

주택관리규정 시행세칙 일부개정(안)

의안번호	제 호
의결년월일	2017년 월 일 제 회

주택관리규정 시행세칙 일부개정(안)

제안년월일	2017년 월 일
운용부서	주거복지지원처

1. 제안이유

- 어린이집 임대기간, 임대료 등 임대조건을 합리적으로 개선하여 어린이집 임대업무를 효율화하고 임차인이 어린이집을 안정적으로 운영할 수 있도록 하기 위함

2. 주요골자

- 가. 어린이집 임대기간을 연장(1년 → 2년)하여 안정적인 어린이집 운영을 가능토록 함(안 제26조제1항 제1호)
- 나. 어린이집 임대료를 일시불 또는 분납 중 선택할 수 있게 하여 임차인 부담 완화(안 제26조제1항 제2호)
- 다. 임대료 분납방식을 도입함에 따라 계약 해제 또는 해지에 따른 원상회복을 위하여 임대보증금 납부 조항 신설(안 제26조제1항 제2호)
- 라. 계약의 해제 또는 해지 조항 보완(별지 제19-2호서식 제11조제1항)

주택관리규정 시행세칙을 다음과 같이 개정한다.

주택관리규정 시행세칙 일부개정(안)

제26조제1항제1호 중 “1년간으로”를 “2년간으로”로 한다.

제26조제1항제2호를 다음과 같이 개정한다.

2. 임대료는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액으로 하며, 임대료 전액을 계약체결일에 일시불로 수납하거나 3개월씩 균분하여 분할·수납하되, 분납 선택 시 임대보증금으로 임대료 전액의 30%를 계약체결일에, 분납금액은 계약체결일로부터 매 3개월이 끝나는 달의 말일까지 각각 수납한다.

제26조제1항제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 임차인이 분납을 선택할 시에는 공사 판매관련 제이올 중 할부이자율을 적용하여 분납금액에 분납이자를 가산하여 수납한다.

제26조제1항제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 분납금액 미납 시에는 공사 판매관련 제이올 중 전용면적 85㎡이하 임대주택 연체이자율을 적용하여 연체기간 동안의 연체이자를 수납한다.

제26조제1항 “제3호”를 “제5호로 한다.

제26조제1항 “제4호”를 “제6호”로 한다.

별지 제19호서식 중 “제19호서식”을 “제19-1호서식”으로, “(테니스장, 도서실, 어린이집) 표준임대차계약서”를 “(테니스장, 도서실) 표준임대차계약

서”로 “(테니스장, 도서실, 어린이집) 시설”을 “(테니스장, 도서실) 시설”로 한다.

별지 제19-2호서식을 별첨과 같이 신설한다.

부 칙

이 시행세칙은 2017년 월 일부터 시행한다.

(별첨)

어린이집 표준임대차계약서

한국토지주택공사가 건설한 단지 내의 아래표시 어린이집 시설과 그 부속시설물(이하 “시설”이라 한다)에 대하여 한국토지주택공사(이하 “갑”이라 한다)와 ○○○○(이하 “을”이라 한다)은 다음과 같이 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “갑”과 “을”이 각각 기명날인 한 후 각 1통씩 보관한다.

시설의 표시

소재지 :

용 도 :

규 모 : m²(설계도면 및 시설명세서 별첨)

계약체결일 : 20 년 월 일

계약당사자

“갑” 한국토지주택공사 관리소장(인) 또는 지역본부장(인)

“을” 주 소 :
성 명 : 주민등록번호 :

제 1 조 임대차기간

- ① “갑”이 “을”에게 시설을 임대하는 기간은 이 계약체결일부터 0년간으로 한다.
- ② “갑”은 필요한 경우에는 “을”과 협의하여 제1항의 계약기간을 연장 또는 단축할 수 있다.

제 2 조 임대보증금 및 임대료

- ① “을”은 제1조제1항의 임대기간중 납부하여야 할 임대료전액 금 원을 “갑”과 계약체결일에 일시불로 납부하거나 3개월씩 균분하여 분할·납부하되, 분납 선택 시 임대보증금으로 임대료 전액의 30%를 계약체결일에, 나머지 분납금액은 계약체결일로부터 매 3개월이 끝나는 달의 말일까지 각각 납부하여야 한다. 이 경우 임대보증금은 이자 없이 “갑”에게 예치하여야 한다.
- ② 제1조제2항에 따라 임대차기간이 연장 또는 단축되는 경우에 “을”은 “갑”이 따로 결정하여 통지하는 임대료를 제1항에 준하여 납부하여야 한다.
- ③ “을”이 분납을 선택할 때에는 “갑”이 정하는 바에 따라 분납금액에 분납이자를 가산하여 납부하여야 한다.
- ④ “을”이 제3항에 따른 분납금액을 미납할 때에는 “갑”이 정하는 바에 따라 연체기간에 해당하는 연체이자를 납부하여야 한다.

제 3 조 인계인수

“갑”은 별첨 설계도면 및 시설명세서의 내용대로 “을”에게 시설을 인계하며, “갑”과 “을”이 이 계약서에 기명날인

함으로써 “을”이 시설을 인수한 것으로 본다.

제 4 조 개설운영

“을”은 년 월 일까지 시설을 개설하고 운영하여야 한다.

제 5 조 용도제한 및 전대 등의 금지

“을”은 인계받은 시설을 설치목적에 적합하게 관리 운영하여야 하며, 임차권을 타인에게 양도하거나 시설을 타인에게 전대할 수 없다.

제 6 조 유지관리 및 보수

- ① “을”은 시설을 선량한 관리자의 주의로서 관리하여야 하며, 시설의 유지관리 및 보수에 따른 일체의 비용은 “을”의 부담으로 한다.
- ② “을”이 시설의 유지관리 및 보수를 부실하게 하여 파손, 손괴 등이 발생한 경우에는 “갑”은 원상복구를 요구할 수 있으며 “을”은 이에 응하여야 한다.
- ③ “을”은 시설의 구조변경 등 일체의 원형 변경행위를 할 수 없다. 다만, “갑”의 사전 동의를 얻은 때에는 그러하지 아니하다.
- ④ “갑”은 시설의 유지관리상태를 확인하기 위하여 시설에 출입할 수 있으며, 이 경우 “을”은 정당한 사유가 없는 한 이를 거부할 수 없다.
- ⑤ “을”이 시설의 설치, 관리 및 보존상의 부주의로 안전사고 등 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 “을”은 손해를 배상하여야 한다. 이 경우 “을”은 “갑”에게 손해배상에 대한 구상권을 일체 행사할 수 없다.

제 7 조 관리비 등의 납부의무

- ① “갑”은 전기료, 수도료, 중앙난방단지에 있어서의 난방, 금탕료, 그밖에 시설관리에 필요한 모든 비용(이하 “관리비 등”이라 한다)을 “을”에게 부과한다. 이 경우 “을”은 “갑”이 정하는 납부기한까지 납부하여야 한다.
- ② “을”이 관리비 등을 제1항에서 정한 기한까지 납부하지 아니한 때에는 “을”이 “갑”이 정하는 바에 따라 소정의 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

제 8 조 간선시설 이용

“을”은 “갑”과 사전 협의하여 단지 내 전기, 수도 등 간선시설을 이용할 수 있으며, 이 경우 간선시설의 추가설치 및 원상복구에 소요되는 모든 비용은 “을”의 부담으로 하고 “갑”은 기술지원 등을 할 수 있다.

제 9 조 행위금지

“을”은 “갑”의 단지관리에 저해되는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 시설 외의 단지 내 공동부분을 점유 사용하는 행위
2. 시설 내에 “갑”과 사전협의 없이 전기, 수도 및 추가시설물을 설치하는 행위
3. 시설 내외부에 광고물 등을 부착하는 행위

4. 그 밖에 시설설치목적과 공동주택단지 관리질서를 위반하는 행위

제 10 조 시설운영에 따른 의무 등

- ① 시설은 단지 내에 거주하는 입주자가 사용하는 것을 원칙으로 한다.
- ② “을”은 시설을 관리 운영함에 있어서 입주자의 불편사항이 없도록 하고, 입주자의 시설사용과 관련하여 “갑”이 요구하는 사항이 있는 경우에는 그에 응하여야 한다.
- ③ “을”은 시설의 유지관리 등을 위하여 사용료를 책정하는 경우에는 최소한의 실비가 되도록 책정하여야 한다.
- ④ “을”이 시설을 관리 운영함에 따른 금전거래는 은행의 예금통장에 의하여야 하며 수입과 지출내역을 회계장부에 기장하고 시설 내에 비치하여야 한다.

제 11 조 계약의 해제 또는 해지

- ① “갑”은 “을”이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하였을 때에는 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.
- 허위 기타 부정한 방법으로 시설을 임대받은 경우
 - “갑”의 귀책사유없이 제4조에서 정한 기한까지 시설을 개설·운영하지 않는 경우
 - 제5조 및 제6조제3항에서 정한 사항을 위반하거나 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우
 - “을”이 「영유아보호법」 등 관계법령에서 정한 결격사유에 해당하거나 관계법령을 위반한 경우
 - 분납금액을 2회이상 연체한 경우
 - 기타 이 계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② 제1항에 해당하는 사유로 계약이 해제 또는 해지될 때에는 임대료 전액중 100분의 5에 해당하는 금액이 위약금으로 “갑”에게 귀속된다.
- ③ 제1항에 따라 계약을 해제 또는 해지하는 경우 “을”은 시설을 즉시 “갑”에게 명도하여야 한다. 이 경우 시설 내에 설치된 모든 시설물은 “갑”에게 귀속되며 이에 대하여 “을”은 이의를 제기하지 아니한다.

제 12 조 통지의무 및 감독사항

- “을”은 시설을 개설하려는 날의 7일 전까지 다음 각 호의 사항을 “갑”에게 통지하여야 하며, “갑”은 이를 검토하여 부적정하다고 판단되는 경우에는 “을”에게 시정을 요구하는 등 “을”이 수행하는 업무전반에 대하여 수시로 확인 감독할 수 있다.
- 사용자의 명단
 - 사용료의 책정내역

제 13 조 그 밖의 사항

이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 협의하여 결정한다.

(이 계약서는 전문, 시설의 표시, 계약체결일, 계약당사자 및 본문 제1조부터 제13조까지임)

신·구조문 대비표

현 행	개 정(안)	개정사유
제26조(임대조건 등) ① (생략) 1. 임대기간은 계약체결일부터 1년으로 한다. 다만, 지역본부장이 필요하다고 인정하는 경우에는 그 기간을 단축 또는 연장할 수 있다. 2. 임대료는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액으로 하며, 제1호에 따른 임대기간이 1년 이하일 경우에는 임대료 전액을 계약체결 시에 일시불로 수납하고, 제1호에 따른 임대기간이 1년을 초과하는 경우에는 임대료는 1년씩 균분하여 분할·수납하되 최초 분납금액은 계약시에, 나머지 분납금액은 이전 1년간의 계약기간이 끝나는 달의 말일까지 각각 수납한다. (신 설)	제26조(임대조건 등) ① (현행과 같음) 1. 임대기간은 계약체결일부터 2년으로 한다. 다만, 지역본부장이 필요하다고 인정하는 경우에는 그 기간을 단축 또는 연장할 수 있다. 2. 임대료는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액으로 하며, 임대료 전액을 계약체결일에 일시불로 수납하거나 3개월씩 균분하여 분할·수납하되, 분납 선택 시 임대보증금으로 임대료 전액의 30%를 계약체결일 때 3개월이 끝나는 달의 말일까지 각각 수납한다. 3. 임차인이 분납을 선택할 시에는 공사 판매관련 제이울 중 할부이자율을 적용하여 분납금액에	- 어린이집 임대기간을 연장하여 안정적인 어린이집 운영을 가능토록 함 - 어린이집 임대료를 일시불 또는 분납 중 선택할 수 있게 하여 임차인 부담을 완화하고, 계약 해제 또는 해지에 따른 원상회복을 원활히 하기 위하여 최소 임대보증금 부과 - 임대료 분납 방식 도입에 따라 분납이자 수

현 행	개 정(안)	개정사유
	<u>분납이자를 가산하여 수납한다.</u> 4. <u>분납금액 미납 시에는 공사판매관련 제이울 중 전용면적 85㎡이하 임대주택 연체이자율을 적용하여 연체기간 동안의 연체이자를 수납한다.</u>	납조항 신설 - 임대료 분납 방식 도입에 따라 연체이자 수납조항 신설
3. (생략)	5. (현행과 같음)	
4. (생략)	6. (현행과 같음)	
② (생략)	② (현행과 같음)	
[별지 제19호서식] (제28조제2항 관련) (테니스장, <u>도서실</u>, <u>어린이집</u>) 표준임대차계약서 한국토지공사가 건설한 단지 내의 아래표시(테니스장, <u>도서실</u>, <u>어린이집</u>) 시설과.....(이하 생략). 제2조 임대료 ① “을”은 제2조제1항의 임대기간중 납부하여야 할 연간 임대료전액 금 원을 이 계약 체결일에 “갑”에게 납부하여야 한다. ② 제1조제2항에 따라 임대차기간이 연장되는 경우에 “을”은 “갑”이 따로 결정하여 통	[별지 제19-1호서식] (제28조제2항 관련) (테니스장, <u>도서실</u>) 표준임대차계약서 한국토지공사가 건설한 단지 내의 아래표시(테니스장, <u>도서실</u>) 시설과.....(이하 생략). 제2조 임대료 ① “을”은 제1조제1항의 임대기간중 납부하여야 할 연간 임대료전액 금 원을 이 계약 체결일에 “갑”에게 납부하여야 한다. ② 제1조제2항에 따라 임대차기간이 연장 또는 단축되는 경우에 “을”은 “갑”이 따로 결정하여 통	- 어린이집 표준임대차계약서 별도 분리 - 오기 정정 - 문구 수정

현 행	개 정(안)	개정 사유
임대료를 제1항에 따라 납부하여야 한다.	지하는 임대료를 제1항에 따라 납부하여야 한다. [별지 제19-2호서식] (제28조 제2항 관련) 어린이집 표준임대차계약서 한국토지주택공사가 건설한 단지 내의 아래표시 어린이집 시설과 그 부속시설물(이하 “시설”이라 한다)에 대하여 한국토지주택공사(이하 “갑”이라 한다)와 ○○○○(이하 “을”이라 한다)은 다음과 같이 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 “갑”과 “을”이 각각 기명날인 한 후 각 1통씩 보관한다. 시설의 표시 소재지 : 용 도 : 규 모 : m²(설계도면 및 시설명세서 별첨) 계약체결일 : 20 년 월 일 계약당사자 “갑” 국토지주태공사 관리소장(인) 또는 지역본부장(인) “을” 주 소 : 성명 : 주민등록번호 : 제 1 조 임대차기간 ① “갑”이 “을”에게 시설을 임대하는 기간은 이 계약체결일부터 0년간으로 한다. ② “갑”은 필요한 경우에는 “을”과 협의하여 제1항의 계약기간을 연장 또는 단축할 수 있다.	- 어린이집 표준임대차계약서 신설

현 행	개 정(안)	개정사유
	제 2 조 임대보증금 및 임대료 ① “을”은 제1조제1항의 임대기간중 납부하여야 할 임대료전액 금 원을 “갑”과 계약체결일에 일시불로 납부하거나 3개월씩 균분하여 분할·납부하되, 분납 선택 시 임대보증금으로 임대료 전액의 30%를 계약체결일에, 나머지 분납금액은 계약체결일로부터 매 3개월이 끝나는 달의 말일까지 각각 납부하여야 한다. 이 경우 임대보증금은 이자 없이 “갑”에게 예치하여야 한다. ② 제1조제2항에 따라 임대차기간이 연장 또는 단축되는 경우에 “을”은 “갑”이 따로 결정하여 통지하는 임대료를 제1항에 준하여 납부하여야 한다. ③ “을”이 분납을 선택할 때에는 “갑”이 정하는 바에 따라 분납금액에 분납이자를 가산하여 납부하여야 한다. ④ “을”이 제3항에 따른 분납금액을 미납할 때에는 “갑”이 정하는 바에 따라 연체기간에 해당하는 연체이자를 납부하여야 한다. 제 3 조 인계인수 “갑”은 별첨 설계도면 및 시설명세서의 내용대로 “을”에게 시설을 인계하며, “갑”과 “을”이 계약서에 기명날인함으로써 “을”이 시설을 인수한 것으로 본다. 제 4 조 개설운영 “을”은 년 월 일까지 시설을 개설하고 운영하여야 한다. 제 5 조 용도제한 및 전대 등의 금지 “을”은 인계받은 시설을 설치목적에 적합하	

현 행	개 정(안)	개정사유
	게 관리 운영하여야 하며, 임차권을 타인에게 양도하거나 시설을 타인에게 전대할 수 없다. 제 6 조 유지관리 및 보수 ① “을”은 시설을 선량한 관리자의 주의로서 관리하여야 하며, 시설의 유지관리 및 보수에 따른 일체의 비용은 “을”의 부담으로 한다. ② “을”이 시설의 유지관리 및 보수를 부실하게 하여 파손, 손괴 등이 발생한 경우에는 “갑”은 원상복구를 요구할 수 있으며 “을”은 이에 응하여야 한다. ③ “을”은 시설의 구조변경 등 일체의 원형변경행위를 할 수 없다. 다만, “갑”의 사전 동의를 얻은 때에는 그러하지 아니하다. ④ “갑”은 시설의 유지관리상태를 확인하기 위하여 시설에 출입할 수 있으며, 이 경우 “을”은 정당한 사유가 없는 한 이를 거부할 수 없다. ⑤ “을”이 시설의 설치, 관리 및 보존상의 부주의로 안전사고 등 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 “을”은 손해를 배상하여야 한다. 이 경우 “을”은 “갑”에게 손해배상에 대한 구상권을 일체 행사할 수 없다. 제 7 조 관리비 등의 납부의무 ① “갑”은 전기료, 수도료, 중앙난방단지에 있어서의 난방, 급탕료, 그밖에 시설관리에 필요한 모든 비용(이하 “관리비 등”이라 한다)을 “을”에게 부과한다. 이 경우 “을”은 “갑”이 정하는 납부기한까지 납부하여야 한다. ② “을”이 관리비 등을 제1항에서 정한 기한까지 납부하지 아니한 때에는 “을”이 “갑”이 정하는 바에 따라 소정의 연체료를 가산하	

현 행	개 정(안)	개정사유
	여 납부하여야 한다. 제 8 조 간선시설 이용 “을”은 “갑”과 사전 협의하여 단지 내 전기, 수도 등 간선시설을 이용할 수 있으며, 이 경우 간선시설의 추가설치 및 원상복구에 소요되는 모든 비용은 “을”의 부담으로 하고 “갑”은 기술지원 등을 할 수 있다. 제 9 조 행위금지 “을”은 “갑”의 단지관리에 저해되는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 시설 외의 단지 내 공동부분을 점유 사용하는 행위 2. 시설 내에 “갑”과 사전협의 없이 전기, 수도 및 추가시설물을 설치하는 행위 3. 시설 내외부에 광고물 등을 부착하는 행위 4. 그 밖에 시설설치목적과 공동주택단지 관리질서를 위반하는 행위 제 10 조 시설운영에 따른 의무 등 ① 시설은 단지 내에 거주하는 입주자가 사용하는 것을 원칙으로 한다. ② “을”은 시설을 관리 운영함에 있어서 입주자의 불편사항이 없도록 하고, 입주자의 시설사용과 관련하여 “갑”이 요구하는 사항이 있는 경우에는 그에 응하여야 한다. ③ “을”은 시설의 유지관리 등을 위하여 사용료를 책정하는 경우에는 최소한의 실비가 되도록 책정하여야 한다. ④ “을”이 시설을 관리 운영함에 따른 금전거래는 은행의 예금통장에 의하여야 하며 수입과 지출내역을 회계장부에 기장하고 시설 내에 비치하여야 한다. 제 11 조 계약의 해제 또는 해지 ① “갑”은 “을”이 다음 각 호의 어느 하나에	

현 행	개 정(안)	개정사유
	해당하는 행위를 하였을 때에는 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다. 1. 허위 기타 부정한 방법으로 시설을 임대 받은 경우 2. “갑”의 귀책사유없이 제4조에서 정한 기간까지 시설을 개설·운영하지 않는 경우 3. 제5조 및 제6조제3항에서 정한 사항을 위반하거나 제9조 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우 4. “을”이 「영유아보호법」 등 관계법령에서 정한 결격사유에 해당하거나 관계법령을 위반한 경우 5. 분납금액을 2회이상 연체한 경우 6. 기타 이 계약서상의 의무를 위반한 경우 ② 제1항에 해당하는 사유로 계약이 해제 또는 해지될 때에는 임대료 전액중 100분의 5에 해당하는 금액이 위약금으로 “갑”에게 귀속된다. ③ 제1항에 따라 계약을 해제 또는 해지하는 경우 “을”은 시설을 즉시 “갑”에게 명도하여야 한다. 이 경우 시설 내에 설치된 모든 시설물은 “갑”에게 귀속되며 이에 대하여 “을”은 이의를 제기하지 아니한다. 제 12 조 통지의무 및 감독사항 “을”은 시설을 개설하려는 날의 7일 전까지 다음 각 호의 사항을 “갑”에게 통지하여야 하며, “갑”은 이를 검토하여 부적정하다고 판단되는 경우에는 “을”에게 시정을 요구하는 등 “을”이 수행하는 업무전반에 대하여 수시로 확인 감독할 수 있다. 1. 사용자의 명단 2. 사용료의 책정내역 제 13 조 그 밖의 사항	

현 행	개 정(안)	개정사유
	이 계약에 명시되지 아니한 사항은 “갑”과 “을”이 협의하여 결정한다. (이 계약서는 전문, 시설의 표시, 계약체결일, 계약당사자 및 본문 제1조부터 제13조까지임)	