

2. 公共賃貸住宅建設 및 管理指針

(根據：主政58501-620(93.4.26))

資料提供：建設部

I. 공공임대주택의 건설

1. 공공임대주택의 정의

- 국가재정 또는 국민주택기금(이하 “기금”이라 한다)을 지원받아 일정기간이상 임대를 목적으로 주택건설촉진법 제33조제1항의 규정에 의한 사업계획승인을 받아 건설·공급하는 주택('92년부터 도입)
- 건설주체：국가, 지방자치단체, 대한주택공사, 주택건설사업자

2. 규모 및 분양제한

- 주택규모
 - 재정 및 기금을 지원받아 건설하는 주택：전용 50m²이하
 - 재정지원 없이 기금만을 지원받아 건설하는 주택：전용 60m²이하
- 규모별 건설비율
 - 전체 건설호수의 10%이상을 의무적으로 전용 40m²이하로 건설
 - * 사업계획승인권자는 이에 적합하도록 사업계획승인을 할 것.
- 분양제한기간(임대주택건설촉진법시행령 제6조제1항)
 - 재정 및 기금을 지원받아 건설하는 주택：입주개시일로부터 50년
 - 재정지원 없이 기금만을 지원받아 건설하는 주택：입주개시일로부터 5년

3. 사업시행절차

- 시·도 및 주택공사는 다음년도의 주택건설계획을 수립하여 매년 11월말까지 건설부장관에게 제출(시·도는 지자체분 및 주택사업자분을 취합 제출)
- 건설부장관은 연도별 건설목표물량과 기금운용전망을 고려하여 지역별로 건설물량을 배정하고 다음년도의 주택건설종합계획 및 기금운용계획에 반영
- 주택건설종합계획과 기금운용계획에 반영된 물량의 범위내에서 사업계획승인
 - 시·도지사는 신청한 물량보다 적게 배정된 경우 수요우선도, 착공가능성 등 지역별 실정을 감안하여 시·군·구별로 물량을 배정하되
 - 주택건설촉진법 제45의 규정에 의한 공업화주택등으로 건설하는 사업주체에게 우선 배정 및 사업계획승인

4. 주택의 건설기준등

- 주택건설기준등에 관한규정 및 동규칙 적용
 - 동규정 제7조제6항 및 동규칙 제2조의 규정은 적용하지 아니함.

5. 재정 및 기금의 지원

- 지원방법
 - 재정 및 기금을 지원받아 건설하는 주택
 - 공정에 따라 건설비의 50%를 재정에서 보조 또는 출자하고 건설비의 20%를 기금에서 용자
 - 재정지원 없이 기금만을 지원받아 건설하는 주택
 - 사업계획승인을 받은 경우 공정에 따라 건설비의 50%를 기금에서 용자
- 기금의 호당 용자한도액
 - 재정 및 기금을 지원받아 건설하는 주택 : 호당 600만원
 - 재정지원 없이 기금만을 지원받아 건설하는 주택 : 호당 1,500만원

○ 기금의 용자조건

- 10년의 범위내에서 임대기간동안 거치한 후 20년체증식 분할상환
- 이자율은 국민주택기금운용계획에서 정하는 바에 따름

6. 공공개발택지의 우선공급

○ 택지개발 및 공급에 관한지침(건설부 택지 58540-107, '93. 2. 8)을 적용

- 지자체, 토지개발공사등 공공택지개발사업의 시행자는 주택건설 사업주체가 공공임대주택용지를 공급 요청하는 경우에 우선 공급
- 택지공급가격
 - 재정 및 기금을 지원받아 건설하는 주택 : 임대주택건설용지의 공급가격
 - 재정지원없이 기금만을 지원받아 건설하는 주택 : 국민주택용지중 60m²이하

주택용지 공급가격

II. 공공임대주택의 입주자선정

1. 입주자 모집

○ 공급대상자

- 일반공급 : 청약저축가입자
- 특별공급 : 주택공급에 관한 규칙 제15조제1항제11호 및 제12호에 해당하는 특별공급대상자로서 무주택세대주인자
 - * 특별공급은 건설물량의 10%범위내에서 공급

〈※ 주택공급에 관한 규칙〉

－ 제15조제1항제11호 해당자

국가·지방자치단체 및 대한주택공사가 시행하는 도시정비사업 또는 주택건설사업에 따라 철거되는 주택에 거주하는 세입자로서 관계법령에 의하여 당해사업을 위한 고시등이 있는 날 현재 당해지역안에서 3월이상 거주한자 또는 재해로 인하여 철거되는 주택의 세입자.

－ 제15조제1항제12호 해당자

사업주체가 공공사업에 의하여 조성된 택지를 공급받아 임대주택을 건설하는 경우 당해 공공사업의 시행에 따라 철거되는 주택에 거주하는 세입자로서 관계법령에 의하여 당해 사업을 위한 고시등이 있는 날 현재 당해지역안에서 3월이상 거주한자

○ 입주자모집시기 및 모집조건

－ 입주자모집시기 및 모집조건은 주택공급에 관한규칙에 따름.

－ 다만, 임대보증금은 다음과같이 받도록 함.

• 임대보증금은 입주개시일이 속하는 연도를 기준으로 산정하되

• 계약금은 청약금을 포함하여 임대보증금의 20퍼센트로 하고 잔금은 입주시에 받도록 하며 중도금은 받을 수 없음.

2. 입주자 선정방법 및 절차

○ 입주자선정 방법 및 절차는 주택공급에 관한 규칙에 따름.

○ 다만, 재정지원없이 기금만을 지원받아 건설하는 주택은 입주자모집공고시 다음사항을 반드시 공고

• 분양전환시기(임대기간)

• 분양전환가격 산정기준

• 분양전환시의 당해주택에 대한 수선·보수의 범위

○ 위 공고사항중 분양전환가격 산정기준은 다음 기준의 범위내에서 정하여야함.

〈분양전환가격 산정기준〉

■ 분양전환가격은 건설원가와 감정평가가격의 산술평균가격으로함

다만, 이 경우에도 분양전환당시의 주택분양가원가연동제시행지침(이하 “원가연동제”라 한다)에 의하여 산출한 당해주택의 분양(예상)가격에서 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액을 초과할 수 없음

※ 항목별 산출내역

- 건설원가 : 입주자모집공고 당시의 분양가격에 임대기간중의 자기자금에 대한 이자를 더하고 임대기간중의 감가상각비를 공제한 금액
 - 분양가격 : 원가연동제에 의하여 산정한 입주자모집공고당시의 당해주택의 분양가격
 - * 분양가격은 입주자모집승인권자가 산정
 - 자기자금에 대한 이자 = 자기자금 × 임대기간 × 이자율
 - 자기자금 : 위의 분양가격에서 국민주택기금 융자금과 입주자의 임대보증금을 공제한 금액
 - 임대기간 : 임대개시일로 부터 분양개시일 전일까지
 - 이 자 율 : 한국주택은행의 1년만기 정기예금이자율
 - 임대기간중의 감가상각비
 - 임대기간 : 위와 동일
 - 감가상각비 : 법인세법시행령에 규정된 계산방식에 따라 산정하되 상각방법은 정액법으로 함
- 감정평가가격 : 2인의 감정평가업자가 분양시점의 당해 주택가격을 평가한 금액의 산술평균치
 - 감정평가업자는 임대인과 임차인이 각 1인씩 선정하되 선정이 불가능할 경우에는 시장·군수가 선정
 - 감정평가수수료는 임대인이 부담
- 분양전환당시의 원가연동제에 의하여 산출한 분양(예상)가격
 - 택지비 : 입주자모집공고당시 산정한 택지비에 임대기간중 택지비에 대한 이자를 가산한 가격
임대기간중 택지비 이자는 택지비에 임대기간과 한국주택은행의 1년만기 정기예금이자율을 곱한 금액을 말함.
 - 건축비 : 당해주택의 분양전환당시에 원가연동제에 의한 건축비
- 임대기간중의 감가상각비는 위와 동일한 방법으로 산정

- 입주자모집승인권자는 분양전환가격의 기초가 되는 임대주택의 분양가격을 산정하여 입주자모집공고시 공고하도록 하고, 임대계약서에도 이를 명시하도록 하여야함.

3. 계약조건 및 방법

- 계약조건 및 방법은 주택공급에 관한 규칙에 따름.
- 다만, 재정지원 없이 기금만을 지원받아 건설하는 주택은 다음사항을 임대차계약서에 규정(입주자모집공고시 공고한 내용과 동일하여야 함)

〈계약서에 규정할 사항〉

- 분양전환시기(임대기간)
- 분양전환가격산정방법
- 분양전환시 당해주택에 대한 수선·보수의 범위

Ⅲ. 공공임대주택의 관리

1. 관리주체

- 사업주체가 관리주체가 됨.
 - 공동주택관리령에 의한 주택관리업자에게 위탁관리가능

2. 입주자 관리

- 관리주체는 입주 및 불법전대여부를 정기적으로 확인
(사업주체가 주택건설사업자인 경우에는 시장·군수와 공동으로 확인)
 - 입주시 : 입주여부 당첨자, 계약자, 입주자의 동일인 여부 확인
 - 입주후 : 최초 6개월동안은 매월 1회이상, 6개월 경과후에는 매분기 1회이상 불법 전대여부 확인

- 미입주자, 불법전대자 및 전차인에 대한 조치
 - 3월이내 미입주자 : 계약해지
 - 불법 전대된 주택
 - 즉시 전차인을 퇴거시키고 임대주택을 환수
 - 전대인은 고발조치
 - 전대인과 전차인에 대하여 한국주택은행에 재당첨 제한통보
- 입주자에 대한 주택소유여부 전산검색
 - 검색시기 : 입주자선정시, 입주시, 분양전환시
 - 검색대상 : 당첨자, 배우자 및 세대원전원
- 입주대기자 명부의 작성·운용
 - 관리주체는 입주대기자명부를 작성·비치
 - 입주자의 퇴거등으로 공가가 발생할 경우에는 입주대기자명부에 등재된 순서에 따라 공급
 - 입주대기자에게 공급하고도 잔여물량이 있는 경우에는 관리주체가 정한 방법에 따라 공급하되 무주택세대주에게 공급
 - 당해 임대주택을 공급받은 자의 명단을 주택은행에 통보
- 임대차계약의 재계약은 2년단위로 실시

3. 임대보증금 및 임대료

- 별도고시함

4. 주택의 유지·보수

- 재정 및 기금을 지원받아 건설하는 주택(50년이상 임대하는 주택)은 주요시설의 교체·보수를 위한 비용충당을 위하여 임대료의 3%이상을 특별수선충당금으로 적립
- 입주자의 퇴거등으로 입주자의 변경이 있을 때 종전입주자가 당해주택에 2년이상 거주한 경우에는 입주자가 원할 경우 관리주체는 주택내부의 도배를 필한 후 임대

- 임대주택의 임대기간중 당해 임대주택 및 그 부대시설의 노후 파손·하자발생 등으로 소요되는 비용이나 당해 임대주택 및 그 부대시설의 가치를 증대시키는데 소요되는 비용은 임대인이 부담.

IV. 시행일등

1. 시행일

- 이 지침은 1993. 5. 1부터 시행한다.
- 이 지침은 이 지침 시행일 이후 입주자모집승인신청서가 접수되는 사업분부터 적용한다.

2. 다른 법령의 적용

- 이 지침에 규정하고 있지 아니한 사항에 대해서는 주택건설촉진법, 임대주택건설촉진법, 주택공급에 관한 규칙등 관계법령에서 정한 바에 따른다.