

자산임대차심의위원회 운영기준

전면개정	2020.12.18	전면개정	2019.04.19	제정	2012.02.20
		개정(4)	2019.07.30	개정(1)	2013.03.18
		개정(5)	2020.11.03	개정(2)	2016.08.23

제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 자산관리기준 제14조의1에 의거 본점사옥 및 영업점 임대차계약의 투명성 확보, 합리성 및 전문성을 제고하기 위해 재단 자산임대차심의위원회(이하 “위원회”라 한다)의 조직과 운영에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2장 자산임대차심의위원회

제2조(구성) ① 위원은 내부위원 및 외부위원으로 구성한다.

1. 내부위원은 상임이사 2인, 노동이사, 기획조정실장, 경영지원부장으로 한다. 단, 영업점 임차심의시 신용보증부장, 예정 후보지 관할 지역본부장 1인을 내부위원으로 추가 위촉한다.
2. 외부위원은 전문가 위원 1인, 시민 위원 2인으로 한다.

② 위원회의 위원장은 소관업무 담당 상임이사로 한다.

③ 위원회의 간사는 소관업무를 관할하는 팀장으로 한다.

④ 위원장이 사고 혹은 1월 이상의 장기 부재로 인하여 직무를 수행할 수 없을 때에는 제1항 내부위원 중에서 직제규정에 의한 직제 순으로 직무를 대행한다.

⑤ 제1항 제2호의 외부위원은 다음 각 호에 따라 선정하되, 이사장이 정하는 자로 한다.

1. 전문가 위원 1인은 자산운용(부동산) 분야와 관련된 학위 소지 또는 관련 실무경험이 풍부한 자로 한다.
2. 시민 위원 2인은 청렴옴부즈만 위원 중 감사실장이 추천하는 자 2인으로 한다.

제2조의1(임기) 내부위원의 임기는 그 직위가 유지될 때까지로 하며, 외부위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

제3조(업무) 위원회는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 본점사옥 임대 관련 연간 기준 임대료(보증금, 임대료, 관리비) 및 임차인 등의 결정
2. 영업점 개설 및 이전을 위한 대상 물건지 선정
3. 기타 본점사옥 및 영업점 임대차 관련 중대한 사안의 결정

제4조(소집 및 의결) ① 위원회는 위원장이 소집하며 회의 개최시기를 통보한다.

② 위원회는 재적위원 과반수 출석으로 개의하며, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
단, 영업점 임차심의시에는 제9조에 따른다.

③ 위원회는 긴급을 요하는 경우에는 서면결의에 의할 수 있다.

제5조(비용) 회의 개최에 따른 비용은 회의비로 처리하고 외부인사 참가 시 「회의수당 지급기준」에 의하여 회의비를 지급할 수 있다.

제3장 본점임대

제6조(임대심의) 본점사옥 임대계약 체결 시 자산관리기준 제14조에서 정한 사항을 바탕으로 다음 각 호를 종합적으로 고려하여 심의한다.

1. 서울지역 전체 및 본점사옥 주변 오피스 공실률
2. 본점사옥 입주사별 임대료 및 주변빌딩 기준 임대료 등 계약조건
3. 임차인의 규모 및 업종의 안정성, 장기 임대계약 유치 가능 여부

제7조(결정) 위원회는 본점사옥 임대 시 연간 기준 임대료를 토대로, 인근 유사물건 실례를 고려하여 실질임대료를 산정하고 임대계약 체결을 결정한다.

제4장 영업점임차

제8조(임차심의) 영업점개설 및 이전을 위한 대상 물건지는 자산관리기준 제14조에서 정한 사항을 바탕으로 【별표 1】 평가지표에 대해 종합적으로 고려하여 심의한다.

제9조(결정) 위원회는 제8조의 심의결과에 따른 최고 득점 후보지를 영업점 임차계약 대상 물건지로 결정한다.

제10조(의견청취) 위원회는 심의 및 의결에 필요한 경우 관계 전문가 및 해당지점 지점장, 관계직원 등을 출석시켜 의견을 청취할 수 있다.

제5장 기타

제11조(적용배제) 다음 각 호의 경우 상기 기준적용을 배제한다.

1. 재단 사업과 관련하여 일시적인 사유로 단기 1년이내의 임대차계약을 체결하는 경우
2. 각 자치구에 위치한 25개 지점 이외의 특정업무 수행 영업점 임대차계약을 체결하는 경우
3. 임대차계약기간 만료에 따른 기간 연장의 경우
4. 기타 이사장이 인정하는 경우

부 칙(전면개정)

이 기준은 2020년 12월 18일부터 시행한다.

【별표 1】 영업전 물건지 선정 평가표

구분	평가지표	평가기준	배점	후보지 A	후보지 B	후보지 C
정성적 평가 (80)	주변 환경 (20점)	- 주변상권 - 자치구 특화산업 밀집 - 인근유관기관 인접도 (구청, 은행, 대학 등)	(상) 20			
			(중) 15			
			(하) 10			
	건물 활용도 (20점)	- 건물 내외부 청결상태 - 공동사용공간 관리상태 - 건물내 입주사 현황 등	(상) 20			
			(중) 15			
			(하) 10			
	고객편의 (20점)	- 엘리베이터 편의성 - 장애인 출입 용이성 - 화장실 청결상태 등	(상) 20			
			(중) 15			
			(하) 10			
	장단점 분석 (20점)	- 기타 장단점 분석	(상) 20			
			(중) 15			
			(하) 10			
소 계			80			
정량적 평가 (20)	고객접근도 (10점)	- 인근 300m 이내 지하철역 2개 이상	10			
		- 인근 300m 이내 지하철역 1개 이상	8			
		- 인근 500m 이내 지하철역 1개 이상	6			
	3.3㎡당 순점유비용* (5점)	- 후보지 평균 이하	5			
		- 후보지 평균의 1.2배 이내	4			
		- 후보지 평균의 1.5배 이내	3			
	계약가능기간 (5점)	- 5년 이상	5			
		- 3년 이상	4			
		- 1년 이상	3			
소 계			20			
합 계						

성 명 _____ (인)

***순점유비용(Net Occupancy Cost)**

: 임차인이 물건지 점유에 따라 임대인에게 매월 지불해야하는 전용면적당 실제 부담하는 비용

$$\text{계산식} \Rightarrow \frac{[\text{임차보증금 월환산 이자비용}^{\text{주1}} + \text{순월임차료}^{\text{주2}} + \text{고정관리비}]}{\text{전용면적}}$$

주1) 위원회 개최일 기준 최근 재단의 여유자금 예치이자율 적용한 임차보증금의 월 이자비용

주2) 렌트프리(RF) 적용기간 반영하여 계산한 월평균 실제 임차료(부가가치세 제외)

$$\text{순월임차료} = \frac{\text{월임차료} \times (\text{12개월} - \text{렌트프리개월수})}{\text{12개월}}$$

