

사회주택토지지원리츠 질의회신 사항 (2019.05.24.)

연번	지침 내용	질의내용	답변	비고
1	제7조(사업신청 등) 사업신청자는 최대2개의 사업을 신청할 수 있으며 이 경우 신청한 사업의 전부 또는 일부가 선정될 수 있다.	1개의 사업을 정하는 기준은 무엇인지 궁금합니다. (연접된 복수의 필지에 사업을 진행할 경우 합필, 맞벽건축 등 복수의 건축허가가 필요할 경우, 사업 건수 산정기준)	세부적으로 질의하신 50억이내 범위에서 합필 및 맞벽건축 등으로 다수의 동으로 이루어진 경우, 하나의 인허가가 가능한 사안입니다. (인허가 관련 사항은 관할구청 인허가권자와 협의 필요) 리츠의 사업 건수는 건축인허가 건의 기준으로 산정됩니다.	
2	제23조(토지임대차계약 체결)	"건축기간에는 토지임대료를 납부하여야한다."는 문구는 착공 이전에는 토지임대료를 부과하지 않겠다는 것인지 궁금합니다.	본 조항에서 말하는 '건축기간'은 사업운영기간 30년 외 추가로 산정하는 토지임대기간으로써 토지임대차계약 체결 시점부터 준공 후 사용승인까지의 기간을 말하며 토지임대차계약 체결 이후에 건축인허가 등 제반업무를 수행할 수 있습니다.	
3	제26조 (건축물의 매입)	기준건축비 표에 따라 매입하는것이 아니라, 준공 후 다시 확정하는 내용인지 궁금합니다. 또한 기준건축비가 공모년도 기준이라면 준공 시 건축비는 기준건축비보다 높아질 가능성이 있는지 궁금합니다.	기준건축비 표에 따라 연면적(발코니면적, 확장면적 제외 등)의 기준으로 임대 완료 후(준공 후 30년)의 리츠가 매입하는 비용을 준공시 산정하는 것이며, 해당 기준건축비 기준은 공모지침서에 제시된 금액을 기준으로 산정하게 됩니다(준공시 다시 확정하지 않음). 다음 공모에 상승된 기준건축비가 있을 경우, 관련 기관과 협의하여 반영하겠습니다.	
4	제29조 (자금관리)	기금대출의 경우 만기일시상환도 가능하다고 되어 있는데 토지임대료 2%의 부담이 초기에 특히 크므로 기금대출 상환개시 시점을 최대한 늦출수 있는지 궁금합니다.	금융상품의 이용에 관한 상세내용은 해당 금융기관에 질의하시는것이 정확합니다.	
5	기타	토지감정평가 결과를 사업자에게 정식으로 고지하도록 지침에 명문화를 요구합니다.	토지감정평가의 결과를 사업자에게 정식으로 고지할 예정이며, 추후에 진행되는 공고지침에 반영하겠습니다.	
6	기타	사업자 선정 즉시 사업공모결과의 개요를 적절한 방식으로(선정된 사업자들에게 반영되지 않는 수준으로) 공고를 요구합니다.	선정된 사업자들의 의견을 취합하여 사업공모결과의 개요 공고 여부를 검토하겠습니다.	
7	제4조(사업내용) ⑦ 수익시설의 임대료는 시세의 80%이하로 하되 공고일 현재「상가건물임대차보호법」상의 기준을 준수하며, 수익시설의 임차인이 변경될 경우 영업상의 이점 등 무형의 권리금은 인정하지 않는다.	제한된 대상자에 한해 시세80%를 의무하는것이 바람직하다고 봄(경력단절여성, 지역소상공인, 사회적기업에 80%로 의무화하고 그밖의 대상자에는 100%로 공급할 수 있도록 변경)	해당 내용에 대해 내부적으로 검토하고 있으나, 금번 공모는 기공지된 공모지침서에 따라 진행됩니다.	
8	제7조(사업신청 등) ⑦	토지평가 차액의 30년 후 원금반환과 관련하여 차액을 부담한 부분에 대해 어떤 형태로 사업자의 권리가 보장되는지 알고 싶습니다.	사업자가 부담한 금액에 대한 30년후 원금을 반환하며, 임대차계약의 특약사항으로 기재하는것을 검토하겠습니다	
9	제7조(사업신청 등) ⑦	민간사업자의 투자금에 대해서는 원금만 보장하는 것에 대하여 민간사업자 부담분에 대한 적절한 보상책이 있어야 한다고 보는데 귀 기관의 답변을 부탁드립니다.	토지주 요구금액과 정식 감정평가금액의 차액이 5% 미만일 경우, 민간사업자가 추가로 부담하는 금액에 대한 내용으로써 투자금의 원금만 보장하는것으로 하겠습니다.	
10	제10조(추진일정)	2019년 제3차 하반기 사업공모 여부와 그 일정에 대해 궁금합니다.	2019년제2차사업의 공모접수 및 심사결과를 바탕으로 추후 하반기 공모계획을 수립하여 공고할 예정입니다.	
11	제26조(건축물의 매입)	품질관리용역사업의 자격, 선정기준, 선정방식은 무엇입니까?	건축물에 대한 인허가, 시공, 감리는 사업자들이 진행하며, 사업에 대한 안정성을 위하여 리츠에서 별도의 공모를 통해 해당사업자를 선정하여 사업자를 지원하는 목적입니다.	
12	제26조(건축물의 매입)	감정평가와 같이 민간사업자 소유 건축물의 매입가격도 양측이 가가 사업자를 선정하여 가액을 결정하는것이 타당하다고 생각됨	준공시 산정하는 기준건축비(준공 후 30년이 지나고 건축물을 매입하는 비용)는 인허가상의 건축개요 등을 바탕으로 공모지침서상의 기준건축비로 산정할 예정이며 사업자측의 확인 및 날인의 과정이 필요합니다.	
13	제28조 (자금조달)	HF(한국주택금융공사)가 지원하는 보증상품은 최대 30년으로 제시되어 있는데 이차보전기간도 15년이 아닌 30년으로 지원가능한지 궁금합니다.	서울시가 해당기관을 통해 협정한 기간은 15년이며, 많은 재정의 투입으로 인하여 추가지원은 불가능 합니다.	