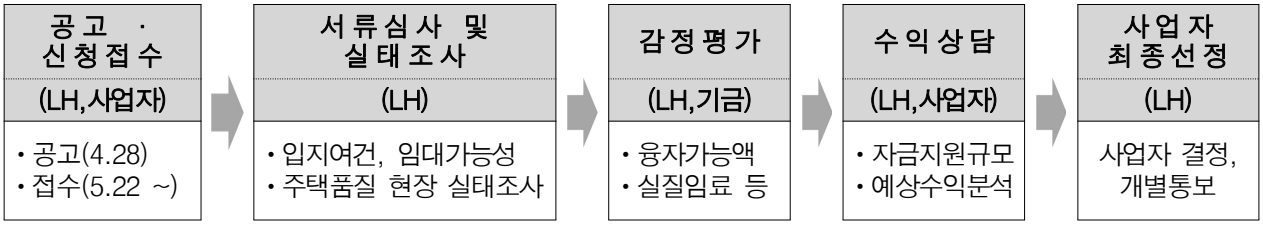
집주인 임대주택(매입방식) 사업자 모집 정정 공고

『집주인 매입방식 임대주택 사업』은 다가구주택 또는 다세대 등 공동주택을 매입하여 LH에 8년이상 위탁임대하기로 하면, 저리(1.5%) 기금융자 등 매입자금 지원과 LH에서 임대관리를 지원하는 형태의 임대주택 사업입니다.

1. 사업개요

□ 사업자 선정 절차



□ 매입자금 지원 : 주택도시기금 융자 + LH 임대보증금

○ 주택도시기금 융자

- 대출이율 : 연 1.5%(기금운용계획에 따라 변동 가능)

- 융자한도 : 아래의 ①~③ 중 낮은 금액
  ① (다가구주택) 가구당 5천만원, 총 4억원, (공동주택) 호당 8천만원
  ② 주택가격(감정평가액)의 50%, ③ 순담보 가격의 70%

- 상환방법 : 8년, 12년 만기일시상환 또는 원리금균등 분할상환

○ LH 임대보증금

- 지원내용 : 사업자(매수인)는 LH와의 임대차계약을 통해 임대보증금을 지급받아 매입비용에 충당

- 지급한도 : (다가구주택) 기금 융자가능액의 90% (공동주택) 기금 융자가능액의 60%

*** 기금 융자가능액과 LH 임대보증금을 합산한 금액은 주택가격(감정평가액)의 80% 이내로 제한**

□ 임대관리 지원

○ LH는 사업자(매수인)와 임대관리 위수탁계약과 임대차계약을 체결하고, 임차인과는 별도의 전대차 계약을 체결하여 임대관리업무를 수행하면서 매월 임대료(확정수익)를 사업자에게 지급

- LH가 사업자(매수인)에게 지급하는 월세(확정수익)는 [월세(시세 85% 또는 50%) - LH 위탁수수료 - 융자상환금 - 기타부담금]으로 산출

  * 임대관리 개시 이후 공실 임대료는 LH 부담, 공가관리비는 사업자 부담

  * LH는 사업자와 시세의 85%로 임대차계약을 체결하되, 지원대상 주택 평가점수가 90점 이상인 경우 전체호수의 10%(소수점 이하 버림)는 시세의 50%로 계약체결

  * LH 위탁수수료는 월세(시세 85% 또는 50%) × 5%로 산정

○ 임대관리 범위 : 임차인 모집, 임대차 (갱신)계약 체결, 계약해지(해제), 임대료 및 임대보증금의 수납 등 '임대관리 위수탁계약'에 따른 임대관리 업무 전반

○ 임대기간 : 8년, 12년 (2가지 중 선택 가능, 임대기간은 융자기간과 연동)

  * 매입시점부터 준공후 30년(대수선시 연장가능)까지 LH의 동의를 받아 임대기간 연장 가능 {만기일시 상환의 경우 융자총액의 10%를 상환하는 경우 2년씩 만기 연장 가능(전액상환시까지)}

○ 임 차 인 : 대학(원)생, 독거노인, 사회초년생, 신혼부부 및 일반인 등

2. 신청자격 및 대상주택

○ 신청자격 : 다가구주택 또는 다세대 등 공동주택을 매입하여 임대사업을 하려는 분으로서 일반형 임대사업자 등록이 가능한 분 (법인도 가능)

  * 관할 시군구청에 임대사업자 등록과 별도로 관할 세무서에 사업자 등록 필요

○ 대상주택 : 준공 20년이내 다가구주택 또는 다세대·연립·아파트 등 공동주택으로서 가구당 전용면적이 85㎡이하인 주택

  * 다가구주택의 경우 모든 가구가 전용85㎡이하여야 함

【 신청 제외 대상주택 】

- 재정비촉진지구, 정비구역, 보금자리주택지구, 택지개발예정지구 등 개발이 예정되어 있는 지역내의 주택
- 수도권 이외 지역으로서 인구 8만미만의 시·군지역내의 주택
- 단독주택, 오피스텔, 지하층인 주택(지하층 가구를 포함한 다가구주택도 제외), 근생시설 포함 주택 및 사업자가 주택일부에 거주하려는 주택
- 최저주거기준 미달(전용14㎡미만, 부엌, 전용 화장실 및 욕실 미비 등) 및 불법 (용도변경, 증·개축등) 주택
- 저지대, 상습침수지역, 산사태 위험지역, 상하수도 미설치 주택
- 저당권 등 담보물권과 사용·수익·처분을 제한하는 일체의 권리가 설정된 주택 (단, 권리자가 은행, 보험회사, 상호저축은행인 경우는 신청 허용)

▶ [참고] 8만이상 시군지역 현황(수도권이외)

지역본부	지 역	해당 시·군	비 고
부산·울산	부산시, 울산시	부산시, 울산시	
강 원	강원도	춘천시, 원주시, 강릉시, 동해시, 속초시	
충 북	충청북도	청주시, 충주시, 제천시, 음성군	
대전·충남	대전시, 세종시, 충청남도	대전시, 세종시, 당진시, 천안시, 아산시, 서산시, 공주시, 보령시, 논산시, 홍성군, 예산군	
전 북	전라북도	전주시, 군산시, 익산시, 정읍시, 남원시, 김제시, 완주군	
광주·전남	광주시, 전라남도	광주시, 목포시, 여수시, 순천시, 광양시, 나주시, 무안군	
대구·경북	대구시, 경상북도	대구시, 포항시, 경주시, 안동시, 구미시, 경산시, 영주시, 영천시, 상주시, 칠곡군	
경 남	경상남도	창원시, 진주시, 김해시, 거제시, 양산시, 통영시, 사천시, 밀양시	
제 주	제주도	제주시, 서귀포시	

3. 신청방법 및 신청 접수기간

○ 신청방법 : 방문 신청

* 접수중단 여부는 '집주인 임대주택' 홈페이지(http://jipjuin.lh.or.kr)에 게시 예정

○ 신청접수 기간 : 2017. 5 . 22(월) ~수시접수, 10:00 ~ 17:00

* 토, 일 및 공휴일은 제외

○ 사업신청자 : 사업자(매수인)와 매도인 모두 가능

- 사업자가 대상주택 물색 후 매도자의 매도의향서를 받아 사업신청하거나 매도인이 직접 소유주택에 대해 사업대상 인증신청

* 매도인 신청방식은 사업대상 인증을 받은 후, 매도인이 개별적으로 매수인을 물색하고, 매수인이 매도인으로부터 인증서 및 매도의향서를 받아 LH에 사업참여 신청

4. 신청서류

○ 집주인 매입 임대주택 시범사업 신청서 (공사 소정양식에 의함)

○ 매도의향서 (공사 소정양식에 의함)

○ 부동산종합증명서 또는 등기부등본(건물, 토지)·건축물대장·토지이용계획 확인원 각1부

○ 건축물 현황도 또는 설계도면 1부 (다가구 주택 한정)

○ 사업신청인 주민등록등본 1통

○ 사업신청인 신분증 사본 (주민등록증, 운전면허증, 여권 중 택1)

○ 사업신청인의 개인정보 수집·이용 및 제3자 제공 동의서 (공사 소정양식에 의함)

* 신청서 등 양식은 '집주인 임대주택' 홈페이지(http://jipjuin.lh.or.kr)에 게시

* 제출서류는 공고일 이후 발급분에 한하며, 반환하지 않음

▶ **기존임차인 동의서 제출**

○ 기존임차인이 거주하는 주택의 경우 지원대상으로 선정된 후 사업자(매수인)는 임차인 동의서를 사업자 최종 선정 통보일로부터 1개월 이내에 LH에 제출하여야 함

– 동의서 주요내용 : 기존 임대차계약 해지, LH와 새로운 전대차계약 체결 및 LH 제시 전대차 임대조건(보증부 월세 또는 기존 임차인이 전세인 경우 기존 임대차계약의 잔여기간에 대한 LH 승계 및 전세 재연장 불가) 동의

○ 임차인 동의서를 기한내에 제출하지 않은 사업자는 지원대상 선정이 무효로 됨

5. 신청(상담)장소

○ 사업신청 대상물건 소재지의 LH 지역본부에서 신청

대상지역(물건소재지)	신청장소	주 소	담당자 전화번호
서울특별시 및 경기도 의정부시, 동두천시, 구리시, 하남시, 남양주시, 양주시, 포천시, 연천군, 가평군, 양평군 일원	서울 지역본부	서울시 강남구 선릉로 121길12 (논현동 254)	02-3416-3668 02-3496-4176 02-3416-3663
인천광역시 및 경기도 광명시, 시흥시, 고양시, 파주시, 부천시, 김포시 일원	인천 지역본부	인천시 남동구 논현로 46번길23 (논현동 639-1)	032-890-5481 032-890-5485
경기도 과천시, 광주시, 군포시, 성남시, 수원시, 안산시, 안성시, 안양시, 여주시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 화성시 일원	경기 지역본부	경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길3 (구미동 175)	031-250-6176 031-250-8304
부산광역시, 울산광역시	부산울산 지역본부	부산시 동구 중앙대로 224 (초량3동 1199-1)	051-460-6815 051-460-6862
강원도	강원 지역본부	강원도 춘천시 공지로 337 (효자동 692-10)	033-258-4101 033-258-4136
충청북도	충북 지역본부	충북 청주시 서원구 청남로 2060 (수곡1동 77-2)	043-290-3260 043-290-3296
세종특별자치시, 대전광역시, 충청남도	대전충남지역본부	대전시 서구 둔산중로 108 (둔산1동 1380)	042-470-0968 042-470-0967
전라북도	전북 지역본부	전북 전주시 완산구 홍산로 158 (효자동2가 1333-1)	063-230-6184 063-230-6205
광주광역시, 전라남도	광주전남지역본부	광주시 서구 시청로 91 (치평동 1210)	062-360-3322 062-360-3251
대구광역시, 경상북도	대구경북지역본부	대구시 달서구 상화로 272 (도원동 1445)	053-603-2804 053-603-2882
경상남도	경남 지역본부	경남 창원시 의창구 중앙대로 215 (용호동 4-2)	055-210-8514 055-210-8462
제주특별자치도	제주 지역본부	제주시 전농로 100 (삼도1동 305-4)	064-720-1032 064-720-1033

※ 융자상담은 우리은행 ☏ 02)2002-3592, 5968, 5994로 문의하시기 바랍니다.

6. 지원대상 선정방법 및 기준

□ 지원대상 선정방법

○ 사업신청 대상 물건에 대해 「집주인 매입방식 임대주택 지원대상 선정기준표」에 따라 서류심사 후, 현장 실태조사를 거쳐 대상 선정

□ 선정기준

○ 「집주인 매입방식 임대주택 지원대상 선정기준표」에 따른 총점수가 70점 이상

- 총점 100점 = 입지여건 평가(30점) + 임대가능성 평가(20점) + 주택품질 평가(50점)
- 선정기준표의 '건물관리정도(25)' 항목을 제외한 평가항목에서 45점이상 득점한 경우(결과 통보)에 한해 현장 실태조사를 실시

【 집주인 매입방식 임대주택 지원대상 선정기준표 】

구 분	평가항목	적용기준	평점	비 고
①입지여건 (30점)	대중교통 접근성(10)	0.5km 이내	10	지하철, 버스정류장까지 도보거리
		1.0km 이내	7	
		1.0km 초과	5	
	대학교 접근성(10)	1.0km 이내	10	대학교까지 도보거리
		2.0km 이내	7	
		2.0km 초과	5	
	일상생활 편의성(5)	4개 이상	5	대상지 1.0km이내 대형마트, 시장, 동사무소, 경로당, 보건소, 의원, 병원 등 편의시설 개수
		2개~3개	3	
		1개 이하	1	
	지역선호도(5)	입지에 대한 임대 수요도		정성적 평가 (최하 2점)
③임대가능성 (20점)	동당 가구 (세대)수(5)	8가구(세대)이상	5	동일건물 신청 가구(세대) 수
		3가구이상~8가구미만	3	
		3가구(세대) 미만	1	
	주택규모(10)	전용20㎡이하	4	
		전용20㎡초과~40㎡이하	10	
		전용40㎡초과~60㎡이하	8	
		전용60㎡초과	6	
	임대관리 적합성(5)	주택의 임대 및 시설물 관리 업무수행 적합성		정성적 평가 (최하 2점)
②주택품질 (50점)	공부상 건물 경과년수(10)	5년 이하	10	사용승인일 기준 경과연수
		5년 초과~10년 이하	8	
		10년 초과~15년 이하	5	
		15년 초과~20년 이하	3	
	빌트인 생활가구(10)	6개이상	10	- 품목 : 세탁기, 가스쿡탑, 식탁겸용 책상, 냉장고, 옷장, 에어컨 - 상태 불량시 2점 감점
		4개이상	8	
		2개이상	6	
		2개미만	4	
	주차편의성(5)	75% 초과	5	주차대수/가구수(공부상)
		50이상~75%이하	4	
		50%미만	3	
	건물관리정도(25)	실태조사보고서 적용		현장 실태조사 점수 환산 반영

※ 다가구주택에 대한 빌트인 생활가구, 주택규모는 가구전체의 산술평균을 의미

7. 지원대상 선정후 계약과정

□ 수익상담

○ 매입자금 지원 대상으로 선정되면 감정평가를 통해 매입자금 지원 금액, 실질임료 등을 결정하고 자부담금과 예상수익을 제시하며, 사업자는 이에 대해 LH와 상담을 거쳐 사업참여 최종 결정 (사업참여 확약서 LH에 제출)

○ 매입자금 지원 금액 및 실질임료 등 산정 방법

- 기금 융자가능액 : 기금취급기관(우리은행)의 주택가격 감정평가

- LH 임대보증금 : 융자가능액의 60%(공동주택) 또는 90%(다가구주택) 한도

  * 기금 융자가능액과 LH 임대보증금을 합산한 금액은 주택가격(감정평가액)의 80% 이내로 제한

- 주택 실질임료 등 : LH에서 감정평가법인에 의뢰

□ 매매계약

○ 사업자(매수인)와 매도인 간 매매계약 체결 및 계약금 납부

- 사업자 최종 선정 통보일로부터 1개월이내 매매계약 체결후 계약서 LH에 제출, 기한내 제출하지 않는 경우 지원대상 선정이 무효로 됨

  * 매도인 신청방식의 경우 사업대상 인증 통보일로부터 6개월 이내 (당해년도 사업 중단 시까지)

□ 매매대금 지급방법 협의

○ 사업자가(매수인) 매도인과 매매대금 및 기존 임차인의 보증금, 기존 담보권자의 채권에 대한 지급시기와 방법을 협의

- 사업자(매수인)가 대금 지급시기와 방법이 기재된 협약서(매도인, 기존 임차인 등 인감 날인)를 제출하고, LH와 우리은행이 동의하는 방식으로 진행

  * 협약서 양식은 '집주인 임대주택' 홈페이지(jipjuin.lh.or.kr)에 게시 예정

□ 대출거래 약정

○ 기금취급기관(우리은행)과 사업자(매수인) 간 대출거래 약정 체결, 기존 담보권 등 말소(또는 설정·말소서류 징구) 및 저당권 설정 후 협약서상 수령권자에게 대금 지급

  * 대출실행은 기금취급기관(우리은행)의 심사기준을 준용

□ 임대관리 위수탁계약 및 임대차계약

○ 사업자(매수인)와 LH 간 임대관리 위수탁계약 및 임대차계약 체결, 전세권 설정 후 LH 임대보증금을 협약서상 수령권자에게 지급

* 사업자는 LH에 전세권 설정 서류 제출하고 전세권 설정비용은 LH가 부담

○ 최초 임대조건

감정평가*를 토대로 산출한 시세의 85%(또는 50%) 임료에 대하여 임대보증금의 상·하한을 설정한 후, 보증금 상·하한 범위내에서 사업자 요구대로 보증금을 결정하고, 임대료는 전월세전환율을 적용하여 산정

* 감정평가 : 대상주택에 대한 연간 실질임료, 전세가격, 시장보증금률(전세대비), 전월세전환율, 가구별 면적을 감정평가법인에 의뢰·시행

- 보증금 상한 : 기금 융자가능액의 60%(공동주택) 또는 90%(다가구주택)
- 보증금 하한 : 전세가격에 시장보증금율을 곱하여 산정

* 보증금 하한이 월세의 12개월분 보다 작은 경우는 월세의 12개월분으로 하한 설정
** 보증금 상한액이 보증금 하한액 보다 적은 경우는 지원대상 선정에서 제외

○ 임대조건의 변경

- LH와 사업자(매수인)는 2년마다 갱신계약을 체결할 수 있고, 이때 5%의 범위내에서 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률등 을 고려하여 결정
- 임차가구의 40% 이상(소수점 이하 버림)이 6개월 이상 공실인 경우 감정 평가를 거쳐 임대조건 하향조정 가능

○ 임대관리 위수탁계약 및 임대차계약 체결 시기

- LH와 사업자(매수인)는 임대관리 위수탁계약 및 임대차계약 시기를 협의하여 정하고 정한 기일 이내에 계약하지 않을 경우 지원대상이 무효로 됨

8. 임대관리

○ LH는 사업자에게 확정수익을 매월 지급하면서, 임차인 모집・전대차계약 체결・갱신계약 등 임대관리업무를 수행하게 됨

○ 임대관리업무 이외의 관리업무는 사업자의 책임으로 관리하여야 하며, 외부업체에 위탁가능한 경우에 한하여 LH와 별도의 시설물 관리 계약을 체결하여 위탁 가능

- 시설물 관리 전반에 관한 사항은 임대관리 위수탁 계약서 및 시설물 관리 계약에 정한 바에 따르고, 계약서에 명시되지 않은 사항은 주택법 등 관련 법령에 따름

- 단, 시설물 관리위탁의 경우에도 하자보수 및 유지관리는 사업자의 책임으로 시행

LH의 임대 관리업무

· 임차인의 모집, 임대조건의 결정 및 임차인과 전대차 계약 체결
· 임차인의 월임대료 등 청구 및 추심 대행 및 연체자에 대한 독촉
· 월임대료 및 임대보증금의 수납, 위탁관리수수료 등 비용 공제
· 임차인으로부터의 요구사항 접수 및 대응
· 임대차 계약 종료 시 이상 여부 점검 및 원상복구비용 등 정산
· 임대차 계약 종료시 임차인에 대한 퇴거조치, 확정수익의 정산
· 임·퇴거시 열쇠 불출
· 공가 정기점검 등 공가관리
· 공급 시 주택개방 등 입주대상자 주택열람 안내
· 거주자 실태조사 업무
· 그 밖에 위탁임대관리에 관하여 별도로 서면 합의한 업무

○ 입주자가 거주하기 적합한 상태로 보수(도배・장판교체 등 공사범위는 LH 결정)한 후 임대주택을 LH에 인도하여야 함

9. 유의사항

○ 사업자는 약정한 기간(8년이상) 까지 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 임대주택을 양도하거나 임대인의 지위를 양도할 수 없음

- 단, LH가 동의하고, 양도받은 자가 사업자의 지위를 포괄적으로 승계받는 경우는 가능

○ LH와 사업자 간의 임대조건(보증금, 임대료 수준)과 LH와 임차인간의 임대조건이 다를 수 있으며, 이에 대하여 사업자는 이의를 제기할 수 없음

○ LH 지역본부에서 현장 실태조사시 매도자 또는 해당 주택에 거주하시는 분의 적극적인 협조가 필요하며, 협조가 되지 않을 경우 신청접수 자체가 무효 처리될 수 있음

- 서류심사 결과 통보 후 협의한 현장 실태조사 기일 내에 조사를 할 수 없는 경우 등이 이에 해당

○ 대상자 선정 후 중대한 부적합 사항이 발견될 경우 사업자대상에서 제외함

○ 집주인 매입방식 임대주택 사업의 임대료 시세 적용률 등 사업조건은 사업신청 당시 모집 공고를 기준으로 함

○ 사업 신청 접수 초기에는 사업 문의, 신청 접수가 집중되어 업무처리가 지연될 수 있으며, 절차별 업무처리 시기는 LH 지역본부에 접수된 신청 물량 등 여건을 고려하여 안내 드릴 예정임

2017. 4. 28