

● 임 대 규 정(0703)

제정 1998. 1. 1. 규정 제 25호
 개정 2006. 1. 6. 규정 제197호
 개정 2010. 8. 12. 규정 제360호
 개정 2018. 5. 31. 규정 제536호
 개정 2019. 5. 9. 규정 제557호
 개정 2020. 12. 30. 규정 제606호
 개정 2022. 10. 27. 규정 제669호

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 경기도시공사(이하 “공사” 라 한다)가 관계법령에 따라 건설·임대하는 주택과 부대시설 및 복리시설, 지식산업센터 및 그 밖의 시설의 임대대상자, 조건, 방법, 절차 등의 임대 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 19.5.9>

제2조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다. <개정 06.1.6, 18.5.31>

1. “임대주택”이라 함은 「공공주택특별법시행령」 제2조의 주택을 말한다. <개정 20.12.30>
2. “민영임대주택”이라 함은 공공임대주택을 제외한 임대주택을 말한다. <개정 20.12.30>
3. <삭제 20.12.30>
4. <삭제 20.12.30>
5. “재임대주택”이라 함은 임대주택 중 입주자와 임대차계약을 체결한 후 임대기간 중에 임대계약이 해제 또는 해지되어 재임대하는 주택을 말한다.
6. <삭제 20.12.30>
7. “상가 및 복리시설”이라 함은 시장, 점포, 의료시설, 공동목욕탕, 유치원 등 주거자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설을 말한다.
8. “지식산업센터”란 동일건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물을 말한다. <신설 19.5.9>
9. “그 밖의 시설”이란 산업시설을 제외한 시설로 업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설 등을 말

한다. <신설 19.5.9>

10. “창업지원공간”이란 지식산업센터 및 그 밖의 시설 내 창업기업의 창업 및 성장을 지원하는 공사 소유의 전용공간을 말한다. <신설 19.5.9>
11. “무주택세대구성원”이라 함은 「주택공급에 관한 규칙」(이하 ‘공급규칙’이라 한다) 제2조 제4호의 구성원을 말한다. <개정 20.12.30>
12. “주택건설 지역”이라 함은 주택을 건설하는 경기도 행정구역 내 주택건설 구역을 말한다.
13. <삭제 20.12.30>
14. <삭제 20.12.30>
15. “임대부서”라 함은 공사의 직제 상 임대업무를 담당하는 부서를 말한다.

제 2 장 임대주택

제3조(연간 임대계획) 공사가 건설하는 임대주택의 임대를 효율적으로 수행하기 위하여 연간 임대계획을 수립한다. <개정 20.12.30>

제4조(임대 시행계획) 연간 임대계획에 따라 임대하고자 할 때는 단위별 임대시행계획을 수립한다.

제5조(임대보증금 및 임대료) ① 최초로 임대하는 주택의 임대보증금 및 임대료(이하 “임대보증금 등”이라 한다.)는 「공공주택 특별법 시행령」 제44조 제1항에 따라 국토교통부장관이 정하고 고시하는 표준임대보증금 등의 범위 내에서 결정한다. 다만, 표준임대보증금 등이 건설원가 및 거래실결과 현저한 차이가 있는 등 불합리한 사유가 있다고 판단되는 때에는 임대부서의 장은 그 사유를 명시하여 국토교통부장관에

게 조정 건의할 수 있다. <개정 10.8.12, 18.5.31>

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

③ 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 임대보증금 등을 증감할 수 있다.

1. 물가 기타 경제사정이 변동에 따라 임대보증금 등을 변경할 필요가 있을 경우
2. 주택의 일반 거래가격과 균형이 필요하다고 인정할 경우
3. 임대주택 및 부대시설을 개량하였을 경우

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

제6조(임대주택의 공급) 임대주택의 공급은 「공공주택특별법」 제48조에 따라 공급한다. <개정 20.12.30>

제7조 <삭제 20.12.30>

제8조(민영임대주택의 공급) 민영임대주택의 공급은 공급규칙에서 정하는 바에 따라 공급한다. <개정 20.12.30>

제9조(입주자 모집공고) 공급규칙 제21조 단서의 호수 이상의 임대주택 또는 민영임대주택의 입주자를 최초로 모집하고자 할 때에는 일간신문에 공고한다. <개정 20.12.30>

제10조(신청, 접수) 임대주택의 임대신청은 신청 구비서류를 지참한 임대신청자 또는 그 대리인이 신청하여야 한다. <개정 20.12.30>

제11조(입주자의 선정) ① 임대주택의 입주자는 공개모집의 방법으로 선정하되 동일 순위에 경쟁이 있을 경우에는 추첨의 방법에 의하여 선정한다. <개정 20.12.30>

② 입주자의 모집결과 신청자 수가 임대하는 주택의 수에 미달하는 경우에는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 자 중에서 선착순의 방법에 의하

여 선정할 수 있다

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

제12조(예비입주자의 선정) 임대주택의 입주자를 선정함에 있어 경쟁이 있는 경우에는 입주자 선정의 취소 등에 대비하여 예비입주자 순위를 정하여 선정한다. <개정 20.12.30>

제13조(주택의 동·호 결정) 입주자로 선정된 자에게 임대할 주택의 동·호 결정은 추첨의 방법에 의한다. 다만, 제11조 제2항에 의한 입주자를 선정하는 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

제14조(추첨) 제11조 제1항 및 제13조에 의한 추첨은 컴퓨터 추첨 또는 수동식 방법에 의한다.

제15조(임대기간) 임대기간은 입주일로부터 2년 이상으로 하되 최초 분양전환 시행기간 종료일까지로 하여야 한다. 다만, 입주지정기간이 경과한 후에 입주한 경우에는 입주지정기간 종료일을 임대기간의 기산일로 하여야 한다. <개정 18.5.31>

제16조(계약의 체결) 임대차계약은 입주자로 선정된 자로부터 계약구비서류와 계약금을 받고 체결한다.

제17조(입주자선정 취소) 다음 각 호 1에 해당하는 경우는 입주자 선정을 취소할 수 있다. <개정 06.1.6>

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. <삭제 20.12.30>

제18조(행위금지 및 계약해지 등) ① 입주자가 다음 각 호의 1에 해당하는 행위를 했을 경우는 임대차계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 허위, 기타 부정한 방법으로 입주자로 선정되거나 임대주택을 임대받은 경우
2. 임차권을 타인에게 양도(매매 중에 기타 권리의 변동은 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우를 제외한다)하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 경우(전대방지 대책은 입주 전, 입주 시, 입주 후로 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. 기타 임대주택 및 그 부대시설의 유지, 관리를 위하여 공사가 지시하는 사항을 준수하지 않을 경우

② 입주자가 임대차계약을 해지하고자 할 때에는 당해 임대주택을 공사에 명도 하고자 하는 날의 1월 전까지 임대차계약 해지 신청서를 받아야 한다. <개정 18.5.31>

③ 입주자가 취학, 질병, 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 세대원 전원이 퇴거하기 위하여 임대차계약을 해지하고자 할 때에는 시행세칙에서 정하는 바에 따른 임대차계약 해지 신청서와 공급규칙 제57조 제5항의 서류를 받아 처리하여야 한다. 이 경우에는 제2항의 기간을 적용하지 아니할 수 있다. <개정 10.8.12, 18.5.31>

제19조(위약금) 주택의 임대차 계약을 해제 또는 해지할 때에 위약금을 받는 경우는 시행세칙으로 정한다.

제20조(임대주택의 분양) ① 임대주택의 분양 제한기간은 「공공주택 특별법 시행령」 제54조에 따른다.

<개정 18.5.31>

② 임대주택의 분양에 관하여는 공급규정이 정하는 바에 의한다. <개정 10.8.12>

제21조(임대의 특례) ① 국가기관 또는 지방자치단체나 법인 등이 공무원, 구성원 또는 종업원에게 임대할 목적으로 공사에 위탁하여 건설하는 임대주택의 입주자는 해당기관에서 일괄 선정한다.

② 제1항의 경우 임대차계약은 해당기관과 협의하여 별도로 정할 수 있다.

제 3 장 재 임대 주택

제22조(재임대주택의 입주자선정) ① 재임대주택은 다음 각 호의 순위에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

1. 제12조에 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 제6조, 제8조, 제11조에서 정한 방법에 의한다. <개정 20.12.30>

제23조(재임대주택의 임대조건) 재임대주택의 임대보증금 및 임대료는 임대계약체결 당시의 동일한 단지의 동일 조건의 다른 임대주택의 임대조건을 적용하여야 한다.

제 4 장 전 세 주 택

제24조(전세 시행의 기준) 공사가 건설한 분양주택이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 전세할 수 있다.

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

제25조(전세 대상자) 전세 대상자는 당해 주택건설 지역에 거주하는 세대주를 원칙으로 한다. 다만, 전세주택의 입주자 모집 결과 전세신청자 수가 전세주택의 수에 미달하는 경우에는 다음 각 호의 1에 해당하는

자에 전세할 수 있다.

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

제26조(입주자 모집공고) 전세주택의 입주자를 최초 모집하고자 할 때에는 일간신문 및 공사 게시판에 공고하여야 한다. 다만, 분양시행 후 상당기간동안에 미분양된 주택 및 해약으로 인한 공가주택 및 일정호수 미만의 주택에 대하여는 일간신문에 공고함이 없이 모집할 수 있다.

제27조(전세신청 접수) 전세주택의 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 전세신청자 또는 그 대리인으로부터 청약금 및 전세신청서와 함께 그 자격을 입증하는 서류를 받아야 한다.

제28조(입주자선정 방법) ① 전세주택의 입주자는 공개 모집의 방법으로 선정하여야 한다.

② 신청자가 전세호수를 초과할 때에는 추첨의 방법으로 선정한다. 다만, 특별전세 및 단체전세가 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.

제29조(전세기간) 전세주택의 전세기간은 입주일로부터 2년으로 하고 전세기간이 완료되면 분양하여야 한다. 다만, 필요한 경우에는 사장이 전세기간을 따로 정할 수 있다.

제30조(전세금 결정) ① 전세주택의 전세금은 당해 주택의 주택가격과 다른 주택의 전세금의 수준, 분양성 등을 감안하여 제5조를 준용 결정하여야 한다.

② 제1항에 의한 전세금이 제5조 제3항에 해당하는 사유가 있는 경우에는 전세금을 증감 변경할 수 있다.

제31조(다른 장의 준용) 전세주택에 관하여 제4장에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 제2장의 임대주

택에 관한 규정을 준용한다.

제 5 장 상가 및 복리시설 임대

제32조(임대 시행계획) 공사는 임대를 목적으로 건설하는 주택건설 지구의 단위별 상가 및 복리시설의 임대 시행계획을 각각 수립·시행한다.

제33조(임대보증금 및 임대료) ① 최초로 임대하는 상가 및 복리시설의 임대보증금 및 임대료는 추정 건설원가, 감정가격, 인근지역의 거래가격 등 기타 제반여건을 고려하여 임대보증금 및 임대료를 결정한다.

② 상가 및 복리시설의 임대보증금 및 임대료의 증감조정은 제5조 제3항 및 제4항을 준용한다.

제34조(임대 대상자 및 방법) 상가 및 복리시설은 「공공주택 특별법」 제35조 제1항의 규정에 의거 공사가 사업계획 승인 시 정하여진 사업을 영위하고자 하는 임차 희망자에게 임대한다. <개정 06.1.6, 18.5.31>

제35조(모집공고) 임대부서의 장이 최초로 공개 모집하고자 할 때에는 일간신문에 공고하여야 한다.

제36조(신청, 접수) 임대부서의 장은 입주자를 모집하고자 하는 경우에는 임대신청자 또는 그 대리인으로부터 임대신청서와 구비서류를 받는다.

제37조(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.

제38조(임대기간) ① 임대기간은 입주일로부터 2년을 원칙으로 한다. 단, 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 각 호 기타 공사가 재계약을 거절할 수 있는 사유가 발생한 경우에는 해약할 수 있다. <개정 18.5.31>

② 계약당사자 일방이 임대차 기간만료 1개월 전까지

계약연장에 대한 반대사를 상대방에게 서면통지하지 않을 경우에는 계약기간은 1년씩 재계약을 체결한다.

제39조(계약의 체결) 임대차계약은 입주자로 선정된 자로부터 계약 구비서류와 계약금을 받고 체결하여야 한다.

제40조(행위금지 및 계약해지 등) 임대차계약의 해제, 해지, 재계약에 관하여는 제18조 제1항, 제2항을 준용한다. <개정 18.5.31>

제41조(다른 장의 준용) 상가 및 복리시설의 임대에 관하여는 이 장에서 정한 경우를 제외하고는 제2장의 임대주택의 규정을 준용한다. <개정 18.5.31>

제 6 장 토지의 임대

제42조(임차신청) 보유하고 있는 토지를 임대하고자 할 때에는 신청인으로부터 임차신청서를 제출받아야 한다.

제43조(대부기간) 임대기간은 1년 이내로 한다. 다만, 필요한 경우에는 사장이 임대기간을 따로 정할 수 있다.

제44조(임대료) ① 임대토지에 대하여는 소정의 임대료를 받아야 한다. 다만, 국가 또는 지방자치단체가 직접 공공용으로 사용하기 위하여 임대한 경우에는 그러하지 아니한다.

② 임대료는 당해 연도 분을 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

제45조(임대료 등에 대한 연체료율) 임대료를 납부하지 아니하는 경우의 연체료율은 일반시중은행 여신에 관

한 연체이자율을 고려하여 결정한다. <개정 18.5.31>

제 7 장 지식산업센터 및 그 밖의 시설의 임대 <신설 19.5.9>

제46조(임대료) ① 지식산업센터 및 그 밖의 시설을 임대할 경우에는 임대보증금과 월 임대료(이하 “임대료”라 한다)를 받아야 한다. 단, 필요한 경우에는 공사의 사업여건 등에 따라 사장이 임대조건을 별도로 정할 수 있다. <개정 22.10.27.>

② 창업지원공간에 관하여는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공기업, 준정부기관, 기타 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공사, 공단이 기업창업과 성장을 지원할 목적으로 입주의사를 밝힌 경우 사장은 임대조건을 따로 정할 수 있다.

제47조(임대기간) ① 임대기간은 5년 이상을 원칙으로 한다. <개정 22.10.27.>

② 다만, 임차인의 요청이 있는 경우에는 임대계약기간 만료 2개월 전까지 재계약 체결여부를 서면으로 통지하고, 이 경우 전 임대계약과 동일한 계약 기간으로 5년까지 갱신할 수 있다. <개정 22.10.27.>

제48조(위임규정) 이 규정 시행에 관하여 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

부 칙<98. 1. 1>

- ① 이 규정은 1998년 1월 1일부터 시행한다.
- ② 이 규정 시행당시 이미 경기도지사와 계약 체결한 계약의 내용이 이 규정과 저촉되는 경우에는 그 계약에서 정한 바에 의한다.

부 칙<06. 1. 6>

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<10. 8. 12>

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙<18. 5. 31>

이 규정은 2018년 5월 31일부터 시행한다.

임 대 규 정

부 칙<19. 5. 9>

이 규정은 2019년 5월 9일부터 시행한다.

부 칙<20. 12. 30>

이 규정은 2021년 1월 1일부터 시행한다.

부 칙<22. 10. 27>

이 규정은 2022년 10월 27일부터 시행한다.