등의 계약을 체결하고자하는 경우는 공개경쟁입찰에 부쳐야한다. 다만, 2,000만원 이하로서 계약의 목적, 성질, 규모 등을 고려하여 불가피한 경우에는 수의계약을 할 수 있다.

제4조 [입찰공고]

공개경쟁입찰의 방법으로 물품구매 및 공사발주를 위한 입찰을 할 경우에는 다음 각 호의 정하는 바에 의하여 공고하여야한다.

- ① 공고방법은 게시판과 인터넷 홈페이지를 통하여 게시하는 방법으로 하되 이 때 필요하다고 판단될 경우(총액금액이 1억원 이상)는 입주사대표회의 결의를 통해 일간신문에 공고할 수 있다.
- ② 공고기간은 입찰 또는 개찰기일의 전일로부터 10일 전에 한다.
- ③ 입찰공고 내용에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야한다.
 1. 입찰에 붙이는 사항
 2. 입찰 진행의 장소와 일시
 3. 입찰 참가 자격에 관한 사항
 4. 현장 설명의 장소, 일시 및 참가지역
 5. 입찰보증금과 그 귀속에 관한 사항
 6. 입찰방법 및 낙찰자 결정에 관한 사항
 7. 입찰 무효에 관한 사항
 8. 입찰유의서 및 계약일반조건, 특수조건에 관한 사항
 9. 입찰 참가서류 및 기타 필요한 사항

제5조 [예정가격의 작성]

- ① 예정가격의 결정기준은 거래실례가격, 원가계산에 의한 가격을 원칙으로 하고 이를 적용하기 곤란한 경우 유사한 실례가격 또는 견적가격으로 한다.
- ② 견적액 비교표를 작성하되 물가조사기간, 가격조사일자를 명시하고 예정가격의 기초금액을 작성한다.
- ③ 예정가격조서는 거래액의 총액(단가계약의 경우 예외)으로 부가가치세액 등 세액이 포함된 가격이어야 한다.
- ④ 예정가격은 봉서로 하여 미리 개찰장소 또는 수의계약 장소에 비치하여 누설을 방지하여야한다.

제6조 [입찰참가자격]

- ① 관련법령에 의하여 허가, 인가, 면허 등을 요하거나 자격요건을 갖추어야 할 경우에는 당해 허가, 인가, 면허 등을 받았거나 당해 자격요건에 적합할 것.
- ② 부가가치세법에 의하여 사업자등록증을 교부받은 자.
- ③ 제1항과 제2항을 충족할지라도 입주사대표회의의 결의에 의해 입찰자격을 제한할 수 있다.

제7조 [공개경쟁입찰의 우선협상대상자 결정]

- ① 발주사업의 성질, 규모 등을 감안하여 입찰공고 또는 입찰설명서에 명기된 평가기준에 따라 가장 유리하게 입찰한 자를 우선협상대상자로 한다.
- ② 대가를 지출하는 발주사업의 경우에는 제1항 이외에 다음 각 호와 같이 우선협상대상자를 결정한다.
 1. 충분한 계약 이행능력이 있다고 인정되는 자로서 최저가격으로 입찰한 자.
 2. 성실한 시공 또는 양질의 납품을 보장하기 위한 제한적 최저입찰제에 의한 저가입찰자.

제8조 [공개경쟁입찰의 성립]

공개경쟁입찰은 2인 이상의 유효한 입찰로 성립한다. 단, 단독입찰로 인한 유찰 되는 경우는 2회로 한다.

제9조 [입찰보증금]

경쟁에 참가하고자 하는 자는 등록 마감일까지 입찰금액(부가세 포함)의 10% 이상의 현금 또는 입찰이행보증증권 등을 제출하여야 한다. 다만 경우에 따라서 입찰보증금의 일부를 면제할 수 있다.

제10조 [계약보증금]

- ① 입주사지원본부는 계약을 하고자 하는 자로 하여금 보증금을 납부하게 하여야 한다.
- ② 계약 당사자가 계약상의 의무를 이행하지 아니한 때에는 당해 계약보증금을 부천테크노파크3단지의 관리외수익에 귀속시킨다.

제11조 [감독]

- ① 공사, 제조, 용역 등의 계약을 체결한 경우에는 그 계약의 적정한 이행을 확보하기 위하여 필요하다고 인정할 때 계약서, 설계서, 기타 관계서류에 의거 스스로 감독하거나 전문기관을 따로 지정하여 감독을 하게 할 수 있다.
- ② 감독하는 자는 감독조서를 작성하여야 한다.

제12조 [검사]

- ① 계약 상대방이 계약의 전부 또는 일부의 이행을 완료한 때에는 이를 확인하기 위하여 계약서, 설계서, 기타 관계서류에 의하여 검사하거나 전문기관을 따로 지정하여 필요한 검사를 하게 할 수 있다.

- ② 제1항에 의한 검사는 계약상대자로부터 당해 계약의 이행을 완료한 사실을 통지 받은 날로부터 14일 이내에 완료하고 검사를 하는 자는 검사 조서를 작성하여야한다.

제13조 [대가의 지급]

- ① 제14조에 의한 검사를 완료한 후 계약 상대자의 청구를 받은 달 말일 기준 익월 25일 이내에 대가를 지불한다.
- ② 천재지변 등 불가항력의 사유로 지급기한내에 대가를 지급할 수 없는 경우에는 사유가 소멸된 날로부터 3일 이내에 대가를 지불한다.

제14조 [하자담보 책임기간]

공사의 도급계약을 체결한 때에는 그 목적물을 인수한 날과 준공검사를 완료한 날부터 1년 이상 10년 이하의 범위 내에서 공종 구분에 따라 하자담보기간을 정하여야한다. 다만 각종공간에 하자책임을 구분할 수 없는 복합공사인 경우에는 주된 공종을 기준으로 하여 하자담보책임 기간을 정하여야한다.

제15조 [하자검사]

입주사지원본부는 하자담보책임기간 중 연2회 이상 정기적으로 하자검사를 하여야하며 하자가 있을 때는 필요한 조치를 취하여야한다.

제16조 [하자보수보증금]

- ① 하자보수보증금은 계약금액의 100분의 10으로 하여야한다.
- ② 하자보수보증금을 당해 공사의 준공검사 후 그 공사의 대가를 지급하기 전까지 현금, 유가증권 또는 보증보험증권 등으로 납부하게 하고 하자담보책임기간 동안 보관하여야한다.

제17조 [기타]

- ① 회계처리에 있어 관리규약과 본 규정에서 정한 사항 이외에는 국가를 당사자로 하는 계약에 관한 법률과 회계 예규 등을 준용 또는 참고할 수 있다.
- ② 회계에 관한 서류는 보존기간을 5년으로 하되 부천테크노파크3단지 구조물 보수 등 건물 안전에 관련되는 공사의 도면, 도서, 사진(영상물) 등은 건물존속 시까지 보존하여야한다.

부 칙

제1조 [시행일]

본 규정은 2011년 9월 15일부터 시행한다.(제85차 입주사대표회의 의결)

제2조 [개정]

- ① 2012년 3월 23일 1차 개정(제9차 정기총회, 관리규약 제4차 개정)
- ② 2017년 5월 16일 2차 개정(제154차 입주사대표회의 의결)