

2025년 GH 특화형 매입임대주택 사업공모

기존주택등 매입임대주택 업무처리지침(국토교통부훈령 제1898호) 제3조제1의3에 따른 “특화형 매입임대주택” 매입을 아래와 같이 공모합니다.

1 일반사항

가. 공모개요

○ 사업구조

- 민간제안형 : 민간이 자유롭게 테마를 제안하여 임대주택을 기획·설계·시공하고 준공 후 GH가 매입, 민간이 테마에 따른 입주자 선발 및 차별화된 주거서비스 제공 등 임대운영 및 관리까지 수행
- 특정테마형 : 민간이 GH가 제시한 테마와 건축기준에 맞게 임대주택을 기획·설계·시공하고 준공 후 GH가 매입, 지자체 또는 공공기관 등이 당초 목적에 맞게 임대운영 및 관리까지 수행

○ 운영테마

- 민간제안형 : 돌봄·육아·교육, 일자리·창업지원, 귀농·귀촌, 장애인·자립지원 등 사업시행자가 자유롭게 ‘운영 테마’ 제안
- 특정테마형 : 주거 및 보건·의료 지역돌봄을 융합한 주거안심 회복주택

○ 매입규모 및 대상지역 : 총 100호 내외 (일반, 청년, 신혼부부)

※ 매입규모는 신청·접수 결과 및 '26년 GH 기존주택매입임대주택 공급승인 물량 등에 따라 조정가능함

- 민간제안형 : 10호 이상 동별 일괄매입 원칙(*1동에 10호 이상 세대 구성)

입주유형	면적기준	주택유형	소재지
일반	전용 20㎡ 이상 85㎡ 이하	다가구, 공동주택(아파트, 연립 등), 주거용오피스텔, 도시형생활주택 등	경기도 전역
신혼부부	전용 36㎡ 이상 85㎡ 이하		
청년	전용 19㎡ 이상 60㎡ 이하		

- ※ 매입우대 : '25년 지자체 대상 매입임대주택 수요조사 결과를 반영하여 요구지역 및 테마(안성시 : 산업단지 청년 근로자 생활복지 테마) 신청시 가점부여
- ※ 가구 구성별 최소 주거면적 및 용도별 방 개수는 국토교통부 고시 「최저 주거기준」 이상을 충족하여야 함.
- ※ 지역(주민, 지자체 등) 의견청취 내용은 '사업계획서 서식11. 2. 신청배경 및 목적 1)운영테마 및 필요성'의 지역사회 분석, 수요분석에 반영

- 특정테마형 : 10호 이상 15호 이하 1개동 일괄매입

입주유형	면적기준	주택유형	소재지
일 반	전용 36㎡ 이상 59㎡ 이하 *세부기준은 3. 매입대상 주택기준 참조	다가구, 공동주택(아파트, 연립 등), 주거용오피스텔, 도시형생활주택 등	경기도 화성시

- ※ 사업장 특성상 불가피한 경우 15호를 초과하는 1개동 신청가능
- ※ 화성시 관내 특정 지역(1순위 : 만세구, 2순위 : 효행구) 매입우선
 - * 만세구: 우정읍, 향남읍, 남양읍, 마도면, 송산면, 서신면, 팔탄면, 장안면, 양감면, 새솔동
 - * 효행구: 봉담읍, 매송면, 비봉면, 정남면, 기배동

나. 공모 신청자격

○ 사업시행자 자격조건 기준

- 민간제안형 : 「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 받은 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, 제2조제7호에 따른 학교
6. 「민간임대주택에 관한 특별법」제2조제10호 따른 주택임대관리업자
7. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업
8. 「소비자생활협동조합법」제21조에 따라 설립된 조합

9. 「국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천제도 운영지침」에 따른 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야)
10. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
11. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단이 출자한 특수 목적 법인

- ※ 사업시행자는 신축 매입약정방식의 주택 매도실적이 있는 자(시행자)와 컨소시엄을 구성할 수 있음.
- ※ 컨소시엄의 대표법인을 사업시행자로 하며, 사업신청은 대표법인명으로 함.
- ※ 컨소시엄 구성원별로 업무 및 책임분담 등이 명기된 ‘컨소시엄 구성 및 대표법인 선임서’를 제출하여야 하며 대표법인에 대한 통지와 협의로 컨소시엄 구성원 전체에 대한 통지와 협의에 갈음함.
- ※ 사업시행자는 주택과 상가를 일괄운영하여야 함. (상가운영기관과 컨소시엄 구성 불가)

- 특정테마형 : 본 사업을 시행하고자 하는 자로 별도의 신청자격 없음

○ 제한사항

- 대상 사업장 토지 소유권 확보(토지매매계약 포함) 하였거나 토지소유자의 감정평가 동의서를 받은 경우에 한하여 신청 가능
- GH 매입임대사업에 동일 사업자의 동일 지역(시·군단위) 매입신청은 사업자별 연 1회까지 허용
- GH 매입임대사업에 동일 사업자의 매입약정은 사업자별 연 2회까지 허용(준공형 계약 포함)
- ※ 공고일 현재 '25년 이전에 매입약정 후 '25년까지 약정의 이행이 완료(예정)되어 매매계약을 하는 경우 해당 건은 적용 제외
- ※ 컨소시엄의 경우 컨소시엄 구성원 전체가 신청제한의 대상이 됨

2

신청접수

- 가. 접수기간 : 2026. 1. 5.(월) ~ 1. 30.(금)
- 나. 접수방법 : 우편접수 (방문접수 불가)
- 접수주소 : 경기도 수원시 영통구 센트럴타운로 43 경기주택도시공사 매입임대기획부
 - 신청기간 내 등기우편을 통해 접수 가능(마감일 우편 소인분까지 인정)
 - 신청서류 제출전 별도파일 E-mail 송부(home4989@gh.or.kr)
 - 신청서류 미비 시 접수 불가, 제출서류는 수정 및 반환 불가
- 다. 문의사항 : 031-220-3092, -2787

3

매입대상 주택 기준

◇ 주택 계획, 설계 및 시공 시 붙임4의 '설계·시공 및 마감자재 적용기준' 이상을 반영하여야 하며 건축법 등 관련 법령을 준수하여야 함

가. 주요 계획기준

【민간제안형】

- (운영테마) 민간이 자유롭게 테마를 제안하여 임대주택을 기획·설계·시공 및 운영
- (입주대상) 민간이 테마에 따른 입주자 선발
 - ※ 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 등 관련 규정을 준수하여야 함
- (규모) 동별 10호 이상, 총 50호 미만의 집합화된 주택
- (공간구성) 테마에 맞는 주택과 커뮤니티 공간 등으로 구성
- (전용면적) 테마에 따른 입주계층을 고려하여 계획
 - ※ 「1. 일반사항 가. 공모개요」의 민간제안형 면적기준에 따름
- (커뮤니티시설) 다목적공간과 특수목적공간 시설로 구분하여 계획하되 세대당 2.5㎡ 이상 의무 설치하고 주거기타공용면적으로 계획함을 원칙으로 함

- 다목적공간 : 창고, 무인택배함, 재활용 분리수거장, 옥상정원 등 입주민의 일상생활을 지원하는 공간으로 구성
- 특수목적공간 : 제안한 특정테마 운영을 위한 공간으로 구성
- ※ 지상 1층 설치가 원칙이며, 주택규모, 입주대상자 유형을 감안하여 1층 외 계획 가능
- ※ 근린생활시설로 계획하는 경우(단, 아래에서 정하고 있는 기준에 부합하는 경우에 한함) 면적 구분을 별도로 함
- ※ 필로티 층의 공간을 활용하여 세대별 다용도 창고(지하층 가능), 재활용 분리수거장, 옥상정원 및 1층 조경(벤치, 파고라 등) 등의 설치를 권장
- (근린생활시설) 근린생활시설이 포함된 주택은 원칙적으로 매입 지양
 - 단, 입주민과 지역주민 편의를 위해 테마에 부합하고 공익성이 있는 경우에만 매입가능(매입가격은 감정평가금액 80% 수준 에서 상호 합의하여 결정), 단 계획하지 않거나 과도하지 않은 수준에서 설계, 과도하거나 목적이 불분명할 경우, 근생 수요 등 고려하여 GH에서 매입 거절 가능
- (편의시설) 법령에 따라 주거약자 등에 대한 편의시설 확보가 요구되는 경우 관련 법령에서 정하고 있는 설치기준 등을 준수하여야 함
- (기계식 주차장) 자주식 주차계획 원칙
 - 대상요건 : 아래 ①~③ 조건을 모두 충족할 시 설치 가능
 - ① 도시철도역 출구로부터 직선거리 500m 내
 - ② 청년 유형
 - ③ 주거용 오피스텔 또는 도시형생활주택(소형주택)
 - 기계식 주차 비율

- 150세대 이상 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획
 - 150세대 미만 : 총 주차대수의 50% 이하로 계획하되, 기계식 주차 대수는 20대 미만인 경우 우대
 - 관리조건 : 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치
 - ※ 자주식 주차 우대 원칙, 건축계획과 주차계획 적정성 등을 고려하여 매입심의 시 결정
- 유의사항
 - 주거용 오피스텔, 도시형 생활주택(소형주택) 외 타 주택유형이 혼합된 경우, 타 주택유형에 따라 발생하는 주차는 자주식으로 계획

- 건물 내 포함된 근린생활시설의 주차는 자주식으로 계획
- 「공공주택 특별법 시행령」 제37조 제4항에 따라 완화된 주차 규정(세대당 0.3대)을 적용받는 경우 기계식 주차 설치 금지
- 카리프트방식, 엘리베이터방식, 평면왕복방식, 다층순환방식만 허용하되, 기계식 주차설비까지 명쾌한 차량 진출입이 가능해야 함
- 주거와 같은 동에 기계식 주차설비를 계획할 경우 단위세대 벽면과 연접하여 설치 불가, 복도·공용부 배치 및 별개 공간으로 완충 공간을 구획하고, 소음·진동 방지대책을 마련해야 함
- 기계식 주차타워 윗층에 주거세대 설치 금지(커뮤니티공간은 가능)
- 주차관리를 위한 주차관리실 의무설치
- (빌트인 설치) 입주유형을 “청년”으로 하는 경우 아래 기준 적용을 의무로하고 그 외 입주유형은 사업시행자가 제안

< 빌트인 가전·가구 적용 기준 >

구분	책상	의자	냉장고	전자레인지	세탁기	천정형에어컨	붙박이장	무인택배함	블라인드	Wi-Fi
규격	1인용	1인용	250L 이하	23L 이하	15kg 이하	2.3kW 이하	1,000 X 600	5단	1인용	외장형
기능	책꽂이 일체형	접이식	냉동, 냉장	자동 요리	세탁, 탈수	냉방	옷장	-	-	-
에너지 효율	-	-	2등급↑	-	2등급↑	2등급↑	-	-	-	-
설치 기준	호(실)	호(실)	호	호	호	호(실)	호(실)	동	실	동

【특정테마형】

- (운영테마) 주거 및 보건·의료 지역돌봄을 융합한 주거안심 회복주택
 - * 운영방안 : 지자체(공공기관 등 위탁가능)에서 GH 매입임대주택을 활용하여 입주자 모집, 선정 및 서비스 지원(일상생활지원, 의료건강지원, 정서지원, 주민프로그램) 등 운영
- (규모) 1동 10호 ~ 15호이하 집화화된 주택
- (입주대상) 지자체가 주거-돌봄 제공 대상으로 선정한 자 또는 병원·시설 퇴원, 퇴소자 등 조사 평가 후 대상자 선정

- (공간구성) 소규모 집합주택과 공동서비스 공간 등으로 구성
- (전용면적) 세대별 주거 전용면적 36㎡ ~ 59㎡ 계획(주거약자용, 방수 2개)
- (커뮤니티시설) 다목적공간과 특수목적공간 시설로 구분하여 계획하되 면적에 산정되는 부분은 주거기타공용면적으로 계획함을 원칙으로 함
 - 다목적공간 : 창고, 무인택배함, 재활용 분리수거장, 옥상정원 등 입주민의 일상생활을 지원하는 공간으로 구성
 - 특수목적공간 : 돌봄사업 추진을 위한 공간으로 동네 돌봄센터와 방문간호(재활)센터로 구성하며 아래 용도로 면적구분 함

* 특수목적공간 구성내용 및 계획기준

구분	주요기능	요구면적(전용)	용도구분
우리동네 돌봄센터	공유사무실, 상담실 등	60~100㎡	근린생활시설
방문간호(재활)센터	간호사, 물리치료사 등 전문인력 상주 치료실	33~50㎡	노유자시설 또는 근린생활시설

※ 커뮤니티시설은 지상 1층 설치가 원칙이며 공간계획 상의 제약으로 전체 1층 설치가 불가피한 경우 「우리동네 돌봄센터」 1층 배치를 우선으로 함

- (편의시설) 주거약자를 입주자로 하는 주택으로 관련법령에 따른 “주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준” 등 기준을 준수하여야 함
- (기타) 대상지 조건 및 상위계획 기준 등에 따라 신청주택(1개동)의 세대수가 15호를 초과(단, 50호를 초과할 수 없음)하는 경우 서식1. 사업신청서에 사유를 기재하여야 하며 이때 초과하는 세대수에 대하여는 상기 (편의시설) 의무설치 기준을 적용하지 아니할 수 있음

※ 상기 주요 계획기준 “특정테마형”에서 정하고 있지 않는 사항은 「가. 주요 계획기준 “민간제안형”」을 따름

나. 매입 권장사항

- 의무기준 이상의 커뮤니티시설을 설치하거나, 유형별 커뮤니티 설치기준 충족 권장
- 공용부 유희부지를 활용한 태양광 발전 설비 계획 권장

- 의무기준 이상 주거약자 편의시설 설치 및 친환경 인증 건축계획* 포함 설계 권장
*「지방세특례제한법 시행령 제24조」에 따른 취득세 및 재산세 경감 대상 건축물

다. 매입 제외 대상

◇ 매입심의에서 통과하였더라도 아래 대상에 속하는 것으로 판명되는 경우 부적격 대상으로 매입대상에서 제외됨

- 드라이비트, 스톤코트, 파벽돌(벽돌타일 등) 등으로 마감 계획한 주택
- 국토계획법상 용도지역 중 주거·상업·준공업지역 외에 소재한 주택
* (제외) 녹지지역, 전용·일반공업지역, 농림지역 등
- 배출시설 설치제한지역에 소재한 주택으로 오수 등이 하수종말처리장으로 연결 불가능한 주택
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역, 「공공주택 특별법」에 의한 공공주택지구 및 도심 공공주택 복합지구, 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구 등 개발이 예정된 지역(지구) 내의 주택
 - 다만, 개발이 예정된 지구(지역)가 지자체와 지구(구역) 지정의 해제를 합의한 경우 등 해제 절차가 진행 중인 경우, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비구역 중 현지 계량방식의 주거환경개선사업계획이 확정되거나 준공된 경우, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 의한 재정비촉진지구 중 존치관리구역으로 지정된 경우에는 관련 부서의 의견을 들은 후 해당 지구(구역) 내의 주택을 매입대상주택으로 선정할 수 있음.
- 국토교통부 공고 「최저주거기준」에 미달하는 주택
- 도시가스 및 상하수도 미설치 지역의 주택(다만 농어촌 등 지역 여건상 미설치 지역이나, 매도자가 설치하여 주거에 문제가 없도록 조치하는 경우 매입할 수 있음)
- 직선거리(가장 가까운 대지경계선 기준) 500m 이내에 군부대 사격장·화장장과

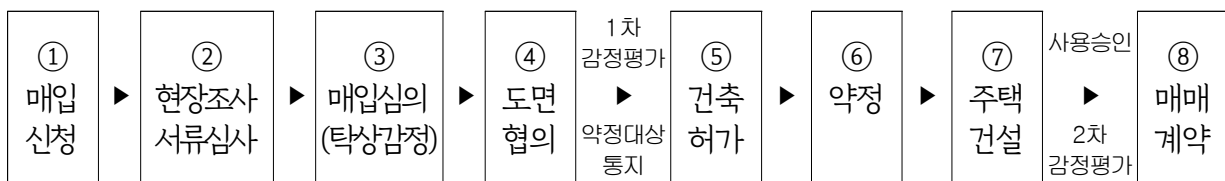
직선거리 50m 이내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조의2 제1항 제1호 및 제2호의 시설이 있는 지역의 주택(다만, 주유소·석유판매취급소·자동차용 천연가스충전소는 해당 부지를 매도 신청하거나, 직선거리 25m를 초과하는 지역의 주택은 매입 대상 주택으로 선정 가능)

- 「건축법 시행령」 별표1 제15호 중 일반숙박시설, 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설과 연접한 주택 (다만, 청년유형은 해당 조건과 무관하게 매입할 수 있음)
- 법률상 제한사유(건축법 위반, 압류, 가압류, 경매개시 등)가 있는 주택(다만, 불법 및 법률상 제한사유를 치유하고 구조상의 문제가 없는 경우 매입가능)
- 맹지 또는 타인 소유의 담장 등 시설물에 의해 부속토지가 점유된 주택(반대의 경우도 매입 대상 주택으로 선정할 수 없으며 다만, 점유해소 가능한 객관적 증빙자료 제출 시 매입 가능)
- 주택 진입도로가 미확보되거나 사도인 주택(다만, 진입도로가 사도인 경우 매도 신청 시 무상귀속 또는 기부채납 계획을 조건으로 하거나 「사도법」 제4조에 따라 시장·군수·구청장의 허가를 받고 사용료가 없는 사도는 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
- 세대별 전기 및 수도계량기가 설치되지 않은 주택
- 매도신청 접수 시점을 기준으로 건축법에 의한 착공신고를 완료한 주택(약정 대상 통지 이후 가능)
- 매도신청인 본인 및 본인의 직계 존·비속, 배우자 및 배우자의 직계 존·비속이 前·現 GH 임직원에 해당하는 경우 신청주택을 매입대상 주택으로 선정할 수 없음. [다만, 前 GH 임직원은 퇴직일로부터 5년이 경과하지 않은 자를 말한다]
- 청탁 등 부정한 행위로 GH로부터 제재를 받은 행위자가 매도(중개)하는 주택 (제재확정일로부터 10년간 매입 제한)

- GH '설계 시공 및 마감자재 적용기준' 에 부적합한 주택
- 본 공고문에서 정하고 있는 사항을 준수하지 않은 경우로 사안이 중요하다고 판단하는 경우
- 신청필지에 대해 토지소유권 미확보(토지매매계약 포함) 하였거나 토지소유자의 감정평가동의서를 미제출한 경우
- 기타 GH 매입심의위원회에서 매입이 곤란하다고 판단한 주택

4 매입대상주택 선정

가. 매입 절차



※ ⑤와 ⑥의 선후는 바뀔 수 있음.

나. 주요검토사항

- 현장조사·서류심사 : 기반시설, 생활편의성 등 입지여건 등 현장조사 및 서류심사
- 매입심의 : 사업계획, 건축계획, 테마의 적정성, 임대 운영·관리계획 등 종합심사
 - 매입심의 시 사업신청자는 사업계획에 대한 프리젠테이션을 시행하고 질의응답 후 종합하여 매입여부 결정(민간제안형 사업신청자에 한함)
- 심의결과 : 매입심의 결과는 사업신청자 본인 또는 대리인에게 개별 통보

다. 유의사항

- 사업시행자는 현장조사 및 감정평가 등의 절차수행에 적극 협조하여야 함.
- 접수마감일로부터 매입심의까지 약 2개월, 매매이행약정 체결까지 약 3~6개월 이상 소요됨. (사업신청 물량, 인허가 일정 등을 고려하여 탄력적으로 운영)

- 감정평가액이 GH의 예산대비 높다고 판단되거나, 매입심의위원회에서 매입이 곤란하다고 판단되는 주택 등은 매입이 제외될 수 있음.
- 사업신청 관련 발생한 설계비 및 중개수수료 등 비용은 GH에서 지급하지 않음.
- 매도신청자측 사유로 매입결정된 물건이 건축허가 및 사업승인 과정에서 세대 수 증가 또는 세대 전용면적 등의 증감 발생시는 재매도 신청 후 재심의하며, 감정평가 재실시 등이 필요한 경우 매도자가 비용 부담함.
(당초 사업부지에 일부필지가 추가/제외 되는 경우, 세대수 또는 세대 전용면적이 10%이상 증감하는 경우, 주요한 설계사항의 변경 등)
- 다만, 변경사항에 대해 GH가 동의하는 경우 재심의 절차 생략 가능
- 매입약정 체결 이후에도 위와같은 변경사항이 발생할 경우 동일하게 처리하고 변경 약정 체결

5 제출서류 및 작성기준

가. 제출서류

제출물	규격	수량	비고
사업신청서	A4(210x297mm)용지 좌철(책자식)	원본 1부	<ul style="list-style-type: none"> • 표지 : 백상 아트지 • 내부 : 백상지
사업계획서 *민간제안형에 한함	A4(210x297mm)용지 좌철(책자식)	출력물 1부	
설계도면	A3(420x297mm)용지 좌철(책자식)	출력물 1부	
기타서류	타입별 호별 면적표	출력물 1부	
PPT발표자료 *민간제안형에 한함	A4(210x297mm)용지 좌철(책자식)	출력물 10부	매입심의 대상에 한하여 제출

※ 「붙임1. 사업신청서 관련 제출서류 및 서식」, 「붙임2. 사업계획서 서식」 및 「붙임3. 타입별 호별 면적표 양식」을 준수하여 작성·제출

- ※ 설계도면 : 설계개요, 건축물 배치도, 대지 횡·종단면도, 주차계획도, 층별 평면도, 단위세대 평면도, 입면도, 단면도, 우수·오수 계획도, 실내외 재료마감표 등
- ※ 사업신청서, 사업계획서, 도면 등 자료 일체를 PDF로 저장하여 이메일(home4989@gh.or.kr)로 제출
(단, 조감도는 jpg 파일, 붙임3의 타입별 호별면적표 EXCEL파일 추가제출)

〈메일제출 형식〉

- 메일제목 : 신청자명_토지지번
- 제출서류 파일제목 : “사업신청서(신청자명_토지지번_특화형(제안형)), 사업계획서(신청자명_토지지번_특화형(제안형)), 설계도면서(신청자명_토지지번_특화형(제안형)), 기타서류서(신청자명_토지지번_특화형(제안형))” 표기

- ※ 매입심의 대상에 한하여 사업계획서 및 설계도면 등 제출서류를 추가로 요청할 수 있음

나. 제출서류 작성지침

- ◇ 본 작성지침은 사업신청서 등 제출도서 작성 시 반드시 지켜야 할 사항으로 본 지침에서 제시하지 않은 사항은 사업신청자의 판단에 따름.
제출서류가 미비하거나 내용 중 허위사실이 발견될 시에는 평가대상에서 제외할 수 있음

【일반사항】

- 제출서류 중 각종 서식 및 증빙서류 누락, 열거된 항목의 기재 누락, 붙임 또는 첨부자료의 제출 누락, 근거자료 위·변조 작성 등으로 공정한 평가를 저해할 수 있다고 판단될 경우, 사업신청자의 사업 신청을 무효로 하고 평가 대상에서 제외할 수 있음.
- 제출된 사업계획서는 수정, 변경 및 보완할 수 없음. (단, GH가 요청하는 경우에 한해 수정, 변경 및 보완 허용 가능)
- 사업계획서 등 신청서류상 업체명 및 브랜드 노출을 허용함.
- 사업계획서의 내용은 명확한 용어를 사용하여야 하며 “할 수도 있다”, “~이 가능하다”, “~을 검토 중이다” 등과 같은 모호한 표현은 쓸 수 없음.
- 표기는 한글과 아라비아 숫자를 원칙으로 하되 필요한 경우 영문 표기도 가능하며, 미터법을 사용하여야 함.

- 기간 계산은 다른 규정이 없는 한 공모 공고일을 기준으로 함.
- 금액계산은 VAT(부가가치세)를 포함한 금액을 기준으로 별도의 작성지침이 없는 경우 백만원 단위로 표기하여야 함.
- 법인등기부등본 등 모든 제출서류는 공고일 이후 발급한 서류만 인정함.
- 제출서류는 한글을 사용하여 본문 기준 12포인트의 크기 이하로 작성하되, 제목 또는 강조가 필요한 부분은 사업신청자가 임의로 정할 수 있음. 표와 그림 등은 jpg형식으로 제출 가능함.
- 기준쪽수 초과, 제출서류 규격기준 위배, 흑백 이외의 색상 적용 등 작성지침 위반시 쪽당 0.2점(최대 5점) 서류심사 감점 적용

【사업신청서】

- 사업신청서는 <붙임1> 서식 순으로 작성하며 관련 첨부 및 증빙자료를 포함하여 A4(210*297mm)용지를 좌철 후 제출

【사업계획서】

- 사업계획서는 A4(210*297mm)용지를 좌철하고 전체 30쪽 이내의 단면인쇄 통합권으로 작성하며 누적 페이지수를 기재함. 단, 표지, 목차, 간지는 쪽수 산정에서 제외하고 페이지수를 기재하지 않음.
- 사업계획서는 <붙임2>의 서식과 구성에 따라 작성함. 사업계획서 상 기타 증빙 서류 등의 제출이 필요한 경우, 제출서류에 첨부하되 쪽수 산정에서 제외하고 페이지수를 기재하지 않음.

【프리젠테이션 파일】

- 매입심의 대상에 한하여, 매입심의 시행 전 GH의 통지일까지 제출하여야 함.
- 사업계획서의 작성내용을 활용하여 사업계획서 목차에 따라 작성하되, 제출된 사업계획서에 포함되지 않은 내용은 사용할 수 없음.
- File은 ppt 확장자 형식의 파일로 작성함.(배경은 그림이 없는 백색)
- 사업신청자는 평가 시 원활한 진행을 위하여 ppt 확장자 형식의 파일과 함께 PDF 변환파일 및 출력물(A4)을 제출하여야 함.

- ※ 평가 시 PDF파일이 제공되오니 색 변경, 음영, 동영상, 애니메이션, 플래시, 소리 추가 등 불필요한 편집은 생략하여야 함.
- 30페이지 이내(표지·목차·간지 제외, 누적 페이지 기재)로 작성하고 발표 시간 등 세부사항은 별도 공지함.
- 발표자는 공모 공고 이전부터 재직하고 있는 사업신청 법인의 직원에 한하며, 발표 당일 재직기간이 명기된 재직증명서를 제출하여야 함.
- ※ 단, 대표법인의 대표가 발표하는 경우에는 재직증명서 제출을 생략함.

6 매입절차 및 매매예정금액 등의 결정

가. 매입절차

- 사업공모 공고 : GH 홈페이지 공고
- 현장조사, 서류심사 및 매입심의를 통해 매입대상 결정
 - ※ 매입심의 전 탁상감정 실시하며 탁상감정업체는 GH에서 1개 법인을 선정함
- 매입심의 통과된 주택은 GH 설계도면 검토
 - ※ 설계협의 과정에서 GH의 요구사항(관련도면 제출, 설계수정 및 「설계 시공 및 마감자재 적용기준」 등)을 수용하지 않을 시에 약정체결 불가 및 매입대상 제외
- 1차 감정평가(GH와 감정평가협회가 각1개 법인 선정, 산술평균 금액으로 결정) 후 매매이행약정 체결
- 주택건축 및 단계별 품질점검
 - 사업신청자는 주요공정 단계별 품질점검을 받아야 하며 GH에 단계별 점검시기 7일전까지 점검 요청하여야 함

구분	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
공사단계	기초공사	골조공사	마감공사	준공	잔금지급
점검시기 및 내용	기초 철근배근 완료시	최상층 슬라브철근 배근 완료시	방수단열공사 및 바닥소음완충재 완료 시, 마감공사 필요 시	사용승인(검사) 완료 후	4단계 점검사항 이행 확인

※ 검사 미요청으로 GH의 단계 점검 미이행시 매매이행약정 해제 또는 해지 될 수 있음.

※ GH가 제시하는 점검기준을 충족하여야 하며, 골조공사 점검시 1층~최상층 골조공사 층별감리확인서 및 감리보고서 제출해야함.

※ 사업시행자는 단계별 품질 점검에 적극 협조해야 함.(설계·시공조건 이행자가 체크리스트 등 필요한 서류를 요구할 수 있으며, 관련 서류 미제출 및 지적사항이 조치되지 않거나 법적인 하자가 개선되지 아니한 건축물에 대해서는 약정이 해지 또는 해제될 수 있으며 매입이 불가함.)

○ 사용승인 후 2차 감정평가를 통해 최종 매매가격 결정

○ 사용승인 및 보존등기 완료 시 매매계약 체결

※ 매매계약 전에 공정별 현장 품질점검을 실시하고 도면과 현장 시공상태 상이(주요자재 상이 포함) 및 구조적 하자 등 부적합 사유 발생시 매매계약을 체결하지 않을 수 있으며, 매매계약 체결 후라도 부적합 사항 발견 시 매매계약을 해제 또는 해지할 수 있음.

○ 5단계 품질점검 및 소유권이전 후 잔금지급

다. 1차 감정평가 : 매매예정금액

○ 매매예정금액은 GH와 감정평가협회가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고 매입약정 체결함.

라. 2차 감정평가 : 매매가격

○ 최종 매매가격은 사용승인 후 1차 감정평가를 수행한 동일한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정함.

※ 최종 매매가격은 매매예정금액(1차 감정평가결과)을 기준으로 가격상승은 +10%까지 가격하락은 -10%까지를 상하한으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정체결함

- 매입대상으로 선정된 주택의 신청자가 GH에서 제시하는 매매예정금액(1차 감정평가), 매입조건 및 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우 매매이행약정을 체결하고, 사용승인 후에 매매계약(2차 감정평가)을 체결함.
- 매입약정 체결 전 GH가 선정한 전문가가 설계 및 구조 안정성 검토를 실시하며 설계 및 구조 안정성 등에 문제가 발견될 경우 매입약정 체결이 유보 또는 거부될 수 있음
- 매입심의에서 매입 결정되어 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자(공동사업의 경우 구성원 포함) 및 시공사의 신용도, 재무상태 및 시공능력, 세금체납여부, 기존 근저당 설정 규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음.
- 매매이행약정 체결시 매도신청자는 약정 체결일로부터 3개월 이내에 토지소유권을 완전히 확보하여야 함(단, 부분약정 체결하는 경우 최종 약정체결일 기준)
- 매입약정 체결 통지일로부터 3개월 이내에 약정을 체결하여야 하며, 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실. 다만, 1회에 한해 3개월 이내에서 기간연장 가능함.
- 매입약정 체결 시 “건축물 구조기준 등에 관한 규칙”에 의거 구조안전 및 내진 설계 확인서를 제출해야함(단, 설계진행상황에 따라 인허가 단계에서 제출할 수 있음)
- 위 기간 중 사업시행자와 GH 양자 간 약정체결한 후 토지 신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정 체결함.
- 약정체결 후 단순 변심, 약정서상 해약사유로 약정을 해약하는 경우 위약금 부과됨

【약정해지 위약금】

- ① 약정금(선금 포함)을 지급받지 않은 경우 : 감정평가수수료 + 감정평가수수료의 10%
- 위약금 지급을 담보하기 위해 약정체결시점에 위약금에 해당하는 금액 지급을 담보하는 보증증권을 제출해야함[보증기간 : 매입약정체결일 ~ 매매계약(예정)일]
- ② 약정금(선금 포함)을 지급받은 경우 : 지급받은 약정금액(선금 포함)의 10%
- 단, 「공공주택특별법 시행령」에 따라 주차기준 완화를 적용받은 경우 위약금은 매매예정금액의 10%

※ 단, 「공공주택특별법 시행령」에 따른 기준을 충족하여 주차기준 완화 (0.3대/호) 적용이 가능하나 해당 지자체 인허가 불가에 따른 약정해지 시 예외적으로 위약금을 면제함

9 매매가격 및 매매계약체결

- 매매가격은 사용승인(또는 사용검사) 후 1차 감정평가를 수행한 2개의 감정평가법인이 2차 감정평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고, 소유권보존등기 완료 후 매매계약을 체결
- 주택 준공 후 매도자가 안전진단 전문기관을 통해 안전진단을 실시하고 안전진단 보고서를 GH에 제출하여야 함

10 매입대금 지급

가. 선금

구분	근저당권방식(담보신탁 포함)	토지신탁방식(관리형·차입형)
용도	토지소유권 취득 관련 잔금 처리, 근저당 상환 또는 담보신탁 우선수익권 상환	초기 사업자금 지원
지급액	1차 감정평가(토지)액의 50% 이내	1차 감정평가(토지)액의 50% 이내
지급 시기	약정체결 후 매도인 요청 시	약정체결 후 매도인 요청 시
채권 확보	지급액의 120% 1순위 근저당 및 지상권 설정 - 담보신탁은 지급액의 120%로 단독 1순위 설정	GH와 다른 대주가 공동 1순위 우선수익권 설정(지급액의 120%)
유의 사항	후순위 근저당 설정 불가	대금 지급은 수탁사인 신탁회사 관리계좌로만 지급 가능

나. 매입이행약정금

구분	근저당권방식(담보신탁 포함)	토지신탁방식(관리형·차입형)
지급액	1차 감정평가액의 50% 이내(선금 지급분 제외)	1차 감정평가액의 60% 이내(선금 지급분 제외)
지급 시기	최상층 골조공사 완료 및 2단계 품질점검 완료 후	최상층 골조공사 완료 및 2단계 품질점검 완료 후
채권 확보	지급액의 120% 1순위 근저당 및 지상권 설정 - 담보신탁은 지급액의 120%로 단독 1순위 설정 - 계약이행지급보증보험 가입(2.5억원/~매매계약일)	GH 단독 1순위 우선수익권 설정 (지급액의 120%)
유의 사항	후순위 근저당 설정 불가	대금 지급은 수탁사인 신탁회사 관리계좌로만 지급 가능

다. 매매계약금

- (계약금) 사용승인 및 GH의 4단계 점검을 완료하고 소유권보존등기 후 2차 감정평가금액(매매계약금)으로 매매계약을 체결하면, 2차 감정평가금액의 80%를 계약금으로 지급(토지신탁의 경우 90%까지 지급하며, 선금 및 매입약정금을 지급 받은 경우 이를 차감)
- (잔금) 소유권이전등기 및 5단계 품질점검 완료 후 2차 감정평가금액으로 정산 지급

11 임대관리(민간제안형)

◇ 사업시행자(운영기관)은 향후 입주자 모집기준 등 운영 전반에 관하여 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」 및 GH 내부규정 등을 준수하여야 하며, 임대차 계약체결 시점에 상위기준 변경시 변경된 기준에 따름

가. 주택임대 운영·관리

【운영주체】

- 준공 후 주택의 임대 운영·관리는 사업시행자가 직접 수행하여야 하며(이하 ‘운영기관’이라고 함), 운영기관이 운영관리 능력이 없다고 판단될 경우 GH가 직접 임대운영을 할 수도 있고, 운영기관은 이의를 제기할 수 없음.

【임대차계약】

- 임대차계약은 5단계 품질점검 완료 후 진행함
- 2년 단위로 임대차계약을 체결하되, 최대 20년까지 가능함.
 - 운영기관의 사업계획 이행 여부, 임대조건 및 관리비 부과기준 준수여부 등 운영실태에 대하여 연 2회 이상 점검하고, 2년 마다 평가를 통하여 재계약 여부 결정

【임대료 등 임대조건】

- 감정평가에 의하여 산정한 시중 전세가격의 30% 수준에서 임대보증금과 월임

대료로 나누어 산정함.

- 임대보증금 중 잔금은 입주지정기간 종료일에 일괄 납부하며, 임대료는 후불 납부

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

- 운영기관은 잔금 납부 후, 해당 주택 및 부속 시설 등을 인계 받음
- 운영기관이 임대차계약서 상에 기재된 기한까지 임대료 등 미납 시 지연손해 금율을 적용하여 산출한 연체료 부과(연체료 요율 등 세부사항은 GH 내규에 따름)
- 운영기관은 운영 등에 소요되는 비용 등을 포함하여 입주자에게 시중 전세가격의 50% 이하로 공급함.
- 임대차기간 동안 운영기관이 입주자로부터 받는 임대차보증금은 임대인에게 납부하는 임대차보증금의 110% 이내를 유지해야 함
- 임대보증금과 월임대료의 상호 전환 시 전환이율 및 한도 등은 GH 내규 등을 기준으로 임대차계약 시 별도로 정함.
- 재계약 시 관계법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 월임대료가 인상될 수 있으며 전환이율 등은 실제 적용 시점에 변동 가능함
- GH와 운영기관 간 임대차 계약 체결 후 공실(空室)이 발생하더라도 이를 이유로 임대차 계약조건을 변경할 수 없음.

【입주자 모집】

- 운영기관은 GH와 주택 임대차 계약을 체결 후 입주자 모집공고를 시행하여야 하며, 잔금 완납 후 입주자를 입주시켜야 함(단, 예외적으로 사전 모집이 필요할 경우 GH의 동의를 득한 경우에 한해 가능함)
- 운영기관은 입주자 모집공고를 시행하기 전 임대보증금 반환 보증보험에 가입하여야 하며, GH에 관련 증빙을 제출하고 입주자모집 공고문에 관련 내용을 포함하여 공고하여야 함.

- 운영기관은 입주자모집 시 공고문이 관련규정(기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침 등)에 위반됨에 없는지 GH에 사전 승인을 득하여야 하고, 공고 시 GH에 관련 내용을 공지하여야 함
- 운영기관은 입주자모집 시 주택 정보 제공을 위한 위치도, 주택 내·외부 사진, 평면도 등의 자료를 제작·게시하여야 하고, 자체 운영규정을 사전 공지하여야 하며 공고문에 전대·양도 금지 내용을 명시하여야 함.
- 차량 미소유 및 미운행 조건으로 모집할 수 있음을 밝혀야 함.
- 입주자의 입주자격은 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조 제2항에 따라 각 호에 정하는 기준으로 하며, 이 경우 입주순위는 적용하지 아니함
- 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
- 운영기관은 입주자의 자격확인을 위해 GH에 자격검증을 요청하여야 하고, 운영기관은 검증결과에 따라 계약체결 후 14일 이내에 계약체결 결과를 GH에 보고하여야 하며 이때 입주자의 개인정보가 보호될 수 있도록 조치하여야 함 (자격 검증 요청 및 결과회신은 공문을 통해 진행(검증내용 : 무주택, 소득, 자산, 기금, 타임대 거주 여부 등)
- 입주지정기간은 임대차계약 체결일로부터 3개월 내로 함
 - 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

【임대 운영관리】

- 운영기관은 수선유지 등 주택 관리 업무를 자체 또는 위탁하여 수행함을 원칙으로 하며, 업무 위탁시 공동주택관리법 제52조의 주택관리업에 등록된 법인에 위탁하여야 함.
- 운영기관은 GH와 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 매입임대주택 주택관리업무 범위]

구 분	업무세부사항
임대운영	<ul style="list-style-type: none"> • 압퇴거 시 열쇠불출 • 공가 정기점검 및 공가관리비 납부 등 공가관리 • 공급 시 주택개방 등 입주대상자 주택열람 지원 • 입주자 안내사항 전달, 임대료 납부독려 등 업무 협조 • 거주자 실태조사 협조업무 • 퇴거세대 확인 업무 (하자보수 필요여부 등) • 입주자 민원 및 불만사항 해결
자산관리	<ul style="list-style-type: none"> • 하자 접수 시 현장 확인 및 긴급 조치 • 압퇴거세대 시설물 점검 • 옥내외 보수공사 완료 확인 • 승강기, 소방안전, 전기안전 등 시설물 안전관리 • 긴급사항 발생 시 현장확인 및 공사 연락 • 하자처리 완료 세대 점검 및 보고 • 운영기관 전담 하자보수 업무, 입주세대 내부안전 점검
주택관리	<ul style="list-style-type: none"> • 전기, 수도 등 각종 계량기 점검 • 세대별 공과금 배분·수납·납부 • 복도, 계단, 주차장 등 공용부분 청소 • 세대소독 및 방역작업(1회/년 이상)

※ 운영기관 전담 하자보수 업무는 붙임5 ‘경미한 유지보수공사 항목’을 따른다.

- 수선유지는 GH의 시설관리지침에 따라 보수하며, 입주자의 과실 또는 이와 유사한 경우에는 운영기관에서 보수 책임이 있음.
- 운영기관은 「기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조 제13항에 각호에 해당하는 경우 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있음
- 운영기관이 관련 법령과 임대차 계약에서 정한 준수사항을 위반하거나 운영상 중대한 문제가 발생하는 경우에는 계약기간 중이라도 임대차 계약을 해지할 수 있음.
- 운영기관은 GH의 운영관리 업무 관련 협조 및 정보 공개 요청 등이 있을 시 이에 적극적으로 응하여야 함.

- 임대 운영·관리 시 GH 기준을 벗어난 사항이 적발될 경우 임대차 계약이 해지될 수 있음
- 특화형 매입임대주택은 불법 전매·전대가 불가하며 이를 위반할 경우에는 관계 법령에 의하여 민·형사상 처벌을 받게 됨.
- 향후 입주자 모집 등 임대 운영 전반에 관하여 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 및 GH 내부 규정 등을 준수하여야 하며, 임대차 계약체결 시점에 상위 기준 변경 시 변경된 기준에 따름

【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 GH로 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 GH의 별도 규정이 생길 경우 그 규정을 따라야 함
- 공동주택관리법 시행령 별표2 관리비의 비목별 세부명세에 따라 부과할 수 있으며, 필요 시 GH 승인을 득하여 부과항목을 추가할 수 있음
- 인건비로 인한 입주자 부담이 증가하지 않도록 청소비, 경비비 등 가능한 경우 외부 용역 이용
- 호별 계약면적에 비례하여 부과하고, 공가 관련 비용은 운영기관이 부담함

【기타사항】

- 커뮤니티시설은 입주자의 친목, 교류, 동호회 활동 등 입주자 주거서비스 활용 등 공동 사용에 한해 허용하고, 사무실 등 사적 사용 금지
- 운영기관은 공모신청 시 제출한 사업계획서대로 운영하여야 하며, 부득이 사업계

획을 변경할 경우 GH에 사전 승인을 득하여야 함

- 운영·관리계획은 선정 이후라 하더라도 GH의 계획 조정 요구가 있을 수 있으며, 수용하는 경우에 한해 계약 가능

나. 상가 운영·관리

【운영주체】

- 운영기관이 해당 근린생활시설을 일괄 운영(마스터리스)하는 것을 원칙으로 함.

【임대차계약】

- “가. 주택임대 운영·관리”의 임대차계약에 관한 사항과 동일함
단, 입점자격 상실 등 불법사용, 임대차 계약상의 의무 불이행 또는 사업계획 미이행 등 발생시 계약해지 또는 갱신계약이 거절될 수 있음.

【임대료 등 임대조건】

- 감정평가에 의하여 산정한 시중 전세가격의 50% 수준에서 임대보증금과 월임대료로 나누어 산정함
- 임대보증금 중 잔금은 입주지정기간 종료일에 일괄 납부하며, 임대료는 후불 납부

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

- 운영기관은 잔금 납부 후, 해당 주택 및 부속 시설 등을 인계 받음
- 운영기관이 임대차계약서 상에 기재된 기한까지 임대료 등 미납 시 지연손해금을 적용하여 산출한 연체료 부과(연체료 요율 등 세부사항은 GH 내규에 따름)
- 재계약 시 관계법령이 정한 범위 내에서 임대보증금 및 월임대료가 인상될 수 있으며 전환이율 등은 실제 적용 시점에 변동 가능함
- GH와 운영기관 간 임대차 계약 체결 후 공실(空室)이 발생하더라도 이를 이유로 임대차 계약조건을 변경할 수 없음.
- 운영기관은 상가 권리금 등 기타 이와 유사한 권리를 주장할 수 없음.

【임대 운영관리】

- 본 사업의 특화테마에 부합하고 「건축법」에 의한 근린생활시설에 해당하는 업종만 입점 가능함. 단, 장의사, 단란주점, 총포판매소, 안마시설소 등과 오염물 배출 및 소음발생 업종 등 입점 부적합 업종은 불가하며, 인근 상권과 충돌가능성이 높은 편의점(슈퍼), 부동산 업종 제외
- 최초 입점시 사업계획서에 제출한 영업 업종을 유지하여야 하며, 업종변경은 입점 6개월 이후 업종변경 사유의 적합성, 업종의 적합성, 인근 타 영업자와의 업종 충돌 가능성 등을 종합 고려하여 GH가 승인한 경우에 한하여 가능함.
- 준공 후 내부경계 비내력벽 철거, 출입문 추가 또는 변경 등 설치된 시설물의 변경 또는 신규 시설물 추가는 불가하며, GH의 동의 없이 구조변경, 증축 또는 개축하는 경우 이에 대한 손해배상, 원상복구 및 기타 법적 책임을 져야 함.
- 입점 후 인근 신규상권 형성, 동종업종 개업 등에 따라 업종 간 경쟁이 심화되는 등 영업환경이 변화될 수 있으며 이로 인한 영업 포기 및 손해에 대하여 GH에 이의를 제기할 수 없음.
- 임대차계약 해지 등에 따라 해당 상가를 GH로 명도할 경우 해당 상가를 공급받을 당시의 상태로 원상복구 하여야 함.

다. 기계식주차장 운영·관리

【운영주체】

- 운영기관이 해당 일괄 운영(마스터리스)하는 것을 원칙으로 함.

【임대차계약 및 임대료 등 임대조건】

- 주택의 부속시설로서 무상임대하며, 주택의 임대기간과 동일

【임대 운영관리】

- 보험료, 정기점검비 등 유지관리비용은 운영기관 부담
- 기계식 주차장 사용자 안전 관리 등 시설 운영에 따른 관리 책임 부여
- 수용가능 자동차 대수가 20대 이상인 경우 관리인을 의무 배치하여야 하며, 이로 인해 입주자에게 과도한 관리비가 부과되지 않도록 운영계획을 수립하여야 함.

- 사업신청과 관련하여 발생된 설계비 및 중개수수료 등의 비용은 GH에서 지급하지 않으므로 사업시행자가 부담하여야 함.
- 사업신청 단계에서는 토지의 소유권 취득여부와 상관없이 신청이 가능하나, 매매이행약정 후 3개월 이내에 토지매입을 완료해야 함. (토지계약과 관련하여 추가 확인자료를 요청할 수 있으며, 이를 응하지 않을 경우 매입신청이 불가함.)
- 인허가 완료 후 착공 등 후속 절차를 성실히 이행하여야 하며, 이행이 지체될 경우 GH는 조속한 사업추진을 최고할 수 있으며, 최고에도 불구하고 이행하지 않을 경우 매입약정을 해제할 수 있음..
- 사업신청자는 사업신청 이후 소유권이전 등기 시까지 선량한 관리자로서의 의무를 다하여야 하며, 잔금 수령 시까지 목적물에 대한 위험을 부담함.
- 대지가 다수의 필지로 구성된 경우, 계약체결일 전까지 합필을 완료하여야 함.
- 매입결정 통지 이후에 사업시행자(사업신청자)의 채무 등 부득이한 사유로 제3자 명의변경을 요청하는 경우 매매이행약정 체결 전 단계에서의 명의변경이 가능하나, 매매이행약정 체결 이후에는 명의 변경이 불가함.(약정체결한 사업의 시행권을 양도할 수 없음. 단, 부도, 파산, 개인회생 등 불가피한 경우에만 GH 동의하에 인정함.) 이때 명의 양수자는 양도자의 기존 탁상감정평가금액 및 양도자가 수인한 GH의 매입 관련 절차 등 일체 권리의무를 포괄적으로 승계함.
- 주택 설계 및 시공시 GH가 제시하는 「설계 시공 및 마감자재 적용기준」을 반영해야 하며, 수용하지 않을 경우 매입이 불가함.
- 매입주택의 선정은 GH에서 제시한 매입기준 등에 적합한 주택 중 입지여건, 기반시설, 생활편의성, 디자인·설계품질, 테마에 따른 임대운영, 매입가격 등을 종합적으로 고려하여 선정함.
- 감정평가액이 GH의 예산대비 높다고 판단되거나, 매입심의에서 매입이 곤란하다고 판단되는 주택 등은 매입이 제외될 수 있음.

- GH 매입기준에 부적합한 주택은 매입목표물량에 미달하더라도 매입하지 않으며, 매입기준에 부합하더라도 지역별 매입물량이 초과될 경우 매입하지 않을 수 있음.
- 사업시행자는 인허가 신청 전, GH에 인허가 예정도면을 제출하여 GH 의견을 반영하여야 하며, 건축 인허가를 득할 시 3일 이내 GH에 인허가 도면을 제출하여야 하고, 착공 후 단계별 점검시기 도래 7일전까지 GH에 점검요청을 하여야 함.
- 매입대상으로 결정된 주택 등의 사업시행자는 건축허가 도면에 따라 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설업자이어야 함.
 - ※ 매매이행약정시 적법한 시공업자 여부를 확인할 수 있는 건설업 등록증, 시공참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인자료를 제출하여야 함.
- 선금 및 매입이행약정금 지급시 채권확보를 위한 근저당, 지상권 설정과 이행지급보증보험 가입 등과 관련한 설정비용과 보험가입비용 등은 사업신청자 부담으로 함.
- 사업시행자의 세금체납, 대상토지에 근저당 설정액 규모 등에 따라 매매이행약정 및 매매계약 체결, 선금, 매입이행약정금, 계약금, 잔금 등 지급이 불가할 수 있음.
- 관리형 토지신탁을 이용하여 사업자금을 확보할 경우 매매이행약정 체결, 매입이행약정금 신청, 매매계약 체결 등 일체의 절차와 관련하여 GH가 지정한 법무사에서 매도신청자가 제출한 신탁계약서, 신탁원부 등 신탁계약 관련 서류와 권리관계를 검토하며, 검토결과 매입 추진이 불가능하다고 판단되는 경우에는 매입심의위원회의 매입결정에도 불구하고 매입하지 않을 수 있음.
- 사업시행자는 GH의 설계협의 및 건축공정별 점검에 적극 협조하여야 하며 단계별 점검 미이행 시 매매이행 약정이 해제 또는 해지될 수 있음.
- 매매협의 후 계약체결일 이전까지 건물 및 대지에 대한 보전처분, 제한물권 등 GH와 협의되지 않은 채권채무관계는 모두 말소해야 함.
- 매매계약 체결 시 하자보증보험증권 또는 하자보수보증서를 제출하여야 하며,

보증보험 가입이 불가 또는 기간 및 금액이 기준에 미달하는 경우에는 건물매입가격의 3%(보증기간 3년)를 지급 유예함(또는 현금예치)

※ 주거용 오피스텔의 경우 ‘공동주택관리법’상 시설공사별 담보책임기간을 준용하여 하자보수보증증권을 발급해야 함.

- 사업시행자는 소유권 이전 후 잔금 전까지 GH에서 제시한 매입기준에 적합하게 주택을 건설하며, GH에서 요청하는 하자보수, 매입조건 및 계약사항을 성실히 이행하여야 함.
- 사업시행자는 매매이행약정 주택 선정 전후에 필요한 현장실태조사, 감정평가, 현장시설물 점검 및 GH가 요구하는 품질점검에 적극 협조해야 함.
- 사업시행자는 매매계약체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음.
- 인접토지 경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 경우에는 GH에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 사업시행자의 비용부담, 현장안내 등을 적극 협조하여야 함.
- 사업시행자는 건축과정에서 발생하는 임금체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원에 대해 해결해야 하며, 민원해결이 지연되는 경우 매매이행약정, 선금 및 매입이행약정금 지급, 매매계약, 계약금 및 잔금 지급이 지연될 수 있음.
- 사업시행자는 소유권이전등기 이전에 발생한 민원에 대해 해결하여야 하며 매입신청한 물건의 부속시설을 타인 소유의 대지 내에 설치할 수 없음.
- 준공시 GH에서 주택명칭(브랜드) 제안하는 경우 건축물관리대장, 건물 등기부에 명칭 등재 및 외부 CI 설치 등에 협조하여야 함.
- GH가 근린생활시설을 매입하지 않는 경우 향후 근린생활시설 분양 및 임대 시 입주자의 주거 편의를 저해할 수 있는 업종을 지양하고, 시설관리는 GH가 기선정 계약한 위탁관리업체가 주거시설과 통합하여 관리할 수 있음을 계약서 등에 명시하여야 하고, 근린생활시설의 주차장, 화장실, 엘리베이터 등의 이용은 주택과 출입 등을 구분하여 이동할 수 있도록 설계함을 원칙으로 함

- 동일 사업지 내 2건 이상의 건축계획이 접수될 경우 토지소유권 또는 사용 권한의 확보 여부를 고려하여 우선 심의 대상을 결정할 수 있음
- GH와 타 기관에 동일 물건을 중복 매도 신청한 사실이 발견될 경우 및 GH 임직원 본인 또는 가족이 매도 신청한 경우 매입심의위원회 가결 결정에도 불구하고 매입 제외될 수 있음

2025. 11. 28.

경기주택도시공사 사장