

● 공 급 규 정(0702)

제정 1997. 12. 1. 규정 제 14호
 개정 1999. 10. 4. 규정 제 72호
 개정 2000. 4. 25. 규정 제 85호
 개정 2001. 4. 16. 규정 제 97호
 개정 2004. 4. 20. 규정 제142호
 개정 2006. 1. 6. 규정 제198호
 전문개정 2008. 12. 18. 규정 제293호
 개정 2010. 8. 12. 규정 제359호
 개정 2014. 2. 21. 규정 제436호
 개정 2018. 5. 31. 규정 제534호

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 규정은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등에 의거 경기주택도시공사(이하 “공사” 라 한다)가 행하는 주택 및 복리시설의 공급조건·방법 및 절차등에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "공급"이라 함은 「주택법」(이하 "법"이라 한다) 제54조의 적용대상이 되는 주택 및 복리시설을 분양 또는 임대하는 것을 말한다.<개정 18.5.31>
2. "국민주택"이라 함은 법 제2조 제5호의 국민주택을 말한다. <개정 18.5.31>
3. <삭제 18.5.31>
4. "주택건설지역"이라 함은 주택을 건설하는 특별시·광역시 또는 시·군의 행정구역과 도시지역을 말한다. 다만, 주택건설용지를 공급하기 위한 택지개발사업지구 등이 2 이상의 특별시·광역시 또는 시·군의 행정구역에 걸치는 경우에는 해당 행정구역 모두를 동일 주택건설지역으로 본다.
5. "세대주"라 함은 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속(「주택공급에 관한 규칙」 제28조에 따라 입주자를 선정하는 경우에는 배우자의 직계존속을 포함한다) 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주를 말한다. 다만, 성년자인 단독세대주(세대별 주민등록표상에 배우자 및 직계존·비속인 세대원이 없는 세대주를 말한다. 이하 같다)는 세대주로 본다. <개정 18.5.31>
6. "무주택세대구성원"이란 세대주, 세대원 및 「주

택공급에 관한 규칙」 제2조 4호 각 목의 사람 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주 및 세대원을 말한다. <개정 18.5.31>

7. "주택공급면적"이란 사업주체가 공급하는 주택의 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조 제1항 제3호에 따른 바닥면적을 말한다)을 말한다. <개정 18.5.31>
8. <삭제 18.5.31>
9. "당첨자"란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제7호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. 다만, 분양전환되지 아니하는 공공임대주택(「공공주택 특별법」 제2조 제1호 가목에 따른 공공임대주택을 말한다. 이하 같다)의 입주자로 선정된 자는 제외하며, 법 제65조 제2항에 따라 당첨 또는 공급계약이 취소되거나 그 공급신청이 무효로 된 자는 당첨자로 본다. <개정 18.5.31>
10. "가점제"란 「주택공급에 관한 규칙」 제2조 제8호 각 목의 가점항목 및 감점항목에 대하여 「주택공급에 관한 규칙」 별표 1의 기준을 적용하여 산정한 점수(이하 "가점제 점수"라 한다)가 높은 순으로 입주자를 선정하는 것을 말한다. <개정 18.5.31>

제 2 장 주택의 공급

제3조(연간공급계획의 수립) 주택공급을 효율적으로 수행하기 위하여 관련부서는 연간 공급시행 계획을 수립할 수 있다

제4조(건설원가 산정) 주택의 건설원가는 원가계산방법

에 따라 지구별, 건설조별 또는 형별 실제원가로 산정하여야 한다. 다만, 미발주 또는 미완성 부분에 대한 추정 원가는 주택건설원가 구성요소 및 산정기준에 의한다.

제5조(분양가격 결정) ① 주택의 분양가격은 제4조의 건설원가를 기준으로 제반 분양여건을 감안하여 결정하여야 한다.

② 제1항에 불구하고 분양가상한제가 적용되는 주택의 공급가격은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」 및 관련 규정에 의거 산정한다.

제6조(공급방침 결정) 주택의 공급방침 결정시 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 공급대상 및 공급방법별 호수
2. 분양가격
3. 입주금 예정시기
4. 공급방법 및 일정
5. 입주 예정시기
6. 기타 필요한 사항

제7조(공급대상자) ① 주택의 공급대상자는 「주택공급에 관한 규칙」 제4조에서 정하는 기준에 따라 선정하여야 한다.

② 제1항에 불구하고 입주자 모집결과 신청자수가 분양하는 주택수에 미달된 때에는 선착순 또는 추첨의 방법에 의하여 선정 할 수 있다.

제8조(공급의 방법) 주택의 공급은 일반공급, 우선공급 및 특별공급으로 구분하며 「주택공급에 관한 규칙」 제25조에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정하여야 한다. <개정 18.5.31>

제9조(주택의 일반공급) 주택의 일반공급의 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제27조 내지 제28조에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정하여야 한다. <개정 18.5.31>

제10조(주택의 우선공급) 주택의 우선공급의 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제30조 내지 제34조에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

제11조(주택의 특별공급) 주택의 특별공급의 경우에는

「주택공급에 관한 규칙」 제35조 내지 제49조에서 정하는 바에 따라 입주자를 선정하여야 한다.

제12조 <삭제 18.5.31>

제13조(입주자 모집광고) 주택을 건설하여 최초로 입주자를 모집하고자 할 때에는 1개 이상의 일간신문에 공고하여야 하며 기타 세부사항은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조에서 정하는 바에 의한다. <개정 18.5.31>

제14조(신청, 접수) 주택의 입주자를 모집하는 때에는 공급신청자 또는 그 대리인으로부터 공급신청서와 함께 자격을 입증하는 서류를 받아야 한다.

제15조(입주자선정업무의 대행) 청약접수 및 입주자선정업무의 대행을 입주자저축취급기관에 의뢰할 수 있다.

제16조(입주자의 선정방법) ① 주택의 입주자는 공개모집의 방법으로 제9조 내지 제12조에 의하여 선정하되, 동일순위에 경쟁이 있을 경우에는 추첨의 방법에 의하여 선정하여야 한다.

② 주택의 입주자모집결과 신청자 수가 공급하는 주택의 수에 미달하는 경우에는 제1항에 불구하고 선착순의 방법에 의하여 선정할 수 있다.

제17조(예비입주자의 선정) 예비입주자의 선정은 「주택공급에 관한 규칙」 제26조에서 정하는 바에 의한다. <개정 18.5.31>

제18조(주택의 동·호결정) 주택의 동호 결정은 추첨의 방법에 의한다. 다만, 제16조 제2항에 의한 선착순의 방법에 의하여 입주자를 선정한 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

제19조(추첨의 방법) 제16조 제1항 및 제18조에 의한 추첨은 컴퓨터 추첨 또는 수동식 추첨의 방법에 의한다.

제20조(주택의 전산검색 및 세대주등의 확인) 주택의 입주자를 선정하거나 사업계획상의 입주자를 확정하려는 경우에는 「주택공급에 관한 규칙」 제52조에서 정하는 바에 의한다. <개정 18.5.31>

제21조(당첨자의 명단관리) 당첨자 명단이 확정된 경우

에는 「주택공급에 관한 규칙」 제57조에서 정하는 바에 의하여 당첨자 명단을 관리하여야 한다. <개정 18.5.31>

제22조(재당첨 제한) 분양가상한제 적용주택은 「주택공급에 관한 규칙」 제54조에서 정하는 바에 따라 재당첨을 제한하여야 한다. <개정 18.5.31>

제23조(당첨자 발표) 분양부서의 장은 입주자로 선정 또는 당첨된 사실과 주택의 동호 추첨 결과를 공고하여야 한다.

제24조(주택의 공급계약) 당첨자와 공급계약을 체결하는 경우에 계약의 절차와 내용은 「주택공급에 관한 규칙」 제59조에서 정한 바에 의한다. <개정 18.5.31>

제25조(미분양주택의 분양촉진 등) 분양시행후 최초의 분양율이 부진할 때에는 미분양현상의 장기화를 방지하고 분양대금의 조기회수를 위하여 지역특성 및 분양성을 감안, 분양촉진대책을 수립 시행하여야 하며 필요시 당초 분양조건을 변경 할 수 있다.

제26조(입주후 해약주택의 재공급) ① 입주후에 발생한 해약주택을 재공급하고자 하는 경우에는 재공급 방침을 정하여야 한다.
② 제1항의 재공급 방침에는 다음 각호의 사항을 포함하여야 한다.
1. 분양가격
2. 입주금 회수방법
3. 공급방법 및 일정
4. 기타 필요한 사항

제27조(임대주택의 공급 및 관리) 임대주택의 건설·공급 및 관리와 주택임대사업에 필요한 사항은 「주택공급에 관한 규칙」, 「공공주택 특별법」 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관계법령이 정하는 바에 따른다. <개정 18.5.31>

제 3 장 점포·복리시설의 공급

제28조(공급원칙) ① 점포, 복리시설(이하 “점포 등”이라 한다)은 일반경쟁입찰의 방법에 의하여 공급하여야 한다. 다만, 계약의 목적, 성질 등에 비추어 필

요하다고 인정할 때에는 입찰참가자의 자격을 제한하거나 입찰참가자를 지명하여 경쟁에 부칠 수 있으며, 수의계약 대상자는 수의계약에 의할 수 있다.

② 제1항의 수의계약 대상자는 관련법규를 참고하여 사장이 따로 정한다.

③ 분양촉진을 위하여 점포 등의 예정가격을 공개하여 입찰에 부치는 경우에는 1인 단독입찰의 경우에도 예정가격 이상이던 유효한 입찰로 할 수 있다.

제29조(건설 및 조성원가 산정기준) 점포 등의 건설 및 조성원가 산정은 제4조를 준용하되, 필요한 경우 타 부문 원가의 일부를 점포 등의 원가에 포함하여 산정할 수 있다.

제30조(예정가격의 결정) 점포 등의 예정가격을 결정함에 있어 추정건설원가와 분양성, 인근지역의 거래시가, 분양가격, 층별, 위치별 기타 제반여건을 감안하여 차등 적용할 수 있다.

제31조(예정가격의 변동) ① 예정가격은 다음 각 호의 1에 해당하는 사유가 발생할 경우에는 변경할 수 있다. 다만, 예정가격의 변경은 제2호를 제외하고는 건설원가 이하로 할 수 없다. <개정 14. 2. 21>

- 1. 예정가격을 작성한 후 상당한 기일이 경과하여 입찰을 시행하는 경우
- 2. 입찰을 시행한 결과 그 예정가격으로는 낙찰이 되지 아니하여 분양될 수 없다고 판단되는 경우
- 3. 분양하고자 하는 건축물의 면적이 변동되는 경우
- 4. 입찰을 시행한 후 고가낙찰로 인하여 계약을 체결하지 아니하거나 해약된 경우
- 5. 점포 등의 준공일로부터 3개월이 경과할 때까지 분양되지 아니한 경우

② 제1항의 예정가격을 변경하고자 할 경우에는 제반 사항을 고려하여야 한다.

제32조(분양가격의 결정) 점포 등의 분양가격은 제30조에 의한 예정가격 이상으로 하여야 한다.

제33조(공급공고) ① 점포 등의 경쟁입찰 및 추첨에 의하여 공급하고자 하는 경우에는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 제한 또는 지명경쟁 입찰의 경우와 공급예정가격이 2천만원 이하일 경우에는 그러하지 아니할 수 있다.

② 공급공고시 포함시켜야 할 내용은 시행세칙으로 정한다.

제34조(점포 등의 공급계약 체결) 점포 등의 공급계약은 분양계약자로부터 필요한 서류와 계약금을 받고 체결하여야 한다.

제35조(분양금의 수납) 분양금은 계약금, 중도금, 잔금으로 구분하여 수납하여야 한다.

제 4 장 분 양 관 리

제36조(입주금의 수납) 주택 등의 입주금은 청약금, 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분한다.

제37조(입주금의 선납할인 분할납부) ① 분양계약자가 중도금 및 잔금을 선납하고자 할 경우에는 할인하여 받을 수 있다.

② 분양계약자가 중도금 및 잔금을 분할하여 납부하고자 할 경우에는 분할하여 받을 수 있다.

제38조(연체료) 분양계약자가 입주금을 납부기한내에 납부하지 아니한 경우에는 그 체납액에 대하여 연체료를 가산하여 받아야 한다.

제39조(공급계약해제) 주택 및 점포 등의 공급계약은 공급계약서에서 정한 사유에 해당하는 경우에는 해제할 수 있다.

제40조(위약금 및 사용료) 주택 등의 공급계약을 해제하였을 경우에는 공급계약서에서 정한 경우를 제외하고는 위약금 및 사용료를 받아야 한다.

제 5 장 수탁건설협약

제41조(수탁건설 협약체결) 수탁건설에 관한 협약(이하 “협약”이라 한다)은 국가, 지방자치단체, 공공기관, 기타 주택을 건설하고자 하는 기관에서 위탁건설을 요청하여 공사가 승인한 경우에 체결한다.

제42조(협약내용) 수탁건설시에는 “수탁건설 협약”을 체결하여야 하며, 협약에 포함시킬 사항은 시행세칙으

로 정한다.

제43조(사업비 수납 및 정산) ① 사업비는 용지비 및 공사비의 지불시기를 기준으로 하여 용지매수시기 및 종합공정에 따라 계약금, 중도금 및 잔금으로 구분하여 납부하게 하여야 한다.

② 사업비는 다음 각호에 따라 정산하여야 한다.

1. 건축공사 준공후 당해 주택 및 부대시설을 인도하기 전에 하여야 한다.
2. 사업비의 산정방법은 제4조 건설원가 산정기준에 의하여 산정시까지 집행한 금액과 집행 예정금액의 합계액으로 한다.
3. 사업비의 정산시 집행 예정금액으로 계산된 부분에 대하여는 재정산이 필요한 경우에는 집행 금액에 따라 재정산 할 수 있다.

제44조(주택 및 부대시설의 인계인수) ① 주택 및 부대시설은 입주일 이전까지 서면으로 인계인수하여야 하며, 인계인수서에 포함되어야 할 사항은 시행세칙으로 정한다.

② 하자보수에 관한 사항은 특약사항이 없는 한 「공동주택관리법」 제36조 내지 제38조, 동법 시행령 제36조, 제37조 및 관계법령의 정함에 따른다. <개정 18.5.31>

부 칙<97.12. 1>

제1조(시행일) 이 규정은 공사설립일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 규정 시행일전에 경기도지사와의 계약 체결한 계약의 내용이 이 규정과 저촉되는 경우에는 그 계약에서 정하는 바에 의한다.

부 칙<99. 10. 4>

이 규정은 1999년 10월 4일부터 시행한다.

부 칙<00. 4. 25>

이 규정은 2000년 4월 25일부터 시행한다.

부 칙<01. 4. 16>

이 규정은 2001년 4월 16일부터 시행한다.

부 칙<04. 4. 20>

이 규정은 공포일부터 시행한다.

부 칙<06. 1. 6>

이 규정은 공포일부터 시행한다.

부 칙<08. 12. 18>

이 규정은 공포일부터 시행한다.

부 칙<10. 8. 12>

이 규정은 공포일부터 시행한다.

부 칙<14. 2. 21>

제1조(시행일) 이 규정은 공포일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 규정 시행일전에 입찰을 시행한 경우에는 공급규정시행세칙 제22조 제2항에서 정한 입찰 횟수 산정시 이를 포함한다.

부 칙<18. 5. 31>

이 규정은 2018년 5월 31일부터 시행한다.