

# 집주인 임대주택(건설·개량방식) 사업자 모집공고

## [ 자율건축형, 경수선형 ]

『집주인 임대주택(건설·개량방식) 사업』(구, 집주인 리모델링)은 집주인에 대한 저리융자(1.5%)를 통해 기존 주택의 건축을 지원하고 LH에서 임대관리 위탁받아 대학생·독거노인 등에게 시세보다 저렴하게 공급하는 임대주택 사업입니다.

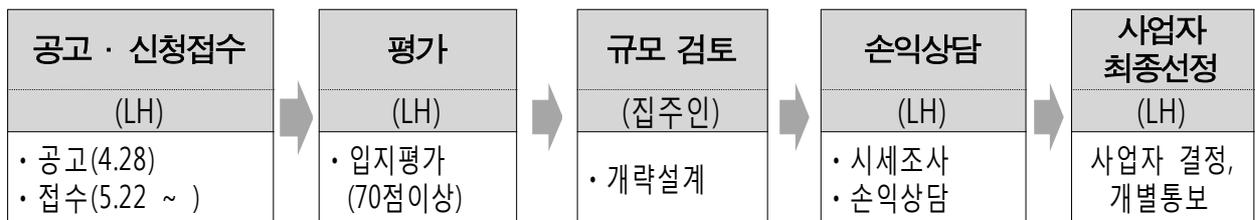
### 1. 사업개요

#### □ 사업유형

- 자율건축형 : 집주인이 건축사를 통해 임대주택의 설계와 시공을 하고 준공후, LH에 임대관리 위탁
- 경수선형 : 다가구, 다세대 등 주택에 대하여 경수선 시행후 LH에 임대관리 위탁
  - \* 세부 사업 대상조건은 2. 신청자격 및 대상주택 참조

#### □ 사업자 선정절차

- 자율건축형



- \* 사업자 최종선정 후 집주인이 직접 건축사 및 시공사 선정 등 진행
- \* 용자적격여부 및 용자가능금액은 집주인이 직접 기금 취급기관인 우리은행과 상담하여 확인

- 경수선형



- \* 용자적격여부 및 용자가능금액은 집주인이 직접 기금 취급기관인 우리은행과 상담하여 확인

## □ 용자금액 및 상환방법

### 다가구 주택 지원조건

- 기본용자
  - 지원금액 : 한도 3억원(가구당 6천만원)
  - 지원금리 : 2억원 연1.5%, 1억원 연2.5%
  - 상환방법 : 원리금 균등분할상환 또는 혼합상환 선택가능
    - 균등분할상환 : 1년거치후 임대기간동안 원리금 분할상환
    - 혼합상환 : 1년 거치후 원금의 65%는 임대기간동안 원리금 균등분할상환 하고, 35%는 만기 일시상환
  
- 추가용자(민간임대건설자금)
  - 지원대상 : 다가구 주택만 해당
  - 전제조건 : 기본용자로 공사비 충당이 불가능한 경우
  - 지원금액 : 한도 1억원, 금리 3.5%/년
  - 상환방법 : 12년거치 만기 일시상환
  - 집주인은 임대사업자로 등록하여야 함.(보증보험 가입 필요)  
(집주인이 거주할 경우 임대사업 등록은 입법개정에 따라 추후 가능)
  - 대수선(경수선) 비용은 추가용자 지원대상이 아님

### 다세대 등 공동주택 지원조건

- 기본용자
  - 지원금액 : 세대당 6천만원 한도(금리 1.5%)
  - 상환방법 : 원리금 균등분할상환 또는 혼합상환 선택가능
    - 균등분할상환 : 1년거치후 임대기간동안 원리금 분할상환
    - 혼합상환 : 1년 거치후 원금의 65%는 임대기간동안 원리금 균등분할상환 하고, 35%는 만기 일시상환

#### ▶ 대출관련 공통사항

- 거치기간 동안 발생이자 는 집주인 부담임
- 공사금액, 담보한도 중 낮은 금액으로 지원

## □ 임대관리 지원

- LH는 사업자(집주인)와 임대관리 위수탁 계약과 임대차계약을 체결하고, 임차인과는 별도의 전대차 계약을 체결하여 임대관리업무를 수행하면서 매월 임대료(확정수익)를 사업자에게 지급
  - LH가 사업자에게 지급하는 월세(확정수익)는 [월세 (시세 85% 또는 50%) - LH 위탁수수료 - 용자상환액 - 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 주거급여수급자를 대상으로 시세의 50%로 계약체결
    - \* LH 위탁수수료는 월세 (시세 85% 또는 50%) × 5%(부가세 포함)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 : (자율건축형) 8년, 10년, 12년, 16년, 20년 중 집주인 택일  
(경수선형) 8, 12년(주택 사용연한(30년) 내에서 선택)
- 임 차 인 : 대학(원)생, 독거노인, 사회초년생, 신혼부부 및 일반인 등
  - \* 임차인의 모집조건은 정책에 따라 변경될 수 있음

## 2. 신청자격 및 대상주택

- 신청자격 : 공고일('17.04.28) 현재 아래요건을 충족하는 자로서 LH에 임대 관리 위탁을 통해 장기임대를 하실 분(신청당시 아래 대상주택 등을 소유하여야 함)
  - 대상주택 :
    - 자율건축형 : 준공 후 10년이 경과한 단독주택, 다가구주택, 점포주택 및 나대지
      - \* 기타 사업대상 주택(다가구 및 다세대주택 등 공동주택)을 건축 가능한 주택·토지
      - \* 가구당 전용면적 50㎡이하
    - 경수선형 : 준공 후 20년 이내의 다가구주택과 다세대·연립·아파트 등 공동주택
      - \* 가구당 전용면적 85㎡이하
      - \* 다가구주택의 경우 한 동 기준, 공동주택은 1세대 이상 위탁 가능
- ※ 점포부분의 운영·임대관리는 집주인이 직접 운영 하여야 하며, LH가 임대관리할 수 없음

### 【 신청 제외 대상주택 】

- 정비구역, 정비촉진지구, 보금자리주택지구, 택지개발예정지구 등 개발예정지역내에 행위제한이 있는 지역내 주택
  - \* 다만, 위 지역내에서 주택건설이 가능한 경우에는 신청가능
- 수도권 이외의 지역으로서 인구 8만 미만의 시·군지역내의 주택
- 저지대, 상습침수지역
- 산사태, 화재위험 지역 등
- 맹지 및 타인 토지 점유주택
- 상하수도 미설치 주택(지역)
- 배출시설 설치제한지역에 하수종말처리장으로 연결되지 않은 주택
- 매입 리모델링 사업 또는 다가구 매입임대 사업을 신청하여 진행중인 경우
- 공사차량 진입도로 확보불가 주택(자율건축형만 해당)
- 기타 건축관련 법령(조례포함) 및 주변 환경상 증·개축이 불가능 한 경우 (자율건축형만 해당)
- 사업이 불가능한 소규모 대지(자율건축형만 해당)
- 지하층인 주택(지하층 가구를 포함한 다가구주택도 제외)(경수선형만 해당)

### [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

- 상담신청 : 인터넷을 통해 자가검증 후 상담신청 → 방문상담

자가검증이란 인터넷을 통해 집주인이 사업적합성을 미리 검증해 보는 시스템으로  
입지평가가 70점 이상인 경우 상담신청 가능

- 인터넷 신청 : 신청 접수시기에 집주인 홈페이지(<http://jipjuin.lh.or.kr>)에 접속하여 자가검증 후 상담신청

홈페이지 접속([jipjuin.lh.or.kr](http://jipjuin.lh.or.kr)) → 메인화면의 “자가검증” 클릭 → 검증완료 → 상담신청 → 회원가입 → 상담신청완료 → 방문상담 및 사업신청

- 현장 신청 : 신청 접수시기에 LH지역본부로 방문하여 자가검증 및 상담신청

\* 물건소재지에 관계없이 가까운 곳에 방문 상담신청 가능

- 신청접수 기간 : **2017. 5. 22(월)**부터 ~ , 10:00~17:00 (토·일·공휴일 제외)

- 사업신청 : 자가검증 및 방문상담 후 사업신청

## 4. 신청서류

- 집주인 임대주택 사업(건설·개량방식) 신청서
- 주민등록등본 1통
- 신분증 사본(주민등록증, 운전면허증, 여권)
- 개인정보 수집·이용 동의서(공사 소정 양식에 의함)
- 건축물대장, 토지대장, 건물등기부등본, 토지등기부등본 각1통
- 건축물현황도 또는 도면 1부(경수선형 다가구 주택만 해당)
  - \* 신청서 등 양식은 신청장소 비치, 집주인 임대주택 홈페이지(jipjuin.lh.or.kr)에 게시
  - \* 제출서류는 공고일 이후 발급분에 한하며, 반환하지 않음

### ▶ (경수선형) 기존임차인 동의서 제출

- 신청 주택에 기존임차인이 거주하는 경우 사업대상으로 선정된 후 사업자(집주인)는 임차인 동의서를 사업자 선정전까지 LH에 제출하여야 함.
  - 동의서 주요내용 : 기존 임대차계약 해지, LH와 새로운 전대차계약 체결 및 LH 제시 전대차 임대조건(보증부 월세 또는 전세인 경우 기존 임대차계약의 잔여기간에 대한 LH 승계 및 전세 재연장 불가) 동의
    - \* 임차인 동의서 양식은 '집주인 임대주택' 홈페이지(jipjuin.lh.or.kr)에 게시 예정
- 임차인 동의서를 기한내에 제출하지 않은 사업자는 지원대상 선정을 무효로 함.

## 5. 신청(상담) 장소

### ○ 사업신청 대상물건 소재지의 LH 지역본부에서 신청

대상지역(물건소재지)	신청장소	주 소	담당자 전화번호
서울특별시 및 경기도 의정부시, 구리시, 하남시, 남양주시, 양주시, 포천시 일원	서울 지역본부	서울시 강남구 선릉로 121길12 (논현동 254)	02-3496-4176 02-3416-3663 02-3416-3668
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 032-890-5442
경기도 광주시, 군포시, 성남시, 수원시, 안산시, 안성시, 안양시, 오산시, 용인시, 의왕시, 이천시, 평택시, 화성시	경기 지역본부	경기도 성남시 분당구 성남대로 54번길3 (구미동 175)	031-250-8440 031-250-8222
부산광역시, 울산광역시	부산울산 지역본부	부산시 동구 중앙대로 224 (초량3동 1199-1)	051-796-6071 051-796-6072
강원도	강원지역 본부	강원도 춘천시 공지로 337 (효자동 692-10)	033-258-4101 033-258-4136
충청북도	충북지역 본부	충북 청주시 서원구 청남로 2060 (수곡1동 77-2)	043-290-3260 043-290-3296
세종특별자치시, 대전광역시, 충청남도	대전충남 지역본부	대전시 서구 둔산중로 108 (둔산1동 1380)	042-470-0968 042-470-0967
전라북도	전북 지역본부	전북 전주시 완산구 흥산로 158 (효자동2가 1333-1)	063-230-6184 063-230-6205
광주광역시, 전라남도	광주전남 지역본부	광주시 서구 시청로 91 (치평동 1210)	062-360-3379 062-360-3261
대구광역시, 경상북도	대구경북 지역본부	대구시 달서구 상화로 272 (도원동 1445)	053-603-2804
경상남도	경남 지역본부	경남 창원시 의창구 중앙대로 215 (용호동 4-2)	055-210-8365 055-210-8364
제주특별자치도	제주 지역본부	제주시 전농로 100 (삼도1동 305-4)	064-720-1032 064-720-1033

※ 용자상담은 우리은행 ☎ 02)2002-3592, 5968, 5994로 문의하시기 바랍니다.

## 6. 지원대상 선정방법 및 기준

### □ 선정방법

- LH는 사업신청자에 대하여 「집주인 건설·개량 방식 지원대상 선정기준표」에 따라 평가를 거쳐 LH 지역본부별로 대상자 선정
  - \* 지원대상 선정시 예상 수익을 제시하며, 신청자(사업자)은 이에 대해 LH와 상담을 통해 사업참여 최종 결정 (사업참여 협약서 LH에 제출)

### □ 선정기준

- 「집주인 건설개량방식 지원대상 선정기준표」에 따른 총 점수가 70점 이상
  - 자율건축형 : 입지평가 총점 100점 중 70점 이상 획득
    - 총점 100점 = 사업성(40점) + 입지여건(30) + 공사시행여건(25) + 독거노인 밀집지역(5)
  - 경수선형 : 입지평가 총점 100점 중 70점 이상 획득
    - 총점 100점 = 입지여건(30) + 사업성(30점) + 주택품질(40)

[ 집주인 건설개량방식 지원대상 선정기준표(자율건축형) ]

구분	합계	세 부 평 가 내 용			
		세 부 항 목	적 용 기 준	배 점	
입 지 평 가	100	입 지 여 건 (30)	대중교통 접근성(10) [지하철역, 버스정류장, 마을버스 정류장중 2개 이상]	▪ 0.5km 이내	10
				▪ 0.5km 초과 ~ 1.0km	7
				▪ 1.0km 초과	5
			대학교 접근성(10)	▪ 0.5km 초과 ~ 1.0km	10
				▪ 1.0km 초과 ~ 2.0km	7
				▪ 2.0km 초과	5
			일상생활 편의성(10) [대상지 1km이내 행정기관, 의료시설, 시장/병원 등 개수]	▪ 4개 이상	10
				▪ 2~3개	7
				▪ 1개 이하	5
		사 업 성 (40)	주변시세(20)	▪ 40만원 초과	20
				▪ 30~40만원	16
				▪ 30만원 이하	12
			대지면적(20)	▪ 200㎡ 이상	20
				▪ 150㎡ 이상 ~ 200㎡ 미만	14
		▪ 150㎡ 미만	10		
		공 사 시 행  여 건 (25)	주변건물과의 이격 거리(7)	▪ 5m초과	7
				▪ 5m미만	6
				▪ 맞 벽	3
			접면도로 너비(6)	▪ 6m이상	6
				▪ 4m이상 ~ 6m미만	5
				▪ 4m미만	3
			접면길이(6)	▪ 7m이상	6
				▪ 4m이상 ~ 7m미만	5
				▪ 4m미만	3
			토지형상(6)	▪ 정방형	6
				▪ 마름모형	5
				▪ 부정형	3
독거 노인 (5)	독거노인 밀집지역(5)		▪ 7천명 이상	5	
			▪ 5천명 이상 ~ 7천명 미만	3	
			▪ 3천명 이상 ~ 5천명 미만	2	

[ 집주인 건설개량방식 지원대상 선정기준표(경수선형) ]

구분	합계	세 부 평 가 내 용			
		세 부 항 목	적 용 기 준	배 점	
입지평가	100	입지여건 (30)	대중교통 접근성 (10) [지하철역, 버스정류장, 마을버스정류장 중 2개 이상]	▪ 0.5km 이내	10
				▪ 0.5km 초과 ~ 1.0km	7
				▪ 1.0km 초과	5
			대학교 접근성 (10)	▪ 0.5km 초과 ~ 1.0km	10
				▪ 1.0km 초과 ~ 2.0km	7
				▪ 2.0km 초과	5
			일상생활 편의성 (10) [대상지 1km이내 행정기관, 의료시설, 시장/병원 등 개수]	▪ 4개 이상	10
				▪ 2~3개	7
				▪ 1개 이하	5
		임대사업성 (30)	주변시세 (15)	▪ 40만원초과	15
				▪ 30만원초과~40만원이하	13
				▪ 30만원이하	10
			동당 가구(세대)수 (5)	▪ 8가구(세대) 이상	5
				▪ 3가구이상~8가구(세대)미만	3
				▪ 3가구(세대) 미만	1
			주택 규모 (10)	▪ 전용14㎡이상~20㎡이하	4
				▪ 전용20㎡ 초과~40㎡이하	10
				▪ 전용40㎡ 초과~60㎡이하	8
		▪ 전용60㎡ 초과~85㎡이하		6	
		주택품질 (40)	공부상 건물 경과년수 (10)	▪ 5년 이하	10
				▪ 5년 초과~10년 이하	8
				▪ 10년 초과~15년 이하	5
				▪ 15년 초과~20년 이하	3
			주차편의성 (5)	▪ 75% 초과 시	5
				▪ 50%이상~75% 이하	4
▪ 50% 미만	3				
건물관리정도 (25)	현장실태조사 결과 반영		25		

## 7. 사업진행시 유의사항

### □ 기금용자

- 우리은행은 확정 설계도면에 따라 산정한 공사비로 집주인과 용자약정을 체결(선순위 저당)하게 되며, 분할상환 방법 등을 결정해야 함
  - 기본용자에 대해 혼합상환을 선택한 경우 만기일시 상환금액은 2년 단위로 상환연장이 가능하고, LH의 위탁기간도 함께 연장되어야 하며, 집주인은 당초 대출원금의 5%이상을 상환해야 함
  - 혼합상환의 경우 임대기간동안의 원리금 부담은 줄어드나, 만기 일시상환 금액이 늘어남에 따른 부담을 충분히 고려하여 선택해야 함
  - 추가용자에 대해 만기연장을 할 경우 LH의 위탁기간도 함께 연장되어야 하며, 당초 대출원금의 10%이상을 상환해야 하고, 1년단위로 상환연장 가능
  - 연장기간을 포함한 총 용자기간은 20년 이내임(거치기간 제외)
- 상환기간(임대기간) 중 주택을 매매, 증여하고자 할 경우 사전에 LH의 동의를 얻어야 하며, 양수인은 임대관리 위탁계약 상 임대인의 지위를 승계하여야 함 (상속되는 경우에는 자동으로 상속인에게 승계됨).
  - 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조에 따라 시장·군수·구청장에게 신고한 후 임대주택을 다른 임대사업자에게 매매 또는 증여할 수 있음
  - 양수인이 임대관리 위탁계약상 임대인의 지위를 승계하지 않을 경우 위탁계약은 해지되며, 이로 인한 책임(용자금 일시상환 및 중도상환 수수료 등)은 집주인에게 있음
- 경수선형 용자금액은 주택의 순담보가치내에서 경수선 견적서에 의한 실비를 지원하며, 선순위 채권설정액에 따라 대출을 받지 못할 경우 수선비용은 본인이 부담하여야 함
  - 경수선 비용은 기본용자 지원만 가능하며, 추가용자 지원대상에서 제외
- 기금운용계획에 따라 이자율은 바뀔 수 있음
- 점포주택의 경우 점포부분의 가치를, 대수선의 경우 건물의 내용연수에 따른 감가상각 부분을 공제 후 용자가능 총액을 산정

## □ 공사비 지급

- 자율건축형 : 공사비는 우리은행이 공사대금 안전관리 서비스를 통해 공사진행률에 따라 직접 시공사 및 참여업체에게 지급
  - \* 공사대금 안전관리 서비스를 이용하기 위해 LH에서 제공하는 사업지원시스템을 이용하여야 함
- 경수선형 : 경수선 비용에 대한 용자금은 계약금과 잔금으로 나누어 지급

## □ 임대관리

- 임대관리 방식은 집주인이 LH에게 임대하고, LH는 입주자를 모집하여 다시 임대하는 방법으로 임대관리업무를 수행

### 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
- 
- 집주인이 LH와의 임대관리 위탁계약을 단순변심 등에 따라 파기하는 경우, 잔여 용자금 일시상환 및 위약금 부과
    - 단, LH와의 위탁계약을 유지하면서 중도상환하거나, 대출금 만기일로부터 6개월 이내에 중도상환 하는 경우에는 위약금 미적용할 예정
    - 기타 LH는 본 사업과 관련하여 집주인을 위해 지불한 시세조사 비용, LH사업 지원시스템 사용료, 공실임대료 기타 손해배상을 청구할 수 있음

## □ 임대료 및 임대보증금

- LH가 집주인에게 지급할 임대료 등은 한국감정원 시세조사에 따라 산정한 임대시세 결과를 기준으로 함
- 임대료는 해당주택의 시세조사를 통해 산정된 월세 시세의 85%(또는 50%)를 적용
- 임대보증금은 임대가구 평균 전용면적(20m<sup>2</sup>)을 기준으로 아래와 같이 산정
  - (평균 전용면적 20m<sup>2</sup>이하) 월 임대료의 6배 ~ 12배(보증금 배율)
  - (평균 전용면적 20m<sup>2</sup>초과 ~ 85m<sup>2</sup>이하) 연간 실질임료를 기준으로 산정
    - \* 연간 실질임료 = 월세 × 12개월 + (보증금 × 전월세전환율)
    - \* 임대보증금 = 연간 실질임료 × 적용률(85% or 50%) × 보증금률 / 전월세전환률
- 임차가구의 40% 이상(소수점 이하 버림)이 6개월 이상 공실인 경우, 시세 조사를 재의뢰하여 임대조건을 하향조정할 수 있음
- 임대료 및 임대보증금은 원칙적으로 상호전환 불가
  - 다만, 예외적으로 자율건축형의 경우 기금대출 금액이 공사비에 비해 부족한 경우 임대보증금을 증액하여 보증금 증액 한도내에서 활용 가능
- LH와 집주인은 2년마다 갱신계약을 체결할 수 있고, 이때 임대료 등은 5%의 범위내에서 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 결정

## □ 입주자 모집

- LH는 임대조건을 정하고, 지역별로 대학생 또는 독거노인 등을 대상으로 입주자를 모집한 후 LH 명의로 임차인과 전대차계약을 체결.
- 입주자 모집시 다가구주택 전체가구의 10%\*(소수점 버림)는 월세시세의 50%로, 나머지 잔여가구는 월세시세의 85%로 공급
  - \* 시세 50% 임차는 집주인 입지평가시 100점 기준 90점 이상 획득한 주택에만 해당

## □ 손익분석

- 손익상담의 결과는 규모검토 및 주변시세를 바탕으로 추정한 것으로서 향후 실제 수익이 추정치와 다를 수 있음
- LH는 손익상담 결과를 보장하지 않으며, 임대관리 위탁계약을 통해서 체결된 손익 관련 내용도 공사금액 변경, 이자율 변경 및 임대조건 변경 등에 따라 변경될 수 있음

## □ 시설관리

- 임대관리업무 이외의 관리업무는 집주인의 책임으로 관리하여야 하며, 외부 업체에 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
  - 시설관리를 위탁받은 LH는 자체 기준에 따라 사전에 집주인의 승인을 받아 유지보수 등을 시행하고 그 비용을 집주인에게 청구함
  - 중대하거나 시급한 유지보수 사항이 발생할 경우 우선 LH가 보수를 실시하고 집주인에게 비용을 청구함
  - 집주인이 청구비용을 미납시 월확정수익금에서 비용을 제외하고 지급하며, 부족시 다음 달 월확정수익금에서 비용을 징구함
  - 시설유지비용의 충당을 위해 필요할 경우 집주인과 합의하여 월확정수익에서 일정액을 정하여 적립할 수 있음

## 8. 기타사항

- 사업자 선정시 선순위 담보(우선변제권 있는 임대차 보증금 포함)가 있을 경우 용자계약 전까지 해제되어야 함 (자율건축형만 해당)
- 사업대상으로 선정된 주택에 세입자가 있는 경우 착공 이전까지 집주인 책임하에 세입자 이사가 완료되어야 하며, 그렇지 않을 경우 사업자 선정을 취소 (자율건축형만 해당)
- 사업지 현황에 따라 철거비 등 공사비가 손익상담시보다 증가할 수 있음
- 인접토지 경계가 불명확하여 분쟁의 우려가 있는 주택 등은 필요시 LH에서 경계복원측량 등을 요청할 수 있으며, 비용은 집주인이 부담
- 건축 허가이후 전용면적 등 면적이 변경된 경우 LH에 통보하여야 하며, 만일 건축 면적 변경사항을 통보하지 아니하여 입주자와 LH에게 끼친 손해는 집주인이 부담
- 신청 후 중대한 부적합 사항이 발견될 경우 사업자대상에서 제외
- 손익상담결과 사업손익이 부족한 경우(임대수익으로 용자상환금 및 LH위탁 수수료 충당이 불가능) 사업자 선정에서 제외될 수 있음
- LH에서 제시한 임대주택에 대한 설계기준에 부합하지 않는 경우 임대관리 위탁계약이 거부될 수 있음
- 취·등록세 등 건축에 따른 관련 비용 및 임대주택의 소득세 등 제세공과금은 집주인이 부담
- 기타 보증보험 가입 등을 위한 비용은 집주인이 부담
- 집주인 건설개량방식 임대주택 사업의 임대료 시세 적용률 등 사업조건은 사업자의 사업신청 당시 모집 공고 기준으로 함

2017. 4. 28

