

□ 재개발 임대주택 민간위탁 재계약 보고

<주택정책과>

민간위탁 재개발 임대주택(목동현대A)의 계약기간 만료로 입주자에 대한 안정적인 임대 서비스를 제공하고자 현 수탁업체와 재계약하고자 함

□ 추진근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제79조 (관리처분계획에 따른 처분 등)
- 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」

□ 위탁현황

- 수탁기관 : (주)미래에이비엠(대표: 조삼수)
- 위탁기간 : 2016. 9. 1. ~ 2019.11.30.
- 위탁대상 : 재개발 임대주택(목동현대A단지) 2개동 540호
- 위탁사무 : 임대관리 및 주택관리 업무 전반
- 소요예산 : 521,488천원('19년)

□ 추진경과

- 위탁사업 성과평가 실시(주택정책과) : '19. 8. 6(화)
 - 사업성과 평가 : 88.47점
- 민간위탁운영평가위원회 심의(조직담당관) : '19. 9. 19(목)
 - 재계약 적정 심의 : 적정
- 민간위탁 재계약 적격자심의위원회(주택정책과) : '19. 9. 23(월)
 - 현 수탁업체와 재계약 심의 : 적정

□ 재계약 추진사유

- 재개발 임대주택 단지의 공동체 활성화와 맞춤형 복지지원 성과가 우수하고, 종합 성과평가에서 최고점 획득 및 운영평가와 적격자 심의 결과 적정
- 현 수탁업체는 입주자 관리 및 시설관리에서 전문성과 노하우를 축적하여 입주자에 대한 안정적인 주택 및 임대 서비스 제공에 적합

□ 재계약 추진개요

- 위탁기간 : 2019.12. 1. ~ 2020.12.31.(1년 1개월)
- 추진방법 : 수의계약(협약체결, 재계약)
- 수탁자격 : 위탁관리형 주택임대관리업 등록자
- ※ 위탁관리형 주택관리업 : 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업(민간임대주택에 관한 특별법 제7조)
- 위탁사무 :
 - 재개발 임대주택의 일반적인 공급(요청) 및 관리
 - 재개발 임대주택의 입주 및 퇴거관리, 입주계약, 임대보증금 및 임대료의 부과징수, 퇴거자 등에 대한 임대보증금 반환
 - 재개발 임대주택 관련 채권압류 및 체납자, 불법전대자 등 소송업무
 - 재개발 임대주택에 대한 주택관리업무(시설물 교체공사 및 수선대행, 경비, 청소, 시설 유지관리, 관리비, 사용료 징수 등)
 - 재개발 임대주택 입주자 실태조사, 주택소유여부 전산검색(요청) 등 기타 임대업무에 부대되는 업무
 - 재개발 임대주택 주민의 주거복지 향상 및 커뮤니티 활성화 업무
- 예 산 안 : 486,916천원('20년)

(단위 : 천원)

항 목	예 산 액	비 고
계	486,916	
위 탁 사 업 비	285,732	
공 가 관 리 비	36,288	
수 선 유 지 비	129,600	
특 별 수 선 총 당 금	35,296	특별수선총당금 감소

○ 향후일정

- 위·수탁협약 체결 : '19.12월

붙임 재개발 임대주택 시범민간위탁 운영사업

□ 추진근거

- 재개발 임대주택 민간 시범위탁 추진계획(주택정책과-12551, '14. 8. 1.)
- 서울특별시 재개발 임대주택(목동현대) 관리 위·수탁 협약서('16. 8.12.)

□ 사업내용

- 위탁규모 : 총 2개 단지 1,201호(목동 540호, 아현3구역 661호)
- 위탁기간 : 목동 '16. 9. 1.~'19.11.30., 아현3구역 '18.1.1.~ '20.12.31.
- 관리업체 : (주)미래에이비엠
- 위탁내용

세부사업	중점 추진사항
재 계약 관 리	주택소유여부 재산검색 의뢰, 재계약 안내문 발송, 재계약 체결, 재계약 미이행자 조치
퇴 거 관 리	퇴거예정자 접수, 채권압류여부 확인, 임대차 계약해지, 시설물 점검
입·퇴거세대 시설물 관리	시설물 점검 기준마련, 시설물 기능 유지 강화
입주자 실태조사	거주자 실태조사 계획 수립, 불법전매행위자 및 부정입주자 고발
임 대 료 관 리	월임대료 수납보고, 체납세대 관리
안 전 관 리 및 수 선 계 획	안전관리, 수선계획 및 집행
관 리 일 반	임차인대표회의 역량 강화, 주민 참여활동 강화
주민일자리 제공	일자리 정보 상시 제공, 일자리부르릉 프로그램 진행, 취업상담
주 거 복 지 및 커뮤니티 활동	주민 취미활동 프로그램 조직 및 운영, 주민 공동시설 활용, 임차인대표회의 자치행사 강화

○ 소요예산('19년)

(단위 : 원)

항목/ 단지	합 계	목동현대	아현3구역
계	892,775,000	521,488,000	371,287,000
위 탁 수 수 료	531,696,560	271,380,160	260,316,400
공 가 관 리 비	40,068,000	20,412,000	19,656,000
수 선 유 지 비	147,476,440	114,400,000	33,076,440
특 별 수 선 총 당 금	173,534,000	115,295,840	58,238,160