

개별난방 추진에 대한 입주민께 드리는 글

지난 6월 입주자대표정기회의에서 개별난방 추진팀을 구성하여 1개월간 준비한 후 7월25일 입주자대표임시회의에서 보고회를 갖고 개별난방추진에 대한 심의에 통과되었습니다. 다수 입주민의 염원이던 개별난방을 추진하기 위한 주민의 동의를 얻는 절차에 따라 다음과 같이 준비한 홍보자료를 게시하고 8월 한달간 주민설명회와 동의서를 접수하여 9월 18일까지 최종 집계하여 결정 하고자 합니다. 그동안 고비용저효율 난방으로 춥고 난방비와 관리비가 높아 주민 불만이 많았으며 해가 거듭할수록 배관에 스케일층이 두꺼워져 난방효율이 더욱 저하되고 수선비는 계속 증가되어 주민부담은 커지고 있습니다. 향후 5년 후에는 공동배관교체 및 보일러, 발전기 교체 비용으로 약25억원(세대당 200만원 예상)의 비용이 입주민 부담으로 예상 되는 현실입니다. 최근 중앙난방에서 개별난방으로 교체하는 아파트 단지가 큰 폭으로 증가되고 있으며 개별난방 전환 시 저비용고효율 난방으로 쾌적하고 저렴한 난방과 환절기 난방도 가능하고 관리비 인하 효과와 함께 아파트가격 상승에도 크게 기여 될거라 예상 됩니다.

주민동의를 2/3이상(67%이상) 충족하지 못하면 2017년 이후에나 추진 가능합니다. 입주민들의 관심과 참여가 살기 좋은 아파트를 만들 수 있습니다. 홍보자료를 잘 살펴보고 주민설명회에도 꼭 참석하셔서 다수 입주민의 염원인 개별난방을 추진할 수 있도록 적극적인 협조 부탁드립니다. 또한 세입자 세대는 관리실에서 소유자(집주인)에게 우편물을 발송하여 동의서를 받아 회수할 예정이오니 사전에 소유자에게 내용 통보를 부탁드립니다.

※ 자세한 사항은 관리사무소로 문의하시기 바랍니다.(☎02-486-5721)

성 내 삼 성 아 파 트 입 주 자 대 표



개별난방 홍보자료 (110.6471m², 33평형)

중앙공급 난방방식의 단점

- ① 고비용 저효율 난방시스템 (난방비는 높고 저층/고층 난방 효과 불공평)
- ② 저층세대 추가 난방비 지출 (히터, 전기매트, 온수매트 등 전열기 사용) 및 안전 위험
- ③ 아파트 평가가치 하락 (추운 아파트, 관리비 높은 아파트 오명)
- ④ 높은 유지 비용 발생 (인건비, 수선유지비 등)
- ⑤ 난방비 부과방식 불공평 (사용량 환산방식이 아닌 면적별(m²) 단가 적용방식)
- ⑥ 민원발생 계속 증가 (주민민원 1위)
- ⑦ 향후5년 후 공동배관 교체 및 발전기, 보일러 교체비용으로 주민부담 큰 폭 발생 예상(수십억)

(동일면적) 인근 아파트와 난방비 비교 자료

아파트 명	난방방식	난방비 평균금액	난방비 산정기간
우리 아파트	중앙난방	147,633원	5개월 평균금액 (2014년 10월 ~ 2015년 2월)
청구 아파트	개별난방	62,115원	
파라디아 아파트		59,485원	

※ 상기 금액은 일부 특정세대 난방비를 평균계산한 금액이므로 개별사용량에 따라 증감될 수 있음.
 ※ 우리 아파트는 중앙난방에 필요한 인건비, 수선비 등과 난방·취사·급탕용 가스료 포함.
 ※ 타 아파트는 난방·취사·급탕용 가스료 포함.

아파트 저평가 분석 (시장반응)

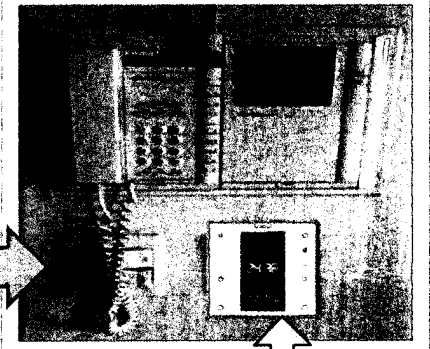
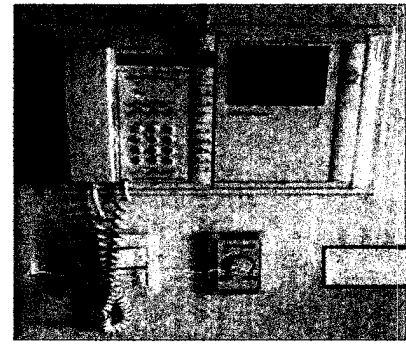
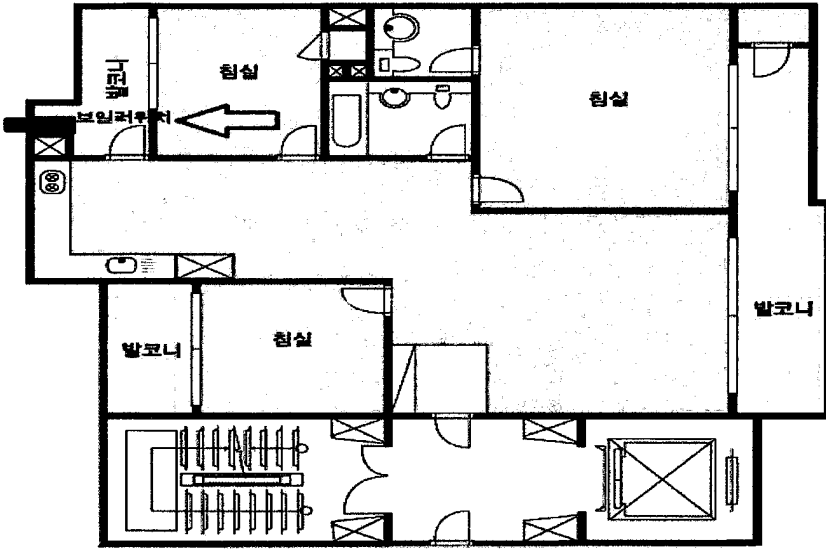
1. 주변아파트(개별난방 아파트)에 비해 난방비 관리비가 50~100% 높아 부동산 거래(임대차 및 매매 계약)가 저조(선호도가 낮음)하며, 인터넷 자료에서 누구나 쉽게 확인이 가능하다.
 2. 저층세대는 춥고 관리비가 높다고 인터넷(블로그 등)에 올라온다.
 3. 아직도 중앙난방 아파트가 있나? 기피한다(시대에 뒤처짐). 요즘은 선택난방 취향이 중요하다.
 4. 개별난방 설치 후 아파트 거래가 증가되면 아파트 가격도 자연스럽게 상승할 것이다.
 - 25평형 : 3천만원 이상 아파트 가격상승 기대
 - 33평형 : 3~5천만원 이상 아파트 가격상승 기대
 - 43평형 : 5~8천만원 이상 아파트 가격상승 기대
- ※ 위의 내용은 아파트 인근 10개 부동산관계자 설문조사 결과 자료입니다.

개별난방 전환 시 추진일정

1. 홍보 : 7월29일부터 개별난방 추진자료 게시판 및 현관 출입구에 게시, 현수막 게시
2. 주민설명회 : 8월6일부터 시작, 각동별 2일씩 실시(프리젠테이션 및 자료 배부)
 - 설명회 후 현장에서 동의서 서명(동대표님들이 홍보 및 인력 지원)
 - 1단지 : 탁구장 공간활용 - 2단지, 3단지 : 2단지 관리동 회의실 공간활용
3. 세입자 세대는 집주인 연락처를 파악(주소, 전화번호)하여 사전에 연락 후 반환우편 동봉하여 동의서를 발송합니다. 작성한 동의서는 9월18일까지 회신될 수 있도록 협조 부탁드립니다.
4. 9월18일 최종집계 의사결정
5. 이후 세부설계 및 행정업무 진행
6. 2015년11월부터 공사진행 예정, 약7~80일 공사예정(제출서류 등에 따라 공사일정 조정가능)
7. 2016년1월말 가량 개통(공사일정에 따라 변경될 수 있음)

- 성내삼성래미안아파트 입주자대표회의 -

개별난방 홍보자료 (110.6471m², 33평형)



※ 기존에 설치되어 있는 설비를 활용하여 신규 보일러 컨트롤러 설치가능

컨트롤러 설치

장점	<ul style="list-style-type: none"> • 저렴한 난방비 • 자가 온도조절 가능 • 층간난방 온도 차 없음 • 저렴한 유지비용 • 민원발생 없음 	단점	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 보일러 설치비용 부담 ▪ 보일러 자가운전 (자동화로 해결가능)
----	--	----	---

- > 세대공사 예상금액 : 약 90만원 내외
- > 보일러는 세대에서 개별선택
- > 일반형 보일러는 약 50만원 내외 보일러 용량이나 기종[일반형, 고급형 등]에 따라 금액 변동 있음
- > 공용부분 공사는 장기수선충당금 사용
- ※ 상기 금액은 부가세 포함금액입니다.

개별난방 시스템 도입효과

아파트 가격 상승
• 매매 및 임대 활성

쾌적한 난방

- 24시간 수시난방
- 최적온도 자동유지
- 환절기 난방가능

살기 좋은 아파트 구현

에너지 및 관리비용 절감

- 자율난방에 의한 합리적 난방가능
- 기계실 인건비 감소
- 저렴한 난방비(저비용 고효율)
- 관리비 인하(향후 5년 후 배관교체 및 보일러 교체비용 세대당 약200만원 절감)

- 성내삼성레미안아파트 입주자대표회의 -

