
2020년 이음센터 시설종합관리(기계·전기) 위탁용역 과 업 지 시 서

2019. 12.



한국장애인문화예술원
Korea Disability Arts & Culture Center

1. 용역개요

- 가. 용역명 : 2020년 이음센터 시설종합관리(기계·전기) 위탁용역
- 나. 과업목적 : (재)한국장애인문화예술원(이하 “갑”이라 함)이 위탁운영중인 이음센터의 시설물 관리 업무를 전문 업체에 위탁하여 관리업무의 안정성과 효율성 제고
- 다. 용역장소 : 서울 종로구 대학로 112, 이음센터
- 라. 용역인원 : 2명(기계, 전기)
- 마. 용역기간 : 2020. 1. 1. ~ 2020. 12. 31.(1년)
- 바. 과업범위 : 이음센터 내 시설물관리, 기계설비관리, 전기설비관리

2. 과업내용

- 가. 과업목적
- 한국장애인문화예술원이 위탁운영중인 이음센터 내·외부의 공작물, 기계설비, 전기설비 등 건물에 설치된 모든 설비 일체를 일상관리, 유지·보수함으로써 건물 본래의 기능과 시설물 관리운용을 원활히 하는데 있음
- 나. 과업수행 대상
- 대상위치 : 서울시 종로구 대학로 112
* 「경관법」 제9조 및 서울특별시 경관 조례 제24조와 관련, 중점경관관리구역 내 건축물
 - 대지면적 : 1132.8㎡
 - 건축면적 : 362.49㎡
 - 연면적 : 2113.03㎡
 - 규모 : 지상5층(1,747.78㎡), 지하1층(365.25㎡)
 - 구조 : 철근콘크리트조, 철골조평스라브, 경량철골위지붕재
 - 층별 용도 및 면적

구분	면적(m²)	주요용도	비고
지하1층	365.25	연습실, 관리사무실, 기계실, 전기실	
1층	320.64	로비, 경비실, 카페(외부임대)	
2층	335.23	전시실, 물품보관실(창고)	
3층	346.34	커뮤니티룸1, 2, 3, 4	
4층	346.34	사무실	
5층(중5층)	399.23	다목적홀(이음홀), 분장실, 무대장치조정실	

다. 일반사항

- 시설관리 용역업무의 범위는 기계, 전기, 방재, 자동제어, 건축 등의 시설 일체를 말한다.
- 본 과업지시서에 기재되지 아니한 사항이라도 “갑” 이 원활한 시설관리 운영을 위하여 필요하다고 인정되어 지시하는 사항은 충실히 이행하여야 한다.
- “을” 은 계약 사항을 성실히 이행하여야 하며, 계약에 관한 권리의 전부 또는 일부를 제3자에게 양도(하도급)하거나 담보로 제공하지 못한다.
- “을” 은 계약 체결 즉시 배치계획서와 기타 “갑” 이 요구하는 필요서류를 제출해야 하며 배치인원이 결근 시에는 대체 인력을 즉시 제공해야 한다.
- “을” 은 채용 또는 결원 시 지체 없이 인력을 선발하여 “갑” 의 승인을 받은 후 투입한다.
- “을” 은 선발인력에 대하여 다음의 서류를 계약체결 후 5일 이내에 제출하여야 한다.
 - 4대보험 가입증명서
 - 이력서
 - 주민등록등본
 - 채용신체검사서
 - 고용계약서 사본
 - 보안서약서
- 점검 및 보수책임
 - 선임된 법적 유자격자와 책임자는 시설을 수시로 점검하여 시설을 완전한 보전상태로 유지되도록 하여야 하며, 자체적 및 주변시설에 이상이 있거나 예상이 예견될 시에는 즉시 보수하여야 한다.
 - 전 항의 점검 현황과 보완을 요하는 사항은 즉시 “예술원” 에 서면 등으로 즉시 보고하여야 하며 이와 같은 조치 및 보수를 행하지 않았을 시 발생하는

일체의 사고에 대한 전 책임을 “을” 이 진다.

- “을” 은 관리소홀, 고의 또는 과실로 인하여 시설을 손괴하였거나 “갑” 에 손해를 끼쳤을 경우 “을” 이 책임지고 원상 복구하고 손해에 대한 배상을 하여야 한다.

○ 시설 부속품 및 자재공급

- 건물 내의 각종 시설의 운전, 보수, 정비 등에 소요되는 부속품 자재 또는 물품은 “갑” 이 제공한다. 다만, 시설관리에 부수되는 사무용품과 경미한 소모품은 “을” 이 부담한다.
- 파손된 부속에 대한 보수시 교체된 부속품은 “갑” 의 확인을 받아야 하며, 철거한 일체의 부속품은 “갑” 에 반납하여야 한다.
- “을” 이 계약 이행을 위하여 건물 내에서 사용하는 사무실 및 근무장소의 전력, 용수 및 냉난방의 시설은 “갑” 이 제공한다.

○ 교육이수

- “을” 측의 법적 선임자의 법정 교육과 “예술원” 이 관리에 필요하다고 인정하는 교육에 “을” 의 근무원이 참가하고 교육 수료증을 “예술원” 에 제출한다.
- 위의 내용에 관하여 소요되는 경비는 “을” 의 부담으로 한다.

라. 현장책임자의 선임

- “을” 은 계약업무를 이행함에 있어 “을” 을 대리한 현장책임자를 근무원 중 1명 선임하고, 해당 과업을 담당하게 한다.
- 당해 현장에 근무하는 시설종합관리 근무원에 대한 노무관리 및 작업상 지휘감독
- 본 계약 업무이행에 관한 “갑” 과의 업무연락 및 조정
- “을” 은 현장책임자 선임사항을 서면으로 “갑” 에 통지하며, 이를 변경한 경우에도 같다.
- “갑” 은 필요시 “을” 이 선임한 현장책임자와 업무협의를 진행할 수 있으며, 과업수행 시 충분한 상호 조율이 수반될 수 있도록 한다.

마. 부문별 관리범위 및 업무

○ 관리설비

- 전기설비 : 수변전 설비, 배전설비, 간선배관·배선설비, 조명·콘센트 설비, 전원설비, 가로등 및 경관조명, 비품·예비품, 승강설비, 기타 전기설비 등

- 기계설비 : 방송설비, 전화설비, 화재경보 설비 등 방재설비, 방범설비, A/V설비, 기타 약전설비 등
- 열원설비 : GHP 냉난방 실내·외기, 전기온수기, 열교환기, 기타 부대시설 등
- 위생설비 : 저수조, 배관설비와 급수설비, 오·배수조 등 펌프류, 배관 부속설비와 배수설비, 기타 위생설비 등
- 방재설비 : 자동화재탐지설비, 소화전설비, 소화용펌프, 연결송수구, 기타 소방용 시설 등
- 다목적홀, 전시실 등의 시설관리
- 장비설치시 지급된 수공구 및 잔여자재관리
- 장비 및 공사업체 등 시설관련 비상연락망
- 기타 기계장비 및 설비, 건축분야의 시설물 및 마감관리 등

○ 관리업무(기계)

- 일상업무
 - 기계설비에 대해 최적운전을 위한 제어와 조작, 감시
 - 각 기기별 일상점검 및 특이사항 기록 작성
 - 배관, 덕트, 기기에서의 공기, 물, 기름 등의 누설 점검
 - 급·배수 위생설비, 기타 기계설비의 보수점검, 정비
 - 냉·난방기 및 건축물 기타 부속설비의 점검
 - 위험물의 반출입시 감시와 관리
 - 동파우려 장비 관리
 - 유류, 수도, 난방, 급탕용 온수 등의 사용량 조사
 - 화재경보기의 작동 점검
 - 소화펌프의 기능조사 및 기타 시운전
 - 피난 설비 기능 점검
 - 소화기의 정위치 확인과 소화기 정기점검
 - 화재경보기의 작동 및 램프 점등 조사
 - 기타 소방시설 점검 및 보수
 - 기타 일상점검 및 기록
- 정기점검 및 기타 작업
 - 기계, 펌프 등의 운전상황, 부하상황의 정기적 점검 및 기록
 - 기계, 위생설비의 유지 및 보수

- 외주 보수시 입회 및 감독
- 외주 보수계약상의 기기, 설비 고장 시 응급조치 및 수리 의뢰
- 내, 외벽 시설의 균열, 손상, 오손 등 조사
- 기타 옥외 설비에 대한 유지·보수

○ 관리업무(전기)

- 일상업무

- 전기장비 및 설비의 운전 작동 상황의 감시 및 운전조작
- 일상 점검의 의한 전기설비의 감시 점검
- 승강기 등의 운전상황 감시
- 전기설비의 보수 점검, 정비청소 등
- 방송설비, 화재경보 등의 설비점검
- 전기사설의 운전, 보수, 정비, 기타 수리상황과 인계인수, 연락사항의 일지 작성

- 정기점검 및 기타 작업

- 전기장비 및 설비의 운전상황, 부하상황, 기타 사용상황 감시
- 조명설비의 청소, 불량램프 교체
- 통신, 전기설비의 고장 수리, 조정, 유지보수업체 연락
- 승강기 등의 정기 검사 입회
- 수변전설비 정기검사 입회
- 전기설비의 외주에 대한 작업감독 등

- 지도업무

- 전기안전 취급방법, 사고방지에 필요한 주의 지도
- 돌발사고 발생시의 응급조치 방법, 지도 훈련
- 전기사고 보고서의 작성, 재발방지에 필요한 주의 지도

바. 관리대상 및 근무형태

구 분	기계(1명)	전기(1명)	비 고
관리대상	1. 냉·난방설비 2. 위생설비 3. 건축 전반 4. 방재설비	1. 전기설비 2. 수·변전설비 3. 약전, 음향설비 4. 통신설비	
근무형태	주간(주5일)	주간(주5일)	
근무시간	09:00 ~ 18:00	09:00 ~ 18:00	필요시 탄력근무
기타사항	주말근무 1일(각 1일)		대체휴가 1일 부여

사. 관리용역원 자격기준

○ 일반사항

- 다음에 해당하는 자는 배치할 수 없음

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">1) 미성년자2) 만 70세 이상인 자3) 파산선고를 복권하지 아니한 자와 금치산자 및 한정치산자4) 금고 이상의 형을 받고 집행이 종료되거나, 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 5년을 경과하지 아니한 자5) 업무 수행에 신체적, 정신적으로 부적합하다고 판단되는 자 |
|--|

○ 기계

- 기계관련 산업기사 이상 자격소지자
- 해당분야 실무경력 5년 이상으로 60세 이하인 자

○ 전기

- 전기관련 산업기사 이상 자격소지자
- 해당분야 실무경력 5년 이상으로 60세 이하인 자

○ 현장책임자(소장)

- 시설관리 용역 현장책임자(소장) 경력 2년 이상인 자