

「서울사회주택리츠 운영출자자(2차) 모집 공고」

청년 주거빈곤과 서민 주거난 해소를 위해 설립된 「(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사」(이하, ‘서울사회주택리츠’)에 서울주택도시공사와 공동출자하여 사회주택을 설계·리모델링 공사 후 위탁관리 할 운영출자자를 다음과 같이 공개 모집합니다. 향후 계약은 「(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사」와 체결하게 되며, 서울투자운용(주)는 자산관리회사(AMC)로 운영출자자 모집 등 제반업무를 위탁받아 수행합니다.

2019. 06. 20.

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사 (자산관리회사 : 서울투자운용주식회사)

1. 사업 대상지 개요

□ 사업대상지

- 세운상가 인근 주상복합 APT 단지 중 6세대

<사업대상 부지위치>



○ 사업대상 단지개요

진양상가	신성상가
	
1970년 입주 총 285세대 서울특별시 중구 충무로4가 120-3	1968년 입주 총 183세대 서울특별시 중구 인현동2가 192-30

○ 사업대상 세대개요

항 목	주소지	호 수	전용면적	인원
1	중구충무로4가 120-3	진양 912호	71.93m ²	
2	중구충무로4가 120-3	진양1652호	95.80m ²	
3	중구인현동2가 192-30	신성 725호	42.31m ²	
4	중구충무로4가 120-3	진양1008호	107.90m ²	
5	중구인현동2가 192-30	신성 810호	41.62m ²	
6	중구인현동2가 192-30	신성1005호	48.56m ²	
합계			408.12m ²	약17인

※ ‘운영출자자’는 ‘서울사회주택리츠’가 매입한 6세대를 기준으로 설계·리모델링 공사 후 위탁관리 함

※ ‘서울사회주택리츠’는 총 10세대를 상한으로 사업대상 세대를 추가 확보할 수 있으며, 운영출자자와 협의를 통해 사업대상으로 편입 가능

2. 운영출자자의 역할

□ 현금출자

- 출자금액 : 2천만원 이상
- 출자대상 : (주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사
 - 「부동산투자회사법」에 따른 위탁관리부동산투자회사
 - 부동산의 개발·취득·임대차·관리·개량의 방법으로 사회주택 등에 투자하고 그 수익을 주주에게 배당하는 것을 목적으로 함
 - 공고일 현재 주주구성

출자자	출자금액	비고
서울주택도시공사	5,000백만원	-
(주)엔스페이스	30백만원	운영출자자(1차)
건축사사무소따뜻한동행(주)	30백만원	CM사업자
도시융합협동조합	40백만원	운영출자자(3차)
합계	5,100백만원	-

- 금번 선정되는 운영출자자(2차)는 제3자 배정방식으로 신주를 발행하여 출자 예정

○ 출자조건

- 금회 공고되는 사업대상지에 사회주택을 설계·리모델링 공사하고 리모델링한 사회주택에 대한 위탁관리 및 입주자모집 등 업무를 수행
- 단순히 금원만을 출자하여 투자수익을 목적으로 출자할 수 없음
- ‘서울사회주택리츠’는 이번 공고와 유사한 목적의 투자사업(사업방식은 비주택·주택 매입 후 리모델링, 소규모 공공부지 임차 후 신축, 서울도시주택공사 보유 노후다가구 임대주택 재건축, 토지임대부 민간 사회주택사업 인수 등으로 다를 수 있음)을 추가로 진행할 예정이며, 이에 따라 (1) 금회 선정되는 운영출자자와 유사한 조건으로 별도의 운영출자자에게 보유한 주식을 양도하거나 제3자 배정방식으로 신주

- 를 발행할 수 있으며, (2) 신규 투자사업 및 신규 주주 참여에 따라
금회 선정되는 운영출자자의 출자지분의 가치 및 배당금은 변동 가능
- 금회 선정된 운영출자자는 ‘서울사회주택리츠’에 출자한 지분을 해당 운영출자자가 운영하는 사업이 정상적으로 종료될 때까지 양도 불가
 - 해당 사업이 정상적으로 종료되거나 임대운영 실적에 대한 평가에 의해 계약이 해지될 경우, 운영출자자는 임대주택 운영에 대한 권리를 상실하고 출자자로서의 지위는 유지함

□ 사회주택의 설계·시공

- 설계자 : 운영출자자(또는 운영출자자가 선정한 설계사무소, 건설업체)
- 리모델링 시공자 : 운영출자자(또는 운영출자자와 공동신청 하는 건설업체)
- 비용부담 : 서울사회주택리츠
- 588,000원/㎡ 이하 (VAT 포함)

- ※ 설계비, 리모델링 공사비, 주거성능 개선 공사비(냉·난방기구 및 설비), 철거비, 폐기물처리비, 설계·공사기간 관리비, 각종 인입비, 집기류, 가전제품, 이동식 가구 등 사회주택 운영을 위한 일체의 비용으로 서울사회주택리츠 부담 금액 대비 초과 비용 발생시 운영출자자가 부담
- ※ <붙임4> SH공사 설계 및 시공 유의사항, <붙임5> 리모델링형 사회주택 건축가이드라인과 동등 이상의 수준으로 설계 및 리모델링 공사를 수행
- ※ 단, 관련 기준 중 Slab 두께, 매립배관 등 기존 건축물의 한계로 적용이 불가능한 부분은 협의를 통해 조정 가능
- ※ 도면실측오류, 공사여건 변경, 선정심의 조건 등에 의한 별도의 공사비 정산은 없으므로, 제안서 제시 전 충분한 실측조사 및 검토 요망

- 리모델링 공사 진행에 따라 공사비 분할 지급

<공사 단계별 공사비 지급 비율>

단계	착공시(선급금)	공사완료시	합계
지급비율	40%	60%	100%

- ※ 단계별 품질점검 후 공사비를 지급
- ※ ‘운영출자자’는 구체적인 지출 증빙서류를 ‘서울사회주택리츠’에 제출해야 함

- 운영출자자는 리모델링 공사 관련 보증서 제출
 - 선금금 보증 (선금금의 전액, 1개월)
 - 계약이행 보증 (공사 계약금액의 10%, 공사기간+1개월)
 - 하자보수 보증 (공사 계약금액의 3%, 공사완료 후 5년)

○ 리모델링 공사 기간

- 9월내 공사착수 및 11월중 공사완료 (1.5개월)
 - 운영출자자 선정 1개월 이내 운영 및 설계 등 사업계획 완료(8월내)
 - 사업계획 완료 1개월 이내 각종 협약 및 계약 체결 후 공사착수(9월내)
 - 공사착수 1.5개월 이내 공사완료 및 운영 착수(11월중)

○ 설계·리모델링 공사 관련 주안점

- (1) Share House 형태로 <붙임5> 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인에 따른 공간별 주거면적, 개실, 위생시설 설치기준 충족
- (2) 청년 창업자를 위한 Co-living 환경 구축
 - 단순한 주거공간이 아닌 세운상가 인근의 스타트업 환경에 최적화된 주거 및 Co-working 공간을 제공하여 창의적인 상품개발 아이디어를 지닌 청년 메이커의 유입·정주 유도
 - 24시간 작업실, 생활공간형 작업실 등 수요자 니즈 반영한 건축설계
 - 세운상가 일대의 기술장인-청년 창업자 간 지역네트워크 형성 지원
- (3) 주거성능 개선
 - 단열, 차음, 실내공기질, 소방안전 분야 환경 개선
 - 노후화된 냉·난방 기구 및 설비 개선 등을 통해 에너지 효율화
 - 최적화된 공간비율 구성과 효율적인 집기류 배치
 - 타겟 수요층의 눈높이에 맞춘 인테리어 디자인 적용

□ 임대사업의 위탁관리

○ 업무범위

- 임대를 목적으로 하는 사업대상에 대한 입주자의 모집과 선정

- 입주자 특성에 맞는 커뮤니티 프로그램 운영으로 공동체 활성화
- 위탁관리형 주택임대관리업자로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조제1항 및 제2항에 따른 업무 수행
- 시설의 유지·관리에 소요되는 비용은 운영연차에 따라 운영출자자 또는 서울사회주택리츠가 구분하여 부담

<운영 기간별 유지·관리 비용 부담 주체>

기간	준공 후~10년차	11년차~20년차	21년차 이후
부담주체	운영출자자	서울사회주택리츠	대수선, 리모델링 필요여부에 따라 협의하여 결정

○ 주택 위탁관리 수수료

- 기본수수료 : 가능총임대료¹⁾ 총액의 25%
- 성과수수료 : 가능총임대료의 90%를 초과하는 임대수입의 50%

※ 관리비 및 공과금은 실비 수준으로 임차인이 부담

<주택 위탁관리 수수료 산정 예시(금액:천원, VAT포함)>

기호	항목	CASE1	CASE2	CASE3	CASE4	비고
A	가능임대인원	17인	17인	17인	17인	평균 3인/세대
B	공실인원 ²⁾	0인	1인	2인	3인	
C	가능임대료(인당)	260	260	260	260	월세 가정값
D	가능총임대료	4,420	4,420	4,420	4,420	$A \times C$
E	가능임대료(90%)	3,978	3,978	3,978	3,978	$D \times 90\%$
F	실제총임대료	4,420	4,160	3,900	3,640	$(A-B) \times C$
G	기본수수료	1,105	1,105	1,105	1,105	$D \times 25\%$
H	성과수수료	221	0	0	0	$(F-E) \times 50\%$
I	수수료총액	1,326	1,105	1,105	1,105	$G+H$

1) 가능총임대료는 임대되는 주택의 공실률이 0%인 경우 월 임대료를 말하며, 예시의 금액은 산정을 위한 예시금액으로 실적용 임대료는 입주자 모집 시점 시세의 80% 적용 예정

2) 공실 기간이 1개월에 미달될 경우 주택관리수수료는 일할하여 계산

- 계약기간 : 임대차 개시일로부터 10년
 - 1회에 한해 10년의 기간 내에서 연장 가능
 - 10년 운영 이후 운영출자자에게 우선매수청구권 부여
 - 매매가격은 매도자, 매수자가 각각 선정한 복수의 감정평가사의 평가 금액의 평균값을 기준으로 함
 - 단, 계약기간 중에도 5년 단위의 임대운영 실적에 대한 평가결과에 따라 계약해지가 가능함

□ 입주자 모집 및 주택의 임대조건

- 소득요건 : 입주시점 기준 만40세 미만 무주택자로서,
도시근로자 월평균 소득의 70% 이하
- 주택의 임대료 수준 : 입주자 모집 시점 시세 80% 이하
 - 임대보증금은 최소 500만원/인
 - 월임대료는 서울사회주택리츠, 운영출자자 간 협의하여 결정
 - 월세시세→전세전환→전세80%→보증금 및 임대료산정
- 주택 임대차 : 서울사회주택리츠와 입주희망자간 임대차계약 체결
 - 임대조건 : 임대료 인상율 2년 단위 5% 이내, 거주기간 10년 이내
- ‘세운상가군’³⁾ 일대 사업자에 대한 입주 우선순위 부여
 - 세운상가군 상가에 입주 또는 입주예정으로 창업예정인 개인 및 기업
 - 입주기준, 입주기간 등 세부조건은 적격사업자 선정 시점 서울시 관련 부서와 협의하여 결정

ex) ‘세운상가군’ 내 메이커스큐브 입주사업자 우선권 부여 등
- 입주자 혜택
 - 세운상가군 도시재생사업으로 조성된 주민공동이용시설 사용
 - 세운 파트너스라운지, 세운 테크북라운지, 세운 메이커스교육장, 세운 인라운지, 세운옥상, 세운중정, 세운홀 등
 - ※ 일부 시설은 행사목적 등 대관에 따른 사용료가 발생될 수 있음
 - 세운상가군 도시재생 주민협의체(다시세운시민협의회) 참여 가능
 - 서울시 청년창업 지원사업 제도 수시 안내 및 대상자 추천 가능

3) ‘세운상가군’의 범위 : 세운상가, 청계상가, 대림상가, 진양상가, 인현상가, 메이커스큐브

3. 응모자격

□ 사업신청접수일 기준 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 제3항의 ‘주거관련사회적경제주체’⁴⁾에 해당하는 자로 법인정관에 사회주택의 공급 또는 운영을 사업목적으로 정하고 있는 자

※ 「민법」 제32조에 따른 비영리법인, 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 허가된 공익법인, 「협동조합 기본법」 제85조에 따라 설립된 사회적 협동조합, 「사회적기업 육성법」 제8조에 따라 인증된 사회적 기업은 가점(2점) 부여

□ 시공, 설계 능력이 없는 경우 분담이행방식의 공동수급체를⁵⁾ 구성하여 사업신청이 가능하며, 다음 각호의 요건을 충족하여야 함

- 사업신청자는 공동수급체를 구성하는 구성원의 위임을 받아 사업신청자를 대표하는 법인(이하 “대표법인”)의 명의로 사업신청을 해야 하며, ‘서울사회주택리츠’ 및 서울투자운용(주)은 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 사업신청자에 대한 통지와 협의를 갈음함
- 대표법인은 ‘사회적경제주체’ 또는 ‘주거관련사회적경제주체’에 해당하여야 하며, ‘서울사회주택리츠’에 출자금 전액을 부담하여 주주로 참여하고 주택임대관리 업무를 수행하여야 함
- 공동수급체를 구성하여 사업신청을 하는 경우 각 구성원별로 분담하여 수행하는 업무가 명기된 ‘공동수급체 구성 및 대표법인 선임서’를 제출
- 공동수급체를 구성할 경우, 각 분야별 공동이행 불가

4) ‘주거관련사회적경제주체’란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 말함

- 「민법」 제32조에 따른 비영리법인,
- 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 허가된 공익법인
- 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따른 공익법인
- 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합
- 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」에 따른 예비사회적기업
- 「중소기업기본법」에 따른 중소기업 중 건설업, 부동산업 및 임대업, 전문, 과학 및 기술 서비스업(건축설계 및 관련 서비스업에 한함)에 해당하는 기업

5) 행정안전부 예규 제1호, 2017. 7. 26., 「지방자치단체 입찰 및 계약집행기준」 제7장 공동계약 운영요령 준용. 계약이행을 공동수급체의 구성원별로 분담하여 수행하는 공동계약 방식임

□ 사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 충족하여야 함

- 주택임대사업자는 「민간임대주택법」 제7조, 제8조 및 동법 시행령 제6조에 따른 ‘위탁관리형 주택임대관리업’으로 등록한 업체여야 함
- 설계 및 리모델링 시공자는 사업신청서류 접수일 기준 「건설산업기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조 별표1에 따른 ‘건축공사업’, ‘토목건축공사업’ 또는 ‘실내건축공사업’, ‘시설물유지관리업’으로 등록된 업체여야 함
- 파산, 해산, 영업정지, 부도상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 사업신청에 참여할 수 없음

4. 제출서류

① 사업신청서 및 각종 증빙자료 1부

- 참여 신청서
- 서약서
- (공동수급체 구성시) 공동수급체 구성 및 대표법인 선임서
- 사업자등록증 사본(원본대조필)
- 법인인감증명서 및 법인등기부등본
- 위임장 및 재직증명서(대리인인 경우)
- 법인(단체) 재정상태 증빙서류
 - 직전년도 세무서 발급 재무제표증명서 및 공모참여 직전월까지의 회계사나 세무사가 확인한 재무제표확인서(결산자료)
- 운영, 설계 및 리모델링 공사 관련 자격요건 증빙서류
 - 비영리법인, 사회적기업, 사회적협동조합 등 증빙
 - 사회주택의 공급 및 운영이 정관상 사업목적임에 대한 증빙
- 최근 3년내 유사사업 실적 증빙서류
 - 대한건설협회의 실적(주택분야) 확인서(시공), 계약서 사본(운영)
- 사회주택 전담 관리운영 인력 증빙서류
 - 재직증명서, 이력서, 4대보험가입명부 등

② 사업계획서 10부

- <붙임3> 표지 및 서식⑦ - 30페이지 이내

③ 사업신청서류, 각종 증빙자료, 사업계획서 및 발표자료 (PPT형식, 12장이
내)가 담긴 USB 1매

5. 공모 추진일정

구 분	일 정 및 장 소
공모 공고	2019년 06월 20일(목) 서울투자운용(주) 홈페이지 게시 (http://seoulreits.co.kr) 열린경영 → 입찰계약 게시관
사업설명회 및 현장답사	2019년 06월 25일(화) 16시~ 사업설명회 : 세운상가 5층 561호 '세운메이커스 교육장' 현장답사 : 사업대상 6세대 ※ 현장답사 시 실측장비 지참 필수
질의 접수	2019년 06월 25일(화) ~ 06월 27일(목) 17시까지 첨부 양식을 활용하여 작성된 질의서를 e-mail 접수 ※ 질의접수 e-mail : socialhousing@seoulreits.co.kr
질의 답변	2019년 07월 02일(화) 서울투자운용(주) 홈페이지에 답변 게시 ※ 접수 기간외 접수된 질의에 대해서는 답변 불가
사업신청서류 접수	2019년 07월 11일(목) 13시~15시 직접 방문접수 서울시 강남구 개포로 619, 6층 서울투자운용(주) ※ 대리인 접수시 위임장 및 재직증명서 지참

6. 심사 및 적격사업자 선정

- 사업제안서 심사위원회 개최
 - 위 원 : 분야별 전문가로 구성
 - 실시일시는 심사위원회 심사대상 참여자에게 별도 통보(예정)
 - 8개사를 초과하여 사업제안서가 접수되었을 경우, 사전 정량적 평가 점수 순서에 따라 8개사 이하로 심사대상 참여자 선정
 - 1개사만 사업제안서를 제출했을 경우, 심의위원회 평가에 의해 선정여부를 결정함(단, 정량적 평가기준 중 최소 조건 충족 필요)
- 심사방법
 - 서류심사 및 프리젠테이션(질의응답 포함 20분이내, PPT 12장 이내)
 - 심사기준 : 정량적 평가(20점), 정성적 평가(80점)
 - ▶ 정량적 평가 : 재정건전성, 사업수행실적, 상시운영 인력, 출자금
 - ※ 평가항목 중 ‘탈락’에 해당할 경우 정성적 평가 미실시
 - ▶ 정성적 평가 : 사업이해도 및 제안요청서와의 부합성, 커뮤니티 프로그램의 적정성, 사업수행 능력, 건축의 공간구성 및 유지관리 계획의 적정성 등
- 적격사업자 선정발표 : 심사위원회 개최 후 7일 이내
 - 서울투자운용(주) 홈페이지(<http://seoulreits.co.kr>) 게시

7. 기타사항

- 제출된 모든 서류는 반환하지 않으며, 본 제안과 관련된 일체의 소요비용은 제안사가 부담함
- 제안서의 모든 내용은 근거자료 및 참고자료를 제시하여야 하며 내용에 대한 확인 검증이 필요한 경우 제안사에 입증자료를 요구할 수 있고, 입증자료를 제출하지 못할 경우 불가능한 것으로 판단함
- 제안내용에 대한 확인을 위하여 추가자료 요청 또는 현지실사를 할 수 있으며, 이에 따라 제출된 서류는 사업제안서와 동일한 효력을 가짐

- 제출된 사업제안서의 내용은 서울투자운용(주) 및 서울사회주택리츠에서 요청하지 않는 한 변경할 수 없으며, 계약체결 시 계약조건의 일부로 간주함
- 제안업체는 평가결과에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없으며, 본 공고와 관련한 해석에 대한 권한은 서울사회주택리츠 및 서울투자운용(주)에 있으므로 사업신청 전 불명확한 사항에 대해서는 질의 요망
- 제안내용의 전부 또는 일부가 사실과 다른 경우, 사업계획 보완 요구에 대한 대응이 불성실한 경우, 선정되었더라도 취소할 수 있으며, 제안사간에 담합한 사실이 발견되거나 담합하였다고 판단되는 경우에도 제안을 무효로 함
- 사업제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문과 함께 제출되어야 함
- 심사위원회 결과에 따라 적격사업자로 선정된 사업신청자는 후속 조치사항(조건부 및 공공건축가 자문 등) 이행 완료 후 우선협상대상자 지위를 득할 수 있으며 소요된 비용은 일체 사업신청자 부담
- 선정 후 별도의 계약체결 없이 제반업무에 착수하며, 9월내 공사착수 및 11월내 공사완료가 불가능하다고 판단될 경우 적격사업자 및 우선협상대상자 지위를 취소할 수 있음, 해당기간 소요비용은 사업신청자 부담
- 입찰관련 공지사항 등은 서울투자운용(주) 홈페이지에 수시로 공지할 예정이며, 미확인에 따른 책임은 사업신청자에 있음
 - ※ 홈페이지 주소 : <http://seoulreits.co.kr> (열린경영 → 입찰계약)
- 기타 사항은 아래 주소로 문의하시기 바람
 - 주 소 : 서울특별시 강남구 개포로 619, 강남우체국 6층
서울투자운용(주) 투자운용팀
 - 연락처 : 02-6958-2361 / socialhousing@seoulreits.co.kr

- 붙임 : 1. 사업제안서 평가기준 및 배점
2. 사업참여 제안서 양식
 ① 참여 신청서
 ② 서약서
 ③ 대표법인 선임서
 ④ 표준 사업계획서
3. 모집공고 관련 질의서 양식
4. 서울주택도시공사 매입형 임대주택 설계 및 시공 유의사항
5. 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인
6. 사업대상 세대평면도(참고용)
7. 다시세운프로젝트 소개자료