

★ ◎

본부장 방침 제65호

문서번호	주택관리팀-1464
보존기간	1년
결재일자	2013.03.04
공개여부	공개

파트장	주택관리팀장	주거복지처장	임대관리본부장		
			03/04		
최광락	김광석	이태관	이용덕		
협 조	임대1팀장 파트장	이전근 백경희	임대2팀장	이현희 시설관리팀장	김력재

## 2013년도 자가발(재건축) 임대주택 위,수탁 관리사업 운영계획서(안)

서울특별시 SH공사

(주거복지처 주택관리팀)

# 2013년도 재개발(재건축) 임대주택 위·수탁관리사업 운영계획

서울시와 우리 공사가 체결한 「재개발(재건축) 임대주택 위·수탁관리계약서」에 의거 관리하고 있는 서울시 소유 재개발(재건축) 임대주택에 대하여 2013년도 운영계획을 수립하여 임대주택 관리·운영에 만전을 기하고자 함.

## I 관련근거

1. 재개발·재건축 임대주택 위·수탁관리계약서(2007.3.31)
2. 재개발 임대주택 위·수탁관리계약서(2010.12.31)

## II 위·수탁관리 범위

1. 계약기간
  - 임대주택 인수·인계일로부터 임대주택 임대의무기간 만료일까지
2. 위·수탁관리 범위
  - 임대주택의 일반적인 공급·관리
  - 임대주택의 입주 및 퇴거관리, 입주계약, 임대보증금 및 임대료의 부과징수, 퇴거자 등에 대한 임대 보증금 반환
  - 임대주택 시설물 교체공사 및 수선 대행
  - 입주자 실태조사, 주택소유여부 전산검색 등 기타 임대업무에 부대되는 업무
  - 기타 임대주택과 관련하여 갑이 지시하는 사항

## III 위·수탁경비 항목 및 지급기준

1. 경비 항목
  - 인건비, 제 경비(관리업무와 관련하여 소요되는 제 경비)
  - 수선유지비 및 공가관리비, 특별수선충당금
2. 재개발 임대주택 지급기준 : 분기별로 청구·지급
  - 인건비, 제 경비(관리업무와 관련하여 소요되는 제 경비)
  - ▷ 과년도 위·수탁경비요율을 기준으로 적정 위·수탁경비요율을 적용 산정
  - ⇒ 적정 위·수탁경비요율 : 전전년도 위·수탁경비요율 산출결과와 최근 3년간 위수탁경비요율 평균증가율을 합한 요율 범위에서 결정

- 수선유지비, 공가관리비, 특별수선충당금
  - ▷ 실소요액을 기준으로 협의 산출하며 예산배정, 익년도 회계개시 후 2월 이내에 정산
- 재건축임대주택의 수탁경비 지급기준은 기존 위·수탁관리계약에 따라 총 임대료의 30%

## IV 2012년도 운영실적

1. 관리대상 : 총 167단지 53,452세대(2012.12월말 기준)

(단위 : 호)

구분	계		직영관리		위탁관리		재개발		재건축	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
계	167	53,452	60	25,087	107	28,365	156	53,211	11	241
2011년 계속관리	150	51,134	60	25,087	90	26,047	143	50,985	7	149
2012년 신규관리	17	2,318	-	-	17	2,318	13	2,226	4	92

## V 2013년도 운영계획

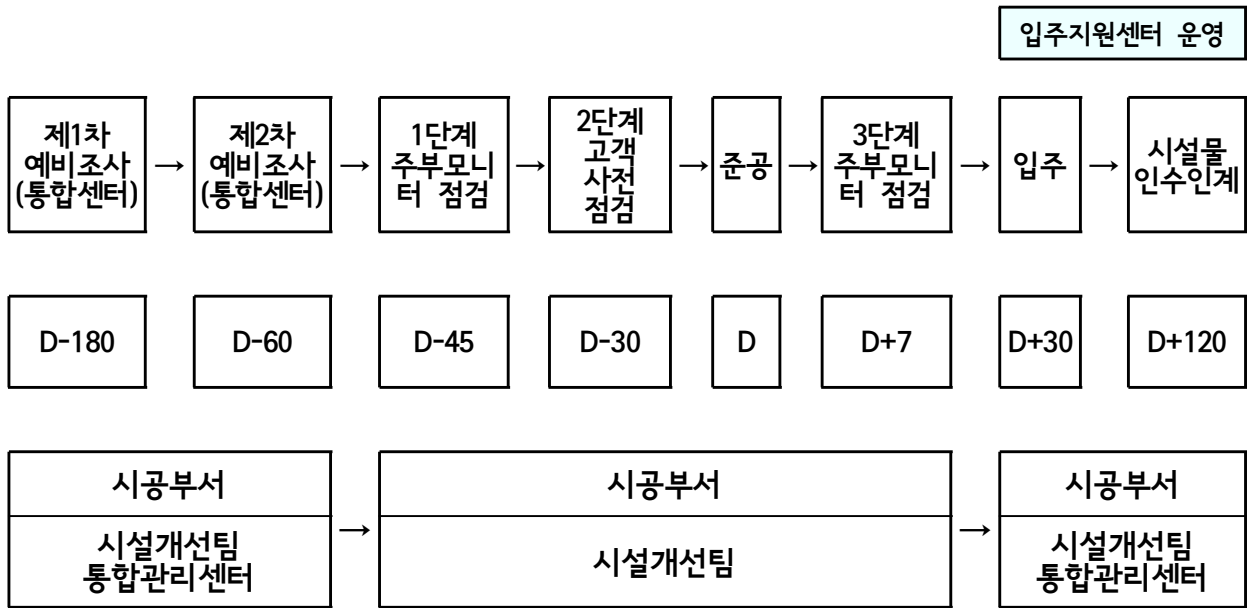
1. 신규단지 입주계획 및 관리방법

구분	단지명	세대수	공급(예정)월	관리방법
계		1,349		
재개발	소 계	1,254		
	흑석6	165	2013.04	위탁
	합정1	77	2013.03	위탁
	옥수12	310	2013.04	위탁
	전농7	413	2013.04	위탁
	응암3	60	2013.09	위탁
	불광4	100	2013.09	위탁
	보문4	79	2013.12	위탁
	쌍문1	50	2013.12	위탁
재건축	소 계	95		
	도곡진달래	14	2013.05	위탁
	강서한강자이	81	2013.10	위탁

※ 현장여건 등 불가피한 상황 또는 사업계획변경에 따라 물량 및 시기 등 조정될 수 있음.

※ 관리비 절감을 위하여 소규모단지는 인근 단지(직영,위탁)와 공동 관리할 수 있음.

## 2. 입주 단계별 사전검점



※재개발의 경우 주부모니터 점검 2회 실시

## 3. 임대주택 관리조직 및 인력

(2012.02.28.현재)

조직		현원/정원		
		계	본사직원	임대주택 관리직원
계		404/458	69/87	344/371
본사	소계	52/55	48/55	4/0
	임대1팀	10/11	10/11	0/0
	임대2팀	9/9	9/9	0/0
	주택관리팀	13/12	9/12	4/0
	시설관리팀	12/13	12/13	0/0
	수납팀	8/10	8/10	0/0
통합관리센터 및 관리사무소		352/403	21/32	340/371

※ 서울시파견 1명 제외

## 4. 임대보증금 및 임대료 증액 계획

### ○ 재개발임대주택

- 임대보증금 및 임대료는 2012.7.1일 갱신계약세대부터 각 5%인상
- 기 전세전환가구는 2012.1.1일 이후 갱신계약시 부터 전환차액납부 3회에서 4회변경 (2012년~2018년)

- 변경사항

구분		당초	변경	비고
임대료	인상율	5%	5%	갱신계약 인상납부분 환급
	시행시기	2011. 7. 1.	2012. 7. 1. (재개발임대주택 한정 '12.6.30까지 시행 유예)	
전세전환 이율	전환율	9.5% → 6.7%	9.5% → 6.7%	
	시행시기	2011. 5. 2.	2011. 5. 2.	
	적용례	기 전환가구는 2012년 갱신계약 도래 시부터 전환차액 3회 분납	기 전환가구는 2012년 갱신계약 도래 시부터 전환차액 4회 분납	

○ 재건축임대주택 : 갱신계약세대 임대보증금 5%인상 예정

5. 안전관리계획

구	분	근 거	점검회수	점검주체	비고
공용부 시설물		기동점검반 점검계획	1회/반기	센터	자체
소방 점검	5층이상	작동기능점검	1회/년	센터	용역
	16층이상 연면적 5000㎡이상	작동기능점검	1회/년	관리소	자체
		종합정밀점검	· 행정안전부령제309호	1회/년	센터
일상점검		· 사규 주택안전관리 규정 제6조	1회/일	관리소	자체
월간점검			1회/월		
주택법에의한 안전 점검	안전점검	· 주택법 제50조 · 주택법 시행령 65조	1회/반기	관리소	자체 용역
	해빙기진단	· 주택법 제50조 · 주택법 시행령 64조 · 사규 주택안전관리 규정 제5조	1회/연 (2-3월)		
	우기진단		1회/연 (6월)		
	월동기진단		1회/연 (9-10월)		
	안전진단		1회/분기		
위생진단	연2회				
시설물안전관 리특별법(시 특별법)에 의한안전점검	정기점검	1,2종시설물	1회/반기	시설 관리팀	자체
	정밀점검	1,2종시설물	1회/2~4년		자체
	긴급점검	1,2종시설물	필요시		용역
	정밀 안전진단	10년이상경과한 1종시설물	필요시, 1회/4~6년		
재난및안전관 리기본법에 의한 안전 점검	정기점검	재난위험시설	1회/월	센터, 관리소	자체
		중점관리대상시설	1회/반기		
	수시점검	-	수시		
어린이놀이터 점검	정기시설검사	· 어린이놀이터시설 안전관리법제12조	1회/2년	관리소	검사 기관 의뢰
	안 전 점 검	· 어린이놀이터시설 안전관리법제15조	1회/월	관리소	자체
안전점검의날행사		· 주택안전관리규정 제7조	1회/월 (매월 4일)	관리소	자체
시설물 유지관리 및 실태점검		· 시장 지시사항 제58번 (2011.04.19)	1회/반기	시설 관리팀	자체

※ 시특법 대상 시설물의 종류

- 1종시설물 : 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 대형건축물(철도 역사시설은 제외) 및 다중이용 건축물(관람장 제외)
- 2종시설물
  - 16층 이상 공동주택 공동주택외의 건축물로서 16층 이상 또는 연면적 3만㎡ 이상의 건축물
  - 높이 5m 이상이며 길이가 100m 이상인 옹벽

※ 재난 및 안전관리기본법에 의한 대상 시설

- 대상 시설 : 준공후 15년이상 경과된 공동주택(16층이상,다세대 제외), 11층이상 또는 연면적 5천㎡이상 대형건축물(16층이상,연면적 3만이상제외)
- 재난위험시설 : 시설물 안전도 등급평가 결과 D, E급 시설
- 중점관리대상시설 : 시설물 안전도 등급평가 결과 A, B, C급시설

6. 수선계획

○ 예산 집행 계획

(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

○ 수선 계획

- 시설개선 및 그린홈

- 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 개 선, 공동구 배관교체, 도로 및 보도블럭 교체, 외벽도장 등  
 그 린 홈 : 발코니새시, 대기전력차단장치 설치

- 장기수선공사
  - 법에 의거 시행하는 공사로서 2013년에 수선주기가 도래한 장기수선계획공사 (특별수선총당금 집행 공사)
    - ※ 급수방식 개선공사, 사각지대 안전지대 강화(CCTV), 승기기교체 및 유지보수공사, 지하저수조 라이닝공사, 도배및장판(市), 개별보일러, 주차장케노피설치공사, 전기계량기원격검침설치공사 및 각 통합센타에서 시행하는 보수공사 중 장기수선계획공사에 해당하는 공사
- 계획수선공사
  - 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
- 일반수선공사 : 계획수선공사 이외의 공사로서 공가주택 및 옥내시설의 개보수와 단지 환경개선 및 정비등과 관련한 공사
- 단가보수공사 : 신속한 보수가 필요한 경우 또는 재해나 안전관리, 민원으로 인해 긴급히 보수가 필요한 경우 연간 단가계약에 의한 시설물 보수공사
- 소액보수공사 : 공사금액이 소액(공사는 500만원이하, 물품구매는 300만원이하)으로서 계약절차를 생략하거나 간소화하여 신속히 보수를 할 필요가 있는 경우의 공사

7. 수선유지비, 특별수선총당금, 공가관리비 정산 및 예산현황

○ 2012년 사업비 정산

(금액단위 : 천원)

구분		전입액(수입액)	집행액	잔액	비고
재개발	공가관리비	3,106,793	3,105,694	1,099	2013년 이월사용
	수선유지비	17,066,216	11,688,318	5,377,898	2013년 이월사용
	특별수선총당금	25,377,941	6,300,791	19,077,150	2013년 이월사용

※ 수입액에는 이월액 및 통장 발생이자액 포함(세부내역 별첨 참조)

※ 재개발아파트 공가관리비 부족으로 자체자금에서 집행한 106,914,900원 재개발사업비에서 SH공사 자금으로 대체 예정

## VI 소요 예산 등

### 1. 2013년도 소요예산

○ 재개발 : 50,224백만원

(단위 : 백만원)

구분	계	수선유지비	특별수선 총당금	공가관리비	일반관리비	비 고
예산편성액	50,224	17,552	14,027	2,277	16,368	

○ 재건축 : 286백만원

### 2. 공가관리비 등 부족분 보전 필요

- 공가관리비의 발생은 재개발 철거 특별공급 등 공가로 인하여 발생하고 있어 반드시 보전되어야 하며, 공가관리비가 보전되지 않아 부족분을 공사에서 부담할 경우에는 외부감사 지적시 재 청구될 수밖에 없을 것으로 사료됨.

#### 첨부 1. 2012년 공가관리비 집행내역(총괄)

- 2012년 재개발임대주택 수선유지비 정산내역
- 2012년 재개발임대주택 특별수선총당금 정산내역
- 2013년 재개발아파트 공가관리비 등 집행계획
- 2013년 시설보수예산 실행예산 검토(안)
- 2013년 재건축아파트 집행계획
- 2013년 임대주택 시설보수 계획(안)
- 2013년 주택안전 및 환경보전관리 기본계획
- 재개발, 재건축 현황(2012.12.31기준)
- 2012년 공가관리비 총계정원장. 끝.