# 김해시도시개발공사 임대규정

[시행 2016.9.1] [김해시도시개발공사규정 제95호, 2016.9.1, 일부개정]

김해시도시개발공사 055-320-0421

## 제1장 총칙

**제1조**(목적) 이 규정은 김해시도시개발공사(이하"공사"라 한다)가 관계법령에 따라 건설·임대하는 주택과 부대시설 및 복리시설의 임대대상자, 조건, 방법, 절차 등의 임대 업무를 수행하기위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조**(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의 다음의 각 호와 같다.

1. "국민주택"이라 함은「주택법」제60조의 국민 주택 기금에 의한 자금을 공사가 지원 받아 주거전용면적 85㎡이하의 주택을 건설하거나 개량하는 주택을 말한다.
2. "민영주택"이라 함은 국민주택기금에 의한 자금의 지원 없이 공사가「주택공급에 관한 규칙」(이하 "공급규칙"이라 한다.)에 의거 건설, 임대하는 주택의 규모가 주거 전용면적 85㎡를 초과하는 주택을 말한다.
3. "도시형 생활주택"이라 함은 150세대 미만의 국민주택에 해당하는 주택을 말한다.
4. "준주택"이라 함은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설을 말한다.
5. "보금자리주택"이라 함은「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」제4조 각호에 의해 공사가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나「주택법」제60조에 따른 국민주택기금을 지원받아 건설 또는 매입하여 공급하는 주택을 말한다.
6. "임대주택" 이라 함은 무주택 세대주에게 1년 이상 임대할 목적으로「임대주택법」에 의거 공사가 건설하여 임대하는 주택을 말한다.
7. "장기임대주택" 이라 함은 임대할 목적으로 건설한 주택을 국토해양부에서 정하는 기간 동안 임대하는 주택을 말한다.
8. "영구임대주택"이라 함은 공사가 임대만을 목적으로 주택을 건설하여 해당 임대 주택의 임대개시일로부터 50년 동안 임대하는 주택을 말한다.
9. "재임대주택" 이라 함은 임대주택중 입주자와 임대차계약을 체결한 후 임대기간 중에 임대계약이 해제 또는 해지되어 재임대하는 주택을 말한다.
10. "전세주택"이란 공사가 건설한 분양주택 중 장기간 분양되지 아니하거나 분양되지 아니할 것으로 예상되는 주택에 대하여 전세로 임대하는 주택을 말한다.
11. "장기전세주택"이라 함은 공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다.
12. "상가 및 복리시설" 이라 함은 시장, 점포, 의료시설, 공동목욕탕, 유치원 등 주거자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설을 말한다.
13. "사업주체"라 함은 주택건설 및 대지조성 사업자로 등록, 건설하는 공사를 말한다.
14. "무주택세대주"라 함은 공급규칙 제2조 제9호의 세대주로서 그 세대주를 포함한 세대원 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대주를 말한다.
15. "주택건설 지역"이라 함은 주택을 건설하는 김해시 행정구역내 주택건설 구역을 말한다.
16. "청약저축"이라 함은 국민주택을 임대 받고자 하는 자가 가입한「공급규칙」제5조의2 규정에 정한 입주자 저축을 말한다.

17. "청약예금"이라 함은 85㎡초과 규모의 주택을 공급받고자 하는 자가 가입한 「공급규칙」제5조의3 규정에 정한 입주자 예금을 말한다.
18. "주택청약종합저축" 이라 함은 국민주택등과 민영주택을 공급받기 위하여 가입한「공급규칙」제5조의4 규정에 정한 입주자 저축을 말한다.
19. "임대부서"라 함은 공사의 직제상 임대업무를 담당하는 부서를 말한다.

## 제2장 임대주택

**제3조**(연간 임대계획) 공사가 건설하는 국민주택, 도시형 생활주택, 준주택, 보금자리주택의 임대를 효율적으로 수행하기 위하여 연간 임대계획을 수립할 수 있다.

**제4조**(임대 시행계획) 연간 임대계획에 따라 임대하고자 할 때에는 단위별 임대 시행계획을 수립한다.

**제5조**(임대보증금 및 임대료) ① 최초로 임대하는 주택의 임대보증금 및 임대료(이하 "임대 보증금 등"이라 한다)는「임대주택법」시행령 제21조에 의하여 국토해양부장관이 정하고 고시하는 표준임대보증금 등의 범위내에서 결정한다.

② 제1항에 의거한 임대보증금 등을 결정하기 위하여 임대부서의 장은 관련부서의 장에게 임대보증금등을 결정하기 위한 관련 자료를 요구하고 그 자료를 기초로 임대보증금 등을 산정하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 임대보증금 등을 증감할 수 있다.(임대주택법 시행규칙-표준임대차계약서 제5조 임대 조건 등의 변경)

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정필요가 있을 때
3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현정한 변동이 있을 때

④ 제3항에 의하여 임대보증금 등을 증액하고자 할 때는 그 비율은 5%를 초과하지 못한다.

**제6조**(임대 대상자) ① 국민임대주택의 입주자 자격은 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 무주택 세대주로 면적별로 소득조건이 상이하다.

② 입주자 선정순위는 당해 주택이 건설되는 시/군/자치구에 거주하는 자에게 우선공급 하도록 함으로써 국민임대주택의 건설을 촉진하도록 한다.

**제7조**(입주자 모집공고) 일정호수 이상의 국민주택임대의 입주자를 최초로 모집하고자 할 때에는 일간신문에 공고한다.

**제8조**(신청, 접수) 국민주택의 임대신청은 신청 구비서류를 지참한 임대신청자 또는 그 대리인이 신청하여야 한다.

**제9조**(입주자의 선정) ① 국민주택 임대의 입주자는 공개모집의 방법으로 선정하되 동일 순위에 경쟁이 있을 경우에는 추첨의 방법에 의하여 선정한다.

1. 전용면적 50㎡미만
   가. 입주자격 : 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자(단독 세대주는 전용면적 40㎡ 이하인 주택에만 입주가능)
   나. 입주자 선정순위
   제1순위 : 당해 주택이 건설되는 시/군/자치구에 거주하는 자
   제2순위 : 당해 주택이 건설되는 시/군/자치구의 연접 시/군/자치구중 사업주체가 지정하는 시/군/자치구에 거주하는 자
   제3순위 : 제 1,2순위 이외의 자

2. 전용면적 50㎡이상~60㎡이하
   가. 입주자격 : 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 70% 이하인 자(단독 세대주는 전용면적 40㎡ 이하인 주택에만 입주가능)
   나. 입주자 선정순위
   제1순위 : 청약저축에 가입하여 24회이상 납입한 자
   제2순위 : 청약저축에 가입하여 6회이상 납입한 자
   제3순위 : 제 1,2순위 이외의 자
3. 전용면적 60㎡초과
   가. 입주자격 : 무주택 세대주로서 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득이하인 자
   나. 입주자 선정순위
   제1순위 : 청약저축에 가입하여 24회이상 납입한 자
   제2순위 : 청약저축에 가입하여 6회이상 납입한 자
   제3순위 : 제 1,2순위 이외의 자

② 입주자의 모집결과 신청자수가 임대하는 주택의 수에 미달하는 경우에는 제1항에 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 선착순의 방법에 의하여 선정할 수 있다.

1. 주거이전을 목적으로 주택을 임대받고자 하는 자
2. 25세 이상의 세대주가 아닌 세대원
3. 공무원 또는 법인의 소속근로자의 관사 또는 숙소 등으로 사용할 목적으로 주택을 공급받고자 하는 자

**제10조**(예비입주자의 선정) 국민주택 임대의 입주자를 선정함에 있어 경쟁이 있는 경우에는 입주자 선정의 취소 등에 대비하여 임대대상 주택수의 20%에 해당하는 예비입주자 순위를 정하여 선정한다.

**제11조**(주택의 동·호결정) 입주자로 선정된 자에게 임대할 주택의 동·호 결정은 추첨의 방법에 의한다. 다만, 제9조 제2항에 의한 입주자를 선정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

**제12조**(추첨) 제9조제1항 및 제10조에 의한 추첨은 컴퓨터 추첨 또는 수동식 방법에 의한다.

**제13조**(임대기간) 임대기간은 임대차계약 체결에 따른 해약사유가 되지 않을 경우 입주일 로부터 2년 이상으로 하되 최초 분양전환 시행기간 종료일까지 하여야 한다. 다만, 입주지정기간이 경과한 후에 입주한 경우에는 입주지정기간 종료일을 임대기간의 기산일로 하여야 한다.

**제14조**(계약의 체결) 임대차 계약은 입주자로 선정된 자로부터 계약구비서류와 계약금을 받고 체결한다.

**제15조**(입주자선정 취소) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 입주자 선정을 취소 할 수 있다.

1. 임대주택의 입주자로서 신청자, 당첨자, 계약자, 입주자가 동일하지 않을 때
2. 임대주택의 입주자로 선정된 자가 임대차계약 체결기간 이내에 계약을 체결하지 아니하는 때에는 그 입주자로 선정된 것을 취소하고 이미 납부한 청약금이 있을 때에는 이자를 계상하지 아니하고 반환한다.
3. 청약저축취급 은행에서 국민주택 1회 이상 당첨된 자로 통보된 자

**제16조**(행위금지 및 계약해지 등) ① 입주자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 했을 경우는 임대차 계약을 해제 또는 해지 할 수 있다.

1. 허위, 그 밖에 부정한 방법으로 입주자로 선정되거나 임대주택을 임대 받은 경우
2. 임차권을 타인에게 양도(매매 중에 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우를 제외한다.)하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 경우 (전대방지대책은 입주전, 입주시, 입주후로 구분하여 별도 방지대책을 시행)
3. 임대기간이 시작된 날로부터 3월 이내에 입주하지 아니한 경우나, 임대료를 3월 이상 연체한 경우

4. 임대주택 및 그 부대시설을 공사의 동의를 얻지 않고 개축, 증축, 신축하거나 정하여진 본래의 용도 이외의 목적으로 사용하는 경우
5. 임대주택 및 그 부대시설을 고의 또는 과실로 파손 또는 멸실한 경우
6. 임차권을 담보로 제공하는 행위
7. 법인이 해산하거나 임차인이 파산선고를 받은 경우
8. <삭제 2016.09.01.>

② 입주자가 임대차 계약을 해지하고자 할 때에는 해당 임대주택을 공사에 명도하고자 하는 날의 1개월 전까지 임대차계약 해지서를 받아야 한다.

③ 입주자가 취학, 질병, 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 세대원 전원이 퇴거하기 위하여 임대차계약을 해지하고자 할 때에는 임대차계약 해지서와 공급규칙 제22조제5항 각 호의 서류를 받아 처리 하여야 한다. 이 경우에는 제2항의 기간을 적용하지 아니 할 수 있다.

**제17조**(위약금) 주택의 임대차 계약을 해제 또는 해지할 때에 위약금을 받는 경우는 시행 내규로 정한다.

**제18조**(임대주택의 분양) ① 임대주택의 분양제한 기간은 5년으로 한다. 다만, 필요하다고 인정하는 경우에는 5년을 초과하여 정할 수 있다.

② 임대주택의 분양에 관하여는「분양규정」이 정하는 바에 의한다.

**제19조**(임대의 특례) ① 국가기관 또는 지방자치단체나 법인 등이 공무원, 구성원, 또는 종업원에게 임대할 목적으로 공사에 위탁하여 건설하는 임대주택의 입주자는 해당기관에서 일괄 선정한다.

## 제3장 재임대주택

**제20조**(재임대주택의 입주자 선정) ① 재임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

1. 제10조에 의해 선정된 예비입주자
2. 상시 입주신청을 받은 입주 대기자
3. 제1호 및 제2호에 해당하는 자가 없는 경우에는 게시공고의 방법에 의하여 모집한 입주 대기자

② 제1항에 의한 재임대주택의 입주자선정은 당 규정 제9조에서 정한 일반 임대 방법에 의한다. 이 경우에 동일 순위에 경쟁이 있을 경우에는 제9조 제1항에도 불구하고  접수순에 의하여 입주자를 선정한다.

**제21조**(재임대주택의 임대조건) 재임대주택의 임대보증금 및 임대료는 임대계약체결 당시의 동일한 단지안의 동일 조건의 다른 임대주택의 임대조건을 적용하여야 한다.

## 제4장 전세주택

**제22조**(전세 시행의 기준) 공사가 건설한 분양주택이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 전세할 수 있다.

1. 장기간 분양되지 아니하는 주택
2. 장기간 분양되지 아니할 것으로 예상되는 주택

**제23조**(전세 대상자) 전세 대상자는 해당 주택건설 지역에 거주하는 세대주를 원칙으로 한다. 다만, 전세주택의 입주자 모집 결과 전세신청자 수가 전세주택의 수에 미달하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 전세할 수 있다.

1. 주거이전을 목적으로 하는 세대주
2. 25세 이상의 세대주가 아닌 세대원

3. 기관단체

**제24조**(입주자 모집공고) 전세주택의 입주자를 최초 모집하고자 할 때에는 일간신문 및 공사 게시판에 공고 하여야 한다. 다만, 분양시행 후 상당기간 동안에 미 분양된 주택 및 해약으로 인한 공가주택 및 일정호수 미만의 주택에 대하여는 일간신문에 공고함이 없이 모집할 수 있다.

**제25조**(전세신청 접수) 전세주택의 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 전세신청자 또는 그 대리인으로부터 청약금 및 전세신청서와 함께 그 자격을 입증하는 서류를 받아야 한다.

**제26조**(입주자 선정방법) ① 전세주택의 입주자는 공개모집의 방법으로 선정하여야 한다.
② 신청자가 전세호수를 초과할 때에는 추첨의 방법으로 선정한다. 다만, 특별전세 및 단체 전세가 있을 시에는 이를 우선적으로 선정한 후 그 잔여 호수에 대하여 추첨으로 선정한다.
③ 특별 및 단체 전세의 대상은 공무원 및 기업체 임직원으로 하며 선정방법은 관련기관과의 협의에 의하여 선정한다.

**제27조**(전세기간) 전세주택의 전세기간은 입주일로부터 2년으로 하고 전세기간이 완료되면 분양하여야 한다. 다만, 필요한 경우에는 김해시도시개발공사사장(이하 "사장"이라 한다)이 전세기간을 따로 정할 수 있다.

**제28조**(전세금 결정) ① 전세주택의 전세금은 해당 주택의 주택가격과 다른 주택의 전세금의 수준, 분양성 등을 감안하여 제5조를 준용하여 결정하여야 한다.
② 제1항에 의한 전세금이 제5조 제3항에 해당하는 사유가 있는 경우에는 전세금을 증감 변경할 수 있다.

**제29조**(다른 장의 준용) 전세주택에 관하여 제4장에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 제2장의 임대주택에 관한 규정을 준용한다.

## 제5장 상가 및 복리시설 임대

**제30조**(임대 시행계획) 공사가 임대를 목적으로 건설하는 주택건설 지구의 단위별 상가 및 복리시설의 임대 시행계획을 각각 수립·시행한다.

**제31조**(임대보증금 및 임대료) ① 최초로 임대하는 상가 및 복리시설의 임대보증금 및 임대료는 추정 건설원가, 감정가격, 인근지역의 거래가격 등 그 밖에 제반 여건을 고려하여 임대 보증금 및 임대료를 결정한다.
② 상가 및 복리시설의 임대보증금 및 임대료의 증감 조정은 제5조 제3항 및 제4항을 준용한다.

**제32조**(임대 대상자 및 방법) 상가 및 복리시설은「주택법」제16조 제4항의 규정에 의거 공사가 사업계획 승인시 정하여진 사업을 영위하고자 하는 임차 희망자에게 임대한다.

**제33조**(모집공고) 임대부서의 장이 최초로 공개 모집하고자 할 때에는 일간신문에 공고 하여야 한다.

**제34조**(신청, 접수) 임대 부서의 장은 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 임대신청자 또는 그 대리인으로부터 구비서류를 받는다.

**제35조**(입주자의 선정) ① 상가 및 복리시설의 입주자는 공개모집의 방법으로 선정하되 추첨의 방식을 원칙으로 한다. 다만, 필요한 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.
② 슈퍼마켓의 입주대상자 등 필요한 경우는 대상자를 제한하여 제한 추첨방법으로 할 수 있다.

**제36조**(임대기간) ① 임대기간은 임대차계약 체결에 따른 해약사유가 되지 않는 한 입주일 로부터 2년을 원칙으로 하며 공사가 재계약을 거절할 사유가 발생한 경우에는 해약할 수 있다.

② 계약당사자 일방이 임대차 기간만료 1개월 전까지 계약연장에 대한 반대의사를 상대방에게 서면통지하지 않을 경우에는 계약기간은 1년씩 재계약을 체결한다.

**제37조**(계약의 체결) 임대차계약은 입주자로 선정된 자로부터 계약 구비서류와 계약금을 받고 체결하여야 한다.

**제38조**(행위금지 및 계약해지 등) 임대부서의 장은 제18조 제1항 각호를 준용하며 입주자가 위반하는 행위를 했을 때는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있으며 또한 해지할 경우 에는 같은조 제2항을 준용한다.

**제39조**(다른 장의 준용) 상가 및 복리시설 임대에 관하여는 제5장에 특별히 각 조항 규정을 정한 경우를 제외하고는 제2장의 임대주택의 규정을 준용한다.

## 제5장 토지의 임대

**제40조**(임차신청) 보유하고 있는 토지를 임대하고자 할 때에는 신청인으로부터 임차 신청서를 제출받아야 한다.

**제41조**(대부기간) 임대기간은 1년 이내로 한다. 다만, 필요한 경우에는 사장이 임대기간을 따로 정할 수 있다.

**제42조**(임대료) ① 임대토지에 대하여는 소정의 임대료를 받아야 한다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하기 위하여 임대한 경우에는 그러하지 아니한다.

② 임대료는 해당 연도분을 다음에 제기한 납기 내에 납입하게 하여야 한다.

1. 경작 목적으로 임대한 재산의 임대료 : 11월 1일부터 11월 30일 이내
2. 제1호 이외의 경우 : 계약체결일로부터 30일 이내, 임대기간이 1년 이상인 경우에는 매년 다음 계약에 해당하는 날로부터 30일 이내

**제43조**(임대료 등에 대한 연체요율) 임대료를 납부하지 아니하는 경우의 연체요율은 일반 시중은행 여신에 관한 연체이자율을 적용한다.

**제44조**(위임규정) 이 규정의 시행에 관하여 필요한 사항은 내규로 정한다.

**부칙** <제95호,2016.9.1>

**제1조** (시행일) 이 규정은 승인일부터 시행한다.