

★ ◎

문서번호	시설관리팀-
보존기간	5년
결재일자	
공개여부	공개

파트장	시설관리팀장	주거복지처장	임대관리본부장	사장
협 조	파트장 백만석 시설개선팀장 정갑수			

일상 감사	No. 197	감사	의견

2013년도 임대주택 시설보수 계획(안)

서울특별시 SH공사
(임대관리본부 시설관리팀)

2013년도 임대주택 시설보수 계획(안)

- ◆ 노후화된 영구공공임대주택의 2013년도 시설개선계획을 통한 입주민의 주거환경 향상 및 에너지 절약 등 주거비 절감 도모
- ◆ SH공사, 서울시 임대주택에 대한 2013년도 장기수선, 계획수선, 일반수선, 단가보수, 소액보수 등 수선유지비 집행계획 수립

I

추진경위

- 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법('10.1.1 시행)
- 2013년도 예산안 확정 통보 (예산팀-122호, 2013.01.07)
- 2013년 임대주택 제도개선 및 수선유지비 절감계획(사장방침12호, 2013.01.30)
- 2013년도 「노후 공공임대주택 시설개선(그린홈사업)수요조사 (서울시주택정책과-1667, 국토부주거복지기획과-197호, 2012.01.30)

II

추진방향

- 공공임대주택 입주민 삶의 질 향상을 위한 국비지원사업(시설개선 및 그린홈) 지속 추진
- SH공사, 서울시 임대주택에 대한 2013년도 시설보수 사업은 국비지원사업, 장기수선공사, 계획수선공사, 일반수선공사, 단가보수공사, 소액보수공사로 구분하여 시행
- SH공사, 서울시 임대주택에 대한 사업비 집행 구분 관리
 - ※ 재개발임대주택 위.수탁 관리계약서(2010.12.31) 반영

Ⅲ

관 리 현 황

■ 관리대상----- 336개 단지 137,070호

(2012.12.31기준)

구 분	임 대 아 파 트		비 고	
	단 지	세 대		
계	336	137,070		
영 구	17	22,370	SH 임대아파트	
공 공	17	17,432	SH 임대아파트	
국민(장기전세 포함)	88	32,952	SH 임대아파트	
재 개발	156	53,211	市 임대아파트	
재건축	계	42	1,471	-
	SH 소유	31	1,230	SH 임대아파트
	市 소유	11	241	市 임대아파트
주거환경	13	1,963	SH 임대아파트	
외국인임대	2	263	SH 임대아파트	
기타(다가구 등)	-	7,408	SH 임대아파트	

Ⅳ

예 산 현 황

■ 2013년 시설개선사업 예산액 ----- 943억원

(단위:억원)

구 분	계	시설개선(그린홈)			장기 수선	계획 수선	일 반 수 선	단 가 보 수	소 액 보 수	비고
		소계	국 비	지방비						
계	943	284.4	142.2	142.2	163.4	154	94.2	201.2	45.8	
자 체(SH)	485	118.8	-	118.8	32.7	130.5	52	128	23	
위수탁(市)	315.8	23.4	-	23.4	130.7	23.5	42.2	73.2	22.8	
국 비(國)	142.2	142.2	142.2	-						

※ 1) 2012 국토부 사업 확정 결과에 따라 사업비 조정 예정

2) 장기수선 163.4억(SH 32.7억, 市130.7억)은 '13년도 특별수선충담금으로 시행예정

■ 기본방침

- 시설관리팀은 시설의 노후화 방지와 기능 유지의 (공종별) 전문분야 담당
 - ※ 국비지원사업, 장기수선공사, 계획수선공사 등 공사원가계산이 필요한 단일 전문공사
 - ※ 8개 권역 전반적으로 적용되는 공사로서 포괄적 계획 및 관리가 필요한 일반수선 공사
- 지역실정에 밝은 통합센터는 확보된 기동력을 바탕으로 생활권 단위의 시설 관리
 - ※ 센터 단위의 일반수선, 소액보수, 단가보수 공사
 - ※ 환경개선 및 입주민 생활불편 해소 차원의 시설보수, 공가보수, 긴급보수 등 긴급 유지보수

■ 국비지원사업(시설개선 및 그린홈)

- 사업목적 : 저소득층의 주거환경 개선 및 에너지 절감을 목적으로 시행
- 대상단지 : 영구, 50년 임대 중 건설 후 15년 이상 경과된 단지
- 대상사업 : 국토해양부에서 지정한 시설개선(그린홈) 사업항목
 - 시설개선 : 세대환경 개선(주방가구 교체), 욕실리모델링, 장애인 경사로 개선, 공동구 배관교체, 도로 및 보도블럭 교체, 외벽도장 등
 - 그 린 홈 : 발코니새시, 대기전력차단장치 설치
- 사업비 구성 : 국비 및 지방비로 구성
 - 국 비 : 국토부에서 지자체에 배정하는 지원금으로 지역별로 지원비율이 다름
 - 지방비 : 각 지자체 및 회사가 부담하는 사업비
 - ※ 국비지원비율 : SH공사(50%), 지방공사(70%), LH공사(85%)
 - ※ 국비지원 상향건의(2012.5.18, 서울시→국토해양부)

구분	사업명	사업비	시행부서
그린홈 (2개사업)	1. 발코니 새시	13,260	시설관리팀
	2. 대기전력 차단장치 설치	1,215	“
	소 계	14,475	
시설개선 (6개사업)	3. 공동구 배관교체	1,085	시설관리팀
	4. 외벽도장	2,786	시설관리팀
	5. 장애인 경사로	336	시설관리팀, 통합센터
	6. 세대환경개선(주방가구)	2,994	시설관리팀
	7. 욕실리모델링	5,358	시설개선팀
	8. 도로및보도블럭교체	1,412	시설관리팀
	소 계	13,971	
총계	8개 사업	28,446	

※ 장애인램프 공사는 설계기준 수립과 공사발주는 시설관리팀에서 주관하고, 통합센터에서는 폐기물처리, 장애인램프설계, 공사 및 준공등 제반업무 시행

■ 장기수선공사

○ 시행근거

- 주택법 시행규칙 제26조(장기수선계획의 수립기준 등) 제1항 별표5
- 임대주택법 시행령 제30조(특별수선총당금의 요율 및 사용절차 등)

○ 대상공사

- 법에 의거 시행하는 공사로서 2013년에 수선주기가 도래한 장기수선계획공사 (특별수선총당금 집행 공사)

※ 급수방식 개선공사, 사각지대 안전지대 강화(CCTV), 승기기교체 및 유지 보수공사, 지하저수조 라이닝공사, 도배및장판(市), 개별보일러, 주차장케 노피설치공사, 전기계량기원격검침설치공사 및 각 통합센터에서 시행하는 보수공사 중 장기수선계획공사에 해당하는 공사

○ 시행방법

- 본사 시설관리팀장 주관으로 설계, 발주, 감독을 하며, 해당 센터장은 원활한 공사감독을 위해 소속 직원중에서 시설관리팀장에게 현장감독자 지정 통보(관리사무소 현장담당 포함)
- 공용부 위주의 보수공사로서, 장기수선계획에 따라 표준수선주기 도래 전에 시설의 열화상태를 조사한 결과에 따라 시행하며 필요시에는 장기수선계획을

조정하여 시행시기를 조정할 수 있음.

- 공사건별로 설계도서에 근거하여 공사원가를 산정하여 공개경쟁입찰에 의해 도급자 선정
- 장기수선공사등은 “특별수선총당금”으로 지출되는 공사로서 발주시 예산과목에 “특별수선총당금”으로 표시하고 지출시에는 특별수선총당금액을 단지별로 명확히 구분하여 회계관련부서에 제출
- 장기수선공사 중 주차장케노피 설치공사는 시설개선팀에서 시행
- 재개발 임대아파트 개별보일러 및 도배,장판공사 공사는 서울시 예산심의 결과에 따라 장기수선 공사로 시행하고, 특별수선총당금으로 집행

■ 계획수선공사

○ 시행근거

- 주택관리규정시행내규 제17조에 의한 『일반수선계획 수립대상시설과 표준수선 주기 및 수선율』에 의한 일반공사

○ 대상공사

- 우리공사 규정에 의거 시행하는 공사로서 2013년에 수선주기가 도래한 전용부위등의 일반수선 계획공사 및 단지내 시설개선 및 수준향상을 위해 시행하는 계획 일반공사

※ 도배 및 장판(SH) 수목전지공사, 수도꼭지교체, 공동구배관교체(환경부), 세대분전반교체, 인터폰교체, 시트법에 의한 점검용역, 안전진단 보수보강 등

○ 시행방법

- 본사 시설관리팀장 주관으로 설계, 발주, 감독을 하며, 해당 센터장은 원활한 공사감독을 위해 소속 직원중에서 시설관리팀장에게 현장감독자 지정 통보(관리사무소 현장담당자 포함)
- 공사건별로 설계도서에 근거하여 공사원가를 산정하여 공개경쟁입찰에 의해 도급자 선정
- 택지개발지구(우리공사 소유) 임대아파트 도배장판 공사는 계획수선공사로 시행하며, 일반 수선유지비 예산으로 집행

※ 택지개발 및 재개발임대 도배장판 공사는 시설관리팀에서 공사계약 체결하고, 공사시행 및 준공은 통합센타장이 주관함.

■ 일반수선공사

○ 시행방법

- 장기 및 계획수선공사 이외의 공사로서 공가주택 및 옥내 시설의 개보수와 단지 환경개선 및 정비 등과 관련한 공사로서 공사건별로 설계도서에 근거하여 공사원가를 산정하여 공개경쟁일찰에 의해 도급자 선정
- 통합센타는 일반수선공사 발주 및 공사비 지급시 시설관리팀의 예산통제 및 사전 협의 시행.
- 당해 단지에 배정된 예산을 초과하는 경우 및 추가 공사가 발생된 경우에는 발주전에 시설관리팀장과 협의하여 추가예산을 확보한 후 시행
- 일반보수공사중에 상기 장기수선계획공사(주택법시행규칙 제26조 별표5)에 해당하는 공사는 “장기수선공사”와 동일한 방법으로 시행.

■ 단가보수공사

○ 적용공사

- 신속한 보수가 필요한 경우
- 재해 또는 안전관리, 민원으로 인해 긴급히 보수가 필요한 경우

○ 시행방법

- 본사 시설관리팀에서는 연간 단가계약을 체결하며, 작업지시 및 기성, 준공금의 지급 등 단가계약 이행에 관한 제반 업무는 통합센타장이 주관.
- 단일 작업지시 금액이 3,000만원이상인 경우에는 작업지시전에 시설관리팀장을 경유하여 처장방침을 득하여 시행. 다만, 급수 및 난방불량, 누수, 배수불량, 정전, 재해복구 등 입주민의 생활불편해소와 관련한 긴급한 사항은 우선 지시한 후 7일 이내 방침을 득하여 시행하여야 함.
- 동일공종의 단가보수 품목을 시기적으로 분할하여 작업지시할 수 없음.
- 단가계약 총공사부기금액을 분기별로 균등하게 집행하여야 하며 설계변경금액은 계약금액의 100분의 10을 초과할 수 없으며, 불가피한 경우에는 사전에

소요예산확보 등 설계변경과 관련한 제반 절차를 이행한 후 작업지시 할 수 있음.

- 단가보수공사중에 상기 장기수선계획공사(주택법시행규칙 제26조 별표5)에 해당하는 공사는 “장기수선공사”와 동일한 방법으로 시행.

■ 소액보수공사

○ 적용대상

- 공사금액이 소액(공사는 500만원이하, 물품구매는 300만원이하)으로서 계약 절차를 생략하거나 간소화하여 신속히 보수를 할 필요가 있는 경우

○ 시행방법

- 통합센터별 긴급히 시행하여야 할 사항으로서 공사는 1건당 500만원 이하, 구매는 1회당 300만원 이하의 긴급 보수공사에 해당하는 사안에 대해 선시행 후 세무회계팀에 당해 금액을 직접 회계결의 작성하여 청구 (개별가스보일러 수리 등)
- 소액보수공사중에 상기 장기수선계획공사(주택법시행규칙 제26조 별표5)에 해당하는 공사는 “장기수선공사”와 동일한 방법으로 시행.

VI

행정 사항

- 공사금액의 산정은 공사 회계규정 제170조 내지 178조 규정에 따라 적정하게 산정 하여야 하며 공사비 과다 산정으로 인한 예산낭비 예방 조치 시행
- 발주금액(장기,계획,일반,단가,소액공사)은 당해 공사 확정 예산의 범위내 이어야 하며 예산의 효율적 집행을 위해 사전에 시설관리팀 예산담당자의 예산통제를 받은후 시행
- 사업비 집행등에 있어, SH공사 임대아파트(택지개발,주거환경,재건축 중 출자임대 분 및, 다가구 등)와 서울시 임대아파트(재개발 및 재건축중 수탁관리분 등) 예산을 엄격히 구분 집행하고, 회계결의서(붙임4 회계처리방법 참조)에 각각의 예산명, 예산과목등을 명확히 구분 시행
- 분양 및 임대 혼합단지의 세대내(임대) 전용부분 보수는 공사 주관으로 하고,

공용부분은 통합관리센터와 입주자대표(분양단지)가 협의후(금액의 적정성 포함등) 입주자대표(분양단지) 주관으로 보수한 후 분양과 임대 관리면적 비율에 따라 센터에서 보수비용 지출

※ 장기수선계획에 해당되는 항목은 특별수선충당금에서 지출토록하며 지출서류에 특별수선충당금을 표시하여 회계부서에 송부함.

○ 보수공사에 대한 계약현황을 공사대장에 기록 관리하여 당해 및 차기년도 예산 집행 및 편성 시 활용

- 첨부 : 1. 2013년 시설보수 실행(안) 1부.
2. 2013년 시설보수 예산 총괄서 1부.
3. 2013년 노후공공임대 시설개선 및 그린홈 계획(수요조사서) 1부.
4. 2013년 일반수선 예산현황 1부
5. 2013년 단가보수, 소액보수 예산현황 1부.
6. 2013년 수선유지비 집행 회계처리 방법 1부. 끝.