



## 민간 매입약정 방식을 적용한 비 주택 용도변경 리모델링 사업 공모

비주거 용도변경! 함께 가치를 높이다



2021. 8. 18.

**LH** 한국토지주택공사 사회주택사업단

# 2021년 하반기 비주택 용도변경 및 리모델링 사업 공모

도심 내 공실 상가·오피스·숙박시설 등 비주거시설(이하 '비주택')을 민간 사업시행자가 주택으로 전환(용도변경 및 리모델링)하기로 LH와 사전 매입약정을 체결하고, 준공 후 LH가 매입하여 1인 청년 가구에게 매입임대주택으로 공급하는 '매입약정 방식을 적용한 비주택 용도변경 및 리모델링 사업'을 아래와 같이 공모합니다.

## I. 사업 절차



- ① ~ ④ (서류접수 ~ 매입심의) 약 2개월 소요(사업 추진여건에 따라 변동 가능)  
 ⑤ (설계도면 협의기한) 심사결과(문서) 통지 후 6개월 이내  
 ⑥ (약정 체결기한) 약정체결 요청(문서) 통지 후 3개월 이내  
 ⑧ (공사 착공기한) 약정체결 요청(문서) 통지 후 6개월 이내  
 ⑨ (약정금) 매매 예정금액의 50% 범위 내(신탁방식의 경우 60% 범위 내)  
 ⑬ (계약금) 매매금액의 30% 범위 내  
 ⑮ (잔금) 매매금액의 20% 범위 내(신탁방식의 경우 10% 범위 내)

## II. 매입대상지역

서울특별시 및 인천광역시 전역, 경기도(단, 가평군, 동두천시, 안성시, 양주시, 양평군, 연천군, 포천시는 제외)으로서,

대학가 인근 등 청년층 수요가 많고, 대중교통 이용이 편리하여 교통여건이 우수한 지역

## III. 신청자격

본 비주택 용도변경 리모델링 사업은 커뮤니티 활성화를 위하여 준공 후 ‘사회적 주택\*’ 운영을 원칙으로 추진할 예정으로 임대주택의 공급 및 운영 경험을 갖춘 아래 대상자에 한하여 신청 가능

단, LH공사 전·현직 직원이 소속된 업체(기관)의 경우 사업 참여 불가

‘사회적 주택’은 사회적 경제주체가 LH 매입임대주택을 활용하여 다양한 주거서비스 프로그램 등의 임대운영, 관리를 직접 수행하는 임대주택

① 사업시행자는 본 사업을 시행하고자 하는 자로서 아래 각 호 중 어느 하나의 자격을 충족하여야 함.

1. 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제38조6항에 해당하는 아래 대상자로서 법인정관에 주택의 임대운영을 사업목적으로 정하고 있는 자(이하 ‘사회적 경제주체’)

- 「민법」 제32조에 따라 허가를 얻은 비영리법인
- 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인
- 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제3호에 따른 사회적 협동조합
- 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적 기업
- 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제6호 및 제7호에 따른 학교

2. 세어하우스 등 공유주택을 공급하거나 운영한 실적이 있는 ‘**주택임대관리업자**’(민간임대주택특별법에 따라 지자체에 등록된 주택임대관리업등록증 및 관련실적 제출 필요)

② 사업시행자는 대상 건축물을 직접 매입하여 시행하는 것을 원칙으로 하되, 자산 소유자와 컨소시엄을 구성하여 공동사업도 가능

③ 공동사업의 경우 컨소시엄은 다음 각 호의 방법으로 구성한다.

1. 컨소시엄의 대표법인은 다른 컨소시엄 및 물건 기준으로 2건까지만 중복하여 신청할 수 있다.

※ 단, ‘21년 상반기 공고시 조건부매입 결정된 물건은 금회 신청건수에 포함

2. 대표법인은 **사회적 경제주체** 또는 **주택임대관리업자**로 한다.

3. 사업신청은 컨소시엄을 구성하는 개별 법인의 위임을 받아 **대표법인명**으로 하여야 하며, 대표법인에 대한 통지와 협의로써 동 컨소시엄 구성원 전체에 대한 통지와 협의에 갈음한다.

4. 자산소유자는 단독 신청이 불가하므로 ① 사업시행자와 컨소시엄을 구성하여 공동사업 제안하시기 바라며, 사전공고(‘21.7.27) 기간 내 사업참여를 희망하는 시행자를 모집하여 「참여의향 사업자 현황\*」을 첨부하였으니 컨소시엄 구성에 참고하시기 바랍니다.

\* 본 사업자 현황은 원활한 매칭 성사를 지원하기 위하여 사업자 정보(사업장 주소, 연락처 등 기본사항)를 단순 제공하기 위한 목적으로, 본 사업 적격업체로 선정된 것은 아니며, 향후 사회적 주택 운영기관 선정 심사 등 단계별 심사를 거쳐 적격 여부 판단 예정이오니 착오 없으시기 바랍니다.

#### IV. 매입대상 건물

- ① **대상건물** : 최초 사용승인 후 15년 이내의 비주택\*으로서, 주택 용도에 적합한 법적조건\*\*을 준수하여 용도변경과 리모델링(세대수·구조 등을 변경하여 보수) 가능한 건축물 및 그 부속토지

\* (비주택) 공공주택특별법 시행령 제37조1항3호에 해당하는 건축물로서, 제1종·제2종 근린생활시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 또는 숙박시설의 용도로 사용하는 건축물

\*\* (예시) 바닥구조 관련기준 적합, 법정 주차시설 확보, 구조안전 확인, 에너지 절약계획 준수, 건축물의 외벽 마감재료 기준 준수, 피난·방화구조 기준 등

- 동별 일괄매입 원칙 (개별 호 매입은 제외, 50호 이상 150호 미만 우선 매입) 단, 필요시 층별 등 부분매입도 검토 가능하나, 타 용도와 복합 사용할 경우 출입구, 주차, 엘리베이터, 기계실, 전기실, 저수조, 정화조, 공용공간 등은 각 용도별 분리하여야 함.

## 2 용도변경 후 시공 요건

- (주택유형) 사업시행자가 관할 지자체와 협의하여, 청년 1인 가구용 원룸형(도시형생활주택, 주거용오피스텔 등) 또는 공유주택형(다중주택, 기숙사 등)으로 용도변경 및 리모델링(세대수·구조 등을 변경하여 보수) 허가를 득하여야 함.

### ① 도시형생활주택 등 원룸형 독립주거 형태

[붙임1] 「원룸형 설계·시공 가이드라인」 준수

### ② 다중주택 등 공유주택 형태

[붙임2] 「공유주택형 설계·시공 가이드라인」 참조

### ③ 리모델링 세부범위(장기수선계획의 수선주기와 수선율 준수)

[붙임3] 「장기수선계획의 수립기준(공동주택관리법 시행규칙 별표1)」 참조

### ④ 공통적용

[붙임4] 「비주택 용도변경 리모델링 설계·시공 및 마감자재 적용기준 체크리스트」 준수

- (안전진단평가) : 용도변경 인허가 신청 전 반드시 안전진단 전문 진단기관\*의 주거환경 중심 평가를 받아 우리공사로 제출하여야 하며, 평가결과에 따라 보완조치 계획의 제출을 요구할 수 있음.

- 평가항목 : 구조안전성, 건축마감 및 설비노후도, 주거환경, 비용분석

\* <안전진단 전문진단기관>

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따라 등록된 안전진단전문기관, 「국토안전관리원법」에 따른 국토안전관리원, 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원

※ 단, 평가 및 조치 비용은 사업자가 부담하여야 함.

### ○ (LH 품질점검 시행)

- (설계품질) 우리공사와 **도면협의**(붙임4 용도변경 리모델링 설계·시공 및 마감자재 적용기준 체크리스트 등) 결과를 반영 확인 후 약정체결
- (시공품질) 안전진단결과를 반영한 용도변경 등 인허가, 공사 단계별 (1~5단계)로 우리공사 **현장 품질점검 시행**

※ 단계별 시공품질 미확보시 약정 해제 등 매입 불가할 수 있음.

## ③ 매입심사 제외 대상

- 주택으로 용도변경 등 인허가 추진이 불가능한 경우
- 도시환경정비사업 등 개발예정지구 안에 소재하여 공공매입임대주택 거주가능기간(20년) 내에 주택 철거가 예상되는 주택
  - 단, 건축허가 가능한 존치관리구역 또는 소유자가 스스로 주택을 정비·개량하는 시행방법인 지구는 매입가능(고시문 등 증빙제출)
- 공공재개발 및 도심공공주택복합사업 후보지 지역에 속한 경우
- 대학교 및 역세권 인근 지역이 아닌 경우
- 청년 맞춤형 공동체 프로그램, 일자리·창업 연계형 등 주택 테마 또는 사회적 가치 창출계획을 제시하지 못한 경우
- 다수가 구분 또는 공동으로 소유하는 등 권리관계가 복잡한 경우
- 맹지 또는 사도 등으로 진입도로 확보가 불가능한 경우

- 외벽마감재가 준불연재 또는 불연재로 시공되지 않은 경우  
(단열재, 도장 등 코팅재료 및 그밖에 마감재료를 구성하는 모든 재료를 포함함)
- 불법건축물 및 법률상 제한사유(압류, 경매 등)가 있는 경우
- LH공사 전·현직 직원 본인 및 직계 존·비속 또는 직원의 배우자가 소유한 경우, 직원 본인과 동일 세대에 등재되어 있는 배우자의 직계존속이 소유한 경우
- 직선거리 500m내 군부대 사격장, 화장장, 위험물 시설로 지정된 시설, 집단화된 위락시설 등 위험 또는 혐오시설이 있는 경우
- 불임1, 2 우리공사 '설계 및 시공가이드라인'에 부적합하다고 판단되는 경우
- 우리공사 매입심의위원회에서 매입제외 판단한 경우

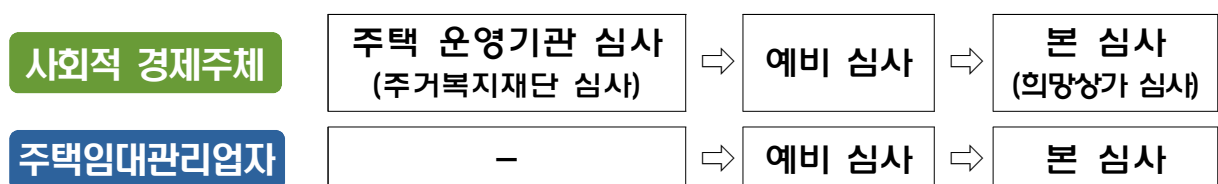
매입심사위원회 심의결과 매입 결정된 이후라도 위 매입대상 제외에 해당하는 것으로 확인되는 경우 매입 제외함

## V. 매입심의 기준

① 매입심의 결과 : 조건부매입, 매입제외, 심의보류 3단계로 구분

② 심의방법 및 절차(사업계획서 평가 등)

- (심사방법) 민간 전문가를 포함한 7인 이상의 내·외부 전문가로 구성된 매입심사위원회에서 2단계(1차 예비심사 → 2차 본 심사) 시행
- (심사절차) 사업시행자별 심사 내용 및 절차 상이



※ 본 심사는 예비심사 통과대상에 한하여 개별통보 후 시행(사회적 경제 주체의 경우 주택 운영기관 심사 통과대상에 한하여 예비심사 시행)

## 사회적주택 운영기관 심사

- (선정심사) 주거복지재단에 의뢰하여 「사회적주택 운영기관 선정 위원회」 심의를 거쳐 주택 운영기관 선정
- (심사기준) 본 심사는 단독 응모로서 사회적주택 운영기관 심사 기준표\*상 평균 60점 이상 득한 경우 적격 선정

\* (평가항목) 사업계획 50%, 지역사회 연계 15%, 조직구성 15%, 사업수행 실적 20%

## 예비 심사

- (심사방법) 공고기준 적합여부 검토 및 사업계획서 등 사업자가 제출한 서류를 토대로 사회주택사업단에서 아래 평가항목에 대한 계량평가 시행

\* (평가항목) 재무건전성 10%, 사업수행 실적 10%, 리모델링공사비 평가 10%, 토지 및 건물가격 평가 20%, 매입 정량평가(임대관리 용이성·생활 편의성, 공사 시행여건, 향후 개발가치) 50%

- 고득점 순으로 서열 생성하고 각각 상위부터 필요수량 등을 고려하여 일정규모를 본 심사 대상자로 선정

\* 동점일 경우, 접수번호가 빠른 순서대로 순위 적용

## 본 심사

- 예비심사를 통과한 사업자가 사업설명 프리젠테이션을 시행하고 질의응답 및 종합토의 후 매입심사위원회에서 최종 매입여부 결정
- (주택 매입) 기반시설 및 생활편의성 등 입지여건, 수요(임대가능성), 건축법령 준수여부, 대지조건, 리모델링 계획 적정성, 주차계획 및 설계품질, 사업성(매입예상가격) 등 매입조건 심의



- (주택 운영) 사업테마·입주자 모집 등 임대운영·관리계획 등 주택 운영 전반에 대한 자문 및 사업계획 고도화
- (매입상가 운영기관 선정심사) 사업자가 제출한 사업(입점)계획서 등을 토대로 매입심사위원회에서 종합 심의를 거쳐 선정, 본 사업은 단독 응모로서 공공지원형 I 형 심사기준\* 평균 60점 이상인 경우 적격 선정 (매입상가가 있는 경우에 한함)

\* (평가항목) 업종의 적합성, 사업계획의 적합성, 영업자 자질, 일자리 창출효과, 지역사회 기여도 등 심사

### 3 매입결정된 물건을 재신청·재심의하게 되는 경우 유의사항

- 사업시행자측 사유로 매입심의 당시 설계내용으로 건축허가가 불가능 하거나, 도면협의 과정에서 발생한 설계변경 사안이 중대한 아래의 경우 별건으로 보아 재매도 신청 후 재심의 함.
  1. 당초 사업부지에 일부필지가 추가/제외되는 경우
  2. 세대수 또는 세대 전용면적이 10% 이상 증감하는 경우
  3. 주차계획, 코어위치 등 주요 설계사항의 변경 등
- 이때 제1차 감정평가가 이미 종료된 경우 목적물 변경됨에 따른 감정평가를 재실시하며, 평가수수료 전액은 매도측이 지불해야 함
- 다만, 변경사항에 대해 공사가 동의한 경우 재심의 절차는 생략하되, 이 경우에도 감정평가 재실시, 평가수수료 매도부담은 동일함.

\* 그 외 경미한 변경사항은 준공 후 최종 2차 감정평가시 반영함.

- 본 사업의 매입심의는 사업 전반에 대한 종합 평가로서 정성적 평가를 포함하며, 심사위원 개인별 심사 후 과반수 득표를 얻은 다수의 의견으로 매입여부를 결정하므로 심의결과에 대한 이의 제기 및 재심사는 불가함.

## VI. 매입 세부절차

### ① 매매대금 결정

- (제1차 감정평가) 매매예정금액은 사업시행자와 우리공사가 1개씩 선정한 2개의 감정평가법인이 각각 감정평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정하고 매입약정 체결
- (제2차 감정평가) 최종 매매금액은 사용승인(또는 사용검사) 및 4단계 품질점검 완료 후 제1차 감정평가를 수행한 2개 감정평가법인이 평가한 금액의 산술평균 금액으로 결정
  - 우리공사는 4단계 품질점검시 시공품질평가를 시행하고, 그 결과를 감정평가법인에게 참고용으로 제공할 예정
- (매입약정금의 성격) 매입약정서상 매매예정금액은 일반적인 분양 계약상의 공급금액과 같이 **확정된 매매금액**이며,
  - 단, 2차 감정평가는 실제 시공 도중 불가피한 설계변경에 따른 세대 수나 전용면적 변경, 실내인테리어 및 마감재의 시공 품질 수준을 반영하고, 시장 상황 변화에 따른 급격한 가격변동 위험을 상호 분담하고자 시행
  - 이 경우 매매예정금액을 기준으로 **가격상승 요인은 +10%까지**를, **하락요인은 -5%까지**를 가격변동의 상·하한 기준으로 하는 것에 이의가 없는 경우 약정체결

(예) 매매예정금액이 100억인 경우 인상 상한 110억, 하락하한 95억

### ○ (감정평가법인 선정)

- (LH 선정) 중소형 감정평가법인을 포함한 모든 감정평가법인을 대상으로 매년 초 공사의 감정평가업자 선정시스템을 통하여 복수의 법인을 선정한 후 안분하여 평가 의뢰
- (사업시행자 추천 감정평가법인·평가사 선정) 매도신청시 국토부 지정 대형감정평가법인 13개 중 1개의 법인 및 수행평가사를 추천

## 2 매입약정 체결

- 사업시행자가 매매예정금액(제1차 감정평가), 매입조건, 계약 관련 사항 등에 대해 동의하는 경우 매입약정 체결
- 매입심의에서 매입 결정으로 통지된 경우에도 매입약정 체결 전까지 사업시행자(공동사업의 경우 구성원 포함) 및 시공사의 신용도, 재무 상태 및 시공능력, 세금채납 여부, 기존 근저당 설정 규모 등에 따라 약정체결이 불가할 수 있음.
- 매입 약정체결 요청 통지 후 3개월 이내에 약정을 체결하여야 하며, 동 기간 내 매입약정을 체결하지 않는 경우 익일부터 통지 효력은 자동 상실됨.
- 위 기간 중 사업시행자와 우리공사 양자간 약정체결한 후 관리형 토지신탁계약하는 경우 신탁사를 포함하여 3자간 변경약정 체결함.
- 매입약정체결 후 단순변심, 약정서상 해약사유로 약정을 해약하는 경우 위약금(매매예정금액의 10% 및 감정평가수수료 등)이 부과됨.

## 3 매매계약 체결 : 2차 감정평가 후 최종 매매금액을 확정하고 체결

## 4 매입대금 지급방식

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%)

※ 위 공사 단계별 점검은 기본 리모델링시 예시이며, 개별 건의 공사 범위에 따라 수시 점검 가능

※ 점검시 법적기준 충족, 성능 및 품질확보를 위한 설계변경을 요구할 수 있고 이에 따른 비용은 사업자가 부담하여야 함.

□ (매입 약정금) 약정체결 및 용도변경 인허가 완료 후 실 공사 착공시  
사업시행자가 요청한 경우 검토 후 지급

◆ 단, 약정금 지급에 따른 공사 채권보전방식은 근저당 설정 방식과 관리형 토지신탁 방식으로 구분되며, 약정시점에서 사업시행자가 두 가지 방식 중 선택하되, 사업 규모, 기간을 고려하여 우리공사가 신탁방식을 약정조건으로 제시할 수도 있습니다.

**가. 근저당권 설정(또는 담보신탁) 방식**

- (한도) 매매예정금액의 50% 범위 내  
단, 종전 등기부상 근저당액 등이 과다하여 공사가 1순위 근저당을 설정할 수 없거나, 종전 채무상환 후 공사비 지급을 위한 잔액이 지급액의 10% 미만인 경우 지급 불가함.
- (채권확보) 토지·건물에 1순위 근저당권(지급액의 120%) 설정 및 이행 지급보증보험(2.5억원) 가입 후 제출(근저당설정비 등은 사업자 부담)
- (지급계좌) 컨소시엄 구성원 전원이 동의한 지정계좌로 입금  
단, 근저당 등 채무상환액은 매도자(채무자)-우리공사-채권자(금융기관 등) 3자가 합의서를 작성하고, 채권자에게 우리공사가 직접 입금

**나. 관리형토지신탁 방식**

- (한도) 매매예정금액의 60% 범위 내
- (채권확보) 신탁사와 관리형토지신탁계약을 체결하고, 우리공사 단독의 1순위 우선수익권 설정 (채권최고액 120%)  
\* 이행지급보증보험(2.5억원) 및 신탁수수료 매도자측 부담
- (사용용도) 이 경우 지급액 중 10%는 공사기성금 지급용으로 유보하여야 하며, 업무협약 신탁사로 약정금 입금 후 우리공사의 자금집행 동의를 거쳐 신탁사가 기성 및 자금흐름을 관리함.

- (지급계좌) 우리공사와 업무협약 된 신탁사의 관리계좌로만 지급, 소유권이전 후 최종 잔금까지 계좌를 변경 할 수 없음.

< 우리공사와 업무협약 체결한 신탁사 현황 >

신탁사명	연락처	신탁사명	연락처
대한토지 신탁	02-528-0461	아시아 신탁	02-3490-5868
한국자산 신탁	02-2112-6396	코리아 신탁	02-3430-2019
한국토지 신탁	02-3451-1032	신영부동산 신탁	02-6256-7869
KB부동산 신탁	02-2190-9903	하나자산 신탁	02-3287-4694
우리자산 신탁	02-6202-3036	무궁화 신탁	02-2223-5124
교보자산 신탁	02-3404-3954	대신자산 신탁	02-6362-1000
한국투자부동산신탁	02-6420-1800		

- **(매매 계약금)** 사용승인(또는 사용검사) 및 LH 품질점검반의 4단계 점검을 완료하고 해당 건물의 건축물대장 및 건물등기사항이 주택으로 변경 완료된 후 매매계약 체결(소유권이전등기서류를 우리공사로 동시 교부)하면 최종 매매금액의 **30%**를 계약금으로 지급
- **(매매 잔금)** 소유권이전등기 및 품질점검반의 5단계 품질점검시 지적사항 조치 완료 후 잔금 지급(단, 공과금 등의 정산에 대비하여 잔금 중 일부 금액을 유보금으로 설정할 수 있으며 해당 유보금은 정산 완료시 지급)

## VII. 사회적 주택 운영

- 용도변경 후 주택 운영은 준공 후 ‘사회적 주택으로 운영을 원칙’으로 하되, LH가 직접 임대운영을 할 수도 있으며, 이 경우 사업시행자는 이의를 제기할 수 없음.
- 사업신청자 중 ‘사회적 경제주체’(주택임대관리업자는 미해당)가 향후 주택운영 및 관리를 공사로부터 위탁받아 사회적 주택으로 운영하고자

하는 경우 사업대상 선정과 동시에 (재)주거복지재단의 심의\*를 거쳐 운영기관으로 선정(심사기준표상 60점 이상인 경우)함.

\* 민간 주거복지 전문가 등으로 구성된 '사회적주택 운영기관 선정위원회' 심의

- 사회적 주택 운영기관은 향후 입주자 모집 기준 등 운영 전반에 관하여 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 및 「우리공사 사회적 주택 관리·운영기준」 등 상위 기준을 따름.
- 최초 임대차 기간은 2년이며, 재계약은 2년 단위로 최장 10년으로 함.
- (LH↔운영기관 간 임대조건) 사회적주택 운영기관에 대한 임대조건은 감정평가에 의하여 산정한 시중 전세가격의 30% 수준에서 임대보증금과 월임대료로 나누어 산정.
- (운영기관↔입주자 간 임대조건) 사회적주택 운영기관은 최소한의 운영경비, 공동체 프로그램 등에 소요되는 비용 등을 포함하여 입주자(청년)에게 시중 전세가격의 50% 이하로 공급.
- 운영기관은 입주자 모집공고를 시행하기 전 임대보증금 반환보증 보험에 가입(세부사항 별도협의)하여야 하며, 우리 공사에 관련 증빙을 제출하고 입주자모집 공고문에 관련 내용을 포함하여 공고하여야 함.
- 운영기관의 사업계획 이행 여부, 임대조건 및 관리비 부과기준 준수 여부 등 운영 실태에 대하여 연 2회 이상 점검하고, 2년마다 평가를 통하여 재계약 여부를 결정함.
- LH와 운영기관 간 임대차 계약 체결 후 공실(空室)이 발생하더라도 이를 이유로 임대차 계약조건을 변경할 수 없음.
- 사회적주택 운영기관은 임대운영 외 우리공사 매입임대 위탁관리 사무소에서 수행하고 있는 임대업무·주택관리·자산관리 업무\*를 병행 또는 자체적으로 위탁하여 수행함을 원칙으로 함.

다만, LH 사회적주택 운영·관리방안 등 상위 기준에서 위 범위를 별도로 정한 경우에는 해당 상위 기준을 따르며, 공동주택관리법 제52조의 주택관리업에 등록된 법인인 경우 선정시 우대

\* (참고) 주택관리업체 위탁업무

- 운영기관이 운영경비 등을 위하여 임대료 외 관리비(입주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 「운영수익 및 관리비 세부 집행계획서」를 작성 후 우리공사로 제출하여 사전 승인을 득하여야 함.
- 운영기관이 관련 법령과 임대차 계약에서 정한 준수사항을 위반하거나 운영상 중대한 문제가 발생하는 경우에는 임대차 계약기간 중이라도 임대차 계약을 해지할 수 있음.
- 운영기관은 공공주택사업자 또는 (재)주거복지재단의 사회적주택 사업 운영관리 업무 관련 협조 및 정보 공개 요청 등이 있을 시 (임대차계약 관련, 관리운영비 내역, 커뮤니티 활동 관련 등) 이에 적극적으로 응하여야 함.
- 사회적 주택은 불법 전매·전대가 불가하며 이를 위반할 경우에는 관계 법령에 의하여 민·형사상 처벌을 받게 됨.

## VIII. 희망상가 운영

- 주택 외 근린생활시설은 원칙적으로 매입 지양하나, 상업시설 설치 의무비율 준수 또는 저층부 주거시설 추가 설치 불가 등의 사유로 매입심의시 해당 시설 설치가 불가피하다고 인정한 경우에 한하여 매입
- (운영 자격조건) 주택 운영기관이 해당 근린생활시설을 일괄 운영 (마스터리스 방식)하는 것을 전제로 하되, 주택 운영기관이 희망상가 (공공지원형 I 형) 신청자격\*을 갖춘 기관과 컨소시엄 구성 가능

\* (예비)사회적기업 인증을 받은 자, 「협동조합기본법」에 의한 사회적 협동조합

- (운영방식) 매입상가는 일자리 창출, 창업 지원 등 사회적 가치 제고를 위한 희망상가(공공지원형 I 형)로 운영
- (임대조건) 2개 감정평가법인이 시중 시세를 감안하여 산정한 감정평가금액의 50% 수준으로 결정
- (임대기간) 계약기간은 2년 단위로 하되, 최대 10년까지 가능  
단, 입점자격 상실, 임대차 계약상의 의무 불이행 또는 사업계획 미이행 등 발생시 계약해지 또는 갱신계약이 거절될 수 있으며, 향후 우리공사 LH 희망상가(공공지원형 I 형) 신청자격 제한이 있을 수 있음.
- (입점 업종제한) 「건축법」에 의한 근린생활시설에 해당하는 업종만 입점 가능. 단, 장의사, 단란주점, 총포판매소, 단란주점, 안마시설소 등과 오염물 배출 및 소음발생 업종 등 입점 부적합 업종은 불가  
\* 인근 상권과 충돌가능성이 높은 편의점(슈퍼), 부동산 업종은 제외
- (업종변경) 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 우리공사가 승인한 경우에 한하여 가능함.
- 준공 후 내부경계 비내력벽 철거, 출입문 추가 또는 위치변경 등 설치된 시설물의 변경 또는 신규 시설물 추가는 불가하며, 우리공사의 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 우리공사에 이의를 제기할 수 없음.
- 임대차계약 해지 등에 따라 해당 상가를 우리공사로 명도할 경우 해당 상가를 공급받을 당시의 상태로 원상복구 하여야 함.



## IX. 기타사항

- (주의의무) 사업시행자는 매입약정 이후부터 우리공사에 소유권을 이전할 때까지 우리공사에서 제시한 매입기준에 적합하게 주택을 건설하는 등 선량한 관리자로서의 주의 의무를 다하여야 함.
- (협력의무) 사업시행자는 대상주택 선정 전·후에 필요한 현장 실태 조사, 감정평가, 현장시설물 점검 및 우리공사 품질점검반의 주요 공사단계 확인(점검), 수시 기동점검 등에 적극 협조하여야 함.
- (명의변경) 매도신청서상 명의와 다른 제3자로의 명의변경은 원칙적으로 금지(사업시행권 양도불가)하므로 신청시 유의하시기 바라며, 법인에서 대표이사 개인명의 등 법인 관계자간의 변경은 약정체결 전까지 허용하되, 약정체결 후에는 부도, 파산, 회생 등 불가피한 경우에만 공사 동의 하에 인정. (부동의시 약정해제 사유에 해당)
- (근린생활시설 설치시) 용도변경시 주택 외 근린생활시설을 설치할 경우 기본적으로 매입 지양하며, 매입심의시 해당 시설 설치가 불가피하다고 인정한 경우에 한하여 매입하도록 함.
  - 만일, 우리공사가 근린생활시설을 매입하지 않아 사업신청자가 분양 및 임대할 경우 입주자의 주거 편의를 저해할 수 있는 업종은 입점 불가함을 조건으로 매입약정 및 매매계약을 체결하고, 근린생활시설 이용자용 주차구역을 우리 공사와 협의에 따라 명확히 구분하여야 함.
- (품질점검 사전통지 요청) 원활한 대금지급 및 점검일정을 고려하여 약정체결 후 점검 가능일을 7일 전까지 우리 공사로 통지하고 일정을 협의하여야 함.
- (적법 시공자) 허가 설계도면에 의해 건축하여야 하며, 시공자는 건설산업기본법 제41조(건설공사 시공자의 제한)에 의한 적법한 건설

업자로서 이를 확인할 수 있는 건설업등록증, 시공참여 기술자 현황, 공사지명원 등 관련 확인 자료를 제출하여야 하며, 우리공사는 시공능력을 감안하여 시공사 교체를 요청할 수 있음.

- (민원처리) 사업시행자는 건축 과정에서 발생하는 임금 체불 및 인접주택 등과의 분쟁 등 각종 민원에 대해 해결하여야 하며, 민원 해결이 늦어지는 경우 대금지급 등 후속 절차 진행은 민원 해결 완료 전까지 지연될 수 있음.
- (하자보수보증증권) 공동주택은 주택법 등 관련법상 내용을 따르며, 오피스텔은 공동주택관리법상 시설공사별 담보 책임기간을 준용하고, 다가구의 경우 건물매입가격의 3%(보증기간 3년) 또는 주택도시보증공사의 단독주택 품질보증에 가입한 경우 그 내용에 따름.
- (하자처리) 사업시행자는 당해 리모델링 공사 부분 뿐만 아니라 매입 건물 전체에 대하여 당해 리모델링 공사 준공 이전에 발생한 하자를 우리공사에 주택 인계전 모두 처리하여야 함.
- (입주자 모집 관련) 입주자 모집은 준공 후 우리공사와 해당주택에 대한 주택 임대차계약을 체결한 후 시행함을 원칙으로 하며, 최초 입주 전까지 공가 기간에 주택의 하자예방 또는 하자처리에 협조하여야 함.
- (건본주택 설치 및 입주지원) 50호 이상 중·대 규모 세대의 경우 마감자재 수준의 확인을 위해 현장내 건본주택 설치를 요청할 수 있고, 최초 입주시 원활한 입주지원을 위해 시설관리 인력의 일정 기간 상주를 요청할 수 있음.
- 준공시 우리공사에서 주택명칭(브랜드) 제안하는 경우 건축물관리대장, 건물등기부에 명칭 등재 및 외부 CI 설치 등에 협조하여야 함.
- (약정의 해제·해지) 약정시 제출한 도면과 현장 시공상태 상이(주요 자재 상이 포함) 및 법적 기준 미충족·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.

- (사권설정금지) 사업시행자는 매매계약 체결 후에는 당해 주택 및 토지에 대하여 권리관계의 변동을 수반하는 일체의 채권, 채무 설정행위 등을 할 수 없음.
- (신탁관련) 당초 약정시 근저당(또는 담보신탁) 방식에서 매입약정금 지급 전까지 관리형토지신탁으로 변경 계약하는 경우 관리형신탁 방식의 약정금을 지급함.
- 신탁사의 계약심의회 시행사·시공사 등 신용도, 재무역량 등에 따라 시공사 교체를 요구하거나 신탁계약 체결이 거절 될 수 있음.
- 매입신청과 관련하여 발생한 설계비, 부동산중개업소의 중개수수료 등은 우리 공사에서 지급하지 않음.
- 심사결과 통보 후 6개월 내 도면협의, 매입약정체결 요청 통지 후 3개월 내 약정 체결, 약정체결 요청 통지 후 6개월 내 공사 착공 하여야 하며, 특별한 사유없이 해당 기간내 사업추진이 곤란한 경우 사업자 선정 지위는 자동 취소됨.
- 우리공사가 매매대금 완납 및 준공 후 소유권이전을 완료한 이후 라도 법적기준 미충족, 중대한 하자 발생 등 부적합 사항이 발견될 경우에는 사후 보완조치를 요구할 수 있으며, 사업시행자(구성원 포함)는 이를 신속하게 조치하여야 함.
- 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.

## X. 공고 일정

### ① 사업공고 : 2021년 8월 18일

LH 청약센터(<https://apply.lh.or.kr>)>분양임대정보>매입공고문 게시

### ② 신청서류 접수

- (접수기간) '21.8.18(수)~9.15(수), 10:00~17:00 ※ 단, 토·일·법정공휴일은 제외
- (접수방법) 직접 방문접수 (※ 접수서류는 미반환)
- (접수장소) 경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길 3  
LH 경기지역본부 6층 사회주택사업단 (☎ 031-738-4556, 4559, 4562)

### ③ 향후 추진계획

- '21년 8월~9월 【접수물건 사전검토 및 현장조사】
  - '21년 9월~10월 【매입 심사】
  - '21.11월~ 【1차 감정평가 및 매입약정 체결】  
\* 사업시행자가 매매예정금액, 매입조건, 계약 관련사항 등에 대해 동의하는 경우
- ※ 위 일정은 접수건수, 제출서류 보완 등 사업 여건, 법령 개정시기 등에 따라 변경될 수 있음.

2021. 8. 18.

# 한 국 토 지 주 택 공 사

업무영역	업무세부사항
임대운영 업무	가. 입·퇴거 시 열쇠불출 나. 공가 정기점검 및 공가관리비 납부 등 공가관리 다. 공급 시 주택개방 등 입주대상자 주택열람 지원 라. 입주자 안내사항 전달, 임대료 납부독려 등 업무 협조 마. 거주자 실태조사 협조업무 바. 퇴거세대 확인 업무
자산관리 업무	가. 하자 접수 시 현장 확인 및 긴급 조치, COTIS 입력 나. 입·퇴거세대 시설물 점검 다. 옥내·외 보수공사 완료 확인 라. 승강기, 소방안전, 전기안전 등 시설물 안전관리 마. 긴급사항 발생 시 현장확인 및 공사 연락 바. 하자처리 완료 세대 점검 및 보고 사. 위탁관리소 전담 하자보수 업무, 입주세대 내부안전 점검(1회/년)
주택관리 업무	가. 전기, 수도 등 각종 계량기 점검 나. 세대별 공과금 배분·수납·납부 다. 복도, 계단, 주차장 등 공용부분 청소 라. 세대소독 및 방역작업(1회/년)