

Again 1973

청년드림타워 프로젝트

- 구미 국가산단 근로자 임대주택 건립 투자제안 -



구미공단3주공아파트('84년 준공)

#01

50년 된 산단, 40년 된 아파트



50년 된 전통있는 국가산단에서 일하며,
40년 된 기숙사에서 사는 청년근로자

지역의 청년들에게

지역에서도 미래를 꿈꿀 수 있고

자긍심을 줄 수 있는 거주공간 제공

02

10배 이상 사업규모 확대

당초
150억원 기획

지역활성화
투자 펀드

공공재정과 민간자본, PF금융기법을 결합하여
지역에 필요한 대규모 프로젝트 추진

사업비 10배

I 사업 개요

구분		내용
대지위치		경상북도 구미시 공단동 256-16번지 일원
지역지구		준공업지역, 지구단위계획구역
대지면적		9,105.00㎡(2,754.26평)
건축면적		3,957.65㎡(1,197.19평)
연면적	지상	16,861.93㎡(5,100.73평)
	지하	12,926.00㎡(3,910.12평)
	합계	29,787.93㎡(9,010.85평)
건폐율		43.47%(법정 70%)
용적률		185.19%(법정 350%)
건축규모		지하3층~지상12층
용도		오피스텔 459실 및 근린생활시설
주차대수		511대(법정 100%)
사업기간		19년(개발 3년, 임대운영 16년)

#03

지방정부의 적극적 수요자 역할

경북도

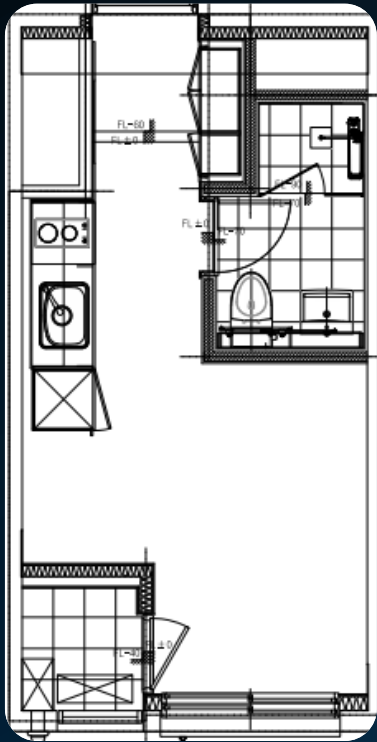
+

구미시

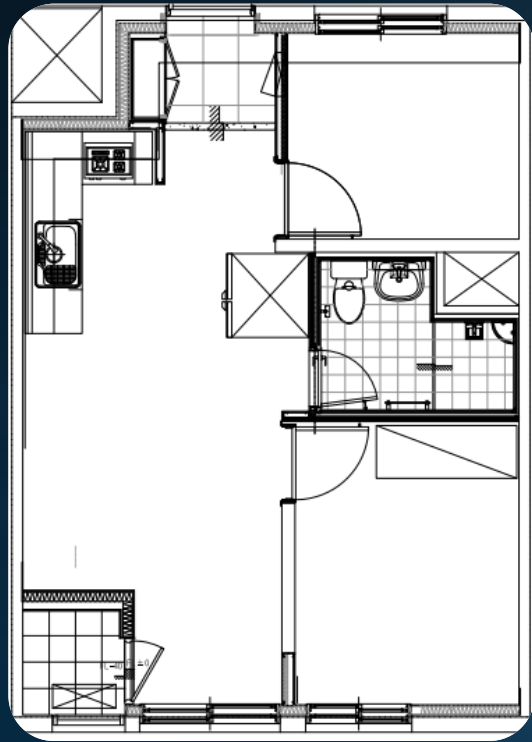
조감도



(예시) 근린생활시설 (근로자식당, 피트니스시설, 공유오피스등)



6~7평 (안)



12평 (안)

노후도가 심한 기숙사를 대신하여
청년 근로자들이 선호하는
1~2인 가구 오피스텔 주거시설 공급



(예시) 오피스텔 내부구조

투자제안 ① : 프로젝트 펀드 결성을 위한 민간투자자 참여

- 자펀드에 일반투자자 또는 전문투자자로 참여 가능, **민간투자자본 89억원 모집**
- 프로젝트펀드에 투자를 통해 배당수의 확보 및 수익금의 임대료 활용

예상수익률	총 배당수익	투자원금 회수시점
IRR 6.54%	116억원 (투자원금 : 89억원)	임대주택 운영 6년차 ('32.10~'33.9)

투자제안 ② 사업시행 SPC - 수요기업 간 **임차확약**을 통한 참여

임차
확약

준공

본계약
체결

임차수량, 임대료
및 관리비 등 포함한
조건부 임차확약 체결

~ `24.11.8.

각종 인허가와
법적절차 완료 후
확약의 효력 발생

`25~ `27.3.

효력발생 이후
일방적 **계약해지** 경우
확약에 따른 **손해배상**

27.3월 이후

투자제안 ② : 사업시행 SPC - 수요기업 간 **임차확약**을 통한 참여

< 오피스텔 임대차조건 >

구 분	세대수(호)	월 임대료(천원)	월 관리비(천원)	합계(천원)	임대차기간
원룸형	408	400	97	497	최소 5년 이상
투룸형	51	700	149	849	

- 별도 임대보증금 없음
- 월 임대료와 관리비는 매년 2% 비율로 인상
- 준공 이후 본계약 체결 시 임대료 및 관리비 조정 가능 (하한가 : 확약 당시 금액)

< 조건부 임차확약서 >

본 조건부 임차확약서(이하 "본 확약")는 _____년 ____월 ____일자로 다음 당사자들 간에 체결되었다.

1. 경상북도 구미시 1공단로 212(공단동, 한라시그마벨리)에 소재한 주식회사 구미드림타운(이하 "임대예정인")
2. _____에 소재한 _____(이하 "임차확약인")

본 확약은 구미시 공단동 256-7, 256-16, 256-26번지 일원 지상에 건립하는 근로자 임대주택을 임차확약인이 임대예정인으로부터 본 확약에 기재된 조건에 따라 임차할 것을 확약하기 위한 것으로, 임차확약인은 임대예정인에게 아래의 사항을 확약한다. 이에 당사자들은 다음과 같이 합의한다.

(제1조 임대차계약 체결 및 시기)

임차확약인은 임대예정인이 본건 사업에 따른 임대주택에 대하여 **준공검사와 사용승인을 받고 등기를 완료하는 즉시** 임대예정인 또는 임대예정인이 지정하는 자와 임대차계약을 체결한다. 이 경우 임대차 조건은 **본 확약에서 정한 조건을 반영한다.**

(제2조 사업 내역 및 임대차 목적물)

본건 사업의 구체적인 내역은 다음과 같으며, 사업계획승인 등의 진행 과정에서 변경될 수 있다. 또한 **본 확약의 임대차 목적물**은 본건 사업에 따른 임대주택 중 **제5조 제5항에** 규정된 임차 수량을 의미한다.

구 분	내 용	비 고
대지위치	- 경상북도 구미시 공단동 256-7, 256-16, 256-26	- 구미드림타운(2014 환경개선 펀드SPC) 보유부지
대지면적	- 9,105㎡ (2,754.26평)	- 전체 대지 면적 (256-7, 256-16, 256-26)
지역 / 지구	- 일반상업지역(예정), 지구단위계획구역	- 임대주택 개발 가능 용도
건축면적	- 1,235.66㎡ (373.79평)	
연면적	지상	- 18,636.54㎡ (5,637.55평)
	지하	- 11,313.86㎡ (3,422.44평)
	합계	- 29,950.40㎡ (9,060.0평)
건폐율 / 용적률	- 13.57% (법정 80% 이하) / 204.68% (법정 1,000% 이하)	

- **본 계약 체결 : 준공검사, 사용승인 등 완료 이후**
- **오피스텔 위치 : 공단동 256 - 16 일원 (구미타워 옆)**

(제3조 임차확약인의 권리 등)

- ① 임차확약인은 제1조에 따라 임대차계약이 체결되는 경우, 해당 임대차 계약에서 정한 조건에 따라 임대차 목적물을 사용할 권리를 보유한다.
- ② 임차확약인은 임대차 목적물을 건축물대장에 기재된 용도대로 사용한다.
- ③ 임차확약인은 제4조에 따른 임대차기간 개시일에 임대차 목적물의 현상을 기준으로 임대차 목적물을 인도받아 사용한다.

(제4조 임대차기간)

임대차 목적물에 대한 **임대차기간**은 임대차계약 체결일(이하 “임대차기간 개시일”)에 개시하여 **5년**이 경과한 달의 개시일 응당일(이하 “임대차기간 종료일”)에 종료한다.

(제5조 월 임대료와 관리비 및 임대차보증금, 임차 수량 등 임대차 조건)

- ① 임차확약인은 임대차기간 동안 매월 말일에 임대예정인에게 본 조 제 2항에 따른 월 임대료와 관리비를 임대예정인이 지정하는 은행계좌에 즉시 인출가능한 형태로 입금하는 방식으로 납부하여야 한다. 단, 말일이 영업일(토요일, 일요일, 법정공휴일 및 서울 소재 시중은행이 휴무하도록 법률로 허용되었거나 정해진 날을 제외한 모든 날을 의미 하며, 이하 동일)이 아닌 경우에는 그 직후 도래하는 첫 영업일에 지급하기로 한다.
- ② 임차확약인은 임대차기간 동안 임대예정인에게 임대차 목적물의 월 임대료와 관리비를 지급하기로 하며(해당 임대료 지급일이 영업일이 아닌 경우, 그 직전 영업일에 지급한다), 그 구체적인 내역은 아래와 같다.

구 분	세대수(호)	호실당 월 임대료(천원)	호실당 월 관리비(천원)
오피스텔	원룸형	408	400
	투룸형	51	700

• **기본 임차기간 : 5년**

• **월 임대료 : 원룸형 40만원, 투룸형 70만원**

• **월 관리비 : 원룸형 9.7만원, 투룸형 14.9만원**

- ③ 제2항의 월 임대료와 관리비는 임대차 개시일로부터 매 일(1)년이 경과한 달의 응당일(해당일 포함, 이하 “임대료 인상일”)마다 직전년도 월 임대료와 관리비를 기준으로 매년 이(2)% 비율로 인상되고, 그와 같이 인상된 임대료와 관리비는 다음 인상일 전까지 일(1)년간 유지된다.
- ④ 제1조에 따른 임대차계약상 월 임대료와 관리비는 본조 제2항의 월 임대료와 관리비를 하한으로 임대차계약 체결 당시의 임대시장가격을 반영하여 임대예정인과 임차확약인간의 합의에 의하여 조정하여 정할 수 있다.
- ⑤ 임차 수량은 원룸형 호실, 투룸형 호실로 한다.
- ⑥ 임대차보증금은 없는 것으로 한다.

(제6조 계약의 해지 및 손해배상예정)

제7조에 따라 확약의 효력이 발생한 이후, 임차확약인이 본 확약에 따른 의무를 이행하지 않거나 임대차계약을 일방적으로 해지하는 경우, 손해배상의 예정으로서 해지일부터 본 확약에 따른 임대차기간 종료일까지 발생하는 임대료와 관리비 상당액을 계약해지의 효력이 발생하는 날 지급하기로 한다.

(제7조 본 확약의 효력)

본 확약은 다음 각 호가 모두 이행되었을 경우에 효력을 발생한다.

1. 임대차 목적물의 준공검사 통과, 사용승인 허가, 등기 등 임대차 목적물의 운영에 필요한 각종 인허가와 법적 절차 완료

(제8조 효력의 소멸)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 본 확약은 효력을 상실하는 것으로 한다.

1. 임차확약인에 대해 해산, 청산, 『채무자 회생 및 파산에 관한 법률』상의 회생절차, 파산절차 및 그와 유사한 절차의 개시신청이 있는 등 부도사유가 발생한 때
2. 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우가 발생하여 본건 사업의 완료가 불가능하다고 판단되는 경우
3. 임대예정인 또는 임차확약인의 책임질 사유 없이 임대차계약의 순조로운 체결 및 이행이 상당기간 지연되거나 불가능하다고 판단되어 임대예정인과 임차확약인이 상호 합의하는 경우

• 본 계약 체결 시 임대료, 관리비 조정 가능

• 보증금 없음

• 손해배상의 예정 포함

• 준공검사, 사용승인 허가 등 인허가 완료 시 확약 효력 발생 (`27.3월 예상) → 그 전까지 본 확약서 효력 없음

(제9조 임대차 목적물의 사용·관리·수선)

- ① 임대예정인은 계약 존속 중 임대차 목적물을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 한다.
- ② 임대차 목적물의 수리 및 비용부담은 민법, 판례, 기타 관습에 따른다.

(제10조 기타)

- ① 본 확약에 명시되지 아니한 사항은 임대예정인과 임차확약인이 협의하여 결정하되, 협의되지 아니한 사항은 관계법령과 일반관례에 따른다.
- ② 제4조 내지 제5조의 조건은 제1조에 따른 임대차계약 체결시 임차확약인과 임대예정인 사이의 협의 내용에 따라 변동될 수 있다.
- ③ 본 확약은 대한민국의 법률에 따라 규율되고 해석된다. 본 협약과 관련하여 발생하는 모든 분쟁에 관하여는 서울중앙지방법원을 제1심의 전속적, 배타적 관할법원으로 한다.

본 확약의 체결 및 내용을 증명하기 위하여, 본 확약의 당사자들은 본 확약서를 2부 작성하여 그 첫머리에 기재된 일자에 그들의 적법하게 수권 받은 대표자 또는 대리인으로 하여금 본 확약서에 서명 또는 기명날인 하게 한 후 각 1부씩 보관한다.

임대예정인 주식회사구미드림타운
 경상북도 구미시 1공단로 212(공단동, 한라시그마밸리)
 대 표 자 황 동 혁 (인)

임차확약인 _____

 대 표 자 _____ (인)

- 본 계약 체결 시 임차 수량, 월 임대료 및 관리비, 임차기간 등 재조정 가능

- 준공 전까지 권리의무 없음
- 준공 후 본계약 체결 시 계약내용 변경 가능

산단 정주여건 개선 프로젝트



돌봄센터, 커뮤니티공간 조성 및 근로자 복지사업 전개

구미 산단 펀드프로젝트 확산



산단별 특성을 반영하여 근로자 임대주택 추가 신축

“지자체, 구미상의, 기업 등 **다자간 MOU 체결** 통해
근로자 복지 향상을 위한 협력관계 구축”

#04

산업단지 청년의 희망, 지방시대의 미래

노후 산단
근로자들의
정주여건 개선

청년 및
전문인력
유입기반
마련

청년층이
다시 모이는
산업단지로
활성화



지역시대
의사회
의사회

지역기업

적극적
참여를 통한
근로자 복지
향상



지자체

국가산단
재생을 위한
사업 전개

기업과 지자체의 상생 · 협력을 통한 지역 활성화 발판 마련

감사합니다.