
거버넌스 및 행정 사안들 - 2023년 5월 23일

항목 7.6 **82 Brighton Avenue, Croydon Park (구칭: Croydon Park Bowling Club)에 대한 신규 임대 계약 요청**

입안자 **커뮤니티 서비스 (Community Services)**

목적 및 배경

시드니 한인회 (KSS)는 비영리 단체로서 현재 82 Brighton Avenue, Croydon Park (구칭: Croydon Park Bowling Club)에 대한 임대 계약을 시의회와 체결하고 있습니다. 이 임대 계약은 2003년 5월 2일에 시작되어 2023년 5월 1일에 만료되었습니다. 이 임대 계약은 현재 최대 12개월 동안 (2024년 5월 1일) 월 단위 연장 조항 하에 있습니다.

최근 KSS는 ClubGrants를 통해 본 시설에서 다양한 작업을 수행할 수 있는 자금 확보에 성공했습니다. 그러나 이 자금 지원 기관은 자금을 출시하기 전에 본 시설의 장기 임차에 대한 증거를 ClubGrants 프로그램을 통해 요청했습니다.

따라서 KSS는 이제 새로운 임대 계약을 요청하기 위해 시의회에 접근했습니다.

사안

이 임대 계약은 이 연장 조항 하에 만료가 되므로 시의회는 향후 12개월 이내에 이 요청을 처리해야 합니다. 그러나 Croydon Park 시설이 자금을 출시하는 2024년 5월 이후의 KSS 사용권 기간에 대한 증거가 요구되면서 ClubGrants의 복잡성이 추가됨에 따라 KSS는 시의회에 이 절차를 신속히 처리하도록 요청했습니다.

권장 사항 -

1. 시의회는 원칙적으로 KSS에 새로운 5년 임대 계약을 체결할 수 있는 기회를 제공하는 데 동의하며, 보고서에 요약된 바와 같이 현재 시의회와의 계약과 유사한 조건으로 차후 5년 옵션이 더 제공됩니다.
2. 시의회는 지역 정부법 1993의 요건에 따라 해당 임대제안을 공개적으로 전시합니다.
3. 공개 전시 기간이 종료되면 시의회에서 고려하도록 추가 보고서가 제공됩니다.

첨부 파일

없음

정책 영향

제안된 신규 임대 계약은 시의회의 일반 관리 계획과 일관성이 있으며 지역 정부법 1993의 조항들과 일치합니다.

재정적 영향

이 계약과 관련하여 시의회에 지불해야 하는 제안된 연간 임대료는 \$15,000이며 이는 현재 임대료와 일치하고 연간 CPI 인상이 적용됩니다.

2003년에 시작된 현재 임대 계약에는 KSS가 주요 개선을 포함하여 건물의 모든 유지 보수에 대한 전적인 책임을 지는 것으로 되어 있습니다.

제안된 새로운 임대 계약의 일환으로 KSS는 모든 기존 및 향후 유지 보수에 대한 책임을 계속 지게 될 것입니다. 이 책임은 이제 이 자산 보고서에 의해 관찰될 것이며 시의회가 비용을 부담하기보다 KSS가 이 보고서에서 파악된 모든 필수 작업에 대한 재정 지원에 책임이 있게 될 것입니다.

KSS가 시설을 관리하게 된 이후 최소한의 유지 관리만 수행되었다는 것이 시설의 건물 검사에서 명백해졌습니다. 따라서 2021년 시의회는 컨설턴트를 고용하여 건물 상태, 규정 준수 상태 및 복원 비용을 이해하기 위한 자산 보고서를 준비했습니다.

자산 보고서에 따르면 해당 시설을 필요한 표준으로 끌어올리기 위해 향후 5년 동안 약 200만 달러가 필요한 것으로 추산되었습니다.

우선 순위 사업에 자금을 지원하기 위해 ClubGrants는 장기 임대 확정 조건으로 \$200,000를 할당했습니다. 한인회는 한인회 기금 10만 달러와 지역사회 지도자들의 현물 5만 달러로 구성된 15만 달러의 공동 기여금을 제공해야 합니다. 시의회는 파악된 작업을 충당하기 위해 2022/2023 운영 계획에 \$200,000를 할당했습니다.

지역사회에 미치는 영향

시드니 한인회는 다양한 지역사회 봉사 및 행사를 제공해온 자랑스러운 오랜 역사를 지니고 있습니다. 이 시설은 성공적인 활용을 통해 이러한 활동들을 지원하고 한인 커뮤니티의 허브 역할을 합니다.

상세 정보

시드니 한인회 (KSS)는 현재 82 Brighton Avenue, Croydon Park (구칭: Croydon Park Bowling Club)에 대한 임대 계약을 시의회와 체결하고 있습니다. 이 임대 계약은 2003년 5월 2일에 시작되어 2023년 5월 1일에 만료되었습니다. 이 계약은 현재 최대 12개월 동안 (2024년 5월 1일) 월 단위 연장 조항 하에 있습니다. 이 시설 임차와 연결된 관련 주차장에 대해 KSS와 별도의 라이선스 계약이 있습니다.

현재 임대 계약에 따라 KSS는 건물의 모든 유지 보수, 규정 준수 및 구조적 문제에 대해 전적으로 책임이 있습니다. 시의회는 기존 유지 관리 관행에 대한 우려와 관련하여 KSS와 협력해 왔으며 건물 유지 관리 요건과 건물에 대한 책임을 KSS에 지속적으로 반복하여 요구해 왔습니다. 이러한 우려는 석면 관리 및 화재 안전 규정 준수를 포함한 규정 준수 사안과 관련하여 실질적인 초점이 맞추어져 있습니다.

과거에는 투자가 제한적이었지만 좀더 최근에는 KSS가 건축 공사 자금 조달을 위한 여러 신청서에서 입증된 바와 같이 자신들의 의무를 이해해 왔습니다. KSS가 탁월한 건물 수리 및 유지 보수와 관련된 모든 요건을 충족하고 있음을 입증한 경우에만 시의회가 새로운 5년 임대를 제공하고 시의회에 유리한 추가 5년 옵션을 제공하는 데에 시의회가 원칙적으로 동의할 것이 권장됩니다.

KSS의 임대 요청은 해당 토지가 일반 커뮤니티 용도로 분류되므로 시의회의 일반 관리 계획 (PoM)과 일치하며 따라서 시의회는 이 커뮤니티 토지에 대한 임대, 면허 또는 기타 부동산을 조직 및 개인, 지역사회 단체, 스포츠 클럽 및 협회, 비정부 조직, 자선 단체, 지역사회 복지 서비스, 비영리 단체 및 정부 당국에 부여할 수 있습니다.

시의회에 지불해야 하는 계약의 연간 임대료 제안은 현재 임대료와 일치하는 \$15,000이며 연간 CPI 인상이 적용됩니다.

시설 현황

2021년 시의회는 컨설턴트를 고용하여 현재의 건물 상태, 해당 규정 준수 상태 및 복원 비용을 이해하기 위한 자산 보고서를 준비했습니다.

자산 보고서에 따르면 해당 시설을 필요한 표준으로 끌어올리기 위해 향후 5년 동안의 작업에 약 200만 달러가 필요한 것으로 추산되었습니다. 다음 표에는 필요한 우선 순위 작업이 파악되어 있습니다.

	자금 출처	빌딩 자산 보고서 조치
1.	ClubGrants 기금 - 1단계 이는 즉시 착수할 수 있는 작업이며 ClubGrants 프로그램 하에 자금 지원 수령 가능.	• 출구 표지판 수리 및 적용 범위 연장 • 비상 조명 수리 및 적용 범위 연장 • 전자 모니터링 접근 컨트롤 및 감시 시스템
2.	한인회가 재정 마련 이는 즉시 착수할 수 있는 작업이지만 ClubGrants에서 보조금을 통한 자금 조달이 가능하지 않다고 밝힘.	• 화재 관리 플랜 준비 • 화재 비상 대피 플랜 및 다이어그램 • 소화기 및 화재 담요 수리 및 설치 • 외부 지상 표면 측각 표시기
3.	시의회에서 작업 수행	• 지붕 구조 수리 및 지붕 덮개 교체 • 거터 및 하향 파이프 업그레이드 • 창문 수리
4.	ClubGrants에서 재정 지원 - 2단계 이는 시의회가 지붕 교체를 완료한 후에 수행될 작업임.	• 내부 벽 및 천장 구조 • 외부 둘레 벽 마감재 교체- • 내부 바닥 마감재 및 커버 교체

KSS에 대한 의무와 요건을 이해하고 이들이 필요한 작업에 자금을 지원하고 이행할 의지와 능력이 있을 때까지 시의회는 새로운 임대 계약이나 지붕 수리 작업을 진행하지 않았습니다.

최근 KSS는 본 시설에서 다양한 작업을 수행하기 위해 ClubGrants 프로그램을 통해 \$200,000를 확보하는 데 성공했습니다. 시의회는 그들이 그 보조금에 부응하는 자금을 제공해야 함을 이해합니다. KSS는 \$150,000의 공동 기여금이 \$100,000의 자체 기금과 지역 사회 지도자의 현물 \$50,000로 구성되어 있다고 조언했습니다. 시의회는 또한 현재 2022/23 예산에서 지붕 공사를 위한 주요 작업 프로젝트를 가지고 있습니다.

자금 조달 발표 이후, 시의회는 제안된 작업이 자산 보고서의 권장 사항과 일치하는지 확인하기 위해 KSS와 긴밀히 협력해 왔습니다. 시의회는 모든 조건이 충족되었다는 것과 자금이 확보되어 있음을 ClubGrants가 확인하였다는 것을 KSS가 확정해 줄 것을 요청할 것입니다.

자산 보고서는 즉시 수행해야 할 작업에 대해 명확히 합니다. ClubGrants 자금은 특정 작업에만 사용되므로 KSS는 새로운 임대 계약 하에 필요한 기타 작업을 자체 비용으로 수행해야 될 것입니다. 또한 KSS가 수행하는 모든 작업은 범위가 정확하고, 계약자가 자격을 갖추고 승인된 작업 도면/보험 등을 보유하고 있으며, 시의회 건물에서의 작업 조건이 충족되었는지 여부를 확실시키기 위해 시의회의 승인을 받아야 합니다.

요청에 대한 제안된 접근 방식

새로운 임대 계약을 위해 제안된 사용권 및 기본 조건을 지원하는 시의회에 의거하고 지역 정부법 1993의 46조 및 47조의 관련 조항에 따라 이제 해당 시의회가 다음 사항을 수행할 것이 제안됩니다.

- KSS와의 의도된 임대 준비 내용을 공개적으로 전시
- 의도된 준비 내용에 대한 관련 피드백을 전달할 수 있는 기회를 지역사회에 제공, 그리고
- 전시 과정 이후에 고려를 위한 추가 보고서를 시의회에 제공하도록 함.