★ ◎ 본부장 방침 제129호

문서번호	공동체지원부-1426
보존기간	5년
결재일자	2016.04.14
공개여부	공개
일상감사	대상아님

파트장	공동체지원부장	주거복지처장	주거복지본부장	
이우호	손명호	서종균	04/14 이종언	
협조				

2016년도 재건축 임대주택 위, 수탁관리사업 운영계획(안)

서울특별시 SH공사

(주거복지본부 공동체지원부)

2016년도 재건축 임대주택 위·수탁관리사업 운영계획

서울시와 우리 공사가 체결한『재개발·재건축 임대주택 위·수탁관리계약서』에 의거 관리하고 있는 서울시 소유 재개발·재건축 임대주택에 대하여 2016년도 운영계획을 수립하여 임대주택 관리·운영에 만전을 기하고자 함.

Ⅰ 관련근거

○ 재개발 임대주택 위·수탁관리계약서 제7조(연도별 수탁관리사업의 확정)

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

○ 필요경비(장기전세주택 포함)는 건설교통부장관이 고시하는 임대주택의 표준임대보증금 및 임대료에 의거 구역별로 산출된 가구당 임대료의 30%를 총 가구수에 곱하여 산정하며, 매분기별로 청구,지급

○ 필요 경비에는 임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료에서 정한 재해보험료, 수선유지비와 지방공기업법 시행령 제63조 규정에 따라 임대주택 관리에 필요한 임대차계약, 임대료 징수, 불법전대행위 조사, 시설물 관리 등 인건비 및 제경비 등을 포함

Ⅳ 2015년도 운영실적

1. 관리대상(2015.12월말 기준)

○ 재건축 : **총21단지 674세대**

구분		계		직영관리		위탁관리	
		단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
재건축	소계	30	1,401			30	1,401
	2015년 계속관리	21	674	-	-	21	674
	2016년 신규관리 (예정)	9	727	-	-	9	727

※ 단지 여건에 따라 변경될 수 있음

Ⅴ 2016년도 운영계획

1. 신규단지 입주계획 및 관리방법

구 분		계	입주예정	비고
총 계		**727**		
재건축 장기전세	**소계**	**329**		
	진동마을	59	2016.01	위탁
	래미안 대치펠리스	40	2016.05	위탁
	잠원대림	80	2016.06	위탁
	개나리6차 (역삼자이)	51	2016.07	위탁
	영등포 대림	14	2016.08	위탁
	신반포1	85	2016.09	위탁
역세권	**소계**	**398**		
	상도동169-5	160	2016.03	위탁
	상도동25-8	55	2016.04	위탁
	군부대특별계획구역 (독산동)	183	2016.12	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. 세부계획 및 일정(주거복지센터 사정 및 여건에 따라 변경될 수 있음)

월별	세부업무 추진계획
1월~2월	○ 2016년도 실행예산 편성 ○ 2016년도 소방시설물 점검용역 및 보수공사 시행 ○ 설명절 종합대책 계획 수립 및 시행 ○ 주택법에 의한 해빙기 진단 점검 ○ 재계약 ,명의변경, 상호전환 등 임대업무 전반 처리 ○ 급수펌프교체 공사, 외벽도장공사, 승강기 교체공사, 도배 및 장판 공사 등 ○ 2015.12월 및 2016.1월 재개발,재건축 임대보증금 및 임대료 수입 지출
3월~4월	○ 주택법에 의한 안전진단 점검 및 상반기 공용시설물 순회점검 실시 ○ 재계약, 명의변경, 상호전환 등 임대업무 전반 처리 ○ 급수펌프교체 공사, 외벽도장공사, 승강기 교체공사, 도배 및 장판 공사 등 ○ 2016년도 단지종합평가실시(관리사무소 지도점검 등) 계획수립
5월~6월	○ 사회적기업 연계 임대주택(입주예정) 도배,장판 및 도장공사 ○ 상반기 하자검사 시행 ○ 2016년도 단지종합평가실시(관리사무소 지도점검 등) ○ 주택법에 의한 우기진단 점검, 안전진단 점검 ○ 재계약 ,명의변경, 상호전환 등 임대업무 전반 처리 ○ 급수펌프교체 공사, 외벽도장공사, 승강기 교체공사, 도배 및 장판 공사 등
7~8월	○ 여름철 종합대책 계획수립 및 시행 ○ 어린이 놀이터 점검 ○ 재계약 ,명의변경, 상호전환 등 임대업무 전반 처리 ○ 급수펌프교체 공사, 외벽도장공사, 승강기 교체공사, 도배 및 장판공사 등
9~10월	○ 주택법에 의한 안전진단 점검 및 하반기 공용시설물 순회점검 실시 ○ 상반기 하자검사 시행 ○ 2017년도 예산편성 자료 수집 및 검토 ○ 추석명절 종합대책 계획 수립 및 시행 ○ 재계약 ,명의변경, 상호전환 등 임대업무 전반 처리 ○ 급수펌프교체 공사, 외벽도장공사, 승강기 교체공사, 도배 및 장판공사 등
11~12월	○ 겨울철 종합대책 계획수립 및 시행 ○ 주택법에 의한 안전진단 점검, 재난 및 안전관리법에 의한 점검 ○ 동절기 안전점검 계획 및 시설물 점검 ○ 재계약 ,명의변경, 상호전환 등 임대업무 전반 처리 ○ 급수펌프교체 공사, 외벽도장공사, 승강기 교체공사, 도배 및 장판공사 등

3. 입주 단계별 사전검점 방식 변경

○ 당 초(5단계)

※ 재개발의 경우 주부모니터 점검 2회 실시

○ 변 경(3단계)

구 분			점 검	최초확인	최종확인	점 검 내 용
차수	내용					
1차	기준층 골조 착공전		시공사	감리단	시설계획부 및 주거복지센터	· SH공사 재개발 재건축 시설물 설치기준(특히 확장) 및 인가 조건 등 이행여부
2차	70%시점		시공사	감리단	시설계획부 및 주거복지센터	· 30%시점 점검 사항의 이행여부확인
3차	준공 점검 (D-30)	전용	시공사	감리단	시설계획부	· 준공 전 인가(허가)조건 이행여부 확인 (최종확인 : 기존과 같이 센터에서 이행) ※ 시설점검은 「점검표」작성 후 제출
		공용			주거복지센터	

4. 임대주택 관리조직 및 인력

(2016.03.15.현재)

조직		정원/현원		
		계	본사직원	특정직직원
계		502/469	131/102	371/367
본사	소계	87/66	87/60	0/6
	주거복지부	87/66	87/60	0/1
	공동체지원부			0/5
	공공임대부			
	맞춤임대부			
	시설계획부			
	시설지원부			
	시설활용부			
	분양수납부			
주거복지센터 및 관리사무소		415/403	44/42	371/361

※ 서울시 파견 1명 및 특정직 인사 교육업무 담당자 제외

5. 임대보증금 및 임대료 증액 계획

○ 임대보증금 및 임대료 조정시 서울시 (임대주택과) 협의후 시행

6. 안전관리계획

○ 점검 종류별 시기 및 점검주체

구분			근거	점검회수	점검주체	비고
공용부 시설물			· 기동점검반 점검계획	1회/반기	센터	자체
소방 점검	5층이상	작동기능점검	· 소방시설설치유지 및 안전관리에관한 법률 · 행정안전부령제6호	1회/년	센터	용역
	11층이상 연면적 5000㎡이상	작동기능점검		1회/년	관리소	자체
		종합정밀점검		1회/년	센터	용역
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		

시설물안전관리특별법(시특법)에 의한안전점검	정기점검	1,2종시설물	· 시특법 제4,6,7조 및 동법시행령 제 5,6,10조	1회/반기	시설관리팀	자체
	정밀점검	1,2종시설물		1회/2~4년		자체,용역
	긴급점검	1,2종시설물		필요시		
	정밀 안전진단	10년이상경과한 1종시설물		필요시, 1회/4~6년		용역
재난및안전관리기본법에 의한 안전 점검	정기점검	재난위험시설	· 재난및안전관리 기본법제27조 (특정관리대상시설)	1회/월	센터, 관리소	자체
		중점관리대상시설		1회/반기		
	수시점검	-		수시		
	추가안전검검	20년 이상 노후 아파트		1회/년	시설관리팀	자체
어린이놀이터점검	정기시설검사		· 어린이놀이터시설 안전관리법제12조2항	1회/2년	관리소	검사기관 의뢰
	안 전 점 검		· 어린이놀이터시설 안전관리법제15조1항	1회/월	관리소	자체
안전점검의날행사			· 주택안전관리규정 제7조	1회/월 (매월 4일)	관리소	자체
시설물 유지관리 및 실태점검			· 사장 지시사항 제58번 (2011.04.19)	1회/반기	기술감사팀	자체

※ 시특법 대상 시설물의 종류

◦ **1종시설물** : 21층 이상 또는 연면적 5만제곱미터 이상의 대형건축물(철도 역시설은 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

◦ **대 상 시 설** : 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

○ 안전점검 시행

1) 각 주거복지센터별로 상기 점검종류 및 시기에 의거 세부계획을 수립하여 시행, 관리사무소 및 시설계획부 통보

○ 점검 결과의 처리

1) 제1단계 : 관리사무소별 자체 처리 및 점검사항 대장으로 관리

- 각 점검주체별로 비상연락체계를 구성하고 점검후 이상발생시 즉시 통보
- 각 관리주체가 점검한 결과 경미한 사항은 즉시 조치 및 주거복지센터 통보 및 경과 관리

2) 제2단계 : 긴급보수 및 통합센터 보수

- 1단계 점검결과 안전도가 취약하거나 재해우려가 있다고 의심될 경우 주거복지센터에 긴급 안전점검 및 보수요청
- 주거복지센터는 즉시 안전점검 및 보수 실시 후 비상연락망을 통해 관계기관 및 관련 부서 통보(시설계획부, 재난안전부 등)

3) 3단계 : 정밀안전진단

- 제2단계 점검결과 위해발생 우려가 있거나, 시설물의 파손 등 긴급사항 발생시 시특법 기준에 의거 실시하는 정밀안전진단
- 공인된 안전진단 전문업체에 의뢰하여 시설물의 기능 및 안전성에 대한 정밀안전진단 실시

7. 수선계획 (재건축 임대주택)

☐ 총 사 업 비 : 142백만원

(단위 : 백만원)

구 분	계	계획수선	일반수선	단가보수	소액보수
위수탁(市)	142	60	9	39	34

☐ 계획수선공사

○ 개 요 : 세대내 전용부분 및 장기수선 이외의 계획보수 사업
※ 주택관리규정 시행내규 제17조에 의한 일반공사

○ 공사내용 : 보일러 교체, 노후급수배관 교체공사, 수목전지작업 등

☐ 일반수선공사

○ 개 요 : 장기 및 계획수선공사 이외의 공사로서, 공가주택 및 옥내 시설의 개보수와 단지 환경개선 및 정비 등과 관련한 공사(수준향상 포함)

○ 공사내용 : 세대우편함, 자전거보관소 확충, 소방시설 점검용역 등

☐ 단가보수

○ 개 요 : 공용 및 세대내 시설물의 부분적인 노후화로 인한 피해발생 최소화 및 상시 발생되는 긴급민원 유지보수공사로 연간 단가계약에 의한 긴급한 시설물 보수공사

○ 공사내용 : 세대누수 긴급공사, 아스팔트 및 보도블럭 부분보수 등

☐ 소액보수공사

○ 개 요 : 단가보수 대상이 아닌 긴급공사 중 500만원 미만의 보수를 필요로 하거나 보완하여야 할 보수공사

○ 공사내용 : 개별보일러 보수 및 교체, 변압기 교체 등 긴급공사

☐ 수선유지비 및 특별수선충당금 집행계획(예정)

구 분		공 사 내 용	공사금액 (백만원)	비 고
총 계			142	
장기계획수선공사	장기수선	계획없음	0	-
	계획수선	CCTV 성능개선	60	청계한신휴플러스
일반보수공사	일반수선	세대우편함, 주차차단기 설치, 소방시설 점검용역 등	9	주거복지센터에서 시행
	단가보수	세대누수 긴급공사, 아스팔트 및 보도블럭 부분보수 등	39	주거복지센터에서 시행
	소액보수	개별보일러 보수 및 교체, 변압기 교체 등	34	주거복지센터에서 시행

※ 1) 장기수선계획공사 :『**공공주택 특별법 시행령 제57조 및 주택법 시행규칙 제26조(장기수선계획의 수립기준 등) 제1항 별표5**』 및 에 우리공사 『**주택관리규정시행내규 제17조(임대주택의 장기수선계획) 제2항 별지9호(장기수선분야) 공사**

※ 2) 계획수선계획공사 : 우리공사의『**주택관리규정시행내규 제17조) 제2항 별지9호(일반수선분야)**』에 의한 공사

Ⅵ 소요 예산 등

1. 2016년도 소요예산 등

구분	금액	집행(예정)	비고
일반관리비	₩559,322천원	○ 2016년 총관리 예상호수 1,387호에 대한 관리인원 인건비, 경비(위수탁계약서에 의거 분기별로 청구) - 1분기 : ₩139,830천원 - 1분기 : ₩139,830천원 - 3분기 : ₩139,830천원 - 4분기 : ₩139,832천원	

2. 기타사항

○ 재개발·재건축 임대주택 위·수탁계약서 제13조 2항에 따라 필요경비(장기전세주택 포함)는 건설교통부장관이 고시하는 임대주택의 표준임대 보증금 및 임대료에 의거 구역별로 산출된 가구당 임대료의 30%를 총가구수에 곱하여 산정한 예정금액은 ₩1,339,848천원으로 편성된 예산과 차액인 ₩780,526천원에 대한 예산확보 요청 (4분기 확정후 청구 예정)

○ 2014년 국세청 세무조사시 실소요액 미 교부로 재개발임대주택에 대하여도 부당 행위계산 부인으로 법인세 및 부가세를 추징당한바 있음.

제52조(부당행위계산의 부인) ① 납세지 관할 세무서장 또는 관할지방국세청장은 내국법인의 행위 또는 소득금액의 계산이 대통령령으로 정하는 특수관계인(이하 "특수관계인"이라 한다)과의 거래로 인하여 그 법인의 소득에 대한 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 그 법인의 행위 또는 소득금액의 계산(이하 "부당행위계산"이라 한다)에 관계없이 그 법인의 각 사업연도의 소득금액을 계산할 수 있다.

② 제1항을 적용할 때에는 건전한 사회 통념 및 상거래 관행과 특수관계인이 아닌 자 간의 정상적인 거래에서 적용되거나 적용될 것으로 판단되는 가격(요율·이자율·임대료 및 교환 비율과 그 밖에 이에 준하는 것을 포함하며, 이하 이 조에서 "시가"라 한다)을 기준으로 한다.

③ 내국법인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 각 사업연도에 특수관계인과 거래한 내용이 적힌 명세서를 납세지 관할 세무서장에게 제출하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용할 때 부당행위계산의 유형 및 시가의 산정(算定) 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.