

## 서울주택도시공사 사회적 주택 운영기관 모집공고

사회적 주택은 청년 주거비 경감 및 안정적 주거지원을 위해 사회적 경제주체가 서울주택도시공사 매입임대주택을 활용하여 다양한 주거 서비스 프로그램 등의 임대운영, 관리를 직접 수행하는 임대주택입니다.

### 1 모집지역 및 모집호수 : 서울 소재 10개동(棟) 150호

#### 1. 매입약정형 : 준공예정인 주택

지역구	동	호
소계	9	133
강남구	1	19
강동구	1	22
금천구	2	24
서초구	3	47
성북구	1	12
은평구	1	9

※대상 주택 상세조건은 별첨1 주택목록 참조

#### 2. 매입완료형 : 준공 및 매입절차가 완료된 주택

지역구	동	호
소계	1	17
금천구	1	17

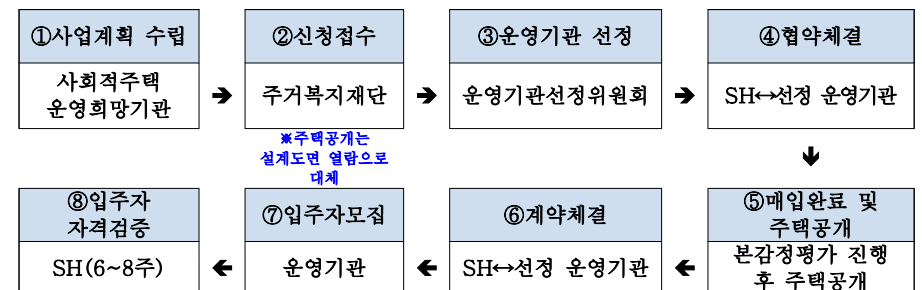
※대상 주택 상세조건은 별첨2 주택목록 참조

### 2 [필독] 매입약정형 참고 및 유의사항

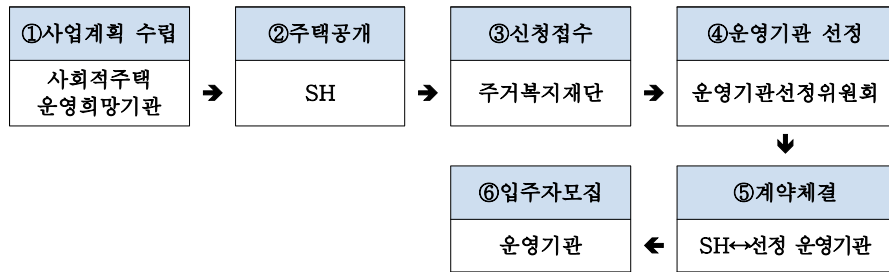
- 공고일 현재 준공예정인 주택
- 대상주택의 주택공개는 **설계도면 공개**로 대체
  - \* 매입절차 완료 후 계약 전 주택사전점검 진행
- 대상주택의 임료는 공고일 현재 탁상감정평가로 산정된 **미확정된 금액**
  - \* 주변환경 등의 변화로 인한 임료의 변동 가능성 있음
- 선정된 운영기관은 대상 주택에 대하여 공사와 **계약이행 협약 체결**
  - \* 협약서 양식은 별첨 4 참조
  - \* 협약서 양식은 참고용으로 실제 협약서는 SH공사에서 협약 당일 운영기관에 제공
- 대상 주택의 매입절차가 완료되면 공사는 이 사실을 선정된 운영기관에 공지하고 **본감정평가를 진행한 후, 확정 임료 공개**
  - \* 대상주택의 준공예정일은 별첨1의 주택목록 필수 확인
  - \* 대상주택의 매입절차 완료는 준공예정일로부터 2~3개월 소요
- 임대차계약 체결 전 선정된 운영기관에 확정된 임료 및 계약안내문 등 등기발송

### 3 운영기관 선정 등 절차

[매입약정형 절차]



[매입완료형 절차]



- 운영기관은 상호전환을 통해 월임대료의 60%한도 내에서 보증금으로 전환하는 전세전환이 가능하고, 보증금을 월임대료로 전환하는 월세전환은 불가 \* 유의사항 : 연1회 신청가능, 전환 후 1년 이내 재신청 불가

전세전환(임대료 → 보증금 전환)	월세전환(보증금 → 임대료 전환)
월 임대료의 60%한도 내 보증금으로 전환 가능(6.7%)	불가

- \* 입주자 상호전환 적용 여부는 각 운영기관이 판단하여 결정
- \* 운영기관은 입주자에게 상호전환 제도를 적용할 경우, 동일한 이율과 조건으로만 가능 (임의로 전세전환이율을 변경하거나 월세전환 시행 불가)

**4 임대조건 및 임대기간**

**1. 임대조건**

- [매입약정형만 해당] 탁상감정평가에 의하여 산정된 시중 30% 수준의 임대보증금과 월임대료를 제시하고 협약 체결, 이후 임대조건은 아래 내용과 동일
- 감정평가에 의하여 산정한 시중 전세가격의 30% 수준에서 임대보증금과 월임대료로 나누어 책정하여 운영기관에게 공급(확정금액)
  - \* 재계약시 관계법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 월임대료가 인상될 수 있음
- 운영기관은 최소한의 운영경비, 공동체 프로그램 등에 소요되는 비용 등을 포함하여 상기 임대조건 167%(시중 전세가격의 50% 수준) 이하 범위 내에서 입주자에게 공급
  - \* 입주자 임대조건 상한액 = 공사 임대조건(임대료 → 보증금 전액 전환) × 167%
  - \* 보증금 전환이율: 6.7% (전세환산이율)

※ 임대조건이 보증금 1,500만원, 월임대료 20만원의 경우  
 - 임대조건 환산 (임대료 → 보증금) : 1,500만원 + (20만원/6.7%×12)=5,082만원  
 - 임대조건 상한액: 보증금 환산액(5,082만원)×167% =8,487만원  
 ⇒ 입주자 임대조건 상한 = 8,487만원 ≥ {보증금 + (월임대료 / 6.7% × 12)}

**2. 임대기간**

- 최초 임대차 기간은 2년이며, 재계약은 2년 단위로 체결 (최장20년)
- 운영기관의 사업계획 이행 여부 등 운영실태에 대하여 연 2회 이상 점검하고, 2년마다 평가를 통하여 재계약 진행
  - \* 국토교통부 훈령 제 1281호 「기준주택매입임대 업무처리지침」 제38조 (사회적주택 운영 특례) 제11항 및 12항에 의거하여, (재)주거복지재단이 사회적주택 운영기관 사업 현황에 대한 선정·평가 및 관리 등에 관한 업무를 수행.

**5 운영기관 자격**

- 「민법」 제32조에 따라 허가를 얻은 비영리법인
- 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인
- 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제3호에 따른 사회적 협동조합
- 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적 기업
- 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호에 따른 학교

## 6 접수 일정 및 제출서류

### 1. 접수 일정

- 모집공고 : 20. 10. 26.(월) ~ 11. 13.(금) 10:00~17:00
- [매입약정형] 도면공개 : 11. 02.(월) ~ 11. 04.(수) 10:00~17:00
  - (도면 열람①) 서울주택도시공사 1층 맞춤형주택부
  - (도면 열람②) 주거복지재단 (경기도 성남시 분당구 탄천상로 95, LH별관 305호)
- [매입완료형] 주택열람 : 11. 05.(목) ~ 11. 06.(금) 10:00~17:00
  - 공고문 7페이지의 관할센터에 유선 연락하여 공동현관 비밀번호 및 세대비밀번호 확인 후 주택 방문 요망 (사전 연락 후 일정 조율 필수)
- 접수기간 : 20. 11. 11.(수) ~ 11. 13.(금) 10:00~17:00
- 접수장소 : 주거복지재단 (방문 접수만 가능)
  - \* (접수처) 경기 성남시 분당구 구미동 181(탄천상로95) LH 별관 305호
  - \* 신청서류 1부를 접수장소에 제출하고, 신청서류를 pdf와 hwp 두 가지 파일로 usb 메모리에 저장하여 usb도 함께 제출(제출서류 및 usb는 반환하지 않음)
- 운영기관 선정 발표: 20. 11. 30.(월) ~ 12. 04.(금) 중 1일
  - \* 주거복지재단 홈페이지([www.hwf.or.kr](http://www.hwf.or.kr)) 및 공사 홈페이지([www.i-sh.co.kr](http://www.i-sh.co.kr))에 공지
- 계약 및 협약 체결기간 : '20. 12. 15. (화) ~ 12. 17. (목)
  - \* 계약시 구비서류 등 계약안내문은 선정 기관에 개별 등기발송 예정
- 계약 및 협약 장소 : 서울주택도시공사 1층 맞춤형주택부(지하철 대청역 3호선)

- [매입약정형] 운영기관으로 선정된 후 우리공사와 해당주택에 대한 협약을 체결하고 매입절차 완료시 아래 절차 동일 진행
- 운영기관으로 선정된 후 우리공사와 해당주택에 대한 임대차계약을 체결하고 입주대상자 모집(운영기관), 입주자 자격검증(서울주택도시공사), 입주자 계약체결(운영기관 ↔ 입주자) 진행
  - \* 신청자의 주택, 소득, 자산 등의 자격검증은 약 6~7주 소요예정

### 2. 제출 서류

- 사회적 주택 사업 운영기관 신청서 (별첨3 양식에 따라 작성)
- 사회적 주택 사업계획서(별첨3 양식에 따라 작성)
- 자체운영규정(입주자의 선정절차, 퇴거요건, 임대료 징수 등)
  - \* 신청서 등 양식은 주거복지재단([www.hwf.or.kr](http://www.hwf.or.kr)) 및 서울주택도시공사 홈페이지([www.i-sh.co.kr](http://www.i-sh.co.kr))에 게시
- 법인 정관, 등기부등본(원본대조필)
- \*재무제표(원본대조필), 국세·지방세 완납 증명서(원본대조필) \* 2019년 기준
- 자격증 사본(주거복지사·주택관리사 등 사업계획서 기재자격증, 원본대조필)

## 7 운영기관 선정방법 및 기준

- 사회적 주택 운영기관은 민간 주거복지 전문가 등으로 구성된 사회적 주택 운영기관 선정위원회의 심의를 거쳐 선정  
(심의 평가 결과는 공개하지 않음을 원칙으로 함)

- 선정기준
  - 평가는 원칙적으로 동(棟) 별로 진행
  - 선정위원 별 최고점과 최저점을 제외한 나머지 점수의 산술평균으로 운영기관의 순위 결정(동점일 경우 위원장이 결정)
  - 위의 산술평균 점수로 1순위에 해당될지라도 해당 산술평균 점수가 60점 미만일 때는 선정하지 않음.
  - (단독 신청이라 할지라도, 최소 득점 60점 미만 시 선정하지 않음)
  - 미선정 운영기관은 예비대상으로 선정 가능
  - \* 예비대상은 당해 지역 또는 다른 지역에서 결원 발생 시 운영기관으로 선정

< 사회적 주택 운영기관 선정기준표(요약): 상세내역 불입1. 참조 >

평가범주	평가항목	평가배점
① 사업 계획 (50%)	가. 사업 목표의 적정성·명확성	5
	나. 입주자 주거서비스 계획의 적정성·실행가능성	15
	다. 임대주택 관리·운영 및 점검계획의 구체성·이행가능성	15
	라. 입주자 모집계획의 구체성·적정성	5
	마. 임대조건의 적정성·타당성	10
② 지역사회 연계 (15%)	지역사회 자원개발 및 연계 현황	10
	지역사회 자원개발 및 연계 계획의 적정성	5
③ 조직 구성 (15%)	전문인력 확보	5
	추가 재원 투입 계획의 구체성·이행가능성	5
	조직 구성 및 운영의 체계성·적절성	5
④ 사업수행 실적 (20%)	주거복지 관련 사업 운영 실적	15
	법인 형태, 정관 목적과 동 사업의 적합성	5
	사업사고이력 등 관리능력의 적정성	감점배점

**8**

**기타 사항**

- 운영기관은 대상주택을 동(棟) 단위로 신청, 운영기관 별 전체 지역 기준으로 최대 5개동 이하를 운영하도록 선정  
(본 공고에 한하며, 기존 SH 사회적주택 계약 주택과 관계 없음)

- 운영기관으로 선정을 받고자 하는 기관은 운영을 희망하는 순서대로 매입임대주택의 순번을 정해 사업을 신청
- 서울주택도시공사와 운영기관 간 임대차 계약 체결 후 공실(空室)이 발생하더라도 이를 이유로 임대차 계약 조건을 변경할 수는 없음
- 동별 1호에 한하여 주거서비스 공용공간(커뮤니티실) 사용 계획을 제출해야 함. 단, 동일 자치구내 인접주택(반경0.5km이내)을 묶어 운영 신청하는 경우에는 1개동 1호 공용공간(커뮤니티실) 배정을 예외하여 사용할 수 있음.  
(본 공고에 한하며, 기존 SH 사회적주택 계약 주택과 관계 없음)
- 주거서비스 공용공간(커뮤니티실) 사용은 학습지원, 친목, 교류 등 입주자 주거서비스 지원 및 공동 사용에 한해 허용하고, 사무실 등 사적 사용 금지  
\* 단, 커뮤니티실이 설치되지 않은 주택 공용 호의 임대조건(임대보증금 및 월임대료)은 부과되며 인근 기관 간 공동운영을 희망할 경우 기관 간의 협의를 통해 공동운영 허용
- 운영기관이 관련 법령과 임대차 계약에서 정한 준수사항을 위반하거나 운영상 중대한 문제가 발생하는 경우에는 임대차 계약기간 중이라도 임대차 계약을 해지할 수 있음
- 운영기관은 공공주택사업자 또는 (재)주거복지재단의 사회적주택 사업 운영관리 업무 관련 협조 및 정보 공개 요청 등이 있을 시 (임대차계약 관련, 관리운영비 내역, 커뮤니티 활동 관련 등) 이에 적극적으로 응할 의무가 있음
- 운영기관이 공급받은 주택에 대한 수선유지는 서울주택도시공사가 「임대주택 수선비 부담 및 원상복구 기준」에 따라 보수하며, 입주자 과실 또는 이와 유사한 경우에는 운영기관에서 보수를 책임

○ 서울주택도시공사는 매입임대주택이 소규모 임대주택에 해당, 의무 관리대상이 아니므로 운영기관에서 주택관리를 위하여 위탁관리업체를 선정시 자체적으로 선정해야 함.

○ 기 안내된 주택이라 하더라도 하자발생 및 개·보수공사 일정 등에 따라 공급이 불가능할 경우 다른 주택으로 대체될 수 있음

○ 사회적 주택은 불법 전매·전대가 불가하며 이를 위반할 경우에는 관계 법령에 의하여 민·형사상 처벌을 받게 됨

○ 운영기관은 공실 발생 시 서울주택도시공사가 제시하는 「사회적주택 예비입주자 운영 방안」에 따라 예비입주자를 선정하여 관리할 수 있음

**9 문의처**

○ 임대조건 및 계약 등 : 서울주택도시공사 맞춤형주택부(02-3410-8547)

○ 신청접수, 신청서 양식 및 선정 등 : 주거복지재단(031-738-4396)

- 주택 공개
  - [매입약정형] : \* 설계도면 열람으로 대체 (위의 접수일정 참고)
  - \* 대상주택은 공사 중으로 현장공개가 불가하며, 도면 열람으로 대체함.
  - [매입완료형] : 현장공개 (지역구별 관할센터)

지역구	관할 센터	연락처
금천구	구로금천센터	02-6340-9000~1

**2020. 10. 26.**  
**서울주택도시공사**

**붙임1 사회적주택 운영기관 심사 기준표**

심사 항목	심사 척도	배점
<b>1. 사업 계획</b>		<b>50/50</b>
가.사업 목표의 적정성·명확성	(상) 계획한 사업 목표가 대부분 적정하고 명확한 경우: 5 (중) 계획한 사업 목표의 적정성 또는 명확성이 일부 우수한 경우: 3 (하) 계획한 사업 목표가 적정하지 않고 명확하지 않은 경우: 1	5
나.입주자 주거서비스 계획의 적정성·실행가능성	(상) 입주자 주거서비스(커뮤니티 형성 등) 계획이 적정하고 실행가능성이 높은 경우: 15 (중상) 입주자 주거서비스 계획의 적정성과 실행가능성 중 일부 미흡한 경우 : 10 (중하) 입주자 주거서비스 계획의 적정성 또는 실행가능성이 전반적으로 미흡한 경우: 6 (하) 입주자 주거서비스 계획이 적정하지 않고 실행가능성이 낮은 경우: 1	15
다.임대주택 관리·운영 및 점검 계획의 구체성·이행가능성	(상) 임대주택 관리·운영 및 점검 계획의 구체성, 이행가능성이 모두 우수한 경우: 15 (중상) 임대주택 관리·운영 및 점검 계획의 구체성, 이행가능성이 일부 미흡한 경우: 10 (중하) 임대주택 관리·운영 및 점검 계획의 구체성, 이행가능성이 미흡한 경우: 6 (하) 임대주택 관리·운영 및 점검 계획의 구체성, 이행가능성이 낮은 경우: 1	15
라.입주자 모집계획의 구체성·적정성	(상) 입주자 모집계획(선발 기준·절차, 홍보 방법 등)의 구체성, 적정성이 높은 경우: 5 (중) 입주자 모집계획의 구체성, 적정성이 일부 미흡한 경우: 3 (하) 입주자 모집계획의 구체성, 적정성이 낮은 경우: 1	5
마.임대조건의 적정성·타당성	(상) 입주자 임대조건이 현저히 낮은 수준 (사업시행자 임대조건의 134% 이하): 10 (상중) 입주자 임대조건이 낮은 수준 (사업시행자 임대조건의 135~143% 이하): 8 (중) 입주자 임대조건이 낮은 수준 (사업시행자 임대조건의 144~151% 이하): 6 (중하) 입주자 임대조건이 낮은 수준 (사업시행자 임대조건의 152~159% 이하): 4 (하) 입주자 임대조건이 중간 수준 (사업시행자 임대조건의 160~166% 이하): 2 (하하) 입주자 임대조건이 중간 높은 수준 (사업시행자 임대조건의 167%) : 1	10
<b>2. 지역사회 연계</b>		<b>15/15</b>
가.지역사회 자원개발 및 연계 현황	(상) 신청기관이 이번 사업지역(시,군,구)을 기반으로 하고 지역사회 연계가 활발히 이루어지는 경우: 10 (중상) 신청기관이 이번 사업지역(시,군,구)에 기반은 없으나 지역사회 연계가 활발히 이루어지는 경우: 7 (중하) 신청기관이 이번 사업지역(시,군,구)을 기반으로 하고 있으나 지역사회 연계가 활발히 이루어지지 않는 경우 : 3 (하) 신청기관이 이번 사업지역(시,군,구)에 기반이 없고 지역사회 연계가 활발히 이루어지지 않는 경우: 1	10
나.지역사회 자원개발 및 연계 계획의 적정성	(상) 이번 사업과 관련하여 지역사회 자원 개발 및 연계(네트워크 구축 등) 계획을 적정하게 수립한 경우: 5 (중) 지역사회 자원 개발 및 연계계획을 수립했으나 적정성이 일부 미흡한 경우: 3 (하) 지역사회 자원 개발 및 연계 계획을 수립하지 않은 경우 또는 계획의 적정성이 낮은 경우: 1	5

3. 조직 구성				15/15
가. 전문인력 확보	구분 (중복불인정)	보유 인원(A)	배점(B)	총점 (A x B)
	주거복지사, 공인중개사, 주택관리사		1.5	
	변호사, 사회복지사, 건설관련 자격증 소지자		1.0	
	주거복지주택관리 관련 석사학위자		0.5	
나. 추가 자원 투입 계획의 구체성·이행가능성	(상) 본 사업에 추가자원 투입 계획이 구체적이고 이행가능성이 높은 경우: 5 (중) 본 사업에 추가자원 투입 계획은 있으나, 구체성이나 실행가능성이 일부 미흡한 경우: 3 (하) 본 사업에 대한 추가자원을 투입할 계획이 없는 경우 또는 계획은 있으나 구체성과 실행가능성이 낮은 경우: 1			5
다. 조직 구성 및 운영의 체계성·적절성	(상) 조직의 구성이 체계적이고 사업을 수행하기에 적절한 경우: 5 (중) 조직의 구성의 체계성 또는 적절성이 일부 미흡한 경우: 3 (하) 조직의 구성이 체계적이지 않고 적절하지 않은 경우: 1			5
4. 사업수행 실적				20/20
가. 주거복지 관련 사업 운영 실적	(상상) 신청기관의 사회적주택(사회주택포함)사업 운영 실적이 다수 존재하고, 현재 관리하는 임대주택이 200호 이상인 경우: 15 (상중) 신청기관의 사회적주택 운영 실적이 있고 현재 관리하는 임대주택이 150호 이상~200호 미만인 경우: 13 (상하) 신청기관의 사회적주택 운영 실적이 있고 현재 관리하는 임대주택이 100호 이상~150호 미만인 경우: 11 (중상) 신청기관의 사회적주택 운영 실적이 있고 현재 관리하는 임대주택이 50호 이상~100호 미만인 경우: 9 (중하) 신청기관의 사회적주택 운영 실적이 있고 현재 관리하는 임대주택이 30호 이상~50호 미만인 경우: 7 (하상) 신청기관이 사회적주택 운영 실적이 있고 현재 관리하는 임대주택이 10호 이상~30호 미만인 경우: 5 (하하) 신청기관의 사회적주택 운영 실적이 없거나 현재 관리하는 임대주택이 10호 미만인 경우: 3			15
나. 법인 형태, 정관 목적과 동 사업의 적합성	(상) 법인 형태와 정관 목적이 본 사업내용에 적합한 경우: 5 (중) 법인 형태와 정관 목적이 본 사업내용에 일부 미흡한 경우: 3 (하) 법인 형태와 정관 목적이 본 사업내용에 적합하지 않은 경우: 1			5
다. 사업 사고 이력 등 관리 능력의 적정성	(1) 운영기관 선정신청서에서 제시한 임대료기준, 시설기준, 커뮤니티활동 기준을 준수하지 않았을 경우: -3 (유예기간 2년, 건당) (2) 입주자모집 실패로 인한 운영기관의 주택 반납 시: -3 (유예기간 2년, 건당) * 기존 사회적주택 운영기관만 해당(공급주택 하자 보수 제외, 사고 이력서 대장 별도첨부)			감점 배점
총점				100