

---

# 「서울사회주택 리츠」 운영출자자(1차) 모집공고 관련 질의 · 답변

---

## 1. 사업대상지

○ 질의 : 사업대상지 2건을 각각 운영할 수 없는지?

답변 : 금번 모집하는 운영출자자는 사업대상지 2건 모두에 대한 설계, 시공, 위탁관리 하시게 됩니다. 별건으로 분리하여 사업 참여 신청하실 수 없습니다.

## 2. 운영출자자의 역할

### 1) 출자

○ 질의 : 제안서 제출시 출자금 납부의무 여부 및 납부마감일

답변 : 출자금은 운영출자자로 선정된 후 계약시점 납부하시게 됩니다. 사업제안 단계에서는 출자예정금액만 표기하여 제출하시면 됩니다.

○ 질의 : 출자금의 배당조건, 상환요청 가능시기 등

답변 : 리츠 운용에 따른 이익이 발생했을 경우 연 1회 배당 예정이며, 운용성과에 따라 배당률은 변경될 수 있습니다.

운영출자자는 사회주택을 운영하는 기간(기본 20년+연장)에는 출자자 지위를 유지해야 하며, 계약이 완료된 이후 개인간의 거래 등의 방법을 통해 지분을 매각할 수 있습니다. 리츠가 출자금의 상환을 확약하지는 않습니다.

### 2) 설계·시공

○ 질의 : 공사비 산정을 위한 건축연면적 기준

답변 : 공사비는 용적률 산정용 연면적이 아닌 인허가 도서상의 전체 연면적을 기준으로 산정되며, 지상 및 지하층의 면적 전체를 포함하며 발코니 등 서비스 면적은 포함되지 않습니다.

- 질의 : 제시된 건축비용 이외 추가 비용 집행이 가능한지?  
 답변 : 제시된 기본공사비(1,421,750원/m<sup>2</sup>), 특화요소 가산공사비(45,370원/m<sup>2</sup>)  
 이외 추가비용 집행 계획은 없습니다. 신재생에너지설비, 발코니  
 확장, 빌트인 가구, 에어컨, 외관디자인 등은 특화요소 반영에 따른  
 추가공사비 항목으로 자유롭게 제안 가능합니다.  
 특화요소 반영에 따른 정량적인 공사비 인정기준은 없으며  
 제안사항에 대해 정성적으로 평가할 예정입니다.
  
- 질의 : 주택의 형태를 기숙사, 고시원 등으로 계획하여 운영 가능한지?  
 답변 : 「민간임대주택법」상 민간임대주택으로 허용되는 용도는 주택과  
 일정 기준 이상을 갖춘 준주택(오피스텔)으로 제한되므로, 금번 1차  
 운영출자자 집에서는 이에 해당하지 않는 기숙사, 고시원은  
 불가합니다.
  
- 질의 : 사회주택의 주차대수 산정 기준 및 기계식 주차 허용여부  
 답변 : 도시형생활주택(원룸형)으로 계획할 경우 「서울특별시 사회주택  
 활성화 지원 등에 관한 조례」 제9조의2에 따른 주차장 설치기준  
 적용이 가능합니다. 기계식주차장 적용 여부는 관련법규를 준수하는  
 선에서 가능하나, 제시된 연면적당 공사비 내에서 시공이 가능해야  
 합니다.

### 3) 운영관리

- 질의 : 임대운영사업의 정상적인 종료기간은?  
 답변 : 임대차 개시일로부터 20년이며, 이후 계약기간을 연장하였을 경우  
 연장된 기간까지를 임대운영사업의 정상적인 종료기간으로 봅니다.
  
- 질의 : 주택위탁관리 계약해지 사유 및 계약갱신 조건  
 답변 : 서울시, 서울주택도시공사, 서울특별시사회주택지원센터 등  
 관계기관과 협조하여 매년 사회주택의 임대운영 현황에 대한 평가를  
 진행할 예정이며, 5년간 평균 평가결과가 저조할 경우 계약을  
 해지할 수 있습니다.  
 계약갱신은 20년간 운영하신 이후 대수선, 리모델링 필요여부에  
 따라 리츠와 운영출자자 간 협의가 필요한 사항입니다.

- 질의 : 시설유지관리 비용의 범위가 통상적인 유지관리비용인지 추가되는 비용이 있다면 어떤 비용인지 상세내역 요청  
 답변 : 시설물의 유지·보수를 위한 전체비용을 포함합니다.(회계기준상 수익적 지출 해당) 시공사의 5년 하자보수보증 등으로 부담이 비교적 덜할 것으로 예상되는 신축 후 10년까지는 운영출자자가 부담하고, 11년차 이후부터는 리츠가 부담합니다.
- 질의 : 운영출자자가 임차인에게 별도의 관리비를 징수하거나 계약기간 내 퇴거시 별도의 수수료를 산정할 수 있는지?  
 답변 : 임대료를 포함하여 임차인이 납부하는 모든 비용은 리츠가 징수하며, 관리비, 수수료 등의 금액책정 및 집행에 대한 세부사항은 별도로 정할 예정입니다.
- 질의 : 주택임대 중 미수채권(임대료 미납 등)이 발생하거나, 임대관련 법적소송(명도 등) 발생시 비용부담 주체는 누구인지? 사업제안서 대응방안을 제시해야 하는지?  
 답변 : 관련 업무는 운영출자자가 수행하되, 발생하는 비용은 리츠가 부담합니다. 대응방안은 제안서 중 '사. 입주자 및 공동체 커뮤니티 프로그램' 항목에 작성하시면 됩니다.
- 질의 : 보증금·임대료 책정, 입주자 선정기준·승인절차  
 답변 : 사회주택 관련 서울시 기준을 준용할 예정입니다. 리츠사업의 특수성에 따라 조정이 필요한 부분은 추후 관계기관과의 협의에 의해 변경될 수 있습니다.
- 질의 : 태양광 발전사업 적용 및 운영에 제한이 있는지?  
 답변 : 에너지 절감 등을 목적으로 사업대상지에 신축될 건축물에 태양광 발전설비를 설치할 수 있습니다. 단, 운영자가 별도로 이로 인한 수익을 얻는 사업구조는 불가합니다.
- 질의 : 근린생활시설의 전대 운영 및 수입에 대한 제한사항  
 답변 : 근린생활시설은 지역주민이 함께 이용할 수 있는 용도 내에서 자유롭게 활용 가능하며, 제시된 임대료 이외 운영 및 수입에 대한 제한사항은 없습니다.

### 3. 응모자격

○ 질의 : 「중소기업법」에 따른 중소기업이 ‘주거관련 사회적 경제주체’에 해당하는지 판단하는 기준은?

답변 : 사업자등록증 상 건설업, 부동산업, 임대업, 전문·과학 및 기술서비스업(건축설계 및 관련 서비스업)이 ‘업태’란에 명기되어 있어야 합니다.

※ 등기부등본 상 목적사업 등재만으로는 해당되지 않으므로 주의

○ 질의 : ‘주택건설업’으로 등록된 업체가 시공사로 참여할 수 있는지?

답변 : ‘주택건설업’은 주택공급(시행)에 대한 자격요건이므로 시공사 참여는 불가합니다. 시공사 참여를 위해서는 ‘건축공사업’ 또는 ‘토목건축공사업’으로 등록되어 있으셔야 합니다.

○ 질의 : 사업대상지별 별도의 운영업체, 시공사로 공동수급체를 구성하여 사업에 참여할 수 있는지?

답변 : 운영, 설계, 시공 각 분야별 1개사씩만 공동수급체 구성이 가능하며, 사업대상지별 구분은 불가합니다.

#### \* 공동수급체 구성 가능 조합

- ㉠ 운영·설계·시공을 1개사가 일괄 수행
- ㉡ 운영 1개사, 설계 1개사, 시공 1개사 분담이행
- ㉢ 운영·설계 1개사, 시공 1개사 분담이행
- ㉣ 운영·시공 1개사, 설계 1개사 분담이행
- ㉤ 운영 1개사, 설계·시공 1개사 분담이행

※ 각 분야별 자격 보유, 운영업체가 리츠 출자 이행 조건

○ 질의 : 공동수급체 구성시 대표법인이 아닌 참여업체가 출자가능한지?

답변 : 공모지침에서 공지드린 내용과 같이, 대표법인인 ‘주거관련 사회적 경제주체’에 해당해야 하며, 출자 및 주택임대관리업무를 수행해야 합니다. 따라서, 대표법인이 아닌 참여업체가 출자하는 것은 불가합니다.

○ 질의 : 사회적기업과 대기업을 공동수급체 구성 후 대기업을 대표법인으로 참여 가능한지? 사회적 기업을 대표법인으로 하되, 주택임대사업 관리업무를 대기업에서 수행가능한지?

답변 : 대기업은 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」상 ‘사회적 경제주체’에 해당하지 않으므로 대표법인 및 주택임대관리 업무 수행은 불가합니다.

#### 4. 제출서류

○ 질의 : 최근 3년내 유사사업 실적 및 관리운영 인력 증빙과 관련하여 법인명의로 법인의 대표이사 개인명의로 사업이 진행되어 사업실적과 관리운영 인력이 분산되어 있을 경우 같이 제출할 수 있는지?

답변 : 법인의 대표이사와 개인사업자가 동일인임을 증빙하는 서류가 첨부될 경우 실적인정은 가능합니다. 단, 금번 운영출자자(1차) 모집에 대한 사업신청은 법인 명의로 하셔야 합니다.