

『사단법인 나눔과미래 특화형 매입임대주택 자체 운영규정』

‘사단법인 나눔과미래’는 입주민들의 쾌적한 생활과 안정적인 거주문화를 위해 운영원칙을 규정하고 이를 실행하도록 노력해야 합니다.

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 규정은 사단법인 나눔과미래가 운영하는 특화형 매입임대주택에 거주하는 입주민들의 원만한 공동생활을 위해 운영기관의 의무와 업무의 절차를 정하고, 입주민들 간에 자치규약을 지원함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위)

1. 본 규정은 사단법인 나눔과미래가 운영하는 모든 특화형 매입임대주택을 포괄하는 기본 규정으로서 한국토지주택공사(LH)와 서울주택도시공사(SH)가 소유한 주택을 포괄한다.
2. 본 규정은 기본 규정으로서 각 주택별로 별도의 세부규정을 둘 수 있다.

제3조 (정의)

1. ‘특화형 매입임대주택’이란 국토교통부 훈령 ‘기존주택 등 매입임대주택 업무처리지침’ 제3조 1의 3.에 따라 공공주택 사업자가 소유하고 민간이 운영하는 주택으로서 본 규정에서는 사단법인 나눔과미래가 운영하는 특화형 매입임대주택에 한정한다.
2. ‘운영기관’은 특화형 매입임대주택의 운영기관을 가리키며, 본 규정에서는 사단법인 나눔과미래를 말한다.
3. ‘입주민’은 사단법인 나눔과미래가 운영하는 특화형 매입임대주택에 주소지를 두고 거주하는 자를 말한다.
4. ‘공용공간’은 입주민 및 운영기관 모두가 이용하는 공간으로서 주택 내 현관, 계단, 옥상, 주차 공간, 커뮤니티룸 등을 포함한다.

제4조 (조직 구성 및 운영)

1. 특화형 매입임대주택 실무위원회
 - ① 운영기관은 특화형 매입임대주택의 일상적 운영을 위한 운영기관 내 부서 간 협력 및 논의·결정을 위해 특화형 매입임대주택 실무위원회를 구성한다.

- ② 특화형 매입임대주택 실무위원회의 구성원은 특화형 매입임대주택 관련 부서의 담당 실무자로 하며, 부서장은 부서별 필요에 따라 참석할 수 있다.
- ③ 특화형 매입임대주택 실무위원회는 월 1회 정기회의 진행을 기본으로 하되, 필요에 따라 조정할 수 있다.

2. 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회

주요 사안의

- ① 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회는 특화형 매입임대주택과 관련된 주요사안을 논의 및 결정한다.
- ② 위 ①의 주요사안이란 제14조 3.의 강제퇴거, 제16조에 따른 입주 신청자와의 계약 거부, 입주자와의 재계약 거부 등에 해당한다.
- ③ 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회는 특화형 매입임대주택 관련 부서의 부서장으로 하며, 전원 참여로 개최하고, 2/3 이상의 동의로 결정한다.
- ④ 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회는 특화형 매입임대주택 실무위원회가 주요 사안의 발생으로 인해 요청할 때 진행한다.

3. 입주민 자치 조직

- ① 특화형 매입임대주택 입주민은 자율적으로 자치 조직을 구성할 수 있다.
- ② 운영기관의 입주민 자치 조직의 구성을 독려해야 하며, 입주민 자치 조직이 구성된 경우 이를 지원해야 한다. 단 이는 주택별로 전체 주택을 포괄하는 입주민 자치 조직으로서 입주민들에게 대표성 및 자치성을 인정받은 조직에 한정한다.

제2장 권리와 의무

제5조 (운영기관의 권리 및 의무)

1. 본 규정에서 운영기관인 사단법인 나눔과미래는 다음 각 호의 권리를 갖는다.

- ① 보증금과 임대료, 관리비 등 주택 사용에 관한 요금을 청구할 권리
- ② 강제 퇴거 기준을 충족하는 임차인에게 퇴거를 요구할 권리
- ③ 운영기관이 제공한 비품과 시설물에 훼손 발생시, 책임자에게 원상 복구 비용을 청구할 권리
- ④ 입주 신청자 중 정신질환 우려, 심각한 개인위생관리 문제, 폭력적 언행 등 의사소통의 문제 등으로 인해 공동생활에 심각한 문제를 일으킬 것으로 현저하게 예상되는 신청자와의 입주 계약을 거부할 권리

2. 본 규정에서 운영기관인 사단법인 나눔과미래는 다음 각 호의 의무를 진다.

- ① 입주민에게 부담 가능한 주거비와 예측 가능한 주거 기간을 제시 및 보장할 의무
- ② 입주민 간의 갈등을 관리하고 소통을 원활하게 하는 중개자로서의 역할 의무
- ③ 입주민 간의 공동체 생활을 도모하고 및 지역사회 정착을 지원할 의무

제3장 계약 및 입주

제6조 (입주민 선발)

1. 입주 대상은 관할 정부부처 및 공기업(공사, SH공사 등)의 특화형 매입임대주택 입주자격 기준을 충족하는 자에 한한다.
2. 1.의 범위에서 입주민 선발 기준은 제2조 2.에 따른 주택별 세부규정 혹은 주택별로 특화형 매입임대주택 신청 시 제시한 선발 기준으로 한다.

제7조 (입주 계약)

1. 입주 계약 시에는 주택 건물, 계약 호수 내부, 커뮤니티 공간의 제반 시설 상태를 계약자와 운영기관이 동행하여 확인한다.
2. 주택 임대차 계약서는 주택별 관할 공기업(공사, SH공사 등)에서 정하는 표준임대차계약서를 사용한다.
3. 2.의 표준임대차계약서에 주택별 특성을 반영하여 특약을 삽입할 수 있다.

제8조 (계약의 갱신)

1. 재계약 절차는 다음 각 호의 내용을 따른다.
 - ① 운영기관은 계약 기간 만료 3개월 전 입주민의 재계약 의사를 확인한다.
 - ② 입주민은 계약기간 만료 2개월 전까지 재계약 의사를 통지한다.
 - ③ 운영기관은 시설상태를 확인한다. 단, 셰어하우스인 경우 아니할 수 있다.
 - ④ 입주민과 운영기관은 계약만료 전에 계약서를 작성한다.
2. 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)에 의거해 운영기관이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 아니하거나, 계약 조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않는 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차 한 것으로 본다. 입주민이 임대차 기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 않은 경우도 같다.
3. 계약을 갱신한 경우 또는 묵시적 갱신된 경우 입주민은 운영기관에 언제든지 계약해지를 통지할 수 있으나, 계약해지는 운영기관이 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

제4장 주택 및 시설 관리

제9조 (공용공간의 유지관리)

1. 운영기관은 입주민의 공용공간 관리를 위한 활동을 지원한다.
2. 공용공간 건물 및 시설물에 하자과 이상이 있을 경우 운영기관은 이를 보수하기 위해 공사 등 공공

주택사업자에 보수를 요청하거나 직접 보수하여야 하며, 신속하고 적절한 대처를 위해 입주민 및 공공주택사업자와 소통한다.

제10조 (개별 호의 관리)

1. 개별 호 내 시설물 중 소모품은 입주민이 스스로 보수하는 것을 원칙으로 한다.
2. 소모품이 아닌 건물 및 시설물의 보수가 필요한 경우 제11조를 따른다.
3. 입주민의 요청이 있을 경우 개별 호 내부 점검을 진행한다.

제11조 (시설물 보수 기준)

1. 운영기관은 시설물 보수 비용의 책임 주체를 구분하기 위해 별도의 수선유지비용 부담 기준을 마련한다.
2. 수선유지비용 부담 기준에 따라 운영기관이 부담해야 하는 부분은 입주민으로부터 받는 관리비로 할 수 있다.
3. 운영기관은 입주민의 시설물 하자 및 이상 신고에 대해 신속하고 적절한 대처를 위해 입주민, 공기업(LH공사, SH공사 등)과 소통한다.

제5장 커뮤니티 활성화

제12조 (커뮤니티룸 공간 제공)

1. 운영기관은 커뮤니티 공간으로 지정된 호의 임대료를 부담하는 등의 방법으로 입주민들을 위한 커뮤니티 공간을 마련하기 위해 노력한다. 이를 통해 입주민이 커뮤니티 공간을 이용하는 데 있어서 경제적인 부담을 줄여주고 입주민 간 커뮤니티 활성화를 도모한다.
2. 커뮤니티룸에서 발생하는 공과금, 관리비는 입주민 전체가 나누어 부담한다. 운영기관은 지자체에서 실시하는 주차장 공유 사업 등을 활용하여 입주민의 부담을 낮춘다.

제13조 (커뮤니티룸 활용 및 커뮤니티 활동 지원)

1. 입주민은 커뮤니티룸을 자유롭게 이용할 수 있으며, 이를 통해 주택 내 입주민 간의 소통과 관계 형성의 장으로 활용한다.
2. 운영기관은 커뮤니티룸을 가급적 무상으로 이용할 수 있게하나, 활용 목적 및 공간 특성에 따라 사용요금을 책정할 수 있다. 무상으로 이용하는 경우에도 공간 운영에 필요한 전기요금 등의 실비는 관리비로 청구할 수 있다.
3. 운영기관은 입주민과 함께 입주민의 전용주거 공간 외에 별도로 필요로 하는 공간을 커뮤니티룸에 조성함으로써 입주민의 생활 만족도를 높이고 보다 나은 주거 환경을 제공한다.
4. 운영기관은 입주민 간의 커뮤니티 활동을 지원하고 지역사회(해당 지역구 및 서울시 전체)와 연계가

능한 사업 등이 있을 경우 입주민에게 적극적으로 안내하는 등 활동을 지원한다.

제6장 퇴거 및 계약 거부

제14조 (퇴거요건)

1. 계약 만료로 인한 퇴거, 중도 퇴거, 강제 퇴거 등 퇴거의 유형과 무관하게 입주민은 임대료와 공과금, 관리비 정산을 마친 후 퇴거가 가능하다.
2. 아래의 경우 보증금의 일부 금액을 유보금으로 책정하고 차액을 1차 반환하며, 해당 상황이 종료된 후 유보금 중 비용을 제한 나머지 금액을 2차 반환한다.
 - ① 제15조의 퇴거절차에 따라 시설 상태 확인 결과 시설 보수의 필요 혹은 청결 상태 불량 등으로 비용이 발생하는 경우 시설 보수, 청소 등이 완료된 후 해당 비용을 제하고 차액 반환한다. 이 경우 유보금 금액은 해당 작업 비용 통상적 시세의 200%로 한다.
 - ② 계약기간 중 본인 희망 중도 퇴거로 인해 위약금(추가 임대료) 등이 발생하는 경우 신규 입주자가 들어온 후 신규 입주자 입주 전일까지로 추가 임대료 일할 계산해 공제 후 차액 반환한다. 이 경우 유보금 금액은 퇴거 통보일로부터 3개월까지의 기간 중 퇴거일 이후 임대료 금액로 한다. 단 해당 주택 소유자의 위약금 기준이 별도로 있는 경우 이를 따른다.
3. 강제 퇴거 기준은 다음 각 호의 내용을 따른다.
 - ① 강제 퇴거의 결정은 제4조의 주택별 입주민 자치조직과 운영기관의 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회가 모두 강제퇴거에 동의하는 결정을 내릴 때만 가능하다.
 - ② 위 ①에도 불구하고 입주민 자치조직이 없는 경우에는 입주민 전체 회의 혹은 전체 투표를 통해 결정한다. 이 경우 입주민 과반 참여로 회의 혹은 투표가 성립하며, 2/3 이상의 동의로 결정한다.
 - ③ 아래의 경우 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회는 입주민 자치조직에 강제 퇴거 안건을 회부할 수 있다.
 - 고성방가, 폭행 등으로 타 입주민에게 반복적으로 심각한 피해를 입히는 경우
 - 불가피한 사유가 아닌 이유로 3회 연속 고의로 임대료를 연체한 경우(2회 연체 시 운영기관 확인)
 - 주택, 커뮤니티 공간 등 공공기물을 고의적으로 파손하고 스스로 원상복구 하지 않는 경우

제15조 (퇴거절차)

1. 본인 희망 중도 퇴거 시 절차
 - ① 입주민은 퇴거 희망일 3개월 전까지 퇴거의사를 운영기관에 통지한다.
 - ② 운영기관과 입주민은 시설 상태를 확인한다.
 - ③ 입주민은 거주기간의 공과금을 정산하되, 세어하우스의 경우 동거인 간의 합의에 따른다.
 - ④ 운영기관은 입주민에게 보증금을 반환한다.
 - ⑤ 입주민은 퇴거 희망일에 퇴거한다.
 - ⑥ 기존 입주민과 입주 예정자 모두 희망할 경우 퇴거 희망일 이전에 퇴거가 가능하다.

⑦ 절차대로 퇴거 의사 통지 후 기간이 지나 퇴거한 경우 계약이 종료된 것으로 간주한다.

2. 계약 기간 만료 퇴거 시 절차

① 운영기관은 계약기간 만료 3개월 전 입주민의 퇴거의사를 문의한다.

② 입주민은 계약기간 만료 1개월 전까지 퇴거의사를 통지한다.

③ 계약기간 만료 3개월 전에 재계약 의사를 통지했다가 계약기간 만료 1개월 이전에 번복하고 퇴거 의사를 통지하는 경우 중도퇴거로 간주한다.

④ 운영기관과 입주민은 시설 상태를 확인한다.

⑤ 입주민은 거주기간의 공과금을 정산하되, 세어하우스의 경우 동거인 간의 합의에 따른다.

⑥ 운영기관은 입주민에게 보증금을 반환한다.

⑦ 입주민은 퇴거 희망일에 퇴거한다.

3. 강제 퇴거 시 절차

① 제14조 3.에 따라 강제퇴거를 결정하는 경우 운영기관은 해당 입주민에게 기록이 남는 형태로 강제퇴거 결정 사실을 통지한다.

② 통지를 받은 입주민은 요청을 받은 시점으로부터 1개월 이내 퇴거한다. 단, 강제퇴거가 결정된 입주민에 의한 특정한 피해자 입주민이 있는 경우 피해자 입주민의 요청에 따라 퇴거기간을 단축할 수 있다.

③ 통지를 받은 입주민은 통지를 받은 이후 7일 내에 운영기관에 이의를 제기할 수 있다. 이의제기는 근거를 포함해 전자우편 등 기록이 남는 형태로 전달한다.

④ 해당 입주민이 이의를 제기할 경우 입주민 자치조직과 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회는 강제퇴거 여부를 재심의한다. 재심하는 운영기관이 이의제기를 받은 시점으로부터 14일 내에 진행하며, 입주민 자치조직은 재심의 진행이 어려울 경우 운영기관의 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회 결정에 따를 수 있다.

⑤ 이의제기와 재심에 소요되는 시간에도 불구하고 이의제기가 수용되지 않는 한 퇴거 시점은 위 ②에 따른 시점으로 한다.

⑥ 이하 절차는 제15조 1. 본인 희망 중도 퇴거 시 절차의 ② 이하를 따른다.

⑦ 단 임차료 및 공과금 연체로 퇴거한 경우, 보증금에서 연체 금액을 공제한 후 반환한다.

제16조 (계약 거부)

1. 운영기관은 본 규정 제5조 1.에 근거해 입주 신청자와의 계약을 거부할 수 있다.

2. 계약의 거부는 제4조 2.의 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회에서 결정한다.

3. 계약을 거부하려는 경우 다음 각 호의 절차에 따라 진행한다.

① 입주 신청을 받은 특화형 매입임대주택 업무 담당자가 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회에 회부

② 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회에서 계약 여부를 결정

③ 계약을 거부하는 경우 운영기관은 입주 신청자에게 계약 거부 결정 사실을 계약 거부 사유와 함께 전자우편 등 기록이 남는 형태로 전달

4. 입주 신청자는 계약 거부의 통지를 받은 시점에서 15일 내에 운영기관에 이의를 제기할 수 있다. 이의제기는 근거를 포함해 전자우편 등 기록이 남는 형태로 전달한다.
5. 입주 신청자가 이의를 제기하는 경우 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회는 이의제기를 받은 시점으로부터 30일 내에 재심의하며, 이때 신청자는 운영 심의위원회에 출석해 직접 이의제기의 이유를 설명할 권리를 가진다.
6. 이의제기 이후 특화형 매입임대주택 운영 심의위원회에서 재차 계약 거부를 결정하는 경우 운영기관은 추가적인 이의제기를 수용하지 않을 수 있다.

부칙

이 규정은 운영기관이 특화형 매입임대주택의 운영을 시작한 날부터 적용한다.

2016년 신내동 동별 운영규정 제정

2019년 석관동 동별 운영규정 제정

2025년 6월 27일 통합 제정