

「서울사회주택리츠 CM사업자 모집 공고」

청년 주거빈곤과 서민 주거난 해소를 위해 설립된 「(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사」(이하, ‘서울사회주택리츠’)에 서울주택도시공사와 공동출자하여 사회주택에 대한 설계검토, 공사품질관리 등을 수행한 CM사업자를 다음과 같이 공개 모집합니다. 향후 계약은 「(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사」와 체결하게 되며, 서울투자운용(주)는 자산관리회사(AMC)로 CM사업자 모집 등 제반업무를 위탁받아 수행합니다.

2018. 06. 18.

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사
(자산관리회사 : 서울투자운용주식회사)

1. 사업 대상지 개요

□ 사업대상지 1 : 강남구 대치동 959-5 (신축형)

- 대지면적 : 307.6m²
- 용도 : 공동주택(다세대주택) + 근린생활시설
- 규모 : 연면적 1,062.5m², 지하1층~지상6층, 4세대(24실)
※ 인허가 진행 중으로 규모는 변경 가능

<부지현황>



□ 사업대상지 2 : 마포구 성산동 451 (신축형)

- 대지면적 : 330.0m²
- 용도 : 공동주택(다세대주택) + 근린생활시설
- 규모 : 연면적 1,025.9m², 지상7층, 4세대(24실)
 ※ 인허가 진행 중으로 규모는 변경 가능

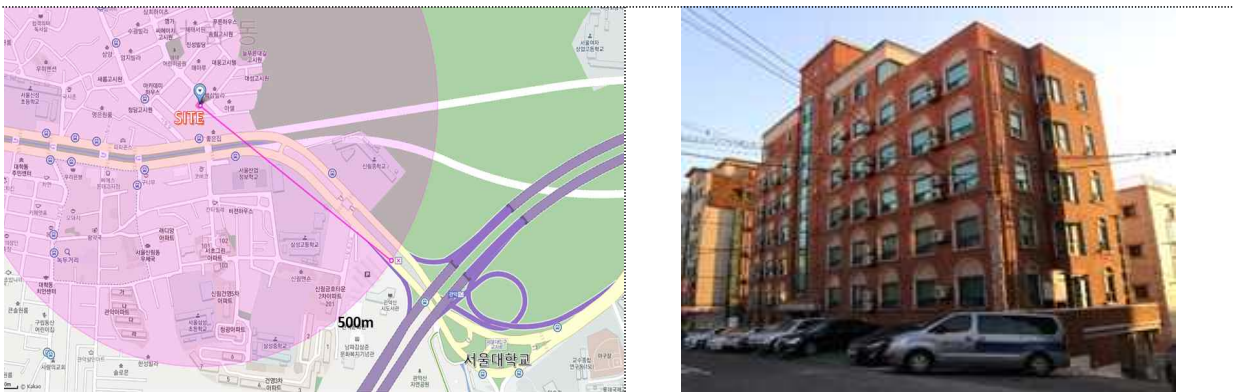
<부지현황>



□ 사업대상지 3 : 관악구 신림동 103-219,221 (리모델링형)

- 대지면적 : 407.0m²
- 용도 : 근린생활시설(고시원) → 연립주택 + 근린생활시설
- 규모 : 연면적 1,452.4m², 지하1층~지상5층, 8세대(32실)
 ※ 운영출자자의 리모델링 계획안에 따라 변경 가능

<부지현황>



※ 공고일 현재 서울사회주택리츠는 상기 3개 사업을 확정하여 진행 중이며, 추후 유사한 형태의 신축 또는 리모델링 사업을 지속적으로 편입할 예정입니다

2. CM사업자의 역할

□ 현금출자

○ 출자금액 : 3천만원

○ 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 자본금 : 50.3억원
 - 주주구성 : 서울주택도시공사 99.4%, 서울투자운용 0.6%
 - 2018년 6월 중 1차 사업대상지의 운영출자자(1차)가 출자 예정
 - 금번 선정되는 CM출자자는 서울주택도시공사가 보유한 주식을 액면가에 매입하는 방식으로 출자 예정

○ 출자조건

- 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 CM사업자 이외에 별도의 운영출자자에게 보유한 주식을 양도하거나 제3자 배정방식으로 신주를 발행할 수 있으며, (2) 신규 투자사업 및 신규 주주 참여에 따라 금회 선정되는 CM사업자의 출자지분의 가치 및 배당금은 변동 가능
- CM사업자는 출자 후 10년간 또는 1회에 한해 10년의 기간내에서 연장된 기간까지 ‘서울사회주택리츠’가 시행하는 사업에 대한 CM용역 업무를 수행
- CM사업자의 귀책사유 또는 5년 단위의 CM용역 수행실적에 대한 평

가 결과 더 이상 CM사업자가 업무를 수행하기 곤란하다고 판단될 경우, CM사업자는 보유한 주식을 양도할 수 있으며 주식양도에 대한 세부적인 사항은 별도의 주주간 협약으로 정함

□ 사회주택에 대한 CM용역

- CM사업자는 각 개별 사업장에 대해서 서울사회주택리츠와 용역계약을 체결 후 설계검토 및 공사 중 품질점검 업무를 수행
 - 1장에 제시된 현재 진행 중인 3개 사업장 대상
 - 이후 추가 편입되는 신축 또는 리모델링 사업장에 대한 우선권 부여
- 법적 감리업무와 별개로 실시설계 검토 및 공사 중 주요 시점에 품질 점검을 실시하여 소규모 사업장의 건설관리 상 취약점 보완
- 용역비
 - 14,300,000원/사업장 (VAT 포함)

| |
|---|
| ① 실시설계 도면검토 실시 (착공 전 1회, 건축/전기/설비 분야) <ul style="list-style-type: none"> - 설계단계 법규위반 여부 및 최소 마감자재 기준 반영여부 확인 |
| ② 공사단계별 품질점검 (공사기간 총 4회, 건축/전기/설비 분야) <ul style="list-style-type: none"> - 착공시점, 골조공사, 마감공사, 준공시점 총 4회 (비상주) - 서울시, SH공사 관련 기준 준수 : <붙임4>~<붙임6) 참조 |
| ③ 용역비는 매년 ‘엔지니어링 기술자 노임단가’ 상승률 이내에서 조정 <ul style="list-style-type: none"> - <붙임5> 「투입 기술자 기준 엔지니어링 용역비 검토서」 참조 |

- 용역비는 점검 단계별 2회 분할하여 지급

<공사 단계별 공사비 지급 비율>

| 단계 | 착공시 | 공사완료시 | 합계 |
|------|-----|-------|------|
| 지급비율 | 40% | 60% | 100% |

※ 착공시 : 실시설계 검토, 착공시점 시공 품질점검 완료 후

공사완료시 : 골조공사, 마감공사, 준공시점 시공 품질점검 완료 후

- 용역계약시 계약이행 보증 제출 (계약금액의 10%, 공사기간+1개월)

3. 응모자격

- 사업신청일 기준 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 제3항의 ‘주거관련사회적경제주체¹⁾에 해당하는 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(5점) 부여
- 사업신청일 기준 아래 각 호의 자격요건을 모두 충족해야 함
 - 공동 또는 분담이행은 불가하며 단독으로 참여해야 함
 - 파산, 해산, 영업정지, 부도상태에 있는 자(법원의 회생절차개시 결정이 있는 경우 포함)는 사업신청에 참여할 수 없음
- 사업신청일 기준 아래 각 호의 자격요건 중 하나를 충족해야 함
 - 「건축사법」에 따른 ‘건축사사무소’
 - 「건설기술진흥법」에 의한 건설기술용역업(종합) 또는 건설기술용역업(설계·사업관리-일반) 또는 건설기술용역업(설계·사업관리-건설사업관리)

4. 제출서류

- ① 사업신청서 및 각종 증빙자료 1부
 - 참여 신청서
 - 서약서

1) ‘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

- 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)
 - 자격요건 증빙서류
 - 비영리법인, 사회적기업, 사회적협동조합 등 증빙자료
 - 건축사사무소, 건설기술용역업 등 등록 증빙자료
 - 최근 3년내 유사사업 실적 증빙서류
 - 계약서 사본 등
- ② 사업계획서 10부
- <붙임2> 표지 및 서식⑥ - 30페이지 이내(서식①~⑤는 1부만 제출)
- ③ 사업신청서류, 각종 증빙자료, 사업계획서 및 발표자료 (PPT형식, 12장이내)가 담긴 USB 1매

5. 공모 추진일정

| 구 분 | 일 정 및 장 소 |
|-----------|--|
| 공모 공고 | 2018년 06월 18일(월) 서울투자운용(주) 홈페이지 게시 (http://seoulreits.co.kr) 열린경영 → 입찰계약 게시판 |
| 사업설명회 | 2018년 06월 21일(목) 15시~ 세운상가 5층 ‘세운메이커스 교육장’ |
| 질의 접수 | 2018년 06월 21일(목) ~ 06월 22일(금) 17시까지 첨부 양식을 활용하여 작성된 질의서를 e-mail 접수 후 1주일 이내에 서울투자운용(주) 홈페이지에 답변 게시 ※ 질의접수 e-mail : socialhousing@seoulreits.co.kr |
| 사업신청서류 접수 | 2018년 07월 6일(금) 13시~15시 직접 방문접수 서울시 강남구 개포로 619, 6층 서울투자운용(주) ※ 대리인 접수시 위임장 및 재직증명서 지참 |

6. 심사 및 우선협상대상자 선정

- 사업제안서 심사위원회 개최
 - 위 원 : 관련분야 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 30분이내, 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, 건축 및 유지관리 계획의 적정성 등
- 우선협상대상자 선정발표 : 사업신청서류 접수 후 14일 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 관련하여 해석상의 차이가 있을 경우 상호 협의하여 조정함
- 제안내용의 전부 또는 일부가 사실과 다른 경우, 선정되었더라도 취소할 수 있으며, 제안사간에 담합한 사실이 발견되거나 담합하였다고 판단되는 경우에도 제안을 무효로 함
- 사업제안서는 대표자의 인감이 날인된 공문과 함께 제출되어야 함
- 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 : 02-6958-2363 / socialhousing@seoulreits.co.kr

- 붙임 : 1. 사업제안서 평가기준 및 배점
 2. 사업참여 제안서 양식
 3. 투입기술자 기준 엔지니어링 용역비 산출서
 4. 모집공고 관련 질의서 양식
 5. 서울주택공사 매입형 임대주택 설계 및 시공 유의사항
 6. 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인
 7. 품질점검 체크리스트