

## 「서울사회주택리츠 운영출자자(3차) 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. 08. 16.

(주)서울사회주택위탁관리부동산투자회사  
(자산관리회사 : 서울투자운용주식회사)

### 1. 사업 대상지 개요

#### □ 사업대상지

- 서울시 관악구 신림동 103-219, 103-221  
<부지위치>



#### ○ 사업대상 건축물 현황

지목	대
용도지역	제3종일반주거지역
용도	제2종 근생 + 주택
구조	철근콘크리트 구조
사용승인	2001년 12월 24일
규모	지하1층, 지상6층 68개실 (주택 포함)
대지면적	407.0㎡
연면적	1,517.8㎡
용적률	299.65%
건폐율	55.15%
주차대수	10대

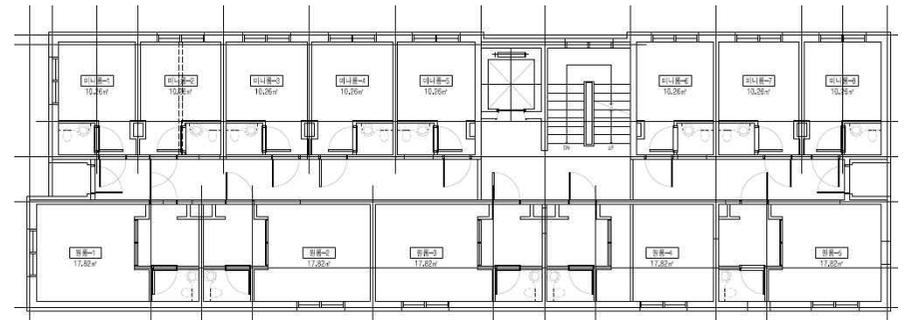


※ 층별용도 (건축물대장 기준)

층별	용도	면적(㎡)	층별	용도	면적(㎡)
지하1층	근생(독서실)	172.48	3~5층	근생(독서실)	각 221.09
지하1층	주차장	125.70	6층	단독주택	114.14
1층	근생(독서실)	221.09	옥탑1	계단실	27.5
2층	근생(독서실)	221.09	옥탑2	물탱크, 기계실	27.5

#### ○ 기준층 평면도

- 미니룸 8개실, 원룸 5개실로 1개층 구성



- ※ 현재 고시된 영업 중이며, 2018년 12월 서울사회주택리츠가 명도완료 확인 및 잔금 지급 후 소유권 확보 예정
- ※ 운영출자자는 소유권 확보 전 용도변경(근생→공동주택) 등 리모델링 관련 인허가를 진행하고, 소유권 확보 후 즉시 리모델링 공사 착수

## 2. 운영출자자의 역할

### □ 현금출자

- 출자금액 : 4천만원 이상 1억원 이하
- 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 (공모일 기준 현황으로 수정 필요)
    - 주주구성 : 서울주택도시공사 99.4%, 서울투자운용 0.6%
    - 기선정된 운영출자자(1차), 운영출자자(2차), CM사업자가 출자 예정
    - 금번 선정되는 운영출자자(3차)는 서울주택도시공사가 보유한 주식의 액면가에 매입하는 방식으로 출자 예정
- 출자조건
  - 금회 공고되는 사업대상지에 사회주택을 설계, 구조진단, 용도변경 인허가 및 리모델링 공사를 진행하고 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 운영출자자와 공동신청하는 설계사무소, 구조기술사사무소)
- 시공자 : 운영출자자(또는 운영출자자와 공동신청하는 건설업체)
- 비용부담 : 서울사회주택리츠
  - 리모델링 후 연면적 1㎡당 1,108,512원 이내 (VAT 별도)

※ 설계비(정밀구조안전진단, 용도변경 인허가 비용 포함), 리모델링 공사비(구조보강, 주거성능 개선 비용 포함), 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

※ 공사여건 변경, 물가변동, 인허가 협의조건, 정밀구조진단 결과 등에 의한 별도의 공사비 정산은 없으므로, 제안서 제시 전 충분한 검토 요망

※ <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)	골조공사완료시	준공시	합계
지급비율	30%	30%	40%	100%

- ※ 품질확보를 위해 설계자는 공사기간 중 감리보고서를 작성하여 리츠에 보고
- ※ 서울사회주택리츠의 각 단계별 품질점검 후 공사비를 지급하며, 품질점검 빈도, 방식, 절차 등은 별도로 정함
- 운영출자자는 공사 관련 보증서 제출

- 선급금 보증 (선급금의 전액, 2개월)
- 계약이행 보증 (공사 계약금액의 10%, 공사기간+1개월)
- 하자보수 보증 (공사 계약금액의 3%, 공사완료 후 5년)

○ 설계 및 리모델링 공사 기간

- 운영출자자 선정 후 2018년 11월 30일까지 설계 및 용도변경 인허가 완료 후 소유권 확보 즉시 착공 (기간 내 사업추진이 곤란할 경우 사업자 선정 취소)
- 공사기간은 6개월 이내로 제안 가능하며, 준공 후 바로 사회주택 운영이 가능하도록 공사기간 중 임차인 모집

○ 설계 및 리모델링 공사 관련 주안점

- (1) 현재의 근린생활시설을 공동주택(연립주택, 다세대주택, 다가구주택, 도시형생활주택 등)으로 용도변경
- (2) 공동주택 내 각 세대는 전용면적 85㎡ 미만의 Share House 형태로 <붙임5> 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인에 따른 공간별 주거면적, 개실, 위생시설 설치기준 충족
- (3) 근린생활시설, 업무시설, 커뮤니티 공간 등을 함께 설치할 수 있으며, 이 경우 지역민이 함께 이용할 수 있는 카페, Co-working 공간 등으로 계획하되 주거부분 면적의 10% 초과 30% 미만으로 설치
- (4) 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
  - 정밀 구조안전진단 등을 통해 리모델링 후 구조적 안정성 확보
- (5) 공고시 제시된 기준을 준용하여 측량, 지질조사, 구조진단, 설계, 인허가, 시공, 각종 인증 등을 일괄 수행

□ 임대사업의 위탁관리

○ 업무범위

- 임대를 목적으로 하는 주택에 대한 입주자의 모집과 선정

- 입주자 특성에 맞는 커뮤니티 프로그램 운영으로 공동체 활성화
- 위탁관리형 주택임대관리업자로서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제11조제1항 및 제2항에 따른 업무 수행
- 주거외 시설은 사회주택리츠로부터 임차하여 자기책임으로 전대
- 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 : 가능총임대료<sup>1)</sup> 총액의 20%
- 성과수수료 : 가능총임대료의 90%를 초과하는 임대수입의 50%
- ※ 관리비 및 공과금은 실비 수준으로 임차인이 부담

<주택관리수수료 산정 예시(금액:천원, VAT포함)>

기호	항목	CASE1	CASE2	CASE3	CASE4	비고
A	임대실	32실	32실	32실	32실	설계검토안 기준
B	공실인원 <sup>2)</sup>	0실	2실	4실	6실	
C	가능임대료(인당)	260	260	260	260	월세 가정값
D	가능총임대료	8,320	8,320	8,320	8,320	A × C
E	가능임대료(90%)	7,488	7,488	7,488	7,488	D × 90%
F	실제총임대료	8,320	7,800	7,280	6,760	(A-B) × C
G	기본수수료	1,644	1,644	1,644	1,644	D × 20%
H	성과수수료	416	156	0	0	(F-E) × 50%
I	수수료총액	2,080	1,820	1,664	1,664	G+H

1) 가능총임대료는 임대되는 주택의 공실률이 0%인 경우 월 임대료를 말한다.

- 근린생활시설 임대료 : 최초 감정평가액의 2.5%/년
  - 2년 마다 인상하되 인상률은 대상부지 개별공시지가 상승률 적용
  - 단, 영리목적이 아닌 지역주민·입주자의 community용으로 사용하는 공간에 대해서는 임대료 미적용
- 계약기간 : 임대차 개시일로부터 20년
  - 1회에 한해 10년의 기간 내에서 연장 가능
  - 20년 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 리츠, 운영출자자 간 협의하여 결정
- 주택 임대차 : 서울사회주택리츠와 입주희망자간 임대차계약 체결
  - 임대조건 : 임대료 인상을 2년 단위 5% 이내, 거주기간 10년 이내

### 3. 응모자격

- 사업신청접수일 기준 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제2조 제3항의 ‘주거관련사회적경제주체’<sup>3)</sup>에 해당하는 자로 법인정

2) 공실 기간이 1개월에 미달될 경우 주택관리수수료는 일할하여 계산  
 3) ‘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

관에 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 부여

- 시공, 설계 능력이 없는 경우 분담이행방식의 공동수급체를<sup>4)</sup> 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 ‘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 제출하여야 함
  - 공동수급체를 구성할 경우, 주택임대관리, 시공, 설계 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 착

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

수 전 등록이 가능한 업체여야 함

- 시공자는 「건설산업기본법」 제9조 및 동법 시행령 제8조에 따른 ‘건축공사업’ 또는 ‘토목건축공사업’으로 등록된 업체여야 함
- 설계자는 「건축사법」에 따라 ‘건축사사무소’를 등록한 업체여야 하며, 건축물의 설계와 공사감리를 수행하여야 함.
- 리모델링 설계 및 시공에 필요한 구조안전진단, 보수·보강 검토, 구조설계 등의 업무는 「기술사법」에 따라 ‘건축구조기술사사무소’로 등록하고 「시설물안전법」에 따라 ‘안전진단전문기관’으로 등록한 업체가 수행해야 하며 사업신청서 제출시 수행예정업체와 증빙자료 제출
- 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
    - 위탁관리형 주택임대관리업(보유시), 토목건축공사업(또는 건축공사

업), 건축사사무소, 구조기술사사무소 등 자격증빙

- 최근 3년내 유사사업 시공, 운영 실적 증빙서류
  - 대한건설협회 등의 실적 확인서(시공), 계약서 사본(운영)
- 사회주택 전담 관리운영 인력 증빙서류
  - 재직증명서, 이력서 등
- 제안 리모델링안 범규검토서(A3) (<붙임12> 검토항목 참조)

#### ② 사업계획서 10부

- <붙임3> 서식 3-⑧ 표준사업계획서 양식 - 30페이지 이내

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

#### 5. 공모 추진일정

구분	일정 및 장소
공모 공고	2018년 08월 16일(목) 서울투자운용(주) 홈페이지 게시 ( <a href="http://seoulreits.co.kr">http://seoulreits.co.kr</a> ) 열린경영 → 입찰계약 게시판
사업설명회	2018년 08월 21일(화) 15시~ 서울투자운용(주) 회의실
현장 답사 신청	2018년 08월 22일(수) ~18시 답사참여 희망업체는 첨부 양식을 활용하여 참여 신청 ※ 신청접수 e-mail : socialhousing@seoulreits.co.kr
현장 답사	2018년 08월 23일(목) 상세 일정 추후 통보 서울특별시 관악구 신림동 103-219, 103-221
질의 접수	2018년 08월 23일(목) ~ 08월 24일(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 09월 14일(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 접수 순서에 따라 8개사 이하로 심사대상 참여자 선정
  - 1개사만 사업제안서를 제출했을 경우 1주일의 기한으로 2회까지 재공고를 실시하고, 재공고를 실시했을 경우에도 경합이 성립되지 않을 경우 단독입찰을 진행함. 단독입찰의 경우 심사위원회 평가에 의해 우선협상대상자 선정여부를 결정 (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, 건축 및 유지관리 계획의 적정성 등
- 우선협상대상자 선정발표 : 사업신청서류 접수 후 14일 이내
  - 서울투자운용(주) 홈페이지(<http://seoulreits.co.kr>) 게시
  - 심사위원회 일정 등에 따라 선정발표일은 변동 가능

## 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](mailto:socialhousing@seoulreits.co.kr)

- 붙임 : 1. 사업제안서 평가기준 및 배점
2. 사업참여 제안서 양식
    - 2-① 제안서 표지
    - 2-② 참여 신청서
    - 2-③ 서약서
    - 2-④ 공동수급체 구성 및 대표법인 선임서
    - 2-⑤ 정량적 평가 자기평가서
    - 2-⑥ 재정 건정성 및 상시인력 현황
    - 2-⑦ 최근 3년간 유사사업 실적
    - 2-⑧ 표준 사업계획서 양식 (표지, 목차, 내용 등)
  3. 질의서 및 참여신청서 양식
    - 3-① 모집공고 관련 질의서
    - 3-② 현장답사 참여신청서
  4. 서울주택도시공사 매입형 임대주택 설계 및 시공 유의사항
  5. 리모델링형 사회주택 건축 가이드라인
  6. 토지이용계획서
  7. 건축물대장
  8. 건축물현황도
  9. 준공도면(스캔본)
  10. 현황평면도(CAD)
  11. 리모델링 계획안
  12. 리모델링 계획안 범규검토서
  13. 구조사전점검보고서