



현장설명서

-BMC창업보육센터 스타트업 라운지 공사 -

2023. 8.

동 국 대 학 교
BMC행정처

1. 공사 개요

- 가. 공사명 : 동국대학교 BMC창업보육센터 스타트업 라운지 조성공사 (건축)
- 나. 위치 : 동국대학교 BMC캠퍼스 산학협력관 1층 로비 및 2층 일부구간
- 다. 공사기간 : 착수후 3주
- 라. 주요 공사범위
 - 1) 바닥타일 공사
 - 2) 자동문 및 강화문 설치공사
 - 3) 테이블/의자 제작 및 설치
 - 4) 조명 및 간선설치

2. 입찰 개요

- 가. 입찰일시 : 2023년 8월 (구매관재팀 입찰 일정에 따름)
- 나. 현장설명회 개요
 - 1) 현장설명회 : 2023년 8월 (구매관재팀 입찰 일정에 따름)
 - 2) 질의회신
 - 가) 접수 : 2023년 8월 (현장설명회에서 일정 확정)
 - 나) 회신 : 2023년 8월 (현장설명회에서 일정 확정)
 - 다) 질의 회신 방법
 - (1) 이메일 이용 : honey23@nate.com
 - (2) 질의 : 이메일 송부 후 반드시 담당자에게 수신확인 할 것.
 - (3) 답변 : 이메일 송부 현장설명청취조서에 기재된 입찰참석자 이메일로 전송
- 라) 질의하지 않은 업체에게도 답변내용은 동일하게 발송하며, 모든 업체에서 질의를 하지 않는 경우에도 반드시 회신서는 발송하므로, 질의회신서를 수신하지 못한 경우는 반드시 동국대학교 담당자에게 확인하여야함. 질의회신서를 수신하지 못함으로써 발생하는 불이익에 대한 책임은 입찰참가사에 있음.

3. 입찰 시 견적 작성 기준

- 가. 공사비 산출은 우리대학의 현장여건(현장 여건 조사)과 도면 및 시방서의 사양에 따르며, 공사기간 중 물가변동으로 인한 계약금액 변경은 없다. (반드시 도면과 시방서, 계산서등의 내용을 숙지 후 견적 할 것.)
- 나. 공사 범위 및 **견적 작성 기준은 현장설명서(질의응답 문서 포함), 설계도서(도면, 시방서)에 명시된 사항 전체를 포함**하며, 현장설명서 및 질의회신 내용은 설계도서에 우선한다. 현장설명서(질의응답포함)는 계약서의 일부로 포함되며, 계약일반조건과 현장설명서 간의 상충되는 내용이 있다면, 현장설명서의 내용을 우선으로 해석한다.
- 다. **설계도서(도면과 도면, 도면과 시방서)간의 내용이 불일치하거나 명확하지 않는 부분이 있다면, 반드시 서면질의응답을 통하여 우리 대학으로부터 명확한 공사 방법 및 한계를**

제시받아 견적하여야 한다. 질의 회신 내용에 언급이 없는 사항에 대하여 입찰참가사는 견적 시 상급사양(상위공법)으로 견적하여야 하며, 이에 따라 시공 중에 설계도서의 불일치가 발견되는 경우에도 상급사양으로 시공하여야 하며, 이로 인한 추가비를 요청할 수 없다.

라. 입찰 전 공사비 산정은 반드시 제공된 설계도서(도면, 현장설명서)를 근거로 현장 확인 및 실물량 산출(현장확인요청시 BMC종합행정실 협조)을 통해 산정하도록 하며, 설계도서에 표기되지 않은 사항이라고 하더라도 공사 여건상 당연히 시공되어야 할 사항은 별도의 추가비를 요구할 수 없다.

마. 본 공사와 관련된 모든 교내외 민원 및 안전사고에 대한 민형사상 책임과 비용은 시공자가 부담한다.

바. 현장설명 후 입찰 시 까지, 입찰에 참가하는 각 업체는 해당공사에 대한 각 공종별 세부 내역을 산출한 후 이에 대한 제경비와 이윤, 세금 등을 산출하여 투찰하며, 낙찰될 경우, 즉시 그 세부내역서를 함께 동국대학교로 제출하여야한다.

사. 설계도서에서 규격이 명시되지 않는 사항은 KS규격 이상의 국내산 제품을 기본으로 하며, 품질 및 시장가격 기준으로 다음에 제시하는 기준 이상의 제품을 사용하는 것으로 한다. 또한 중국산 제품은 시공하지 않는 것으로 한다.(단, 국내에서 생산이 불가능 한 경우는 예외 인정)

1) 건축자재(창호포함) : KCC 및 LG하우시스와 동급 이상(스펙북 참고)

2) 냉난방 및 전자 계열의 제품 : 냉난방기는 삼성 및 LG와 동급 이상

3) 조명기기 : 평판 LED 조명

4) 기타 : 상기 제품 이외의 모든 제품에 대하여 국내에서 유통되는 제품 중 품질면에서 상위성능제품 기준 견적.(유지관리면 고려 지속가능한 회사 제품, 저가 중국산 또는 성능이 입증되지 않은 비메이커제품 사용 금지)

아. 아래 공사특수조건 및 동국대학교 공사일반조건에 명기된 사항들로 인해 발생하는 직접비와 간접비는 모두 견적에 반영한다.

자. 건설사업과 관련된 간접공사비는 건설산업기본법, 건설기술관리법, 산업안전보건법에 의거하여 법정기준에 따라 산출하여 견적하여야하며, 그 내역을 계약 시 원가계산내역서에 포함시켜야한다.(조달청 발주 기준의 원가계산제비를 적용) 만약, 원가내역서 상에 간접공사비가 법정요율 미만으로 기재되어 있다고 하더라도, 법정금액은 계약금 총액에 반영된 것으로 보고 준공 정산 시 법정요율에 해당하는 금액을 기준으로 정산한다.

4. 동국대학교 공사 일반조건

가. 동국대학교는 사립대학으로서 사립학교법에 따라 입찰 방법은 국가를 당사자로하는 계약법의 경쟁 입찰을 따르고, 입찰 이 후의 공사 진행 절차는 민간발주자로서 현장설명서 및 계약서를 기본으로 하여 동국대학교의 자체 규정에 따른다. (관공사 아님, 국가를 당사자로 하는 계약법 대상 공사 아님. 현장설명서 제시하는 내용에 따라 공사 진행.)

나. 발주자는 시공사가 설계도서와 계약조건에 따라 적법하게 공사를 시행하는 지를 관리 감독하는 권한과 책임을 가지며, 시공사에게 지시(구두, 서면)를 할 수 있고, 시공사는 합법적인 지시사항인 경우 이에 즉각 응할 의무가 있다.

다. 다음 사항들에 대하여 발주자의 정당한 지시에 응하지 않는 경우 발주자는 현장대리인 교체, 현장 관리직원 교체, 하도급업체 교체 및 제제 등을 지시할 수 있고, 관련법규에 저촉되거나 위배됨에도 불구하고 시정지시에 응하지 않을 경우 발주자는 관계관청으로 부실벌점 부과를 의뢰하고, 일방적으로 계약을 해지할 수 있다.

- 1) 현장대리인, 안전관리자, 품질관리자 등이 건설산업기본법 및 건설기술관리법 등의 규정에 의한 건설기술자 배치기준, 법정 교육훈련 이수 및 품질시험 의무 등의 법규를 위반할 때.
- 2) 현장대리인이 발주자의 사전승락을 얻지 않고 정당한 사유없이 당해 건설공사 현장을 이탈한 때.
- 3) 현장대리인의 고의 또는 과실로 인하여 건설공사를 조잡하게 시공하거나, 부실시공을 하여 공중의 위해를 끼친 때.
- 4) 현장대리인이 계약에 따른 시공능력 및 기술이 부족하다고 인정되거나, 정당한 사유없이 예정공정이 현격히 미달할 때.
- 5) 현장대리인이 불법하도급하거나, 이를 방치하였을 때.
- 6) 시공회사의 기술자 등이 기술능력 부족으로 공사 시행에 차질을 초래하거나 발주자의 정당한 지시에 응하지 않을 때.
- 7) 현장대리인이 감리원의 검측, 승인을 받지 않고 후속공정을 진행하거나 정당한 사유없이 공사를 중단한 때.
- 8) 현장대리인 또는 시공회사의 기술자가 시공관련 의무를 면제받고자 부정행위를 한 경우.
- 9) 시공자의 귀책사유로 중대한 재해(시공중 사망 1인이상 또는 3개월 이상의 요양을 요하는 부상자가 동시에 2인 이상 또는 부상자가 동시에 10인 이상)가 발생하였을 경우.

라. 공사 중 진동 및 소음이 최소화 할 수 있는 시공계획서를 작성하여 사전에 발주자의 승인을 얻어 시행하며, 특별한 지시가 없더라도 법적인 환경기준을 준수하며 공사를 시행하여야 한다. 공사소음 및 진동, 분진 등 공사로 인해 발생하는 각종 민원 및 민형사상의 문제는 시공사에서 모두 책임지고 해결하며, 필요한 소요비용(소음, 분진, 교통 등 공사관련된 피해자 또는 관련 이해관계인에 대한 보상비용 포함)은 총 공사비에 포함하여 입찰에 참가한다. 또한 민원발생 및 해결을 위해 소요된 기간에 대한 추가 공사기간은 인정하지 않는다.

마. 시공사는 현장을 항상 깨끗하고 안전하게 관리하여야 할 의무가 있다. 공사로 인하여 학사 업무에 방해가 되지 않도록, 보양 조치를 철저히 하여야 하며, 공사현장 이외의 다른 공간으로 먼지나 분진이 비산되지 않도록 하여야 한다.

바. 품질기준

- 1) 동국대학교 공사 품질 기준은 설계도면과 시방서에 100% 부합하는 완성물을 요구한다.
- 2) 시공사의 품질 기준이 설계도서와 시방서 기준에 미달한다면, 시공사는 추가비용 없이 이를 수정보완 또는 재시공하여야 하며, 이로 인한 공사 기간 연장은 없다.
- 3) 만약, 시공사에서 기준에 미달된 시공을 하고도 이를 시정조치 하지 않는 경우, 동국대학교는 목적물에 대하여 전부 또는 일부에 대하여 인수를 거부할 수 있으며, 이 경우 기성금 또는 잔금 지급을 보류하거나 정산할 수 있다.
- 4) 도면과 시방서에 명시 되지 않는 사항에 대하여는 건축공사 표준시방서, LH공사감독 핸드북, 대한건축학회 건축시공지침, 각 분야 전문시방서의 품질기준을 만족하도록 하여야한다.

사. 공사기간

- 1) 동국대학교의 공사 기간은 다음과 같이 발주처에서 정한 기간내에 해당공정을 완료한다. 착수일부터 준공일까지의 기간이며, 착수일은 특별한 조건이 없는 한 계약일 다음 날(계약일+1일)로 하며, 준공일은 실제 건물에 대한 마감공사 및 준공청소를 완료 후, 열쇠 인수인계가 완료된 일자로 한다.
- 2) 시공업체는 입찰에 참가 시 상기 기준에 따라, 근무가능한 일수를 산정하며, 이에 따른 인원장비 가설자재 투입계획을 비용으로 산정하고 이를 견적에 반영하여야 한다.
- 3) 만약, **공사특수조건으로 절대공기로 발주를 하는 경우**, 상기 2)~4)항의 내용에도 불구하고 **공사기간에 대한 연장은 불가능 한 것으로 보며**, 이 경우 시공사는 견적 시 지정된 일자 내에서 공사를 완성할 수 있도록 공사계획을 세워 이에 따른 비용 산출을 하여야 하며, 공사 기간 중에 발생하는 **공사불능일수는 공사가능일에 인원장비 투입량을 증가하여 만회하는 것으로 하고, 이로 인한 추가비용은 시공사의 부담으로 한다.**(필요하다면 견적 시 추가비용 반영하여 입찰에 참가할 것.)

아. 설계 변경

- 1) 시공사는 공사 중 설계 변경을 요할 경우에는 사전에 발주자에게 설계변경을 요청한 후 승인을 득하여야 하며 설계 변경과 관련된 사항은 다음의 규정을 따른다.
- 2) 설계 변경인 경우
 - 가) 발주자 측의 요청으로 설계도서의 내용을 변경할 경우.
 - 나) 시공사의 요청으로 설계도서의 내용을 변경할 경우.
 - 다) 관련 법규 변경 등 공사 중 불가피하게 설계도서와 다르게 시공하여야하는 경우.
(설계도서 작성 시 법적사항 검토 미비로 인한 변경 포함)
- 3) 설계 변경 절차
 - 가) 발주자 요청인 경우
발주자 요청->시공사검토 및 비용산출->발주자 승인->변경시공->정산
 - 나) 시공사 요청인 경우 (법적인사항으로 인한 변경 포함)

시공사 설계변경 요청서(비용포함)->발주자 승인->변경시공->정산

4) 설계 변경에 따른 정산 방법

가) 변경 물량 산출 : 실제 변경 물량 기준

(1) 설계변경 건(항목) 별 설계도서 대비 변경량 기준 증감 산출.

(2) 이 경우, 계약내역서 상의 수량은 설계변경에 따른 증감수량과 무관하며, 설계도서의 산출기준 또는 실제 변경.

나) 변경 단가 기준

(1) 기존 항목 : 도급계약 내역서의 단가 적용.

(2) 신규 항목 : 물가자료, 물가정보, 거래가격 중 최저가 및 일위대가 기준 단가에 낙찰율(발주부서의 예정가액 대비 낙찰금액 비율) 적용.

(3) 협의낙찰율 적용 없음.

다) 낙찰율 적용

(1) 계약시 낙찰율 명시한 경우 : 계약서에 명시된 낙찰율 적용.

(2) 계약시 낙찰율 명시하지 않은 경우

=> 설계사무소 작성 설계예정금액(경비, 일반관리비, 이윤, VAT 포함금액 기준)에 대한 계약 금액의 비율(낙찰율=계약금액/설계예정가)

라) 설계 변경 금액 = (기존 수량*기존단가) - (변경 수량*변경 단가)

마) 시공사 제안 사항, 발주처 요청 사항 구분 없이 상기 방법에 따라 수량 및 비용 산출하며, 변경 수량에 따라 정산함. [발주처 요청이라고 하더라도, 기존 내역서에 존재하는 항목이라면, 계약 단가 적용하며(신규항목아님), 설계변경 시 신규항목에 대하여 낙찰율 적용.(협의낙찰율 적용개념 없음)]

자. 또한, 시공 단계별 사진 자료를 포함한 관련기록들을 작성한 공사기록자료를 제출한다.

차. 시공사는 계약과 동시에 공사 특수조건에 따라, 발주자에게 착공계와 시공계획서를 제출하여야 한다.

1) 착공계 포함사항 : 현장대리인계, 안전관리자 선임계, 품질관리자 선임계, 공종별 담당자 선임계 및 경력증명서 (발주자 요구 시 국민연금 납부증명서)

※ 현장대리인 자격요건 : 동일사업에 대한 수행능력을 객관적으로 확인할 수 있는자 (경력, 학력, 자격 에 대한 경력증명 자료제출 후 승인)

2) 시공계획서 : 공정표, 인력 및 장비 배치계획, 가설계획

카. 시공사는 공사착수 전에 공사구간에 대한 현황측량 및 먹줄 놓기를 실시하여 감독관의 확인을 득한다.

타. 공사장의 안전관리를 철저히 하고 구조물에 손상이 없도록 하여야하며 손상이 있는 경우에는 시공사는 이를 복구하거나 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.

파. 시공 단계에서 사용되는 모든 자재는 발주자의 승인을 득한 후 현장에 반입되어야하며, 승인된 자재의 현장 반입 시 발주자의 확인을 득하고, 발주자가 필요하다고 판단하는 자재에

대하여는 그 사용량에 대하여 확인을 받아야한다.

파. 하자처리기준

- 1) 시공사는 준공과 동시에 하자보수보증금(또는 증권)을 납부하여야 한다.
- 2) 하자보수에 대한 면책 사항은 시공사가 입증한다.
- 3) 하자 발생 시 시공사는 신속하게 하자를 처리하여야 할 의무가 있으며, 어떠한 경우에도 다음의 기준일정을 초과하여서는 아니 된다.
 - 가) 하자접수 : 유선통보 후 2일(48시간) 이내 현장 확인.
 - 나) 처리계획 : 현장확인 후 1일(24시간) 이내 처리계획 송부.
 - 다) 하자처리 : 유선통보 후 5일 이내 하자보수 착수, 7일 이내 하자보수 완료
- 4) 유선 연락 후 7일 이내 하자의 처리가 되지 않을 시 다음 기준으로 처리한다.
 - 가) 하자 접수 후 착수했을 경우 : 시공사에서 지연사유 및 일정에 대한 공문 제출.
 - 나) 유선 통보 후 7일 이내 하자보수 착수 하지 않는 경우.
 - (1) 내용증명 1차 발송(처리기한 : 내용증명 접수 후 7일) -> 시공사
 - (2) 내용증명 2차 발송(처리기한 : 내용증명 접수 후 5일) -> 시공사, 증권발급기관
 - (3) 하자보수 선처리 후 비용 청구(최초 유선연락으로부터 30일) -> 증권발급기관
- 5) 하자에 대한 이의 제기는 유선연락 통보 후 7일 이내에 우리대학으로 문서로 접수하여야 하며, 만약 이의 제기 없이 보수에 착수하지 않는 경우, 하자를 인정하는 것으로 간주한다.
- 6) 시공사가 하자보수보증을 보증증권으로 제출할 경우, 보증서 발급 시 발급자에게 상기 하자처리기준을 통지할 의무가 있다.

5. 공사특수조건

가. 공사기간

1) 공사기간 : 착수후 3주 이내

※ 본 공사와 연관된 타 공종과 긴밀히 협조하여 지정 공사기한내 완료해야하며, 미 이행에 따른 모든 책임은 시공사가 부담한다.

2) 낙찰 후 착공조건이며, 착수 지연 등 공사 기간 연장 없음.

3) 인원 자재 투입, 근무시간 조정으로 공기만회 조건.

4) 이로 인한 추가비용 발생한다면, 견적 시 반드시 반영 할 것.(공사 중 추가비용 요구할 수 없음)

5) 발주자의 요청(문서발송)에 의한 공사 중지 이외의 공사기간 연장 사유 없음.

6) 돌관공사(필요시 야간공사)를 실시할 수 있음.- 견적에 포함할 것.

나. 가설공사

1) 공사 기간 중 공사부분외 건축물 사용이 가능하도록 **적절한 안전조치와 가설 시설을 조치**하여야한다. 만약, 가설 및 안전시설 미조치로 인하여, 공사기간 중에 건물 이용자가 공사로 인한 재해나 피해가 발생할 경우 이에 대한 책임은 시공사에서 전적으로 부담한다.

2) 시공자는 발주자가 안전상의 요구로 안전시설물 설치를 요청할 경우 추가적인 안전시설물을 설치한다. 작업공간내 안전사고 방지를 위하여 철저하게 관리한다.(미끄럼 사고 등)

3) 공사 범위 중 현재 설치된 시설물을 철거하지 않고 존치하는 경우, 이에 대한 **보양조치를 철저히 하여 공사 전후의 원상이 훼손되지 않도록 한다.**(내부 집기, 복도 바닥재, 천장재, 배관 등)

4) 자재 반입시 기존 시설물보호를 위해 **바닥보양 별도실시(합판)해야함.**

5) 각 입구 및 공사구간 등에 개소별 2개 이상 공사안내판을 설치한다.(공사명, 공사기간, 시공사명, 현장대리인명, 연락처 등 포함)

6) 가설벽체 설치(발주처 승인) : 착공시 가설벽체 설치하고, 발주처 승인후 철거함

1) 가설벽체 설치시 산학협력관 1층의 커피숍 출입구를 확보를 해야하며 최대한 밀실하게 설치

2) 1층 커피숍 위 2층구간 난간대 주변 비닐보양을 설치하여 2층에 분진없도록 할 것.

3) 가설벽체 철거시 기존 원상복구를 할 것(예 : 도장훼손시 복구)

☞ **목구조틀 + 합판 12.5T** 사용하여 현장입구~복도 천장면까지 밀실하게 설치

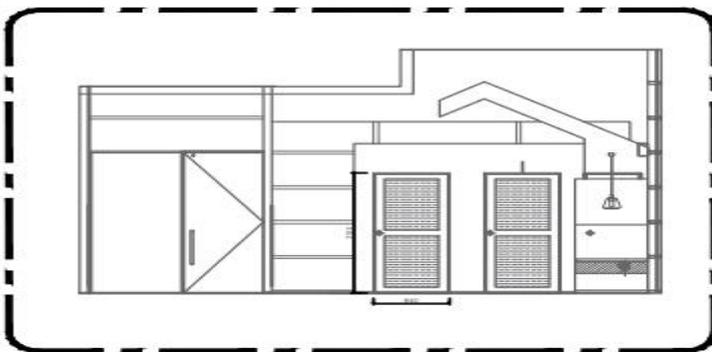
다. 건축공사

1) 시공방법에 대해서는 도면, 현장설명서, 시방서에 의하되 명시되지 않는 사항에 대하여도 건축공사 표준시방서, LH공사 공사감독 핸드북, 대한건축학회 건축시공지침, 서울시전문시방서의 품질기준을 만족하도록 하여야한다.

2) 세부공사내용

구분	주요내용	비고
실내건축	<ul style="list-style-type: none"> - 강화도어 설치 (2층 강화도어설치시 현장여건을 고려하여 세부도면 설계후 발주처 승인을 득한후 시공할 것) - 바닥타일 신설 - 테이블 및 의자 제작/설치 - 강화도어 신설 - 에어컨룸 갤러리 도어설치 공사등 	도면확인 必
전기	<ul style="list-style-type: none"> - 일체형 가구 전열(콘센트)설치 - 일체형 가구 매립(라인)조명 - 정원등 설치공사 - 조명레일 설치 및 확산형 팬던트 조명설치 공사 - 조명, 전열 간선포설 공사(1층 EPS실↔배전반) - 가구 매립조명, 정원등 제어 스위치 공사 	

3) 냉난방기 갤러리 변경 도면 : 냉난방기 업체와 도어사이즈 협의후 제작할것



기존 갤러리 DOOR : 840x2100

실내기 사이즈 1,100x1800으로 갤러리 DOOR 사이즈 변경 필요

라. 준공 청소

1) 범위

- 해당 공사범위 전체(공종별 해당구간)
- 공사 진행되는 공간 내·외부로 공사후 즉시 사용가능하도록 청소되어야 함.

2) 내용

- 건물 내·외측 유리 및 창틀 등 청소
- 벽체 및 창대 먼지 제거
- 복도 및 내부바닥.(자재 이동 통로 포함)
- 최종 준공청소(2회 이상)를 시행함(바닥왁스 포함)