

[일반/경남 김해] 장유역 한라비발디센트로 - 건설사[시공사/시행사] #60

장유역 한라비발디센트로 입주예정자 협의회 요청사항 공문

2023-09-22 02:15 - Shin Young-gyun

상태:	신규	시작시간:	2022-06-22
우선순위:	보통	완료기한:	
담당자:			
범주:			
목표버전:			
설명			
입주예정자의 요구사항 설문조사를 바탕으로 법무법인이 제공한 샘플 양식을 참고하여 입주예정자들의 요구사항 항목을 정리하여 전달하였습니다.			
하위 일감:			
입주민 이슈 # 39: 옥상 경관조명이 협의가시급해 보임.			해결
입주민 이슈 # 43: 요구사항을 협상할 수 있는 명분 만들기			해결
입주민 이슈 # 56: 아파트도색은 변경 안되는걸까요? 신축 아파트 치고는 너무 올드한 느낌인거 같아요.			해결

이력

#1 - 2023-09-22 02:49 - Shin Young-gyun

미팅 시 아파트 업그레이드 요청사항에 상당부분 긍정적으로 시공담당자가 받아주셔서 결론이 나는데로 공유하도록 하였습니다.

#2 - 2023-09-26 02:31 - Shin Young-gyun

- 파일에 2023.03.17 입주예정자 협의회 요청사항 회신내용_집과사람씨앤씨.pdf이(가) 추가되었습니다.

- 파일에 시공사 회신 내용.jpg이(가) 추가되었습니다.

시공사에서 먼저 내용을 회신 받았으며 추후 시행사에서 답변을 받았습니다.
간단한 부분에서는 검토 예정으로 되어 있으나 추가 금액 발생한다는 문구가 있었으며 대부분이 민원이 발생하지 않도록 입주민 100%의 동의율을 요구하였고 김해 시청과 법적인 제한으로 인해서 불가하다고 회신 받았습니다.

#3 - 2023-09-26 02:35 - Shin Young-gyun

법적인 부분에서 불가한 사항이라고 회신 온 내용에 대해서 민원접수를 통해 사실 여부 확인 조치하였습니다.
불법적인 요청사항은 있을 수 없기 때문에 사실 확인을 하였으며 거의 대부분의 요구사항에 불가하는 의견을 받아 요청사항이 받아들여질 수 있도록 명분을 만들기 위해 과다수익과 주관사에서 제공한 현장 하자 관련 자료도 첨부하였습니다.

민원 접수 :
안녕하세요. 장유역 한라비발디센트로 입주예정자협의회 회장입니다.

김해지역 분양시점 타 아파트 대지비, 사업비별 분양가 비교하였을 때 장유 역 한라비발디 센트로 가 분양가가 다소 높은데
허가 난 택지 준공 설계가 예전 것이라 하여 타 아파트에 기본적으로 시공되는 부분이 시공되지 않고 있습니다.
따라서 이 부분에 대해 시행사의 과다수익 예상되는데 입주 예정자들의 의견을 모아 요청사항을 전달하였으나 대부분 변경 불가하여 첨부파일과
같이 법안으로 인한 불가 사항, 사업 지연 가능성 때문에 불가한 항목들에 대한 공문 상세 내용 확인 부탁드립니다.

또한 추가적으로 시공 시 하자가 제보가 되는데 해당 부분에 대해 시행사와 시공사와 협의할 수 있도록 김해 시청 담당자께서 회의 소집
부탁드립니다.

감사합니다.

#4 - 2023-09-26 02:35 - Shin Young-gyun

민원 답변 :
안녕하십니까?
귀하께서 국민신문고를 통해 '김해 장유역 한라비발디 센트로 공동주택 신축공사'와 관련하여 민원 신청하신 사항에 대하여 다음과 같이 답변
드립니다.

「주택법」 제54조 규정에 따라 사업주체가 주택을 공급할 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 하며, 같은 법 제57조에 따라 사업주체가
공급택지 등의 지역에서 주택을 공급할 경우 분양가 심사를 통한 주택 분양가 상한 제한을 적용받도록 규정되어 있습니다.

김해 장유역 한라비발디 센트로 공동주택의 경우 민간택지로 법 제57조 규정 적용 대상이 아니므로 입주자 모집 승인 시 분양가격 산정과 관련된
일체 서류는 제출대상이 아니며, 민간택지의 경우 시장상황 등에 따라 탄력 적용되어 우리 시에서 관여할 수 없음을 알려드리니 이해하여주시기
바랍니다.

또한 시공 상 추가 요청사항 결정 여부는 입주예정자, 사업주체 및 시공사간의 협의 후 결정할 사항이며, 법적 가능 여부는 관계도서 접수 후 검토가

가능함을 알려드립니다.

귀하의 민원사항에 대해 입주예정자, 시행사 및 시공사 간의 지속적으로 소통하고 협의할 수 있도록 행정지도 하겠으며, 본 답변과 관련하여 문의사항이 있을 경우 공동주택과 김은지 주무관(☎ 330-3666)으로 연락주시면 친절히 답변을 드리도록 하겠습니다. 감사합니다. 끝.

#5 - 2023-09-26 02:38 - Shin Young-gyun

민원으로 확인 결과 요구사항에 대해서는 요청사항이 접수가 되어야 가능 여부를 판단하는데 요구사항에 대해 시행사에서 확인 요청이 온 것이 없이 불가하다고 판단해버린 부분에서는 잘못되었다고 유선통화와 회신이 왔습니다.

이 부분에서 시행사는 입주 예정자들의 요청사항에 대해 검토조차 하지 않고 법적으로 안된다고 회신이 준 것으로 확인되었습니다.

#6 - 2023-09-26 02:45 - Shin Young-gyun

일반분양인데 추가 금액 발생 가능에 대한 부분이 입주 예정자들에게 비용을 청구하는 것은 현실적으로 불가능한 부분이고 민원이 발생할 수 있는 부분에 대해 100% 입주민 동의가 필요한 부분도 입예협이 입주민의 모든 연락처를 가지고 있지않는데 100%의 동의율을 얻을 수가 없습니다. 따라서 안 해주겠다는 말을 돌려 말한 것으로 판단되어 우선 입주 예정자들의 입장을 이해시킬 수 있는 공감대 형성이 중요하다고 판단하였습니다. 시행사에서는 해줄 이유가 없기 때문에 결국엔 협상과 설득으로 접근해야 하는 부분이었습니다.

시행사에 전달자 역할을 하고 있는 시공 담당자의 공감과 이해를 얻어 입주 예정자들의 입장을 잘 전달할 수 있게 해줘야 하는 게 우선적인 작업이었습니다.

#7 - 2023-09-26 05:34 - Shin Young-gyun

저층부 뿔칠 관려해서 시행사에서 입예협에서 요구사항에 추가하지 않아도 이미 석재로 변경 작업을 진행 중이었습니다. 따라서 해당 부분은 별다른 노력 없이도 석재로 업그레이드 완료되었습니다. 비슷한 분양가의 아파트들은 모두 석재로 되어 있었으며 이를 생각한 부분인 거 같아 보였습니다.

대우건설, 수원역푸르지오자이 공사현장 '뿔칠도장' 시공 두고 입주민과 갈등 증폭
<http://www.updownnews.co.kr/news/articleView.html?idxno=213466>

#8 - 2023-09-26 05:41 - Shin Young-gyun

지하주차장의 경우 시공사에게 견적을 요청해 봤으나 지하주차장 1층의 비용이 지상의 3~4층의 비용과 맞먹는다고 합니다. 지하주차장 2층의 일부분만 토목공사하여 시공된 부분은 아쉬운 부분이나 결국 시행사에 확인해 보니 비용적인 부분 때문에 전체를 확장하지 못했다고 합니다.

지상이 시공되고 있는 부분에서 지하주차장을 다시 시공할 순 없는 부분으로 결국 이 부분에 대해서는 다른 보상이나 협상을 진행해야 됨으로 방향이 변경되었습니다.

#9 - 2023-09-26 07:51 - Shin Young-gyun

펜트리, 드레스룸 콘센트 추가 관려하여 시공사 의견은 콘센트를 따려면 메인 전선에서 전선을 연결해야 되는데 그 부분이 하중에 영향이 있는 벽체에 있어서 허물고 다시 시공해야 하기에는 시간과 돈, 안전이 위험하기 때문에 안된다고 하였습니다. 해당 부분 관려해서는 개인 인테리어 업자를 부르면 다 따줄 텐데 쉬워 보이는 공정을 안된다고 하니 이 부분에서 입주 예정자들은 건설사와 소통이 잘 안되고 있다고 인지할 수 있는 부분이라고 강조하였습니다.

그렇다고 하중에 영향이 있는 벽체를 허무는 것은 하면 안 되니 도면 검토상 다른 가벽에서 콘센트를 따면 되는 거 아니냐고 의견을 제시하였습니다. 시공사 입장에서 만일 시공한다면 돈과 시간이 가장 적게 들면서 안전에 문제없는 방법으로 할 예정이라고 하였습니다.

콘센트 부분에서는 모델하우스에서 펜트리 안에 콘센트가 시공될 거라고 잘못 안내한 부분도 있지만 광고에서도 청소기를 펜트리에 보관하면서 충전시키는 것처럼 연출하여 광고하였기 때문에 입주 예정자들의 오해가 많을 수밖에 없다고 강력히 요구하였습니다.

파일

협의회 개선요구사항 샘플.zip	2.14 MB	2023-09-22	Shin Young-gyun
장유역 한라비발디센터로 질의 및 요청안_20230120.xlsx	13 KB	2023-09-22	Shin Young-gyun
장유역 한라비발디센터로 입주예정자 협의회 요청사항 공문_20230120.docx	20.91 KB	2023-09-22	Shin Young-gyun
안푸 요구사항.png	26.1 KB	2023-09-22	Shin Young-gyun
2023.03.17 입주예정자 협의회 요청사항 회신내용_집과사람씨앤씨.pdf	118 KB	2023-09-26	Shin Young-gyun
시공사 회신 내용.jpg	634 KB	2023-09-26	Shin Young-gyun