

「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.

2018. 06. 18.

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사 (자산관리회사 : 서울투자운용주식회사)

1. 사업 대상지 개요

□ 사업대상지

- 세운상가 인근 주상복합 APT 단지 중 10세대
<부지위치>



○ 사업대상 단지개요

	
<p>진양상가(1970년 입주, 285세대) 서울특별시 중구 충무로4가 120-3</p>	<p>신성상가 (1968년 입주, 183세대) 서울특별시 중구 인현동2가 192-30</p>
	
<p>대림상가 (1971년 입주, 139세대) 서울특별시 중구 산림동 207-2</p>	<p>청계상가 (1979년 입주, 64세대) 서울특별시 중구 산림동 207-1</p>

□ 공고일 현재 3세대 확보, 추후 7세대 추가확보 예정

- ① 진양상가 APT 2세대 : 71.93㎡형 1세대, 95.80㎡형 1세대,
- ② 신성상가 APT 1세대 : 42.31㎡형 1세대

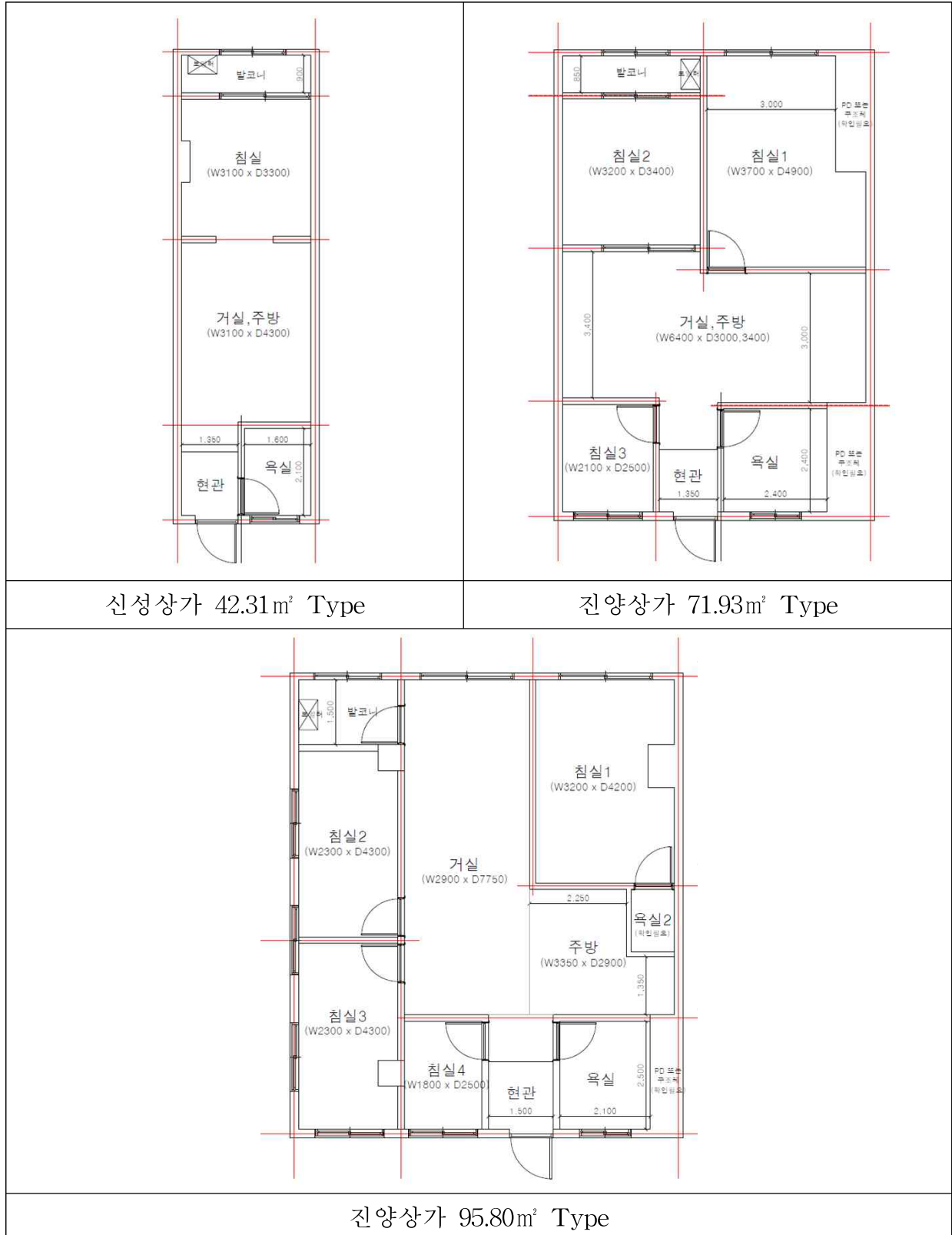
- ※ 사업대상 세대는 모두 ‘서울사회주택리츠’가 매입 또는 장기 임차하여 제공 예정이며, 2018년 12월 31일까지 10세대 확보¹⁾ 목표
- ※ 운영출자자는 10세대를 상한으로 기한내 확보가능한 세대 모두를 설계·리모델링 공사 후 위탁관리하게 되며, 사업대상세대를 구분하여 별도의 운영출자자를 모집하지 않음
- ※ 단, ‘서울사회주택리츠’가 기한내 목표세대를 확보하지 못했을 경우 운영출자자는 확보된 세대까지만 설계·리모델링 공사 후 위탁관리함

1) 확보의 기준은 ‘서울사회주택리츠’가 계약 및 잔금지불을 완료하여 해당 세대의 소유권 또는 장기임차권을 확보한 시점으로 함

○ 사업대상 Unit 현황 평면도

- 기둥식 구조로 구조체(기둥,세대간벽) 이외 세대별 평면구성이 상이함

※ 규모 및 형태 확인을 위한 도면으로 설계·리모델링 전 실측 필요



2. 운영출자자의 역할

□ 현금출자

○ 출자금액 : 4천만원 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 자본금 : 50.3억원
 - 주주구성 : 서울주택도시공사 99.4%, 서울투자운용 0.6%
 - 2018년 6월 중 1차 사업대상지의 운영출자자(1차)가 출자 예정
 - 금번 선정되는 운영출자자(2차)는 서울주택도시공사가 보유한 주식을 액면가에 매입하는 방식으로 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 신주를 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
- 556,000원/m² (VAT 포함)

※ 설계비, 리모델링 공사비, 주거성능 개선 공사비, 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

- 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

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

○ 리모델링 공사 기간

- 운영출자자 선정 후 1개월 이내 설계완료 후 착공
- 착공 후 1개월 이내 공사완료 후 운영 착수

○ 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
 - 세운상가 인근의 스타트업 환경에 최적화된 주거·생활공간을 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 설비 및 배관 개선 등을 통해 에너지 효율화
 - 타겟 수요층의 눈높이에 맞춘 인테리어 디자인 적용

□ 임대사업의 위탁관리

○ 업무범위

- 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 입주자의 모집과 선정
- 연내 추가 매입 가능한 물건 발굴
 - 매입대상의 범위 : 대림, 청계, 신성(인현), 진양상가 내 APT로
감정평가금액 이내일 것
- 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 : 가능총임대료²⁾ 총액의 25%
- 성과수수료 : 가능총임대료의 90%를 초과하는 임대수입의 50%

※ 관리비 및 공과금은 실비 수준으로 임차인이 부담

<주택관리수수료 산정 예시(금액:천원, VAT포함)>

(a) 최초 시작 세대수(3세대) 기준

기호	항목	CASE1	CASE2	CASE3	CASE4	비고
A	가능임대인원	9인	9인	9인	9인	평균 3인/세대
B	공실인원 ³⁾	0인	1인	2인	3인	
C	가능임대료(인당)	270	270	270	270	월세 가정값
D	가능총임대료	2,430	2,430	2,430	2,430	$A \times C$
E	가능임대료(90%)	2,187	2,187	2,187	2,187	$D \times 90\%$
F	실제총임대료	2,430	2,160	1,890	1,620	$(A-B) \times C$
G	기본수수료	608	608	608	608	$D \times 25\%$
H	성과수수료	122	0	0	0	$(F-E) \times 50\%$
I	수수료총액	729	608	608	608	G+H

(b) 목표세대수(10세대) 확보 기준

기호	항목	CASE5	CASE6	CASE7	CASE8	비고
A	가능임대인원	30인	30인	30인	30인	평균 3인/세대
B	공실인원	0인	1인	2인	3인	
C	가능임대료(인당)	270	270	270	270	월세 가정값
D	가능총임대료	8,100	8,100	8,100	8,100	$A \times C$
E	가능임대료(90%)	7,290	7,290	7,290	7,290	$D \times 90\%$
F	실제총임대료	8,100	7,830	7,560	7,290	$(A-B) \times C$
G	기본수수료	2,025	2,025	2,025	2,025	$D \times 25\%$
H	성과수수료	405	270	135	0	$(F-E) \times 50\%$
I	수수료총액	2,430	2,295	2,160	2,025	G+H

2) 가능총임대료는 임대되는 주택의 공실률이 0%인 경우 월 임대료를 말하며, 예시의 금액은 산정을 위한 예시금액으로 실적용 임대료는 커뮤니티 세대의 임대료를 주거세대 9세대가 부담한다고 보고 입주자 모집 시점 시세의 80% 적용 예정

* 보증금 500만원, 월세 27만원)×3실 = 보증금 1500만원, 월세 81만원 수준

→ 최근실거래가의 80% 해당

3) 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 : 시세 80% 이하
 - 보증금은 500만원/인 기준으로 리츠, 운영출자자 간 협의하여 결정
- 주택 임대차 : 서울사회주택리츠와 입주희망자간 임대차계약 체결
 - 임대조건 : 임대료 인상을 2년 단위 5% 이내, 거주기간 10년 이내
- ‘세운상가군’⁴⁾ 일대 사업자에 대한 입주 우선순위 부여
 - 입주기준, 입주기간 등 세부조건은 모집공고 시점 서울시 관련부서와 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

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

3. 응모자격

□ 사업신청접수일 기준 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 제3항의 ‘주거관련사회적경제주체’⁵⁾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 공동수급체를⁶⁾ 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

5) ‘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

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

하여야 함

- 공동수급체를 구성할 경우, 각 분야별 공동이행은 불가함
- 사업신청자는 다음 각 호의 자격요건을 충족하여야 함
 - 주택임대사업자는 「민간임대주택법」 제7조, 제8조 및 동법 시행령 제6조에 따른 ‘위탁관리형 주택임대관리업’으로 등록하였거나, 임대관리 착수 전 등록이 가능한 업체여야 함
 - 설계 및 리모델링 시공자는 사업신청서류 접수일 기준 「건설산업기본법」 제8조 및 동법 시행령 제7조 별표1에 따른 ‘건축공사업’, ‘토목건축공사업’ 또는 ‘실내건축공사업’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 확인서(시공), 계약서 사본(운영)
- 사회주택 전담 관리운영 인력 증빙서류
 - 재직증명서, 이력서 등

② 사업계획서 10부

- <붙임3> 표지 및 서식⑦ - 30페이지 이내

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’
현장 답사 신청	2018년 06월 22일(금) ~18시 참여 희망업체 유선 신청 ※ 신청접수 : 02) 6958-2363
현장 답사	2018년 06월 25일(월) 상세 일정 추후 통보 진양상가, 신성상가 기 확보 사업대상세대 3세대
질의 접수	2018년 06월 22일(금) ~ 06월 21일(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 13일(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 : 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 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 소요 비용은 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
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. 사업대상세대 Unit 평면도
7. 다시세운프로젝트 소개자료