

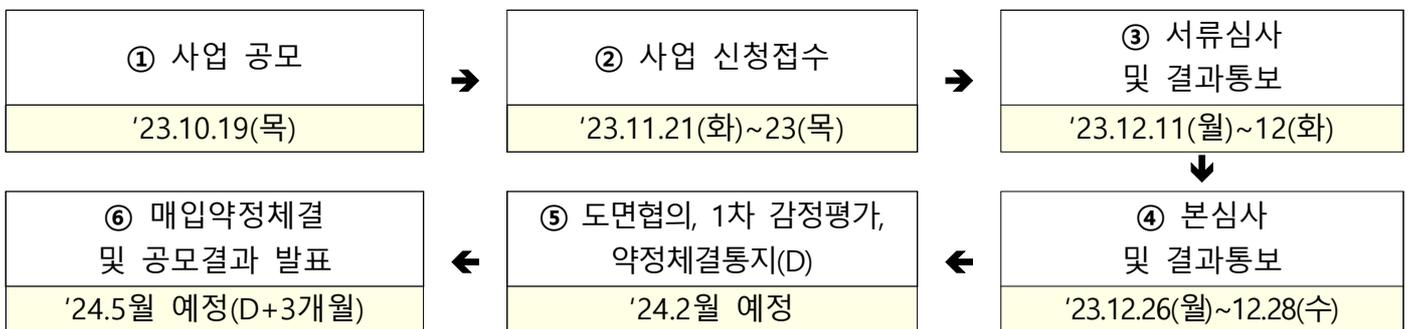


# 2023년도 특화형 임대주택 사업 공모 (민간 제안형-기획운영)

- 민간사업자가 테마가 있는 임대주택을 기획·설계·시공하여 준공 후 LH가 매입하여 다양한 주거 서비스 프로그램 제공 등 테마에 맞는 임대운영, 관리까지 직접 수행하는 특화형 임대주택 (민간제안형-기획운영방식)의 사업계획을 아래와 같이 공모합니다.
- 사업공모 신청방법, 사업계획서 작성 등 미숙지, 착오 신청 등에 대해서는 **사업시행자 본인에게 책임**이 있으니 불이익을 당하는 일이 없도록 공모 내용을 숙지하여 신청하여 주시기 바랍니다.
- (기준일) 공고일은 **2023.10.19(목)**이며, 이는 사업신청자의 신청자격 판단기준일이 됩니다.

## 1 공모개요

- (사업구조) 민간사업자가 자유롭게 테마를 제안하여 기획·설계·시공하여 공사가 매입 후 민간사업자가 테마에 따른 입주자 선발 및 차별화된 주거서비스 제공 등 임대 운영관리까지 수행
- (운영테마) 돌봄·육아·교육, 일자리·창업지원, 귀농·귀촌, 장애인·자립지원 등 **사업시행자가 자유롭게 '운영 테마' 제안**
- (공모규모) 1,400호 내외
  - ※ 공모호수 범위 내에서 선정하되, 수요부족, 사업계획이 부적합할 경우 공모규모에도 불구하고 선정하지 아닐 수 있음
- (공모지역) 전국을 대상으로 하되, 인구 8만 이하의 소도시·농산어촌지역의 경우 읍, 면, 동사무소 소재지에 한함
- (공모절차)



※ 상기 일정은 접수건수, 제출서류 및 사업계획 보완 등 사업 추진여건 등에 따라 변경가능

## 2

## 신청자격

① 사업시행자는 본 사업을 시행(일괄운영-마스터리스방식)하고자 하는 자로 **공고일(2023.10.19) 기준 아래 각 호 중 어느 하나의 자격을 충족하여야 함**

1. 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조 제6항에 해당하는 아래 대상자로서 법인 정관에 **주택의 임대운업을 사업목적으로 정하고 있거나 주택(기숙사) 임대 운영 실적이 있는 자**

- ① 「민법」 제32조에 따라 허가를 얻은 **비영리법인**
- ② 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 **공익법인**
- ③ 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 **협동조합** 및 제2조제3호에 따른 **사회적 협동조합**
- ④ 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 **사회적기업**
- ⑤ 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제7호에 따른 **학교**
- ⑥ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호에 따른 **주택임대관리업자**
- ⑦ 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 **중소기업**
- ⑧ 「소비자생활협동조합법」 제21조에 따라 설립한 **조합**
- ⑨ 「국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천제도 운영지침」에 따른 **국토교통형 예비사회적 기업(도시재생분야)**
- ⑩ 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 **공공기관**

② 사업시행자는 필요한 경우 우리 공사에 **신축 매입약정방식의 주택 매도실적이 있는 자(시행자)와 컨소시엄을** 구성할 수 있으며, 이 경우에도 ①에 따른 주택의 운영관리를 할 자가 대표법인이 되어야 함

1. 각 구성원별로 업무 및 책임분담 등이 명기된 **‘컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서’**를 제출 하여야 함
2. LH는 대표법인에 대한 통지와 협의로서 동 컨소시엄 구성원 전체에 대한 통지와 협의를 갈음함

## 3

## 주요 계획기준

■ (규모) 25호 이상 150호 미만의 집합화된 주택\*

\* 다가구, 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 주거용 오피스텔, 도시형생활주택(소형주택, 단지형다세대·연립)

- \* (예외) ① **비수도권 지역은 50호 미만, 인천을 제외한 광역시는 100호 미만으로 계획**  
② **소도시·농산어촌지역(인구 8만 이하)은 10호 이상 30호 미만으로 계획**

■ (전용면적\*) 세대별 주거전용면적이 **30㎡ 이상 85㎡ 이하**이면서 운영테마에 따른 입주계층에 적합한 면적과 평면으로 아래 기준 이상을 충족하여야 함

\* (예외) **청년유형의 경우 수도권 및 광역시는 25㎡ 이상으로 계획 가능**

**< 입주자 유형별 전용면적 계획 최소기준 >**

입주자유형	입주자격	면적 및 방개수 최소기준	
		면적	방 개수
일반	아래의 유형에 해당되지 않는 자	전용 30㎡ 이상	1개 이상
청년	19~39세의 미혼 청년	전용 30㎡ 이상	1개 이상
신혼	혼인 7년 이내 혼인가구, 한부모가족, 예비 신혼부부	전용 36㎡ 이상	2개 이상
다자녀	2자녀 이상 가구	전용 46㎡ 이상	3개 이상
고령자	65세 이상의 고령자	전용 30㎡ 이상	1개 이상

\* 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방갯수는 국토교통부 공고 「최저주거기준」 이상을 충족하여야 하며, 전용면적은 안목치수 기준 적용

- 우리 공사는 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도 신청인의 '23년 특화형 임대주택 모집공고(특정테마형 포함) 및 '23년 민간 신축 매입 약정 매입공고, '23년 기존주택 매입공고에 의한 매입약정 체결 및 기존주택 매매계약 건수를 합산하여 2건으로 제한합니다.(상세내용은 25p "11.기타 유의사항" 참조)
- 공급 유형별 매입 가능한 호당 상한단가를 적용하며, 상한 단가 초과 시 매입대상에서 제외함을 유의하시기 바랍니다.(상세내용은 6p "6.매입 상한가격" 및 8p "7.매입제외 대상" 참조)
- 건축 중인 주택은 매입대상에서 제외함을 유의하시기 바랍니다.(상세내용은 8p "7.매입 제외 대상" 참조)
- 주택 설계 및 시공기준, 실내인테리어 및 마감지 기준 등은 '23.5월 개정된 별첨 '신축 매입임대주택 계획설계·시공 가이드라인'에 따른 내용을 적용하오니, 이 점 착오 없으시기 바랍니다.

■ (커뮤니티시설) 규모와 관계없이 세대당 1.5㎡ 이상 의무 설치(소도시·농산어촌지역은 세대당 2.5㎡ 이상)

- 커뮤니티시설은 주거기타공용면적으로 계획
- 커뮤니티시설은 라운지 등 다목적시설과 테마에 따른 특수목적시설로 구분하여 계획
- 커뮤니티시설 내부 및 이용시설 확인이 가능토록 투명창호 등을 활용하여 최대한 개방감 확보
- 지상 1층 설치가 원칙이며, 주택규모, 입주대상자 유형을 감안하여 1층 외 계획 가능 (내부설치비품 협의, 지하층 불가)
- 필로티층의 공간을 활용하여 아래 시설 설치 권장
  - 세대별 다용도 창고(지하층 가능, 지상 무인택배함과 겸용 설치 가능), 재활용 분리수거장, 옥상정원 및 1층 조경(벤치·파고라 등 시설 포함 시)

■ (근린생활시설) 원칙적으로 근린생활시설 설치 지양

- 법령에 따라 상업지역 내 비주거시설 설치 의무비율 준수 등 불가피한 경우에 한해 테마에 부합하는 공익성이 높은 사업계획인 경우에만 제한적으로 허용
- 이 경우 매입가격은 우리 공사가 정하는 지역별 상한가격 범위 내에서 매입가능

※ 임대가격은 추가적인 커뮤니티시설로 이용할 경우 무상, 수익시설로 이용할 경우 감정 평가로 산정한 시중 시세의 50% 수준에서 결정

■ (기계식 주차장) ① 서울·수도권 역세권(출구로부터 직선거리 500m 내), ② 청년용 ③ 주거용 오피스텔 또는 도시형생활주택(소형주택)(3가지 요건 모두 충족 시 설치 가능)

- 기계식 주차는 총 설치 주차대수의 50% 이하로 계획
- 주거용오피스텔, 도시형생활주택(소형주택) 외 타 주택유형이 혼합된 경우, 타 주택유형에 따라 발생하는 주차는 자주식으로 설치
- 청년 외 입주유형이 혼합된 경우 타 입주유형의 법정 주차대수는 자주식으로 설치
- 건물 내 포함된 근린생활시설의 주차는 자주식으로 계획
- 「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 완화된 주차규정(세대당 0.3대)을 적용받는 경우 기계식 주차설치 지양
- 기계식 주차 시공 기준
  - 엘리베이터방식(승강기 방식), 평면왕복방식, 다층순환방식만 허용하되, 기계식 주차설비까지 명쾌한 차량 진출입이 가능해야 함
  - 주거와 같은 동에 기계식주차설비를 계획할 경우 단위세대 벽면과 연접하여 설치 불가, 복도, 공용부 배치 및 별개공간으로 완충공간을 구획하고, 소음·진동 방지대책을 마련
  - 기계식 주차타워 윗층에 주거세대 설치 금지(커뮤니티공간은 가능)
  - 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치

## 4 신청방법 등

■ (접수기간) '23.11.21(화) ~ '23.11.23(목) 10:00~17:00 (주말, 공휴일 제외)

■ (접수방법) 서류 원본 등기우편 제출

※ 우편접수는 접수기간 내 도착분에 한하며, 접수서류는 미반환

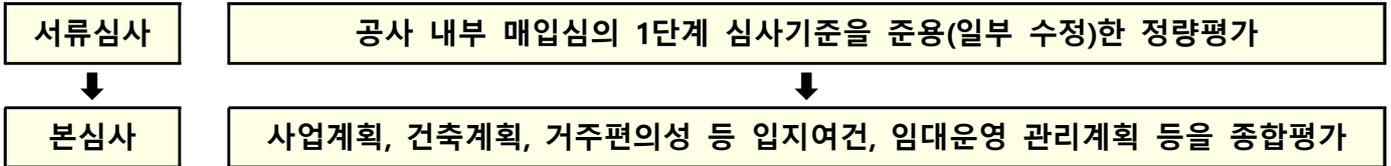
■ (서류제출처) 경남 진주시 충의로 19, LH 매입전세임대사업처 주택매입기획부  
(☎ 055-922-3464, 3463)

■ (제출서류) 사업신청서 및 사업계획서 등 관련서류 일체

※ 제출서류는 붙임2 사업신청서 관련 서식 및 제출서류에 따름

## 5 심사절차 및 심사기준

■ (심사절차) 공사 자체 서류심사 통과 건에 대해 외부 전문가로 구성된 「특화형 임대주택 선정 위원회」 본심사를 거쳐 선정



■ (단계별 심사방법 및 기준)

### 서류심사

- (심사방법) 공모 신청 자격, 신청 기준 적합여부 등 검토 및 사업시행자가 제출한 자료를 근거로 정량평가하여 60점 이상 선정
- (심사기준) 도시지역(인구 8만 이상)과 소도시·농산어촌지역(인구 8만 미만) 기준 분리
  - \* 도시지역의 기준은 국토부 매입임대 공급계획에 근거한 사업대상지역을 말한다
  - ① (도시지역) 공사 내부 매입심의 서류심사기준을 준용하여 ①임대수요(35점), ②생활편의성(50점), ③공사여건(15점) 항목으로 평가
  - ② (소도시·농산어촌지역) ①테마접근성(20점), ②생활편의성(60점), ③공사여건(20점) 항목으로 평가

### 본심사

- (심사방법) 서류심사 통과 건에 대해 사업계획, 건축계획, 거주편의성 등 입지여건, 임대 운영 관리 계획 등 검토를 통해 심사위원 과반의 통과의견(조건부 포함)이 있는 사업 선정
- (심사기준) ①사업계획, ②건축계획, ③거주편의성 등 입지여건, ④임대운영관리계획에 대해 심의
- (계획 보완) 본심사를 통과하더라도 공사 및 심사위원회의 사업계획, 건축계획 등의 조정 요구가 있는 경우 수용하는 경우에 한해 약정체결 가능

## 6

## 매입 상한가격

- 우리 공사는 아래의 지역별·공급유형별 호당 매입상한가격 범위 내에서 매입을 실시하며, 탁상감정평가 금액 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한 금액을 초과하는 경우에는 매입대상 주택에서 제외합니다.(총 계획호수 중 일부가 매입상한 가격을 초과하는 경우 매입대상 주택에서 제외)

## ① 수도권

(단위 : 백만원)

지역	일반	다자녀	신혼1	신혼2	청년	고령자	근린생활시설
서울	340	392	394	552	304	306	400
인천	239	294	295	414	182	199	400
경기남부	256	314	314	442	197	215	400
경기북부	239	294	295	414	182	199	400

## ② 5대 광역시

(단위 : 백만원)

지역	일반	다자녀	신혼1	신혼2	청년	고령자	근린생활시설
부산	221	275	276	359	137	184	400
울산	204	235	256	304	121	154	380
대전	221	275	276	359	137	184	400
광주	204	235	256	304	121	154	400
대구	221	275	276	359	137	184	400

## ③ 기타지역

(단위 : 백만원)

지역	일반	다자녀	신혼1	신혼2	청년	고령자	근린생활시설
충남(세종)	171	197	216	276	121	138	380
전남	171	197	216	276	121	138	380
경북	171	197	216	276	121	138	380
경남	187	216	216	304	121	154	380
강원	187	216	216	304	121	154	380
충북	187	216	216	304	121	154	380
전북	187	216	216	304	121	154	380
제주	187	216	216	304	137	168	380

■ 아래 기준에 해당할 경우 원칙적으로 신청이 불가하며, 신청한 이후라 하더라도 심사 제외됨

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심 공공주택 복합지구(후보지 포함), 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지구(지역) 내의 주택
  - 다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지자체와 지구(지역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제 절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지 개량방식의 주거환경개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우에는 관련부서의 의견을 들은 후 해당 지구(지역) 내의 주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 있다.
- 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택
- 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택(다만, 농어촌 등 지역 여건상 미설치 지역으로 매도자가 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입 가능)
- 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내 군부대 사격장·화장장과 직선거리 50m 이내 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 주택(다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소는 해당 부지를 매도신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입대상주택으로 선정 가능)
- 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 25m 이내 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반 숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설이 있는 주택(다만, 청년유형은 상기 시설을 마주보거나, 연결하지 않은 경우 매입대상 주택으로 신청 가능)
- 지하(반지하 포함) 세대가 있는 주택
- 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있는 주택(다만, 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상의 문제가 없는 경우에는 매입 가능)
- 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택(반대의 경우도 매입 대상주택으로 선정할 수 없으며 다만, 점유 해소가 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입 가능)
- 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도신청 시 무상 귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 조건부 매도신청 가능)
- 건축물의 외벽(필로티 구조의 외기에 면하는 천장 및 벽체를 포함) 마감재료(단열재, 마감재 등)가 준불연재 또는 불연재 성능을 만족하지 않는 주택
- 엘리베이터가 설치되지 않은 주택[다만, 지상 3층(필로티 포함) 이하인 주택은 매입 가능하나 고령자형은 엘리베이터 설치 필수]

- 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- 매도신청 접수시점을 기준으로 건축법에 의한 건축허가, 주택법에 의한 주택건설사업계획승인 등이 완료되었거나 착공된 주택
- 탁상감정평가 금액 또는 1차 감정평가 금액이 호당 매입상한 금액을 초과하는 주택
- 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 공사 직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 없다.[다만, 前 공사 직원(임원 포함)은 퇴직일로부터 5년이 경과되지 않은 자를 말한다.]
- 청탁 등 부정한 행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 소유하는 주택(제재확정일로부터 10년간 매입 제한)
- 별첨 '신축 매입임대주택 계획설계·시공 가이드라인' 에 부적합한 주택

**본 공모사업의 심사위원회 심의를 통해 선정된 이후라도 향후 위 매입대상 제외에 해당하는 것으로 확인되는 경우 선정 취소함**

## 가. 주택 임대 운영관리

- (운영주체) 대표법인이 해당주택을 직접 운영하는 것을 원칙으로 함
- (임대차계약) 매매계약체결과 동시에 계약체결
- (주택 임대조건 및 임대기간)

임대조건	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 감정평가에 의해 산정한 시중 전세가격의 30% 수준에서 임대보증금과 월임대료로 나누어 책정</li> <li>- 운영기관은 최소한의 운영경비, 공동체 프로그램 등에 소요되는 비용 등을 포함하여 상기 임대조건 167% 이하 범위 내에서 입주자에게 공급</li> </ul>
보증금 및 임대료 전환	<ul style="list-style-type: none"> <li>• (월임대료→임대보증금 전환)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 월 임대료의 60% 한도 내에서 임대료를 보증금으로 전환 가능하나, 전환 후 월임대료가 주택도시 기금 이자 부담액(호당 한도액*용자비율*주택도시기금 이율)보다 낮아질 수 없음</li> </ul> </li> <li>• (임대보증금→월임대료 전환)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 월임대료의 24개월분을 초과하는 보증금은 임대료로 전환 가능(전환이율 2.5% 적용)하나, 전환 후 임대보증금보다 높아질 수 없음</li> <li>- 전환가능 보증금 한도액은 임대보증금의 30%로 이보다 보증금을 낮출 수 없음                   <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ (예시) 보증금 5,000만원을 1,500만원 수준까지 낮추고 임대료를 높일 수 있음</li> </ul> </li> <li>- 임대보증금 → 월임대료 전환이율 : 연 2.5% (임대보증금 10만원 단위)</li> <li>- (계산방법) 낮아지는 임대보증금 × 2.5% ÷ 12개월 = 올라가는 월임대료                   <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ (예시) 임대보증금을 480만원 낮출 경우 월임대료가 1만원 높아짐</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
임대기간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2년, 재계약 9회 가능(최장 20년)</li> <li>- 운영기관의 사업계획 이행 여부 임대조건 및 관리비 부과기준 준수 등 운영실태에 대하여 연 1회 이상 점검하고, 2년마다 평가를 통하여 재계약 진행</li> </ul>

\* 재계약 시 관계법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 월임대료가 인상될 수 있으며 전환이율 등은 실제 적용 시점에 변동 가능

## ■ (입주지정기간) 계약체결일로부터 3개월

- 입주자 모집 지연, 운영기관의 재정 상황 등에 따라 운영기관의 요청 시 1회, 1개월(하자발생 시 2개월)에 한해 입주지정기간 연장 가능
- 상가 등 유상판매시설이 있을 경우 입주지정기간도 주택과 동일

## ■ (임대료 등 납기) 임대보증금 중 잔금은 입주지정기간 종료일에 일괄 납부하며, 임대료는 후불 납부

- 운영기관은 잔금 납부 후, 해당 주택 및 부속 시설 등을 인계 받음(키불출)

구분		금액	납기
임대보증금	계약금	임대보증금의 총 합계의 10%	계약체결일
	잔 금	임대보증금의 총 합계의 90%	입주지정기간 종료일에 일괄 납부
임대료		임대료 총 합계	후불

○ **(연체료)** 운영기관이 임대차계약서 상에 기재된 기한까지 임대료 등 미납 시 지연손해금율\*을 적용하여 산출한 연체료 부과(2021.1.1~ 6.5% 적용 중)

■ **(임대 운영관리)** 주택의 임대 운영·관리는 대표법인이 직접 수행하여야 함(이하 '운영기관'이라 함)

- 향후 입주자 모집 등 임대 운영 전반에 관하여 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 및 공사 내부 규정 등에 따르며, 임대차 계약체결 시점에 상위 기준 변경 시 변경된 기준에 따름
- 관련 법령과 임대차 계약에서 정한 준수사항을 위반하거나 운영상 중대한 문제가 발생하는 경우 임대차 계약기간 중이라도 임대차 계약 해지 가능

○ **(계약해지 및 지정 취소 사유)** 운영기관이 아래에 해당하는 행위를 한 경우 계약해지 또는 운영기관 지정 취소 가능

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 주택을 임대받은 경우
2. 공사의 입주자격에 부합하지 않은 입주자를 입주시킨 경우
3. 임대차계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주자를 입주시키지 않거나 보증금을 납부하지 않은 경우 다만, 공사의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않음
4. 월 임대료, 관리비, 공과금 등을 3개월 이상 연체한 경우
5. 주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
6. 주택 및 그 부대시설을 공사의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
7. 그 밖에 임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
8. 허위 기타 부정한 방법으로 운영기관으로 선정된 경우
9. 운영상 중대한 하자가 발생하여 공사에서 그 시정을 명하였으나 시정통보를 받은 날부터 1월 이내에 이를 이행하지 아니한 때
10. 다른 단체에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 운영기관 업무 등을 하게 하거나 그 운영기관 선정권한을 대여한 때
11. 운영기관이 입주대상자 외의 자에게 임대주택을 공급하거나, 공급받은 임대주택을 이용하여 입주자를 대상으로 영리행위를 한 때
12. 운영기관 업무 등을 성실하게 수행하지 아니함으로써 본 사업의 목적에 크게 위배되거나 사회적인 문제가 되었을 때
13. 운영기관 선정된 날로부터 1년 이상 임대주택 지원 실적이 없거나 본 사업에 대한 추진 의지가 없을 때
14. 사업신청 시 제출한 사업계획서를 변경하거나 다르게 운영된 경우
15. 운영기관의 보고의무를 어겼을 경우

- **(보증금 관리)** 운영기관은 **입주자의 임대보증금을 철저히 관리**해야 하며, 향후 임대보증금 반환보증보험(가칭) 상품이 개발 완료되면 반드시 가입한 후 공사로 관련 증빙을 제출하여야 하고 입주자모집 공고 시 관련 내용을 포함하여야 함
- **(업무범위)** 운영기관은 공사와 임대차계약을 체결함과 동시에 입주자 모집 및 임대차 계약 관리 등을 포함하여 다음의 업무를 수행함을 원칙으로 하며, 상위 기준에서 업무범위를 별도로 정할 경우에는 상위 기준을 따름

< 특화형 임대주택 임대 운영관리 업무범위 >

구분	업무세분
임대 업무	① 입·퇴거시 열쇠 관리 ② 퇴거세대 확인(하자보수 필요여부 등) ③ 공가 정기점검 및 공가관리비 납부 등 공가관리 ④ 입주대상자 주택열람 ⑤ 입주자 안내사항 전달, 임대료 납부독려 등 ⑥ 거주자 실태조사 협조 ⑦ 입주자 민원 및 불만사항 해결
주택 관리	① 전기, 수도 등 각종 계량기 점검 ② 세대별 공과금 배분·수납·납부 ③ 복도, 계단, 주차장 등 공용부분 청소 ④ 세대소독 및 방역(1회/년)
자산 관리	① 하자접수 현장확인 및 긴급조치, COTIS 입력 후 지사보고 ② 하자처리 완료세대 점검 및 보고 ③ 입·퇴거세대 시설물 점검 ④ 운영기관 전담 하자보수(항목 별도 첨부) ⑤ 옥내외 보수공사 완료 확인 ⑥ 시설물 안전관리 ⑦ 입주세대 내부 안전점검 ⑧ 긴급상황 발생 시 현장확인 및 공사 연락 ⑨ 승강기, 소방안전, 전기안전 등 시설물 안전관리

\* 운영기관 전담 하자보수 업무는 붙임3 '경미한 유지보수공사 항목'을 따름

**■ (입주자 모집) 운영기관은 공사와 계약체결 후 입주자 모집공고를 시행해야 하며, 공사에 잔금 완납 후 입주자를 입주시켜야 함**

- **(사전승인)** 운영기관은 입주자 모집 시 임대조건 등 공고문이 관련 규정에 위반됨에 없는지 관할 지역본부에 사전 승인을 득하여야 함
  - 운영기관은 입주자 모집 공고 시 공사(관할 지역본부)에 관련 내용을 반드시 공지하여야 함 [공고문, 공고문이 게시된 홈페이지 주소 등]
  - 운영기관은 입주자모집 시 주택 정보 제공을 위한 위치도, 주택 내·외부 사진, 평면도 등의 자료를 제작·게시하여야 함
  - 입주자모집 시 **자체 운영규정**을 입주자에게 **사전 공지**하여야 함
- **(입주자격)** 입주자의 입주자격은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조 제2항에 따라 각 호에 정하는 기준으로 하며, 이 경우 입주순위는 적용하지 아니함
  - 운영기관은 별도의 입주자선정 기준을 둘 수 있으나, 공사 입주자격 외 **운영기관 자체의 선정기준이 전체 배점의 30%를 초과할 수 없음**

- 운영기관은 해당 주택의 테마를 정하여 입주자를 선정하여야 하며, 공동체 생활의 적합성, 테마의 부합성 등에 대해서만 자체 선정기준을 적용할 수 있으며, 특정 입주자에게 차별이나 혜택을 줄 수 있는 기준 적용은 불가
- (자격검증) 운영기관은 입주자의 자격확인을 위해 공사에 자격검증 요청하여야 하며, 운영기관은 검증결과에 따라 계약체결 후 14일 이내에 계약체결 결과를 공사에 보고
- 입주자 자격검증 요청 및 결과회신은 공문을 통해 진행(월 1회, 매월 10일까지)하며, 입주자의 개인정보가 보호될 수 있도록 조치(검증내용 : 무주택, 소득, 자산, 기금, 타임대 거주 여부 등)
- (先입주 後검증) 입주계층이 청년인 경우 신속한 입주지원을 위해 자산을 제외한 기타 자격요건(주택, 소득 등)만을 검증 후 계약(퇴거각서 징구) 및 입주 추진
- (부적격자) 청년유형의 입주자가 입주 이후 자산 부적격자로 판명될 경우 3개월 이내 퇴거 조치하되, 입주자 민원 유발되지 않도록 사전에 각서 징구 및 안내 철저
- (관리비 등) 운영기관이 임대료 외 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 당초 사업계획 시 수립한 금액을 초과하여 집행할 수 없으며, 「관리비 세부 집행 계획서」를 작성 후 우리공사로 제출하여 사전 승인을 득한 후 입주자 모집 공고 및 자체 운영규정에 명시하여야 함
- 운영기관은 조합가입 등의 사유로 입주자에게 별도의 비용을 징구할 수 없으며, 주거서비스 등과 관련하여 입주자에게 비용 징구 시 동의를 거쳐야 함
- 관리비 등 부과계획에 대해서는 향후 공사의 별도 규정이 생길 경우 그 규정을 따라야 함
- 공동주택관리법 시행령 별표2 관리비의 비목별 세부명세\*에 따라 부과할 수 있으며, 필요 시 공사 승인을 득하여 부과항목을 추가할 수 있음
- \* 일반관리비, 청소비, 경비비, 소득비, 승강기유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 위탁관리수수료(주차타워, 장기수선충당금, 화재보험료, 화재 외 보험료)
- \* 재산종합보험(화재보험), 승강기 배상책임보험, 기계식주차장 영업배상책임보험은 공사에서 기 가입
- 인건비로 인한 입주자 부담이 증가하지 않도록 청소비, 경비비 등 가능한 경우 외부 용역 이용
- 호별 계약면적에 비례하여 부과하고, 공사 관련 비용은 운영기관이 부담함

◆ 호 단위 공급	(기준) 호당 계약면적 기준으로 관리비용 부과
-----------	---------------------------

■ (일반사항)

- LH와 임대차계약 체결 이후 공실(空室)이 발생하더라도 이를 이유로 임대차 계약조건을 변경할 수 없음
- 커뮤니티시설은 입주자의 친목, 교류, 동호회 활동 등 입주자 주거서비스 활용 등 공동 사용에 한해 허용하고, 사무실 등 사적 사용 금지
- \* 인근 운영기관 간 공동운영을 희망할 경우 입주민 동의, 기관간의 협의를 통해 공사 승인 후 공동운영 허용

- 운영기관이 관련 법령과 임대차 계약에서 정한 준수사항을 위반하거나 운영상 중대한 문제가 발생하는 경우에는 임대차 계약기간 중이라도 임대차 계약을 해지할 수 있음
- 운영기관이 공급받은 주택에 대한 수선유지는 LH가 「LH 임대주택 수선비 부담 및 원상복구 기준」에 따라 보수하며, 입주자 과실 또는 이와 유사한 경우에는 운영기관에서 보수를 책임
- 공사의 테마형 임대주택은 불법 전매·전대가 불가하며 이를 위반할 경우 관계 법령에 의하여 민·형사상 처벌을 받게 됨
- 임대 운영·관리 시 공사 기준을 벗어난 사항이 적발될 경우 임대차 계약이 해지될 수 있음
- **(협조의무)** 운영기관은 공사의 테마형 임대주택 사업 관련 업무협조 및 정보 공개 요청 등 (임대차계약, 관리·운영비 내역, 주거서비스 관련 등)이 있을 경우 이에 적극적으로 응해야 함
- 사업계획 이행 여부, 임대조건 및 관리비 부과기준 준수 여부 등 운영실태에 대하여 연 1회 이상 점검하고, 2년마다 사업계획 이행 여부 등 운영실태에 대한 평가를 통하여 재계약 여부를 결정함
- 운영기관은 공모신청 시 제출한 사업계획서대로 운영하여야 하며, 부득이 사업계획을 변경할 경우 공사에 사전 승인을 득하여야 함
- 운영·관리계획은 선정 이후라 하더라도 공사 및 선정위원회의 계획 조정 요구가 있을 수 있으며, 수용하는 경우에 한해 계약 가능

## 나. 상가 운영·관리

■ **(운영주체)** 운영기관이 해당 근린생활시설을 일괄 운영(마스터리스 방식)하는 것을 원칙으로 함

### ■ (임대조건 및 임대기간)

임대조건	• 감정평가에 의해 산정한 시중 전세가격의 50% 수준에서 임대보증금과 월임대료로 나누어 책정
임대기간	• 2년, 재계약 9회 가능(최장 20년) - 운영기관의 사업계획 이행 여부 등 운영실태에 대하여 연 1회 이상 점검하고, 2년마다 평가를 통하여 재계약 진행

\* 재계약 시 관계법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 월임대료가 인상될 수 있으며 전환이율 등은 실제 적용 시점에 변동 가능

■ **(임대료 등 납기)** 임대보증금 중 잔금은 입주지정기간 종료일에 일괄 납부하며, 임대료는 후불 납부

구분		금액	납기
임대보증금	계약금	임대보증금의 총 합계의 10%	계약체결일
	잔금	임대보증금의 총 합계의 90%	입주지정기간 종료일에 일괄 납부
임대료		임대료 총 합계	후불

○ **(연체료)** 운영기관이 임대차계약서 상에 기재된 **기한까지 임대료 등 미납 시 지연손해금율\***을 적용하여 산출한 연체료 부과(2021.1.1~ 6.5% 적용 중)

■ **(입점 업종제한)** 본 사업의 취지에 부합하고 공익적 목적을 달성할 수 있으며, 「건축법」에 의한 근린생활시설에 해당하는 업종만 입점 가능

\* 장의사, 단란주점, 총포판매소, 안마시설소 등과 오염물 배출 및 소음발생 업종 등 입점 부적합 업종은 불가하며, 인근 상권과 충돌가능성이 높은 편의점(슈퍼), 부동산 업종 제외

■ **(업종변경)** 최초 입점 시 사업계획서에 제출한 영업 업종을 유지하여야 하며, 업종변경은 입점 6개월 이후 업종변경 사유의 적합성, 업종의 적합성, 인근 타 영업자와의 업종 충돌 가능성 등을 종합 고려하여 LH가 승인한 경우에 한하여 가능

■ 준공 후 내부경계 비내력벽 철거, 출입문 추가, 위치변경 등 설치된 시설물의 변경 또는 신규 시설물 추가는 불가하며, **LH의 동의 없이 구조변경, 증축 또는 개축하는 경우 이에 대한 손해 배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을** 져야 함

■ 입점 후 인근 신규상권 형성, 동종업종 개업 등에 따라 업종 간 경쟁이 심화되는 등 영업 환경이 변화될 수 있으며 이로 인한 영업 포기 및 손해에 대하여 LH에 이의를 제기할 수 없음

■ 임대차계약 해지 등에 따라 해당 상가를 우리공사로 명도할 경우 해당 상가를 공급받을 당시의 상태로 원상복구 하여야 함

■ 입점자격 상실, 임대차 계약상의 의무 불이행 또는 사업계획 미이행 등 발생 시 계약해지 또는 갱신계약이 거절될 수 있으며, 향후 우리공사 LH 희망상가(공공지원형 I형) 신청자격 제한이 있을 수 있음

#### **다. 기계식 주차장 등 운영·관리**

■ **(운영주체)** 대표법인이 **일괄 운영(마스터리스 방식)**을 원칙으로 함

■ **(임대조건 및 기간)** 주택의 부속시설로서 무상임대하며, 주택의 임대기간과 동일

■ **(운영관리)** 입주민의 불편을 초래하지 않는 범위 내에서 해당 기계식 주차장을 외부 주민에게 개방하고 사용료 징수 가능

○ **(유지비용)** 보험료, 정기점검비 등 유지관리비용은 **운영기관 부담**

○ **(관리책임)** 기계식 주차장 사용자 안전 관리 등 시설 운영에 따른 운영기관의 관리 책임 부여

- 수용할 수 있는 주차대수가 20대 이상인 경우 관리인을 의무 배치하여야 하며, 이로 인해 입주자에게 과도한 관리비가 부과되지 않도록 운영계획을 수립하여야 함

## 9

## 제출서류 및 작성기준

### ■ (제출서류)

제출물	규격	수량	비고
사업신청서	A4(210×297mm)용지 좌철(책자식)	원본 1부	• 표지 : 백상 아트지
사업계획서	A4(210×297mm)용지 좌철(책자식)	출력물 10부	• 내부 : 백상지
설계도면	-	1개	• CAD 및 PDF파일로 저장 제출

### ■ (제출서류 작성지침)

- 본 작성지침은 사업신청서, 사업계획서 및 설계도면 파일 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따른다.
- 제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 평가대상에서 제외할 수 있다.

#### ① 일반사항

- 제출서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부 자료의 제출 누락 등으로 공정한 평가를 저해할 수 있다고 판단될 경우, 사업신청자의 사업 신청을 무효로 하고 평가 대상에서 제외할 수 있다.
- 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 한다.
- 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공고일을 기준으로 한다.
- 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 별도의 작성지침이 없는 경우 백만원 단위로 표기한다.
- 모든 제출도서의 종이는 백색으로 한다.
- 제출된 사업계획서는 수정, 변경 및 보완할 수 없다.
- 사업계획서 등 신청서류상 업체명 및 브랜드 노출을 허용한다.
- 사업계획서의 내용은 명확한 용어를 사용하여야 하며 "할 수도 있다", "~이 가능하다, "~을 검토 중이다" 등과 같은 모호한 표현은 쓸 수 없다.
- 법인등기부등본 등 모든 제출서류는 공고일 이후 발급한 서류만 인정한다.
- 실물 제출서류는 직접방문 또는 등기우편으로, pdf 및 한글 파일은 USB에 담아 제출한다.

#### ② 사업신청서

- 《특화형 임대주택 사업신청서》는 <붙임2. 사업신청서 관련 서식 및 제출서류>에서 요구하는 서식 및 서류로 제출하며 그 구성은 <붙임2>의 순서에 따르며, A4(210×297mm) 용지를 좌철(책자식)한다.

### ③ 사업계획서

- 《사업계획서》는 A4(210×297mm)용지를 좌철(책자식)하고 전체 30쪽 이내(평가항목당 2쪽 이상)의 통합권으로 작성하며 누적 페이지수를 기재한다. 단, 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외하고 페이지수를 기재하지 않는다.
- 《사업계획서》는 <첨부1>의 서식과 구성에 따라 작성한다. 《사업계획서》상 기타 증빙 서류 등의 제출이 필요한 경우, 제출서류에 첨부하되 쪽수 산정에서 제외하고 페이지수를 기재하지 않으며 본문에는 요약하여 작성한다.
- 제출서류는 한글을 사용하여 **본문 기준 12포인트의 크기** 이하로 작성하되, 제목 또는 강조가 필요한 부분은 사업신청자가 임의로 정할 수 있다. 표와 그림 등은 jpg형식으로 제출 가능하다.
- 제출서류는 칼라 표현을 가급적 금지한다.
- 표지는 백색 아트지로 하며, 내부 내용물은 백상지로 한다.

### ④ 설계도면

- ※ 설계도서 작성 시 유의사항과 공고문 상의 건축설계지침을 반영하고, 우리 공사 표준평면과 실내 인테리어가이드를 활용 시 우대
- ※ 설계 유의사항, 건축설계지침 반영도가 낮은 도면은 심사불가로 반려
- ※ 캐드파일 및 PDF로 변환한 파일 각각 제출

#### ○ 제출목록 및 도면순서

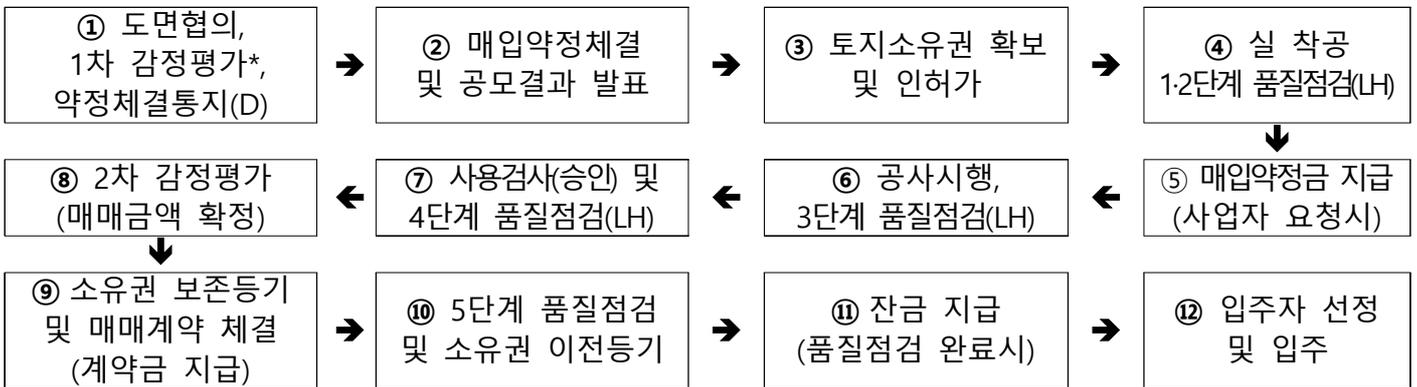
- 가. 도면표지, 도면 목록표
- 나. 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- 다. 설계개요서, 층별개요서, Type별 시설면적표, 호별면적개요(면적산출표는 사업계획서 상의 표 형태 사용)
- 라. 건물배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도
- 마. 층별 평면도·입면도·단면도
- 바. 오수, 우수계획도
- 사. 단위세대평면도(세대내 빌트인 및 가구배치 표시)

#### ○ 설계도서 작성 시 유의사항

- 가. 1층 바닥높이, 각층 반자높이, 슬래브·내벽·외벽 두께 및 설계강도 등 표기
- 나. 설계개요에 세대별 면적(확장면적 별도표기), 커뮤니티실, 경비실 등 면적 별도 표기
- 다. 호별 면적(전용+주거공용+기타공용)의 합계가 연면적과 일치하도록 작성
  - 주거공용 : 벽체, 복도, 계단실 등
  - 기타공용 : 부대복리시설(커뮤니티실 등) 및 지하주차장
- 라. 층별 층고 2,750mm이상 확보

- 마. 장애인 E/V 앞 휠체어 회전반경 표기(1,400\*1,400mm)
- 바. PD와 AD공간을 구획하고, 직관으로 계획
- 사. 발코니 확장이 있는 경우 평면도에 발코니 확장선 표기
- 아. 단열방식(외단열/내단열) 표현
- 자. 도면의 가독성을 해치지 않는 범위에서 가급적 북향이 상단부분에 위치하도록 작성
- 차. 설계도서에 건축사사무소 이름 및 담당자 연락처 명기
- 카. 신청 물건이 2개동 이상으로 동별 필지가 분할된 물건의 경우 동별 조감도 및 입면도 외 2개동 이상의 물건 전체를 확인할 수 있는 배치도 또는 조감도, 입면도를 추가하여 제출

## 10 공모선정 이후 매입 절차



- 공모선정결과 통지 후 **3개월 이내 설계도면 협의 완료**
- 약정체결 요청(문서) 통지 후 **3개월 이내 약정 체결**
- 약정체결 후 3개월 이내 토지 소유권 확보, 토지 소유권 확보 후 **6개월 이내 인허가 완료, 인허가 완료 후 2개월 이내 착공하여야 함**

\* 공모 선정에도 불구하고 감정평가 결과 일정규모(수도권 300억원, 비수도권 150억원) 이상의 물건은 매입 적정성 검토 시행(대상주택별 개별 통지하며 적정성 검토대상 금액은 변동 가능)

### < 품질점검 점검단계 및 점검내용 >

구분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계	기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용	철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근완료시	방수·단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검분야	건축물 배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인(시운전, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V등)	사용승인 각종 준공필증, 정확조, E/V등)
점검주체	품질점검팀	○	○	○	○
	주거자산관리부 주거지원종합센터	-	-	-	○

## ① 매입대금 결정

- **(제1차 감정평가)** 매매예정금액은 **우리 공사와 한국감정평가사협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인**이 각각 감정평가한 금액의 **산술평균**한 금액으로 결정하고 매입약정 체결
  - **(제2차 감정평가)** 최종매매가격은 사용승인(또는 사용검사) 후 제1차 감정평가를 수행한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 **산술평균** 금액으로 결정
  - **(매매예정금액)** 매입약정서상 매매예정금액은 **확정된 매매금액**이며,
    - 불가피한 설계변경에 따른 전용면적의 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질 수준을 반영하고, 시장상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 2차 감정평가를 시행
    - 이 경우 매매예정금액을 기준으로 **가격상승 요인은 +10%, 하락요인은 -10%까지**를 가격변동의 상·하한 기준으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정체결
- \* (예시) 매매예정금액이 100억인 경우 인상 상한 110억, 하락 하한 90억

## ② 매입약정 체결

- 공모에 선정된 사업시행자가 매매예정금액(제1차 감정평가금액), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정을 체결하고 준공 후에 본 매매계약 체결
- 공모 선정 후 약정체결 대상으로 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자(공동사업의 경우 구성원 포함) 및 시공사의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납 여부, 기존 근저당 설정 규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음
- **매입 약정체결 요청 통지 후 3개월 이내에 약정을 체결하여야** 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 공모 선정의 효력은 자동 상실. 다만, 1회에 한해 3개월 이내 기간연장 가능
- 위 기간 중 사업시행자와 우리 공사 양자간 약정체결한 후 토지신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정 체결함
- 매입약정 체결 후 **단순변심, 약정서상 해제사유**로 약정을 해제하는 경우 **위약금이 부과됨을 유의**

### \* 약정해지 위약금

- (약정금을 지급받은 경우) 지급받은 약정금액(선금 포함)의 10%
- (약정금을 지급받지 않은 경우) 감정평가수수료 및 감정평가수수료의 10%
- (공공주택특별법에 따른 주차기준 완화받은 경우) 매입예정금액의 10%

### 3. 매입가격 및 매매계약 체결

- (매입가격) 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 제1차 감정평가를 수행한 2개 감정평가법인이 평가(제2차 감정평가)한 금액의 산술평균한 금액으로 최종 매매가격 결정
- 4단계 품질점검 시 시공 품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가법인에게 참고용으로 제공 예정
- (매매계약) 소유권보존등기 완료 후 60일 이내에 매매계약 체결

### 4. 매입대금 지급

구 분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사 단계		착공시 (체크리스트 점검)	착공시 (구조물 점검)	마감공사 인테리어	준공	최종점검
대금 지급	근저당 방식	-	약정금 (50%)	-	계약금 (30%)	잔금 (20%)
	관리형 신탁방식	-	약정금 (60%)	-		잔금 (10%)

※ 점검 시 법적기준 충족, 성능 및 품질확보를 위한 설계변경을 요구할 수 있고 이에 따른 비용은 사업자 부담

#### ① 선금 및 매입 약정금

◆ 채권보전방식에 따라 **근저당 설정** 방식(담보신탁 포함)과 **토지신탁** 방식(관리형·차입형)으로 구분되며, 약정체결시점에서 사업시행자가 두 가지 방식 중 선택하되, 우리 공사는 사업 규모, 사업기간, 시공사 시공능력평가 등을 고려하여 토지신탁 방식을 필수 약정조건으로 제시할 수 있음

#### 가. 근저당권 설정 방식(담보신탁 포함)

구분	토지분 선금	매입약정금
용도	① 토지소유권 취득을 위한 잔금처리용 ② 토지등기부상 기존 근저당설정액 상환	-
지급금액	제1차 감정평가금액 중 토지분 평가금액의 50% 한도 내	제1차 감정평가금액의 50%(토지분 평가금액 한도) 범위 내(선금 지급된 경우 이를 차감)
지급시기	약정체결 후 사업자 요청 시	골조공사 완료 후 공사의 2단계 품질점검 완료 시
채권확보	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정	지급액의 120%에 해당하는 금액의 1순위 근저당권 및 지상권 설정, 계약이행을 위한 이행 지급 보증보험 가입[보증금액 : 2억 5천만원/보험기간 : 매입약정금 청구일~매매계약체결(예정)일]
유의사항	① 채권 확보 비용은 매도신청인 부담 ② 후순위 근저당 설정 불가하며, 담보신탁의 경우 공사 단독 1순위 우선수익권 설정	

## 나. 토지신탁 방식(관리형·차입형)

구분	매입약정금(선금은 미해당)
지급금액	제1차 감정평가금액의 60% 한도 내에서 지급
지급시기	골조공사 완료 후 공사의 2단계 품질점검 완료 시
채권확보	공사 단독의 1순위 우선수익권 설정 * 공사 동의를 있을 경우 매도신청인 및 타 금융사를 후순위 우선수익권자로 설정 가능
유의사항	① 채권 확보 비용은 매도신청인 부담 ② 대금 지급은 수탁사인 신탁회사의 관리계좌로만 지급 가능하며, 공사·매도신청인·신탁회사가 모두 동의하는 경우 대금 수령계좌 변경 가능

### ② 매매계약금

- 사용승인(또는 사용검사) 및 LH의 4단계 점검을 완료하고 소유권보존등기 후 매매계약을 체결하면 2차 감정평가금액의 80%(토지신탁 방식의 경우 90%까지 지급하며, 선금 및 매입약정금을 지급받은 경우 이를 차감)를 매매계약의 계약금으로 지급

### ③ 잔금

- 소유권이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 2차 감정평가금액으로 정산지급

※ (업무협약) 우리 공사는 일정규모 이상 매입물건의 안정적인 사업관리를 위해 관리형 토지신탁을 활성화하고자 다수의 신탁사와 업무협약을 체결하여 신탁 관련 사업 진행을 지원하고 있음

#### < 우리 공사 업무협약 신탁사 >

신탁사명	연락처	신탁사명	연락처
대한토지신탁	02-528-4477	신한자산신탁	02-2055-0000
한국자산신탁	02-2112-6300	코리아신탁	02-3430-2000
한국토지신탁	02-3451-1100	신영부동산신탁	02-6256-7800
KB부동산신탁	02-2190-9800	하나자산신탁	02-3287-4600
우리자산신탁	02-6202-3000	무궁화신탁	02-3456-0000
교보자산신탁	02-3404-3404	대신자산신탁	02-6362-1000
한국투자부동산신탁	02-6420-1800	코람코자산신탁	02-787-0000

### ◆ 전용 30㎡ 미만 주차기준 완화

- 공공주택 특별법 시행령 제37조 제4항에 따라 민간사업자가 공공주택사업자와 매입약정을 체결하고 주택을 매도하는 경우 완화된 주차 기준 적용 가능
- (적용대상) 전용면적이 30㎡ 미만 세대(혼합된 경우 세대별 적용)
- (주택유형) 청년, 고령자형으로 계획하는 주택
- (적용 입지기준) 전국 대상
  1. (청년형) 지하철역 출구 또는 대학교 교문으로부터 직선거리 500m 내
  2. (고령자형) 입지제한 없이 적용
- 적용프로세스
  - ① (선정심의) 완화 기준 도면으로 선정심의 → 심의통과 시 주차장 완화 계획을 기준으로 조건부 약정(추후 인허가 불가 시 위약금면제 약정해제 특약)
  - ② (증명서발급) 약정체결 후 매입약정증명서를 매도신청인에게 발급
  - ③ (인허가 시 제출) 사업시행자가 인허가신청 시 허가권자에게 제출
    - (사전확인필요) 완화적용은 각 지자체별 운용 시 반드시 적용되지 않을 수 있음에 따라, 매도신청인은 사업검토 시 해당관청에 사전문의 필요
  - ④ (준공 시 확인) 완화혜택에 따른 공공/민간 양자에게 일정 의무 부여
    - ① (공공주택사업자) 사용검사완료일(품질점검 4단계) 1개월 내 매도요청
    - ② (사업시행자) 매도요청 받은 날로부터 2개월 이내에 매도(매매계약) 의무
  - ⑤ 매도의무 미이행시 제재
    - ① (미계약시 지자체 통지) 계약체결기한(통보 ~ 2개월내) 매도하지 않은 경우 미계약한 사실을 지자체 통보 ⇒ 매도의무 조건 미이행에 따라 완화 전 주차장 설치기준 환원, 원상복구 불가 시 건축물대장에 위반건축물 등재
    - ② (매입약정서상 위약금) 매매예정금액의 10% 위약금 부과

◆ **매도자 및 사업자 세제혜택 제공**

- ① **공공매입임대주택 건설 목적 양도 토지 과세특례(조세특례제한법 제97조의9 제1항~제3항)**
  - (내용) 거주자가 공공매입임대주택을 건설할 자(공공주택사업자와 약정을 체결한 자)에게 주택 건설을 위한 토지를 양도함으로써 발생하는 소득에 대해 양도소득세의 10% 감면
  - (적용시기) 2024년 12월 31일까지 한시 적용
  - (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청
  - (세금추징) 주택건설사업자가 토지를 양도받은 날부터 3년 이내에 주택을 건설하여 LH에 양도하지 않을 경우 주택사업자는 양도세 감면액 상당액을 소득세 또는 법인세로 납부해야 함
  
- ② **토지등 양도소득에 대한 과세특례(법인세법 시행령 제92조의2 제2항 제6호)**
  - (내용) 공공매입임대주택을 건설할 자에게 주택 건설을 위한 토지를 양도하여 발생하는 소득에 대해 토지등 양도소득의 법인세액 추가납부 세율(10%) 배제
  - (적용시기) 2024년 12월 31일까지 한시 적용
  - (신청방법) LH에 '매입약정증명서' 발행 신청하여, '매입약정증명서'와 '세액감면신청서'를 납세지 관할 세무서에 제출 및 감면 신청
  
- ③ **공공주택사업자의 임대 목적으로 주택을 매도하기로 약정을 체결한 자에 대한 감면(지방세특례제한법 제31조의5 제1항~제3항)**
  - (내용) 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택을 건축하여 공공주택사업자에게 매도하기로 약정을 체결한 자가 해당 주택 등을 건축하기 위해 취득하는 부동산 및 주택 등을 건축하여 최초로 취득하는 경우 취득세의 10% 경감
  - (적용시기) 2024년 12월 31일 까지 한시 적용
  - (세금추징) 부동산을 취득한 날부터 1년 이내에 공공주택사업자의 임대가 목적인 주택 등을 착공하지 않을 경우, 최초로 취득한 주택 등을 6개월 이내 공공주택사업자에게 매도하지 아니한 경우 경감받은 취득세를 추징

- **(청탁금지)** 사업시행자가 청탁금지법 제5조에 해당하는 부정 청탁행위를 하는 경우 공사의 제재심의위원회 심의를 거쳐 제재 확정일 즉시 매입약정(매매계약 포함)을 해제하고, 청탁 행위자 및 소속법인이 매도하는 주택은 제재일로부터 10년간 매입 제한함
- **(직원등 소유주택 매입제한)** 사업신청자 본인 및 본인의 직계 존비속, 배우자 및 배우자의 직계 존비속이 前·現 공사직원(임원 포함)에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상으로 선정 불가함에 따라, 공모 선정이 되었다하더라도 사업신청자가 매입제한 대상에 해당할 경우 공모 선정은 무효로 함
- **(공모 선정 후 계획 변경 시)** 사업시행자측의 사유로 공모 선정 당시 설계내용으로 건축허가가 불가능하거나, 도면협의 과정에서 발생한 설계변경 사안이 중대한 경우 선정을 취소함
  - 다만, 변경사항에 대해 공사가 동의한 경우에는 가능하며, 이때 제1차 감정평가가 이미 종료된 경우 목적물 변경에 따른 감정평가를 재실시하며, **평가수수료 전액은 매도측이 지불해야 함**
  - \* 그 외 경미한 변경사항은 준공 후 최종 2차 감정평가 시 반영
- **(협력의무)** 사업시행자는 대상주택 선정 전·후에 필요한 현장 실태조사, 감정평가, 현장시설물 점검 및 우리 공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함
- **(주의의무)** 사업시행자는 매입약정 이후부터 우리 공사에 소유권을 이전할 때까지 우리 공사에서 제시한 **매입기준**에 적합하게 주택을 건설하는 등 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 함
- **(명의변경)** 신청서 상 명의와 다른 제3자로의 사업권 양도 등은 원칙적으로 금지(법인 대표자가 변경되는 경우 포함) 및 미준수 시 매입약정 미체결하고, 기 체결한 매입약정 및 매매계약을 해제할 수 있으니, 최초 신청 시 명의를 신중하시기 바라며, 다만 아래의 경우에 한해 약정 체결 전까지 신청인 변경을 허용함.
  - 매도신청인 개인이 신청접수 당시 관계자(법인 등기부상 확인 가능한 임원 등)로 등록된 법인의 명의로 변경하는 경우
  - 매도신청 법인이 신청접수 당시 법인 관계자로 등록된 자를 법인 대표자로 변경하는 경우
  - 매도신청인 개인을 대표자로 하여 설립한 법인으로 명의를 변경할 경우
  - 다만, 약정체결 이후라 하더라도 아래의 경우에는 증빙자료를 제출할 경우 공사 동의하에 명의변경을 허용할 수 있음
    1. 부도, 파산, 회생절차 개시 등 불가피한 경우.

2. 사업비 조달을 목적으로 하는 대출 등 금융상품 신청을 위해 법인 관계자에서 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우(명의변경 법인이 당초 매도신청인이 등록한 관계자에 해당하는 경우에 한하며, **법인 관계자라 함은 해당 법인의 등기임원 또는 재직 직원 등으로 객관적으로 관련성을 입증할 수 있는 자료를 제출하여야 함**)
3. 사업비 조달을 목적으로 하는 SPC, PFV 등 특수목적법인을 설립하여 해당 법인으로 매도신청인의 변경이 필요한 경우

■ **(적법 시공자)** 허가 설계도면에 의해 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자로서 이를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공 참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인 자료를 제출하여야 함.(우리공사는 시공능력을 감안하여 시공사 교체를 요청할 수 있음)

■ **(품질점검)** 사업시행자는 원활한 대금지급 및 점검일정을 고려하여 약정체결 후 1~5단계 품질 점검별 점검 가능일을 7일 전까지 우리 공사로 통지하고 일정을 협의하여야 하며, 우리 공사는 품질점검에 따라 사업시행자에게 일정한 조치를 요구할 수 있으며, 사업시행자는 14일 이내에 이행조치를 하고 그 결과를 통보하여야 함. 또한 우리 공사는 전항의 내용과는 별도로 주택에 대한 공정별 이행과정을 점검할 수 있고 매도신청인은 이에 적극 협조하여야 함

**< 품질점검 점검단계 및 점검내용 >**

구분		1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계		기초공사	골조공사	마감공사	준 공	잔금지급
점검내용		철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근완료시	방수·단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시 마감공사 필요 시	사용승인 (검사) 완료 후 1주일 내외	4단계 지적사항 확인
중점 점검분야		건축물 배치의 적정성 및 설계도서 이행확인	설계도서 이행 및 골조품질 상태확인	방수·단열 공사 등 설계도서 이행확인	마감품질상태 및 사용승인 이행확인(시운전, 각종 준공필증, 전기, 가스, 통신, 정화조, E/V등)	
점검주체	품질점검팀	○	○	○	○	○
	주거자산관리부 주거지원종합센터	-	-	-	○	○

■ **(하자담보책임)** ① 공동주택 및 50호 이상 오피스텔의 하자담보책임은 공동주택관리법 시행령을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 해당 금액에 대해 공동주택관리법 시행령에서 정하는 기간 동안 현금예치 하여야 함

② 그 외 주택 등의 하자담보책임은 주택법 등 관련 법을 따르며, 매도신청인은 하자보수보증금 지급을 보장하는 보증에 가입하여야 함. 다만, 보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 건물매입가격의 3%(보증기간 3년) 또는 미달하는 해당 금액을 현금예치 하여야 함

③ ①·② 에 부속된 근린생활시설을 매도하는 경우, 하자담보책임 및 방법은 근린생활시설이 부속된 해당 주택의 기준을 따름

- **(하자처리 및 입주지원)** 사업시행자는 준공 이전에 발생한 하자는 우리공사에 주택 인계 전 모두 처리하여야 하며, 인수인계 이후 최초 입주 전까지 공가기간에 주택의 하자예방 또는 하자처리에 협조하여야 함
- **(민원처리)** 사업시행자는 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원을 해결하여야 하며, 민원해결이 지연되는 경우 대금지급 등 후속 절차 또한 민원 해결 완료 전까지 지연될 수 있음
- **(약정 및 매매계약의 해제·해지)** 매매계약 전에 단계별 품질점검을 실시하고 **약정 시 제출한 도면과 현장 시공상태 상이(주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사항 발견 시 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며**, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 발견 시 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있음
- **(사업관리)** 공모결과 통보 후 3개월 내 도면협의 완료, 매입약정체결 요청 통지 후 3개월 내 약정 체결, 약정체결 후 3개월 이내 토지소유권 확보, 토지소유권 확보 후 6개월 이내 인허가 (건축허가 또는 주택건설사업승인) 완료, 인허가 완료 후 2개월 이내 착공 등을 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 우리 공사는 조속한 사업추진을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음
- **(사권설정금지)** 사업시행자는 매매계약체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음
- **(매입건수 제한)** 사업 참여자간 공정한 기회제공과 매도 편중현상 방지를 위해 동일 매도신청인의 매입약정(기존주택 매매계약 포함)을 '23년 2건으로 제한(전 지역 내 '23년 특화형 임대주택 모집공고(특정테마형 포함) 및 '23년 민간 신축 매입약정 매입공고, '23년 기존주택 매입공고에 의한 매입약정 체결 및 기존주택 매매계약을 합산)하며, 연 2건의 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 후 이를 초과하는 매도신청 또는 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건이 발견될 경우 즉시 해당 매도신청 건은 신청접수 취소되고, 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건은 매입약정(기존주택 매매계약) 해제됨을 알려드리오니, 이 점 유의하시기 바랍니다.
 

\* "건" 기준 : 동일인의 '23년 공고 이후 접수물건의 매입약정 또는 기존주택 매매계약일을 기준으로 함  
(예시 : '23년 접수 후 '24년으로 이월되어 매입약정 또는 기존주택 매매계약 체결 시 '24년 매입건수로 산정)

\* "동일인" 기준 : **(개인)** 매도자의 주민등록번호를 기준으로 확인  
**(법인)** 해당 법인(법인등록번호 확인), 법인대표 및 등기임원[사내이사 및 감사를 포함(주민등록번호 확인)]을 동일인으로 보아 매입약정(기존주택 매매계약 포함) 건을 합산
- **(신탁관련)** 기존에 근저당 및 담보신탁 등 방식에서 매입약정금 지급 전까지 관리형토지신탁 (차입형 포함)으로 변경 계약하는 경우 신탁방식의 약정금을 지급함(이 경우 한도 없이 매매 예정금액의 60%를 지급)
- 신탁사의 계약심의 시 시행사·시공사의 신용도, 재무역량 등에 따라 시공사 교체를 요구하거나 신탁계약체결이 거절 될 수 있음

- 사업신청과 관련하여 발생된 설계비, 부동산중개업소의 중개수수료 등은 우리 공사에서 지급하지 않음
- 사업신청자가 제출한 사업신청서류는 반환하지 않음
- 기타 이 공고문에 명시되지 않은 사항에 대하여는 「민법」, 「공공주택특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」, 「주택법」, 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 등 관련 상위 법령을 따름

2023. 10. 19.



**한국토지주택공사**

**민간제안형 특화형 임대주택 서류심사 기준표 (도시지역)**

구 분	평가항목	평가기준	배점	특점	비 고
임대 수요 (35점)	공가율 (35)	3% 미만	35		· 공사가 공급유형·지역별로 산정한 공가율 기준에 따라 배점
		3% 이상 6% 미만	30		
		6% 이상 9% 미만	25		
		9% 이상 12% 미만	21		
		12% 이상 15% 미만	14		
		15% 이상	9		
생활 편의성 (50점)	대중교통 접근성 (25)	0.5km 이내	25		· 지하철역 입구 또는 운행주기가 15분 이내인 버스정류장까지 직선거리  · 지하철역 입구까지 직선거리 0.5km 이내 5점
		0.7km 이내	23		
		1.1km 이내	18		
		1.5km 이내	13		
		1.5km 초과	7		
	상권(10)	대형마트, 백화점, 아울렛 등 광역상권	10		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내
		중소형마트, 시장 등 근린상권	6		
	의료(5)	병원, 의원, 보건소	5		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내 · 공급유형이 고령자, 일반유형의 경우 0.5km이내 5점 가점
	학교(5)	초등학교, 중학교, 고등학교, 대학교 등	5		· 학교 정문까지의 도보거리 · 신혼유형은 초등학교, 청년유형은 대학교가 0.5km 인 경우 5점 가점
	복지(3)	행정복지센터, 문화센터 등 복지시설	3		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내
공원(2)	숲, 호수, 강 등 근린공원	2		· 해당 시설로부터 직선거리 1km 이내	
공사 여건 (15점)	접면도로 넓이 (10)	9m 이상	10		· 주출입구에 면한 접면도로 기준  · 2개 도로 접합 시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향
		6m 이상 9m 미만	8		
		4m 이상 6m 미만	6		
	토지의 형상 (5)	정방형, 장방형	5		
		사다리형	3		
		자루형, 부정형, 기타	1		
합계			100		

\* 거리산정은 네이버, 다음지도 등 참조

## 민간제안형 특화형 임대주택 서류심사 기준표 (비도시지역)

구 분	평가항목	평가기준	배점	특점	비 고
테마 접근성 (20점)	테마 관련시설 접근성 (20)	0.5km 이내	20		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 사업자가 제안한 운영 테마와 관련 시설까지 도보거리 기준</li> <li>&lt; 테마 관련시설 예시 &gt; 복지시설, 의료시설, 육아시설, 도서관, 창업센터, 공공체육시설, 돌봄시설, 건강지원센터, 교육시설 등</li> </ul>
		0.7km 이내	18		
		0.9km 이내	16		
		1.2km 이내	14		
		1.5km 이내	12		
생활 편의성 (60점)	대중교통 접근성 (15)	1시간 이내	15		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 1km 이내 버스정류장에 정차하는 버스의 배차간격</li> </ul>
		2시간 이내	12		
		3시간 이내	9		
		4시간 이내	6		
	학교 (10)	0.5km 이내	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 학교 정문까지의 도보거리</li> <li>· 공급유형이 신혼의 경우 초등학교가 0.5km 이내 5점 가점</li> <li>· 공급유형이 청년의 경우 대학교가 0.5km 이내 5점 가점</li> </ul>
		0.7km 이내	8		
		0.9km 이내	6		
		1.2km 이내	4		
	의료시설 (15)	5km 이내	15		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당시설까지 승용차 주행거리 기준</li> <li>&lt; 시설 기준 &gt;</li> <li>· 의료시설 : 병원, 의원, 보건소 등</li> <li>· 복지시설 : 행정복지센터, 문화센터 등</li> <li>· 판매시설 : 중소형마트, 시장 등</li> </ul>
		10km 이내	12		
		15km 이내	10		
		20km 이내	7		
	복지시설 (10)	5km 이내	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당시설까지 승용차 주행거리 기준</li> <li>&lt; 시설 기준 &gt;</li> <li>· 의료시설 : 병원, 의원, 보건소 등</li> <li>· 복지시설 : 행정복지센터, 문화센터 등</li> <li>· 판매시설 : 중소형마트, 시장 등</li> </ul>
		10km 이내	8		
		15km 이내	6		
		20km 이내	4		
	판매시설 (10)	5km 이내	10		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당시설까지 승용차 주행거리 기준</li> <li>&lt; 시설 기준 &gt;</li> <li>· 의료시설 : 병원, 의원, 보건소 등</li> <li>· 복지시설 : 행정복지센터, 문화센터 등</li> <li>· 판매시설 : 중소형마트, 시장 등</li> </ul>
		10km 이내	8		
		15km 이내	6		
		20km 이내	4		
공사 여건 (20점)	접면도로 넓이 (15)	9m 이상	15		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주출입구에 면한 접면도로 기준</li> <li>· 2개 도로 접합 시 또는 북향도로인 경우 1등급 상향</li> </ul>
		6m 이상 9m 미만	10		
		4m 이상 6m 미만	5		
	토지의 형상 (5)	정방형, 장방형	5		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 필지가 여러 개인 경우 주동이 계획되는 필지를 기준으로 평가</li> </ul>
		사다리형	3		
		자루형, 부정형, 기타	1		
		합계			

\* 거리산정은 네이버, 다음지도 등 참조

## 민간제안형 특화형 임대주택 본심사 심사기준표

심사항목	심사기준	
<b>사업계획</b>	<b>계획의 적절성</b>	가. 사업계획 및 수행전략의 적정성, 실현가능성 - 사업목표와 방향이 적정한가? - 이용 주체에 대한 이해가 충분한가? - 운영테마가 입주자 특성에 부합하며, 실현가능한가? 나. 주제 적합성 - 테마형 매입임대 사업목적에 부합하는가? 다. 테마의 독창성 - 입주민 주거비 절감, 공동체 활성화 등 독창적이고 혁신적인 사업모델을 제시하였는가?
	<b>수요 적정성</b>	가. 임대수요의 적정성 - 계획한 운영테마가 지역에 필요한 내용이며, 계획규모 대비 입주수요가 지속적이고 충분할 것인가?
	<b>테마의 사회적 가치</b>	가. 사회적 가치 제고 및 지속가능성 - 지역사회가 직면한 문제를 해결하는데 기여하는가? - 지역 내 부족한 생활SOC가 계획되어 있으며, 지역주민의 삶의 질 향상에 기여할 수 있는가? - (상가) 입주민 등 일자리 창출계획 등이 실현가능한가?
<b>건축계획</b>	<b>고객중심 주거계획</b>	가. 입주자 안전 및 거주여건이 확보되는 단지계획 - 세대별 채광, 일조, 통풍, 조망권 확보를 위한 단지계획인가? - 입주자의 안전과 편리성을 고려한 동선 및 주차 계획인가? 나. 쾌적하고 편리한 주동계획 - 채광, 환기를 고려하고, 적정규모가 확보되는 쾌적한 공용공간(진입층 로비, 복도, 공용홀 등)이 계획되었는가? - 공용공간(필로티 하부 등)을 활용한 생활보조공간 및 세대 프라이버시를 침해하지 않는 휴게공간이 계획되었는가?
	<b>테마 부합성</b>	가. 입주계층의 라이프 스타일에 대응할 수 있는 단위세대 계획 - 입주자의 생활패턴을 고려한 맞춤형 평면계획인가? - 적절한 수납공간 계획 및 가구·가전 등의 배치를 고려한 평면계획인가? - 채광, 환기, 주거편의성 등 입주민이 거주하기에 적절한가? 나. 입주계층의 니즈에 부합하는 맞춤형 커뮤니티 설계 - 입주자 이용편의성이 확보되고, 운영테마를 구현할 수 있는 합리적인 커뮤니티 계획인가? - 공용부, 커뮤니티공간에서 소통과 교류를 촉진하는 계획인가?
	<b>디자인</b>	가. 디자인 창의성 - 지역특성을 반영하고, 인접시설 등을 고려한 창의적인 계획인가? - 하천, 보행로, 통학로 등 주변여건과 연계한 옥외공간, 보행동선 계획 및 커뮤니티 시설 디자인 특화계획 등이 있는가? 나. 실용성 및 거주성을 고려한 디자인 - 지나친 조형성 위주의 외관디자인 및 과도한 장식, 입면 요철·절곡 등 거주성을 저감하는 디자인을 지양하고, 실현 가능하면서도 소비자가 선호하는 디자인을 제시하였는가?
	<b>사업 용이성</b>	가. 공사여건 - 토지의 형상이나 레벨이 사업을 추진함에 있어 적절한가?

심사항목		심사기준
거주 편의성 등 입지여건	편의시설	가. 생활 편의시설 접근성 - 운영테마 관련시설 및 생활편의시설이 인근에 확보되어 있는가?
	교통	나. 교통 편의성 - 대중교통 접근성 또는 차량 접근성(도로 등) 등이 우수한가?
	정주여건	다. 정주여건 - 주변 환경 및 건물 등 거주여건이 양호한가?
임대 운영관리 계획	운영역량	가. 임대 운영·관리 역량 - 임대주택 운영을 위해 전문적인 능력을 보유한 인력이 충분한가? - 임대주택 운영관리 및 입주자 주거서비스 등 경험이 충분한가?
	운영전략	가. 조직 및 인력 구성 - 해당 주택(상가)의 임대운영을 위한 조직 구성 및 인력운영 계획이 체계적이고 적절한가?
		나. 운영계획의 체계성 및 적정성 - 입주자 모집계획이 구체적이고 실현가능한가? - 주거서비스 계획이 운영테마에 적합하고 실현가능·지속가능성이 있는가? - (상가) 사업아이템, 목적, 수익창출구조, 매출·비용 예상, 가격경쟁력, 마케팅, 기술력 등 경쟁력 확보방안 등이 적절한가?
		다. 입주자 주거비 부담 계획의 적절성 - 임대조건 및 관리비 부과 기준 등이 적절한가? - 입주자 주거비 부담을 절감하기 위한 계획이 적절한가?
라. 운영·관리 및 점검계획의 효율성·지속성 - 운영관리방안이 지속적으로 적용 가능하고 효율적인가?		

## 붙임2

## 사업신청서 관련 서식 및 제출서류

※공모 신청서 및 사업계획서 등 제출서류는 상기 순서에 맞춰 작성되어야 합니다.

작성 내용	비고
■ 사업신청서 표지	제1호서식
■ 사업신청서 목차	제2호서식
■ 특화형 임대주택 사업신청서	제3호서식
(첨부①) 법인등기부등본 원본 1부	첨부서류
(첨부②) 법인인감증명서 원본 1부	
(첨부③) 사업자등록증 사본 1부	
(첨부④) 신청자격 확인서류 1부	
(첨부⑤) 법인정관 사본 1부	
(첨부⑥) 재무제표증명서 원본 1부	
(첨부⑦) 국세·지방세 완납증명서 각 1부	
(첨부⑧) 토지대장 필지별 각 1부	
(첨부⑨) 토지등기부등본 필지별 각 1부	
(첨부⑩) 토지이용계획확인원 필지별 각 1부	
(첨부⑪) 자체 운영규정(입주자의 선정절차, 퇴거요건, 임대료 징수 등) 사본	
(첨부⑫) 임대운영 실적 증명서류 1부	
■ 서약서	제4호서식
■ 청렴서약서	제5호서식
■ 개인정보 제공 및 이용 동의서	제6호서식
■ 공사직원 여부 확인서	제7호서식
■ (해당시) 위임장(대표법인용-사업신청서 접수 시)	제8호서식
(첨부⑬) 위임인, 수임인의 신분증	첨부서류
■ (해당시) 신탁사무처리 요청(동의)서 ※ 등기부등본상 소유자가 신탁사인 경우	제9호서식
■ (해당시) 컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서	제10호서식
■ 사업신청 자체 점검표	제11호서식
■ 사업계획서	제12호서식



**【별지 제2호서식】**

1. 사업신청서 .....	00
(첨부①) 법인등기부등본	
(첨부②) 법인인감증명서	
(첨부③) 사업자등록증	
(첨부④) 신청자격 확인서류	
(첨부⑤) 법인정관	
(첨부⑥) 재무제표증명서	
(첨부⑦) 국세·지방세 완납증명서	
(첨부⑧) 토지대장 필지별	
(첨부⑨) 토지등기부등본 필지별	
(첨부⑩) 토지이용계획확인원	
(첨부⑪) 자체 운영규정	
(첨부⑫) 임대운영 실적 증명서류	
2. 서약서 .....	00
3. 청렴서약서 .....	00
4. 개인정보 제공 및 이용 동의서 .....	00
5. 공사직원 여부 확인서	
6. 위임장 .....	00
(첨부⑬) 위임인, 수임인의 신분증	
7. 신탁사무처리 요청(동의)서 .....	00
8. 컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서 .....	00
9. 사업공모 자체 점검표 .....	00





# 청 럽 서 약 서

당사는 한국토지주택공사(이하 “공사”라 한다)에서 시행하는 2023년 특화형 임대주택 사업자 공모(민간제안형-기획운영방식)에 참가함에 있어 부패 없는 깨끗한 사업 문화를 조성하고 청렴 사업 시행취지에 적극 부응하기 위하여 아래와 같이 “청탁 등 부정행위” 등을 하지 않겠습니다.

1. 특정인의 선정을 위한 담합을 하거나 다른 업체와 협정, 결의, 합의하여 공모의 자유경쟁을 부당하게 저해하는 일체의 불공정한 행위를 하지 않겠습니다.
  - 담합 등 불공정행위를 한 사실이 드러나 참가자격제한 처분을 받으면 그 제한기간 동안에는 공사가 시행하는 사업 공모에 참가하지 않겠으며, 공사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법령 위반여부 조사를 공정거래위원회에 요청하는 것에 대하여 이의를 제기하지 않겠습니다.
2. 공모와 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모 관련자에게 직·간접적으로 금품, 향응 등의 부당한 이익을 제공하지 않겠습니다.
  - 공모와 관련하여 담당 직원 및 평가위원 등 공모관련자에게 금품, 향응 등을 제공한 사실이 드러날 경우 계약체결 이전의 경우에는 공모선정 자격 취소, 계약체결 이후에는 당해 계약의 전부 또는 일부를 해제 또는 해지하여도 이를 감수하고, 민·형사상 이의를 제기하지 않겠으며 참가자격제한 처분 시 그 제한기간 동안에는 공사가 시행하는 사업공모에 참가하지 않겠습니다.
3. 당사(또는 대리인)는 제3자의 우월적 지위 또는 인적 관계를 활용하여 청탁(청탁시도 포함) 등 공사의 공모 심사과정에 공정성을 저해할 수 있는 각종 부정행위를 하지 않겠습니다.
  - 이를 위반할 경우 금회 공모 신청 건은 즉시 심사배제, 선정취소 및 계약 해제되고, 향후 당사가 매도할 주택까지 제재확정일로부터 10년간 공사의 매입대상에서 제외됨을 확인하고 이에 대해 일체의 이의를 제기하지 않을 것임을 확약합니다.

위 청렴서약은 상호신뢰를 바탕으로 한 약속으로서 반드시 지킬 것이며, 심의를 통해 선정될 시 본 서약내용을 그대로 약정하여 이행하고, 공모참가자격 제한, 약정해지 등 공사의 조치와 관련하여 당사가 공사를 상대로 손해배상을 청구하거나 당사를 배제하는 공모에 대하여 민·형사상 어떠한 이의도 제기하지 않을 것을 서약합니다.

2023년      월      일

법 인 명 :  
 주 소 :  
 대 표 자 : (인)

한국토지주택공사 사장 귀하

## 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서

「공공주택 특별법」 제53조 및 「부동산투자회사법」 제22조의2에 따라 국토교통부로부터 권한 위임받은 한국토지주택공사는 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자로서, 「개인정보보호법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「지방세법」 등을 근거로 아래 정보를 수집, 이용합니다.

개인정보의 수집 및 제공 항목

고유식별정보 주민등록번호	개인정보 수집항목 성명, 생년월일, 주소, 전화번호, 휴대전화번호
------------------	---

※ 주민번호 수집 법정주의(개인정보보호법 제24조의2)에 의하여 주민등록번호는 법령에 의해서만 수집 가능하며, 법령에 의한 수집 시에는 정보주체의 동의 없이 처리(수집, 저장, 이용, 파기 등) 가능합니다.

개인정보 보유 및 이용기간

신청일로부터 1년 (계약(약정체결)자는 영구)

개인정보 수집·이용 동의여부

[필수] 개인정보보호법 제15조 등에 따라, **본인 확인, 고지사항 전달, 매매계약을 위한 절차 진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래신고 등 관련 법률 의무사항 이행 등을 수집목적**으로 개인정보를 수집·이용하고자 합니다.

※ 위의 [필수] 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 우리 공사와 매매계약을 체결하지 못하거나 계약 체결을 위한 교섭이 불가능할 수 있습니다.

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까?      동의합니다.    동의하지 않습니다.

개인정보 제3자 제공 동의여부

[필수] 개인정보보호법 제15조 등에 따라, **매매계약을 위한 절차진행, 매매계약 체결 및 이행, 부동산 거래 신고 등 관련 법률 의무사항 이행, 도심특약 보증제도 등 정부정책 홍보** 등을 목적으로 개인정보를 제3자(매입업무 관련 감정평가업자, 법무사, 위탁 관리업체, 등)에게 제공하고자 합니다.

※ 위의 [필수] 개인정보 제3자 제공내역에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 그러나 동의를 거부할 경우 우리 공사와 매매계약을 체결하지 못하거나 계약 체결을 위한 교섭이 불가능할 수 있습니다.

☞ 위와 같이 개인정보를 수집·이용하는데 동의하십니까?      동의합니다.    동의하지 않습니다.

[선택] 개인정보보호법 제15조 등에 따라, **주택매매 관련 정보제공, 도심특약보증제도 등 정부정책 홍보 등 (SMS, 전화 등) 등을 수집목적**으로 개인정보를 수집·이용하고자 하며, 제3자(국토교통부, HUG, 금융기관, 주택건설 관련 협회 등)에게 제공하고자 합니다.

※ 위의 [선택] 개인정보 수집·이용에 대한 동의를 거부할 권리가 있습니다. 선택정보에 동의하지 않더라도 주택 매매신청에는 제한이 없으나, 해당 정보를 통한 서비스 안내는 불가능하게 됩니다. 동의한 경우라도 정보주체 본인이 수집목적 사용을 위한 [선택] 개인정보에 대해 삭제 의사 표시 시 수집된 개인정보를 열람 또는 이용할 수 없도록 즉시 파기 처리합니다.

☞ 위와 같이 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공에 동의하십니까?    동의합니다.    동의하지 않습니다.

※ 개인정보의 파기절차 및 방법 : 수집한 개인정보는 이용목적 달성 후 지체 없이(5일 이내) 파기하며, 종이 형태로 보유 중인 개인정보는 분쇄 또는 소각을 통해, 전자파일 형태로 보유 중인 개인정보는 재생 불가능한 기술적 방법을 사용하여 파기합니다. 다만, 관계법령의 규정에 의하여 보존할 필요가 있는 경우, 공사는 관계법령에서 정한 일정기간 동안 관련 정보를 보존합니다.

	20 . . .
성 명(법인명) :	(인)
생년월일(사업자등록번호) :	
주 소 :	
휴 대 전 화 번 호 :	





## 신탁사무처리 요청(동의)서

구 분	내 용	
신탁부동산	부동산 소재지	
신탁등기일	년 월 일	
계 약 관계인	위탁자	한국자산운용(주)
	수탁자	코리아신탁(주)
	우선수익자	(주)오케이저축은행
용 도	LH 특화형 임대주택 사업 공모 신청 관련 업무 일체 승낙 및 동의	

위 부동산은 부동산담보신탁 중으로 본 신탁계약에 의거하여, 상기 용도와 관련된 업무를 진행함에 승낙(동의) 합니다.

위탁자 - 법 인 명 :  
 - 대 표 : (인)  
 - 법인등록번호 :  
 - 주 소 :

수탁자 - 법 인 명 :  
 - 대 표 : (인)  
 - 법인등록번호 :  
 - 주 소 :

우선수익자 - 법 인 명 :  
 - 대 표 : (인)  
 - 주민등록번호 :  
 - 주 소 :

붙 임 : 사업자등록증 및 법인인감증명서 각 1부

한국토지주택공사 사장 귀하



# 사업신청 자체 점검표

## 1. 신청자격 적합여부

신청자격	<input type="checkbox"/> 비영리 법인 <input type="checkbox"/> 공익법인 <input type="checkbox"/> 협동조합 <input type="checkbox"/> 사회적 협동조합 <input type="checkbox"/> 사회적기업 <input type="checkbox"/> 대학		
	<input type="checkbox"/> 주택임대관리업자 <input type="checkbox"/> 중소기업 <input type="checkbox"/> 조합 <input type="checkbox"/> 예비사회적 기업 <input type="checkbox"/> 공공기관		
설립일	정관목적	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합	
임대실적	컨소시엄	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합	

## 2. 기본계획 적합여부

공급지역	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합	세대수	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합
면적	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합	커뮤니티시설	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합
근린생활시설	<input type="checkbox"/> 설치 <input type="checkbox"/> 미설치	기계식 주차	<input type="checkbox"/> 적합 <input type="checkbox"/> 부적합

## 3. 심사 제외 사유 ※ 1개 항목이라도 해당 시 심사제외

심사 제외 항목
<input type="checkbox"/> 개발이 예정된 지구(지역) 내 주택 <input type="checkbox"/> 최저주거기준 미달 또는 공급유형별 전용면적 기준 미충족
<input type="checkbox"/> 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택(농어촌 등 예외사유 미충족)
<input type="checkbox"/> 주거환경 저해시설 ( <input type="checkbox"/> 군부대 사격장, 화장장 <input type="checkbox"/> 공장 또는 위험물 저장·처리시설 <input type="checkbox"/> 일반숙박시설 <input type="checkbox"/> 위락시설)
<input type="checkbox"/> 지하(반지하 포함) 세대 계획 <input type="checkbox"/> 불법건축물 및 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있고 불법 및 법률상 제한사유 치유불가 주택
<input type="checkbox"/> 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지 점유 주택 <input type="checkbox"/> 진입도로 미확보 또는 사도인 주택
<input type="checkbox"/> 건축물 외벽 마감재료가 준불연재 또는 불연재 성능 미충족 <input type="checkbox"/> 엘리베이터 미설치 주택
<input type="checkbox"/> 세대별 전기 및 수도계량기 미설치 주택 <input type="checkbox"/> 건축 중인 주택 <input type="checkbox"/> 호당 매입 상한금액 초과
<input type="checkbox"/> 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 전·현직 직원(임원 포함)에 해당하는 경우(전 직원(임원 포함)은 퇴직일로부터 5년이 경과되지 않은자를 말함)
<input type="checkbox"/> 청탁 등 부정행위로 공사로부터 제재를 받은 행위자가 신청하는 주택
<input type="checkbox"/> 기타사유( )



I. 사업신청자 현황 ..... 00

II. 사업계획 ..... 00

III. 주택 임대운영·관리계획 ..... 00

IV. 주거서비스 계획 ..... 00

V. 근린생활시설 운영·관리계획 ..... 00

VI. 사회적가치 창출 계획 ..... 00

VII. 사업계획서에 기술한 내용을 입증하기 위한 증빙자료 등 [페이지수 제외]

VIII. 사업계획서 관련 보유 중인 경우 추가 제출 [페이지수 제외]

# 1. 사업신청자 현황 (휴먼명조 16포인트, 줄간격 160%로 작성)

※ 모법인이 별도로 있는 경우에는 모법인에 대해서도 작성 필요

## 1. 설립 목적 및 주요 연혁(휴먼명조 13포인트, 줄간격 160%로 작성)

본문 - 휴먼명조 12포인트, 줄간격 160%로 작성

## 2. 조직 및 직원 현황

※ 조직도 및 현황표로 제시, 상근자 수 기입

## 3. 이사회/운영위원회 명단

순번	성명	소속기관·단체/직위	비고
1			
2			
3			
4			

## 4. 연간 예산

세 입			세 출		
구 분	내 역		구 분	내 역	
	2022년(결산)	2023년(예산)		2022년(결산)	2023년(예산)
계			계		
정부보조금			사무비		
법인보조금			재산조성비		
기타후원금			사업비		
사업수입 (대상자이용료포함)			예비비		
기타수입			기타지출		

5. 외부 지원금 현황(최근 3년간)

※ 국가·지자체로부터 받은 운영비 지원내역을 포함하여 작성

연도	수행기간 (월-월)	사업명	지원금액	지원주체 (정부/민간)	평가결과
2023					
2022					
2021					

6. 주요사업 내용(실적 및 계획)

1) 주거복지 관련 사업 및 관리중인 임대주택 (휴먼명조 12포인트, 줄간격 160%로 작성)

- 운영 실적

수행시기	프로그램	활동 (운영규모, 수행방법 등)	지원주체 (공공/민간/자체)	참여 인원
'14.2~ '15.9	청년주택 공급	입주자들을 대상으로 협동조합을 구성하여 주택 50호를 조합원들과 함께 운영하며, 공 동의 생활 환경을 조성하고 주거안정을 도모	서울시 중구청	50명
총계	1개			

- 성과

2) 관리 중 임대주택 현황(해당하는 경우만 작성)

주택유형	주택소재지	관련사업명	관리호수	비고
다가구주택	서울시 영등포구	청년임대주택 공급	50호	
총계			50호	

- 성과

## II. 사업계획

※ 아래 사항을 포함하여 자유롭게 구체적으로 작성

### 1. 신청 주택

#### 1) 위치도



#### 2) 주변현황

※ 자유롭게 작성

3) 건축개요

주택유형	다가구□ 아파트□ 연립□ 다세대□ 주거용오피스텔□ 도시형생활주택□ 기타□ ( )			
입주자유형	일반□ 청년□ 신혼Ⅰ□ 신혼Ⅱ□ 다자녀□ 고령자□ 기타□			
운영 테마	운영하고자 하는 테마와 주요 서비스 기술			
대지조건	소재지			
	용도지역		지 목	
	용도지구		면 적	
종전대지 이용상태	나대지□ 노후주택□ (지하층 유□ 무□) 근린생활□ 숙박시설(모텔 등)□ 기 타 □ ( )			
접면도로현황	주출입구 기준 기존 6m도로에 14.16m 접합 부출입구 기준			
연 면 적	지상층 연면적 : m <sup>2</sup> 지하층 연면적 : m <sup>2</sup> 소 계 : m <sup>2</sup> (소수점 둘째자리까지 표기)			
건축면적		건 폐 율	계획 %	법정: %
용적율산정 연면적		용 적 율	계획 %	법정: %
건물규모	지하 0층, 지상 0층	세 대 수		
구조형식	철근콘크리트구조			
주차대수	법상 00대 / 계획 00대			
	자주식 00대 / 기계식 00대 ( 세대당 0.0대 )			
커뮤니티 설치여부	개( m <sup>2</sup> ) ( 동 층 )	E/V	인승( 대설치)	
근린생활시설 설치여부	개( m <sup>2</sup> ) ( 동 층 )	공공기여 제안	추가 커뮤니티공간, 추가빌트인, 근생 할인 매도제안 등	
매도희망가격	(총액)	억원	(호당)	억원

4) 현장사진

**전경사진**

\* (현장 여건에 맞게 촬영)

- 사업대상지 주변 반경 1km이내 기준
- 해당 사업부지를 빨간색 점선으로 표기하고,  
주변 주요시설물이 확인될 수 있도록 함

\* 네이버/다음 등 인터넷 상 지도 사용가능하며 현장 여건에 맞게 작성

5) 사업추진 일정

토지취득 (예정)	건축 허가	착 공	준공 (사용승인예정)	비고 (진행단계)
년 월 일	년 월 일	년 월 일	년 월 일	계획설계 <input type="checkbox"/> 기본설계 <input type="checkbox"/> 실시설계 <input type="checkbox"/>

6) 설계도면(별도 제출 가능)

- 도면표지, 도면 목록표
- 위치도, 도시계획사항, 지적도, 주위현황도, 대지사진
- 설계개요서 · 층별개요서 · Type별 시설면적표, 호별면적개요
- \* 면적 산출표는 아래 '표'형태 사용

• 전체 면적표

단위 : m<sup>2</sup>

구분	세대수	전용 면적	공용면적			면적		
			벽체공용	코아공용	소계	연면적 (A+B+C)	지상층 연면적	지하층 연면적
<b>도시형생활주택</b>		00	00.00	00.00	00.00	0,000.00	0,000.00	000.00
<b>부대 복리 시설</b>	<b>주민공동시설</b>						00.00	00.00
	회의실							00.00
	공방					00.00	00.00	
	000					00.00	00.00	
	000					00.00	00.00	
	관리사무소					00.00	00.00	
	지하주차장					00.00		00.00
	전기실/발전기실					00.00		00.00
	기계실					00.00		00.00
	펌프실					00.00		00.00
<b>소 계</b>					0,000.00	0,000.00	0,000.00	
<b>근린생활시설</b>						00.00	00.00	
<b>합 계</b>		00	00.00	00.00	00.00	0,000.00	0,000.00	0,000.00

※ 소수점 기입방법 : 소수점 셋째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

• 층별 면적표

단위 : m<sup>2</sup>

층별	주거용 오피스텔			근린생활시설			기타공용				합계
	전용 면적	공용 면적	소계	전용 면적	공용 면적	소계	주민공동 시설	관리 사무소	기계실/ 전기실 등	지하 주차장	
1층	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
2층	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
3층	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
<b>합계</b>	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00

※ 소수점 기입방법 : 소수점 셋째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

• 주택유형별 면적표

단위 : m<sup>2</sup>

주택 TYPE	호수	전용 면적 (A)	주거공용면적(B)		기타공용면적(C)				계약 면적 (A+B+C)	서비스면적 (발코니확장)
			벽체 공용	코아 공용	주민공동 시설	관리 사무소	기계실/ 전기실등	지하 주차장		
19A	00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
19B	00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00
<b>합계</b>	00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00	00.00

※ 소수점 기입방법 : 소수점 셋째 자리에서 절사하여 둘째자리까지 표기

- 건물배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도
- 층별 평면도·입면도·단면도
- 오수, 우수계획도
- 단위세대평면도(세대내 빌트인 및 가구배치 표시)

## 2. 신청배경 및 목적

### 1) 운영 테마 및 필요성

- 운영하고자 하는 테마와 주요 서비스
- 사업의 필요성  
(대상자 및 지역적 특성, 경험적 근거, 사업에 대한 이해, 지역사회 분석, 수요분석 등)
- 사업을 통해 얻고자 하는 구체적인 목표
- 목표 달성 확인 방법(기준)
- 장기적인 비전
- 법인 형태와 정관 목적과 본 사업의 적합성
- 기대효과

## 3. 조직 구성

### 1) 전문 인력 구성 및 운영계획

*※ 해당 사업을 수행하기 위한 인력구성 및 운영계획 작성*

#### - 전문 인력 구성

이름	*자격증 (신청사업 관련)	경력(년)/주요업무	역할	투입시간 (단위:1주일)

#### - 인력 운용계획

### 2) 추가 자원(예산 등) 투입 계획

- 추가로 투입할 자원의 규모
- 사용 계획

### 3) 운영기관의 조직 구성 및 운영

- 조직도 및 현황표
- 상근 인력 수
- 조직의 운영

## III. 주택 임대운영·관리계획

※ 아래 사항을 포함하여 자유롭게 구체적으로 작성

### 1. 입주자 모집계획

#### 1) 선발 기준 및 절차

사업자가 제시한 테마에 맞추어 입주자 선발기준을 마련하되, 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」에 따라 공급하여야 함

#### 2) 홍보방법

### 2. 임대 조건(임대보증금, 월임대료)

- 임대조건 설정 근거
- 입주 주택(호별) 1인당(보증금, 월임대료) 임대조건 참고 사례

희망주택	호수	공사 임대조건 (A) (전세로 최대 전환한 금액)	입주자 임대조건 (B)	대비 비율 (B/A)
인천시 동구 금곡동 53 (송림로62번길 21)	201호	-	-	커뮤니티
	202호	6,433만원	10,744만원	1.67
	203호	6,311만원	10,540만원	1.67
	301호	6,433만원	10,744만원	1.67
	302호	6,311만원	10,540만원	1.67
	303호	6,433만원	10,744만원	1.67
	401호	6,311만원	10,540만원	1.67
	402호	6,433만원	10,744만원	1.67
	501호	6,311만원	6,311만원	1.67
	502호	6,433만원	10,744만원	1.67
입주자 평균	-			

	기본임대료(시세 30%)		호별 (원룸의 경우 1인 평균과 동일)		1인 평균	
	보증금	임대료	보증금	임대료	보증금	임대료
201						
202	4,741,000	317,860	7,901,667	529,767	2,633,000	176,000
301	4,654,000	311,800	7,756,667	519,667	2,585,000	173,000
302	4,741,000	317,860	7,901,667	529,767	2,633,000	176,000
303	4,654,000	311,800	7,756,667	519,667	2,585,000	173,000
401	4,654,000	311,800	7,756,667	519,667	2,585,000	173,000
402	4,741,000	317,860	7,901,667	529,767	2,633,000	176,000
501	4,654,000	311,800	4,654,000	311,800	2,585,000	173,000
502	4,741,000	317,860	7,901,667	529,767	2,633,000	176,000
총계						

### 3. 입퇴거 기준 및 절차

### 4. 주택 관리계획

#### 1) 관리 및 운영 전담 인력(해당하는 경우만 작성)

이름	역할	직위	투입시간 (단위:1주일)	경력(년)/주요업무	자격증 (신청사업 관련)

2) 관리비

※ 월임대료 외에 입주자에게 받고자하는 일체의 금품 내역을 구체적으로 기술 (항목, 세부내역, 금액 등)

- 관리비 설정 근거 (관리비 부과 사유)
- 항목 및 세부내역
- 금액

희망주택	항목	세부내역	금액(월단위)	비고
인천시 동구 금곡동 53 (송림로62번길 21)				
	-			

3) 임대주택 관리 및 운영에 대한 자체 점검계획(전문가 모니터링 등)

4) 입주자 주거비 절감 계획

5) 기대효과

IV. 주거서비스 계획

1. 운영테마에 맞는 입주계층 및 주거서비스 계획(커뮤니티, 공동체 프로그램 등)

- 주거서비스 계획의 내용 및 특성

- 커뮤니티 구성 및 운영방식, 예산확보 등
- 임차인 참여 활성화 방안, 공동체 활동 지원 계획 등
- 주거서비스 프로그램

프로그램	활동 (수행방법)	시행 시기	대상 인원	전담 인력	시행 횟수/시간	비용

- 기대 효과

## V. 근린생활시설 운영·관리계획

※ 해당 주택 내 유상판매시설이 있는 경우 작성

※ 대표법인과 다른기관이 운영할 경우 기관현황 추가 작성 필요 (I.대표법인현황 양식과 동일)

### 1. 사업개요

- 1) 사업 아이템의 목적과 필요성
- 2) 사업 아이템의 구체적인 내용(제품 혹은 서비스의 내용, 가격, 유통경로 등)
- 3) 시장 및 경쟁사 분석과 차별화 방안
- 4) 수익창출구조(매출, 비용 예상)

### 2. 추진방법

- 1) 추진계획
- 2) 자금조달 및 운영계획

3) 마케팅 전략(가격, 홍보, 기술력 등)

4) 발생 가능한 문제 해결방안

5) 입주민과의 연계성 등

### 3. 조직구성

이름	역할	직위	투입시간 (단위:1주일)	경력(년)/주요업무	자격증

### 4. 관련 분야 경력 및 전문성 등

- 1) 기존 영업기간, 업종, 매출액
- 2) 관련 경진대회, 각종 수상 경력
- 3) 창업 교육, 실습 프로그램 이수
- 4) 특허권, 실용신안권 등

### 5. 사회적가치 창출 계획

- 1) 사회공헌 실적
- 2) 영업 활동을 통한 입주민 및 지역사회, 교육, 문화, 편의 등 기여도
- 3) 일자리 창출 계획 등

### 6. 기타 부대시설 운영 및 관리계획

- 1) 운영하고자 하는 기타 부대시설의 운영 계획, 입주민과의 연계성 등

## 2) 조직구성

이름	역할	직위	투입시간 (단위:1주일)	경력(년)/주요업무	자격증

## 3) 관련 분야 경력 및 전문성 등

# VI. 사회적가치 실현 계획

## 1. 지역사회 자원개발 및 연계 현황 및 계획

- 지자체 협약 등을 통해 현실가능한 구체적인 내용이 포함되어야 함

※ 이번 공모와 관련하여 지역사회에 공헌하거나 네트워크를 구축하여 활동을 진행하거나 할 계획이 있는 경우 그 내용을 구체적으로 기술(프로그램 또는 네트워크명, 활동 내용, 참여인원, 활동 시기, 기대 효과 등을 포함하여 자유롭게 기술)

## 2. 지역사회 공헌

※ 이번 공모를 통해 지역사회와 입주민에 기여할 수 있는 부문에 대해 자유롭게 기술

3) 사업 사고 이력 등 관리 능력의 적정성 (기존 사회적주택 운영기관만 해당)

◆ 상기 목록에 언급하지 않은 내용 중 사업시행자의 사업계획을 잘 드러낼 수 있는 부문에 대해서는 추가하여 자유롭게 기술 가능

## VII. 사업계획서에 기술한 내용을 입증하기 위한 증빙자료 등

※ 앞의 사업계획서에 기술한 내용을 입증하기 위한 증빙서류를 자유롭게 첨부

## VIII. 사업계획서 관련 보유 중인 경우 추가 제출

1. 조감도, ISO 등 홍보자료
2. 사업성 평가보고서 등
3. 수지분석표 : 한글, 엑셀 모두 가능(사업비 100억 이상인 경우 필수 제출)

공종	작업항목	지급자재 품목
건축	창호철물 교체	도어록, 크리센트, 도어체크, 도어스토퍼, 레일, 경첩, 호차, 가스킷
	주방가구 부속 교체	손잡이, 경첩, 배수흡통, 배수호스, 가스스프링, 선반지지대
	도장공사	수성페인트, 퍼티(벽체1면 등 소규모 공사에 한함)
	잡 공 사	실리콘(누수보수 제외), 백시멘트(양변기 주위 및 줄눈 일부 탈락)
기계	트랩 교체	P트랩, S트랩, 트랩패킹
	트랩 부속 교체	바닥트랩 부속(스텐상판, 봉수부속)
	욕실 액세서리 교체	컵대, 휴지걸이, 수건걸이, 배기휀
	양변기 부속 교체	플렉시블 호스, 불탑세트, 양변기 레버, 필밸브, 아이폰마개, 시트
	수전류 교체	샤워기수전, 욕조수전, 세면기수전, 싱크수전, 발코니수전
	수전류 부속 교체	수전카트리지, 샤워기헤드, 샤워기헤드걸이, 샤워기호스, 샤워기호수엘보, 세면기팝업, 세면기플렉시블호스, 싱크플렉시블호스
	계량기 교체	급수계량기, 급수계량기 패킹
소방	소방시설물 교체	단독경보형감지기, 가스타이머콕, 분말소화기
전기	전기시설물 교체	스위치, 콘센트, 안정기, 등기구 센서, 램프(공용부)
통신	통신시설물 교체	콘센트(TV유니트)