

사회주택토지지원리츠 공모지침서 변경사항 (2018.11.05.)

연번	조항	페이지	변경전	변경후	변경사유
A	제6조 (사업대상지)	p3	② 사업대상지는 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가액을 산술평균한 금액 이하로 매입하고, 이에 소요되는 비용은 각자가 부담한다.	② 사업대상지는 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 감정평가액을 산술평균한 금액 이하로 매입하고, 이에 소요되는 비용은 각자가 부담한다. 단, 사업대상지가 국유재산 관리법, 공유재산 관리법 등에 해당하는 경우는 해당 기관의 감정평가액으로 매입 가능하다.	공공기관 보유 토지에 대한 조항 추가
B	제6조 (사업대상지)	p3	⑤ 사업신청자는 제척부지 등 사회주택의 신축에 사용할 수 없는 토지의 제한사항 일체를 고려하여 사업계획을 수립하여야 하며, 사업대상지로 선정된 후 <b>고려되지 않은</b> 추가 제척 등이 발생될 경우 사업대상지 선정을 취소한다.	⑤ 사업신청자는 제척부지 등 사회주택의 신축에 사용할 수 없는 토지의 제한사항 일체를 고려하여 사업계획을 수립하여야 하며, 사업대상지로 선정된 후 <b>사업수행이 불가능한 수준</b> 의 추가 제척 등이 발생될 경우 사업대상지 선정을 취소한다.	제척부지 관련 기준 현실화하여 변경
C	제7조 (사업신청 등)	p4	관련조항 없음	⑥ 사업신청 전 탁상감정평가 결과 사업대상지의 감정평가금액이 50억을 초과하거나 토지주 요구 금액이 감정평가금액을 초과하더라도 사업신청은 가능하나, 사업자 선정 이후 정식감정평가 결과 사업대상지가 본조 제1항의 요건을 충족하지 못할 경우 리츠는 해당 사업대상지의 매입을 취소할 수 있다.  ⑦ 본조 제6항에도 불구하고 매입상한금액 또는 토지주 요구 금액과 정식감정평가금액의 차액이 5% 미만일 경우 민간사업자가 지분참여 없이 초과금액을 부담하는 등 리츠와 민간사업자 간 별도의 협약을 체결하는 방식으로 해당 사업대상지의 매입을 추진할 수 있으며 이 경우 매입 여부의 판단은 리츠의 이사회, 주총 등의 절차를 통해 결정한다.	감정평가 결과에 따른 토지매입 가능여부 관련 조항 추가
D	제9조 (임주자 모집관리)	p5	⑤ 최초 임대료는 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 시세조사 결과를 <b>산술평균</b> 하여 결정하고 이에 소요되는 비용은 각자가 부담한다.	⑤ 최초 임대료는 리츠와 민간사업자가 각자 선정한 공인된 감정평가업자의 시세조사 결과를 <b>산술평균</b> 하여 결정하고 이에 소요되는 비용은 각자가 부담한다.	오타수정
E	제7조 (사업신청 등)  제10조 (추진일정)	p4  p6	제7조 ③ 3. 토지매입가에 대한 탁상감정평가 의뢰는 사업자 공모공고 후 <b>4주 이내</b> ... (이하 생략)  제10조 ③ 제7조 제3항에 따른 사회주택종합지원센터 탁상감정평가 의뢰 기한 1. 토지매입가 탁상감정평가 : 2018. 11. 16(금) 18:00 접수분 까지	제7조 ③ 3. 토지매입가에 대한 탁상감정평가 의뢰는 사업자 공모공고 후 <b>5주 이내</b> ... (이하 생략)  제10조 ③ 제7조 제3항에 따른 사회주택종합지원센터 탁상감정평가 의뢰 기한 1. 토지매입가 탁상감정평가 : 2018. 11. 23(금) 18:00 접수분 까지	토지매입가 탁상감정평가 요청 기한 변경
F	제24조 (토지임대보증금)	p11	토지임대보증금은 별도로 정하지 않고 "이행보증보험증권"으로 대체하며, 민간사업자는 토지임대계약시 이행보증증권(12개월 토지임대료 해당액)을 제출하여야 한다.	① 토지임대보증금은 별도로 정하지 않고 "이행보증보험증권"으로 대체하며, 민간사업자는 토지임대계약시 이행보증증권(12개월 토지임대료 해당액)을 제출하고, 토지임대기간 동안 매년 이행보증증권을 갱신하여 제출하여야 한다. ② 민간사업자는 제29조에 따라 리츠와 민간사업자 간 공동계좌를 개설하여 관리하는 경우 본조 제1항의 이행보증증권의 제출을 생략할 수 있다.	공동계좌로 관리할 경우 이행보증보험증권 면제 조항 추가
G	제28조 (자금조달)	p12	① 주택도시기금 용자에 의한 사업비 조달 ○ 자격요건 : 사회적기업(예비포함), 사회적협동조합, 비영리법인에 해당	① 주택도시기금 용자에 의한 사업비 조달 ○ 자격요건 : 사회적기업(예비포함), 사회적협동조합, 비영리법인에 해당 ※ <b>자격요건의 적용시점은 주택도시기금 용지 신청 시점을 기준으로 함</b>	자격요건의 적용시점 기준 추가
H	붙임1 2-나-④-1) 커뮤니티공간	p20	※ 다른 사업자에 임대 시 임대료는 주거공간과 동일하게 시세 80% 이하로 제한	※ 커뮤니티 공간은 수익시설과 통합하여 운영 가능하며 이 경우 입주자가 원하는 시간에 해당공간을 커뮤니티 용도로 무상사용할 수 있도록 해당 시설을 운용하여야 한다. (수익시설을 임대하여 운영할 경우에도 동일 기준 적용)  ※ 입주자의 커뮤니티 공간 사용에 대한 권리와 수익시설 운영자의 커뮤니티 공간 제공 의무는 임대차계약서(주거, 비주거)에 조항으로 반영되어야 한다.	커뮤니티 시설 운영에 대한 기준 명확화
I	붙임1 서식⑩ 표준사업계획서 □ 수선계획	p65	(예시) - 법적 기준 : 주택법 4조외 11조 등 법적 기준 준용 명시	(예시) - 법적 기준 : 민간임대주택에 관한 특별법 제53조, 임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료(국토교통부고시 제2018-471호) 등의 법적 기준 참조	관련 법령 조항 수정
J	붙임8 사회주택 표준계약서	p69 별첨	미제공	별도 파일로 제공	질의답변시 관련내용 추가 제공
K	제11조 (신청자격 및 방법)	p7	① 1. 사업신청자는 "사회주택 조례" 제2조 제3호에 따른 "주거관련 사회적경제주체"로 하며, 설계, 시공 능력이 없는 경우 <b>3개 이내 법인</b> 으로 구성된 컨소시엄을 구성할 수 있다. 컨소시엄을 구성하는 경우 컨소시엄 구성원은 다른 컨소시엄에 2건까지만 중복하여 참여할 수 있다.	① 1. 사업신청자는 "사회주택 조례" 제2조 제3호에 따른 "주거관련 사회적경제주체"로 하며, 설계, 시공 능력이 없는 경우 <b>2개 이상의 법인</b> 으로 구성된 컨소시엄을 구성할 수 있다. 컨소시엄을 구성하는 경우 컨소시엄 구성원은 다른 컨소시엄에 2건까지만 중복하여 참여할 수 있다.  ④ 복수의 "주거관련 사회적경제주체"가 컨소시엄에 참여할 경우, 사업수행을 위한 용자, 보증 등은 대표법인 단독명의로 신청해야 한다.	사회적 경제주체의 컨소시엄 참여 기준 변경
L	제25조 (토지임대료)	p11	③ 토지가격은 감정평가 가격인 토지의 매입가격과 취득에 필요한 제세공과금을 포함한다.	③ 토지가격은 감정평가 가격인 토지의 매입가격으로 하며 <b>취득에 필요한 제세공과금은 제외</b> 한다.	토지가격 관련 기준 변경