LUẬT ĐẶC BIỆT VỀ NHÀ CHO THUÊ TƯ NHÂN

Được sửa đổi hoàn toàn bởi Luật số 13499, ngày 28 tháng 8 năm 2015
Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016
Luật số 13782, ngày 19 tháng 1 năm 2016
Luật số 14480, ngày 27 tháng 12 năm 2016
Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017
Luật số 14532, ngày 17 tháng 1 năm 2017
Luật số 14912, ngày 24 tháng 10 năm 2017
Luật số 15309, ngày 26 tháng 12 năm 2017
Luật số 15319, ngày 26 tháng 12 năm 2017

Điều 1 (Mục đích)
Mục đích của Luật này là thúc đẩy việc cung cấp nhà cho thuê tư nhân và đảm bảo sự ổn định của nhà ở cho mọi người, bằng cách quy định các vấn đề cần thiết để xây dựng, cung cấp và quản lý nhà cho thuê tư nhân và nuôi dưỡng chủ thể kinh doanh nhà ở tư nhân cho thuê .

Điều 2 (Định nghĩa)
Các thuật ngữ được sử dụng trong Luật này sẽ được định nghĩa như sau: *<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016; Hành động số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

1. Thuật ngữ "nhà cho thuê tư nhân" có nghĩa là nhà ở được cung cấp cho thuê (bao gồm cả nhà ở bán được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như nhà ở xây dựng trên đất thuê và officetel (sau đây gọi là được gọi là "nhà ở"), và nhà ở, chỉ một phần trong số đó được quy định bởi Nghị định của Tổng thống là cho thuê; sau đây sẽ áp dụng điều tương tự) được đăng ký bởi một tổ chức kinh doanh cho thuê theo Điều 5; và được phân loại thành nhà cho thuê do tư nhân xây dựng và nhà ở tư nhân mua để cho thuê;
2. Thuật ngữ "nhà cho thuê do tư nhân xây dựng" có nghĩa là nhà cho thuê tư nhân nằm trong trong số hai loại sau:
(a) Nhà ở do tổ chức kinh doanh cho thuê xây dựng để cho thuê;
(b) Nhà ở cho thuê do vẫn chưa bán được theo kiểm định để sử dụng, những ngôi nhà đó được xây dựng bởi một chủ thể dự án xây dựng nhà ở đã đăng ký theo Điều 4 của Luật Nhà ở với sự chấp thuận kế hoạch dự án theo Điều 15 của cùng Luật này;
3. Thuật ngữ "nhà ở tư nhân mua để cho thuê" là nhà ở cho thuê của tư nhân do doanh nghiệp kinh doanh cho thuê sau khi có quyền sở hữu bằng cách mua, v.v.;
4. Thuật ngữ "nhà cho thuê thương mại " có nghĩa là nhà ở cho thuê tư nhân do pháp nhân kinh doanh cho thuê thương mại cho thuê sau khi mua lại được cho thuê trong ít nhất 08 năm;
5. Thuật ngữ "nhà cho thuê bán công" có nghĩa là nhà ở cho thuê tư nhân được thuê theo hình thức pháp nhân kinh doanh cho thuê chung
sau khi mua lại cho thuê ít nhất 08 năm;

6. Thuật ngữ "nhà ở cho thuê ngắn hạn" có nghĩa là nhà ở cho thuê tư nhân được cho thuê bởi một doanh nghiệp cho thuê nói chung sau khi mua lại được để cho thuê ít nhất 04 năm;
7. Thuật ngữ "pháp nhân kinh doanh cho thuê" có nghĩa là một người không phải là pháp nhân kinh doanh nhà ở công cộng được định nghĩa
tại Điều 4 (1) của Luật Đặc biệt về Nhà ở Công cộng (sau đây gọi là "pháp nhân kinh doanh nhà ở công cộng ") được đăng ký theo Điều 5 để kinh doanh cho thuê nhà ở, và sẽ được phân loại thành pháp nhân kinh doanh cho thuê thương mại và chủ thể kinh doanh cho thuê chung;
8. Thuật ngữ "pháp nhân kinh doanh cho thuê thương mại" có nghĩa là một pháp nhân kinh doanh cho thuê đã mua lại hoặc dự định mua ít nhất 100 căn nhà cho thuê tư nhân vượt quá số căn quy định bởi Tổng thống Nghị định cho thuê trong ít nhất 08 năm;
9. Thuật ngữ "pháp nhân kinh doanh cho thuê chung" có nghĩa là pháp nhân kinh doanh cho thuê không phải là pháp nhân kinh doanh cho thuê thương mại, đã mua hoặc có ý định mua ít nhất 01 đơn vị nhà ở cho thuê tư nhân;
10. Thuật ngữ “kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở” có nghĩa là doanh nghiệp quản lý việc cho thuê nhà ở được thuê ngoài từ chủ sở hữu, thuộc một trong hai loại sau:
(a) Kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở loại hình quản lý trong nhà : Loại hình kinh doanh cho thuê lại một nhà do chủ sở hữu tự chịu trách nhiệm sau khi thuê;
(b) Kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở loại hình ủy thác quản lý: Loại hình kinh doanh áp đặt mức thuê và thu tiền thuê, bảo trì và quản lý cơ sở vật chất, v.v. để đổi lấy hoa hồng nhận được từ chủ sở hữu nhà ở;
11. Thuật ngữ "pháp nhân kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở" có nghĩa là người được đăng ký theo Điều 7 (1) để điều hành một doanh nghiệp quản lý cho thuê nhà ở;
12. Thuật ngữ "quận xúc tiến cung cấp nhà ở cho thuê thương mại" có nghĩa là quận được chỉ định và thông báo công khai theo Điều 22 để thúc đẩy cung cấp nhà ở cho thuê thương mại.

Điều 3 (Mối quan hệ với các Luật khác)

Trừ khi được quy định khác bởi Luật này, Luật Nhà ở, Luật Xây dựng, Luật quản lý Nhà ở nhiều gia đình, và Luật bảo vệ cho thuê nhà ở sẽ áp dụng cho việc xây dựng, cung cấp, quản lý nhà ở cho thuê tư nhân, v.v. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13474, ngày 11 tháng 8 năm 2015>*

Điều 4 (Hỗ trợ của Nhà nước, v.v.)

Nhà nước và chính quyền địa phương có thể ưu tiên cung cấp Quỹ Đô thị Nhà ở Quốc gia được thành lập theo Luật Quỹ Nhà ở và Đô thị (sau đây gọi là "Quỹ Nhà ở Đô thị") và các quỹ khác cho các mục đích sau, và giảm hoặc miễn thuế theo quy định về Sự hạn chế của Luật thuế đặc biệt, sự hạn chế của Luật thuế địa phương đặc biệt và các sắc lệnh của thành phố:
1. Mở rộng nguồn cung nhà ở cho thuê tư nhân;

2. Cải thiện và nâng cao chất lượng nhà cho thuê tư nhân;
3. Khuyến khích sự tham gia của các tổ chức phi lợi nhuận, chẳng hạn như doanh nghiệp xã hội và hợp tác xã cung cấp nhà cho thuê tư nhân;
4. Phát triển kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở.

Điều 5 (Đăng ký các tổ chức kinh doanh cho thuê)

(1) Bất kỳ người nào có ý định cho thuê nhà ở đều có thể nộp đơn đăng ký với Thị trưởng thành phố tự trị, Thống đốc tỉnh đặc biệt tự quản, hoặc người đứng đầu thành phố, đô thị/ tỉnh/ khu tự trị (ở trường hợp đứng đầu một khu tự trị, ám chỉ người đứng đầu một khu tự trị; sau đây được gọi là "người đứng đầu của một thành phố, đô thị / tỉnh/ khu tự trị ").

(2) Đăng ký theo đoạn (1) sẽ được phân loại như sau:
1. Chủ thể kinh doanh cho thuê thương mại và chủ thể kinh doanh cho thuê chung;
2. Nhà ở cho thuê do tư nhân xây dựng và nhà ở mua để thuê;
3. Nhà cho thuê thương mại, nhà cho thuê bán công và nhà cho thuê ngắn hạn.

(3) Mỗi người đã đăng ký theo khoản (1) có ý định thay đổi hoặc hủy bỏ bất kỳ vấn đề nào đã đăng ký sẽ đệ trình một báo cáo lên người đứng đầu đô thị/ tỉnh/ khu tự trị có thẩm quyền: Với điều kiện là anh ấy / cô ấy không cần báo cáo những vấn đề nhỏ do Sắc lệnh của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải quy định, chẳng hạn như gia hạn diện tích nhà cho thuê không quá mười phần trăm.

(4) Các vấn đề cần thiết đối với các tiêu chí, thủ tục, v.v. để đăng ký và báo cáo theo đoạn (1) thông qua (3) sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống.

Điều 6 (Hủy bỏ đăng ký các tổ chức kinh doanh cho thuê)

(1) Trường hợp cơ sở kinh doanh cho thuê nhà thuộc một trong các trường hợp sau đây thì người đứng đầu cơ đô thị / tỉnh/ khu tự trị có thể hủy bỏ đăng ký liên quan: Với điều kiện là trong các trường hợp thuộc điểm 1, đăng ký sẽ bị hủy toàn bộ hoặc một phần:
1. Trường hợp người đó được đăng ký bằng gian dối hoặc các phương tiện bất chính khác;
2. Trường hợp người đó không mua được nhà cho thuê tư nhân trong thời hạn theo quy định bởi Nghị định của Tổng thống sau khi được đăng ký theo Điều 5;
3. Trường hợp người đó nộp đơn xin hủy đăng ký trước một tháng kể từ ngày đăng ký theo Điều 5 (1) hoặc sau khi hết thời hạn thuê bắt buộc nêu tại Điều 43;
4. Trường hợp người đó không đáp ứng các tiêu chí đăng ký nêu tại Điều 5 (4): Với điều kiện, Điều này sẽ không áp dụng khi được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như tạm thời không đáp ứng các tiêu chí để đăng ký;
5. Trường hợp chuyển nhượng nhà cho thuê của tư nhân theo Điều 43 (2);
6. Trường hợp chuyển nhượng nhà cho thuê của tư nhân theo Điều 43 (4);

7. Trường hợp người đó vi phạm bất kỳ điều khoản cho thuê nào được quy định tại Điều 44;
8. Trường hợp người đó thu hồi, chấm dứt hoặc từ chối gia hạn hợp đồng thuê nhà vi phạm Điều 45;
9. Trường hợp người đó vi phạm bất kỳ hạn chế nào trong việc sử dụng nhà bán quy định tại Điều 50.
(2) Khi hủy đăng ký theo khoản (1), người đứng đầu đô thị/ tỉnh/ khu tự trị sẽ tổ chức một phiên điều trần:
Những trường hợp thuộc khoản (1) 3, 5 hoặc 6 sẽ được loại trừ khỏi đây.
(3) Trường hợp người đứng đầu đô thị/ tỉnh/ khu tự trị hủy đăng ký theo đoạn (1), người đó sẽ công khai thông báo các vấn đề cần thiết, chẳng hạn như tên của pháp nhân kinh doanh cho thuê có liên quan và các cơ sở để sự hủy bỏ.
(4) Khi nộp đơn xin hủy đăng ký theo đoạn (1) 3 hoặc nhận được thông báo về tổ chức một phiên điều trần theo khoản (2), đơn vị kinh doanh cho thuê phải thông báo cho từng bên thuê về sự việc đó trong vòng 07 ngày.
(5) Trường hợp đăng ký bị hủy bỏ theo bất kỳ điểm nào của đoạn (1) (không bao gồm đoạn 5), tổ chức kinh doanh cho thuê (nơi chuyển nhượng căn nhà liên quan, đề cập đến người chuyển nhượng) sẽ được coi là một pháp nhân kinh doanh cho thuê vì mục đích của Luật này trong mối quan hệ với bên thuê cho đến khoảng thời gian hợp đồng cho thuê đã được ký kết hết hạn.

Điều 7 (Đăng ký kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở)

(1) Mỗi người có ý định kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở có thể đăng ký với người đứng đầu đô thị/ tỉnh/ khu tự trị có thẩm quyền: Được cung cấp, Đó là một người có ý định điều hành một khu nhà kinh doanh quản lý cho thuê với quy mô không nhỏ hơn quy mô theo quy định của Nghị định với phạm vi ít nhất 100 đơn vị nhà ở, sẽ đăng ký kinh doanh (không bao gồm Nhà nước, chính quyền địa phương, các tổ chức công được định nghĩa tại Điều 4 (1) của Luật Quản lý các tổ chức công (sau đây gọi là được gọi là "các tổ chức công"), và các tập đoàn công do chính quyền địa phương đầu tư được thành lập theo Điều 49 (1) của Luật Doanh nghiệp Công địa phương (sau đây gọi là "các tập đoàn công địa phương").
(2) Đăng ký theo khoản (1) sẽ được thực hiện bằng cách phân loại giữa các loại nhà ở tự quản kinh doanh quản lý cho thuê và kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở loại hình ủy thác quản lý. Như vậy các trường hợp đăng ký kinh doanh loại hình kinh doanh cho thuê nhà ở tự quản được coi là bao gồm đăng ký kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở loại hình ủy thác quản lý.
(3) Nếu một người đã đăng ký theo khoản (1) có ý định thay đổi hoặc hủy bỏ bất kỳ vấn đề đã đăng ký nào, người đó sẽ nộp một báo cáo trên đó cho người đứng đầu đô thị/ tỉnh/ khu tự trị có thẩm quyền: Với điều kiện là người đó không cần báo cáo những vấn đề nhỏ do Pháp lệnh của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải quy định, như tăng vốn.
(4) Các vấn đề cần thiết đối với các thủ tục, v.v. để đăng ký và báo cáo theo các đoạn (1) đến (3) sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống.

Điều 8 (Tiêu chí đăng ký kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở)
Người dự định đăng ký kinh doanh theo Điều 7 phải đáp ứng các yêu cầu sau:
1. Người đó sẽ có vốn góp (là giá trị tài sản đã được đánh giá, trong trường hợp
pháp nhân chưa hợp nhất) ít nhất 100 triệu won, sẽ vượt quá số tiền được quy định bởi Lệnh của Tổng thống;
2. Người đó sẽ có nhân lực chuyên nghiệp theo quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như một người quản lý nhà ở ;
3. Người đó sẽ có các cơ sở vật chất theo quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như một văn phòng.
Điều 9 (Tư cách Kinh doanh Quản lý Cho thuê Nhà ở)
Không ai trong số những người sau đây được đăng ký kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở.
Điều tương tự cũng sẽ áp dụng đối với một công ty có bất kỳ người nào sau đây làm giám đốc điều hành:
<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016>
1. Người bị Tòa án tuyên bố phá sản mà chưa được phục hồi;
2. Người dưới sự giám hộ của người lớn hoặc người được giám hộ hạn chế;
3. Một người đã hai năm trôi qua kể từ khi hủy bỏ việc thuê nhà ở của mình quản lý kinh doanh theo Điều 10. Trong trường hợp đó, nếu người bị hủy đăng ký là một
công ty, một người đã phạm tội dẫn đến việc bị hủy bỏ và người đại diện chúng cũng sẽ được bao gồm;
4. Người chưa qua ba năm kể từ ngày chấp hành xong hình phạt tù
mà không phải lao động trong tù hoặc bị trừng phạt nặng hơn vì lý do vi phạm Luật này, Luật Nhà ở, Luật đặc biệt về nhà ở công cộng hoặc Luật quản lý nhà ở cho nhiều gia đình (bao gồm việc thi hành được coi là đã hoàn thành) đã hoàn thành hoặc được miễn trừ;
5. Người đang phải chấp hành hình phạt cho hưởng án treo do Tòa án tuyên vì lý do vi phạm Luật này, LuậtNhà ở, Luật Đặc biệt về Nhà ở Công cộng, hoặc Luậtquản lý Nhà ở Nhiều Gia đình.
Điều 10 (Hủy đăng ký kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở, v.v.)
(1) Trường hợp đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở thuộc một trong các trường hợp sau đây thì người đứng đầu đô thị / tỉnh/ khu tự trị có thẩm quyền có thể hủy đăng ký kinh doanh liên quan hoặc đình chỉ một phần hoặc toàn bộ kinh doanh trong một thời hạn quy định không quá một năm: Với điều kiện, Điều đó trong các trường hợp thuộc đoạn 1, 2 hoặc 6, đăng ký sẽ bị hủy bỏ:
1. Trường hợp người đó được đăng ký bằng gian dối hoặc các phương tiện bất chính khác;
2. Nơi kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở trong thời gian kinh doanh đình chỉ, hoặc một người bị tuyên bố tạm ngừng kinh doanh ít nhất hai lần trong ba năm gần đây và tổng thời gian của những lần thay đổi đó vượt quá 12 tháng;

3. Trường hợp gây thiệt hại cho tài sản của bên cho thuê, bên thuê do quản lý nhà ở không đúng cho thuê do cố ý hoặc sơ suất;
4. Trường hợp không có hồ sơ về hợp đồng cho thuê lại lao động trong thời hạn ít nhất một năm kể từ ngày tiếp theo ngày hết hạn của hợp đồng cho thuê lại lao động cuối cùng mà không rõ nguyên nhân;
5. Trường hợp người đó không đáp ứng các tiêu chuẩn đăng ký nêu tại Điều 8: Với điều kiện, Điều này sẽ không áp dụng khi được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như tạm thời không đáp ứng các tiêu chí để đăng ký;
6. Trường hợp người đó cho phép người thứ ba điều hành công việc kinh doanh hoặc các công việc được quy định bởi Luật này bằng cách sử dụng tên hoặc tên thương mại của họ hoặc mượn giấy chứng nhận đăng ký của họ, vi phạm Điều 16 (1);
7. Trường hợp người đó từ chối, can thiệp hoặc trốn tránh việc gửi báo cáo hoặc dữ liệu hoặc nhận kiểm tra theo Điều 61 hoặc báo cáo sai sự thật.
(2) Trường hợp pháp nhân kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở thuộc bất kỳ khoản (1) 3 đến 5 và 7, người đứng đầu đô thị / tỉnh/ khu tự trị có thẩm quyền có thể phạt phụ phí không quá mười triệu won thay cho việc tạm ngừng kinh doanh.
(3) Trường hợp tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở không thanh toán khoản phụ phí phạt theo quy định đoạn (2) trước thời hạn, người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền sẽ thu thập nó theo Luật Thu Doanh thu Phi thuế Địa phương.
(4) Tiêu chí hủy đăng ký và hủy bỏ việc tạm ngừng kinh doanh theo đoạn (1), và cần thiết các vấn đề liên quan đến số tiền, v.v. phụ phí phạt dựa trên loại và mức độ vi phạm chịu sự áp đặt phụ phí phạt theo khoản (2) sẽ do quy định của Nghị định Tổng thống.

Điều 11 (Phạm vi kinh doanh của đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở)

(1) Đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở phải thực hiện các công việc sau về nhà ở cho thuê:
1. Giao kết, thu hồi, chấm dứt, gia hạn, từ chối gia hạn ... hợp đồng cho thuê nhà;
2. Tính tiền, thu tiền thuê nhà, v.v.;
3. Nhận chỗ ở, cho thuê, bỏ trống, v.v. của người thuê (không bao gồm hoạt động kinh doanh môi giới quy định tại đoạn 3 của Điều 2 của Luật Đại lý Bất động sản được Cấp phép).
(2) Một tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở có thể thực hiện các công việc phát sinh sau đây liên quan đến nhà cho thuê:
1. Bảo trì, sửa chữa, hoàn thiện cơ sở vật chất và các công việc khác liên quan đến quản lý nhà ở;
2. Các công việc khác do Nghị định của Tổng thống quy định khi cần thiết để thuận tiện cho dân cư người đi thuê.

Điều 12 (Báo cáo hiện trạng của các đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở)

(1) Tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở phải báo cáo hàng quý về các thông tin theo quy định theo Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như vốn góp, nhân lực chuyên môn, số lượng đơn vị mà người đó quản lý, vv, với người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền trong tháng sau khi kết thúc quý liên quan.
Trong những trường hợp như vậy, người đứng đầu đô thị / tỉnh/ khu tự trị khi nhận được báo cáo đó sẽ báo cáo cho Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông.
(2) Các vấn đề cần thiết để nộp báo cáo, v.v. theo khoản (1) sẽ do Nghị định của Tổng thống quy định.
(3) Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có thể tiết lộ các thông tin sau như được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như hệ thống thông tin về nhà cho thuê được đề cập tại Điều 60 (1):
1. Thông tin được báo cáo ở phần sau của đoạn (1);
2. Thông tin được báo cáo theo Điều 61.

Điều 13 (Hợp đồng thuê ngoài, v.v.)

(1) Một tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở mà các công việc được liệt kê trong Điều 11 được thuê bên ngoài, phải chuẩn bị một hợp đồng thuê ngoài, giao nó cho chủ sở hữu nhà ở có liên quan và giữ một bản sao của hợp đồng đó.
(2) Hợp đồng thuê ngoài theo khoản (1) sẽ bao gồm các vấn đề được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như thời hạn hợp đồng và nghĩa vụ của chủ thể kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở.
(3) Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có thể chuẩn bị, phổ biến và cung cấp hợp đồng thuê ngoài theo mẫu chuẩn cần thiết để ký kết hợp đồng thuê ngoài.

Điều 14 (Mua công cụ bảo lãnh)

(1) Đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở thực hiện kinh doanh quản lý cho thuê loại hình quản lý cho thuê trong nhà phải mua một công cụ đảm bảo để bảo vệ quyền lợi của người cho thuê và người đi thuê.
(2) Các loại công cụ bảo đảm nêu tại khoản (1) và các vấn đề cần thiết cho các thủ tục mua chúng, vv sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống.

Điều 15 (Nghĩa vụ của pháp nhân kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở Loại hình Quản lý trong nhà)

Trường hợp bên cho thuê là một tổ chức kinh doanh cho thuê giao việc quản lý cho thuê kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở loại hình quản lý trong nhà cho pháp nhân kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở, sẽ thực hiện các nghĩa vụ của một pháp nhân kinh doanh cho thuê theo Luật này trong phạm vi được thuê ngoài với người đó. Trong những trường hợp như vậy, pháp nhân kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở sẽ được coi là pháp nhân kinh doanh cho thuê cho mục đích của Chương VII.

Điều 16 (Cấm cho mượn giấy chứng nhận đăng ký)

(1) Không tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở nào được phép cho bất kỳ người thứ ba nào thực hiện công việc được quy định bởi Luật này

bằng cách sử dụng tên hoặc tên thương mại của họ hoặc cho mượn giấy chứng nhận đăng ký của họ.
(2) Không ai, ngoài tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở, được sử dụng tên nhà ở kinh doanh quản lý cho thuê hoặc tương tự.

Điều 17 (Xây dựng nhà ở cho thuê tư nhân)

Việc xây dựng nhà ở dân dụng tư nhân sẽ được điều chỉnh bởi Luật Nhà ở hoặc Luật Xây dựng. Về vấn đề, khi bất kỳ Luật liên quan nào quy định những sửa đổi trong ứng dụng liên quan đến việc phê duyệt kế hoạch dự án theo Điều 15 của Luật Nhà ở, cấp giấy phép xây dựng theo Điều 11 của Luật Xây dựng, v.v., Luật đó cũng sẽ được tuân thủ. <*Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016*>

Điều 18 (Nguồn cung đất ưu đãi, v.v.)

(1) Trường hợp Nhà nước, chính quyền địa phương, một tổ chức công cộng hoặc một công ty công cộng địa phương cung cấp (đề cập đến việc bán hoặc cho thuê; sau đây điều tương tự sẽ được áp dụng trong Điều này) đất mà nó sở hữu hoặc phát triển, nó có thể ưu tiên cung cấp đất đó cho một tổ chức kinh doanh cho thuê có ý định xây nhà cho thuê tư nhân,
bất chấp Điều 30 (1) của LuậtNhà ở. <*Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016*>

(2) Trường hợp Nhà nước, chính quyền địa phương, một tổ chức công, hoặc một tập đoàn công của địa phương cung cấp đất cho xây dựng nhà cho thuê thương mại hoặc nhà cho thuê bán công, hoặc nơi tổ chức công (bao gồm cả một tổ chức công mua được định nghĩa tại Điều 43 (3) của cùng Luật (sau đây gọi là là "tổ chức côngmua ")) nắm giữ bất động sản trước đó được định nghĩa trong đoạn 6 của Điều 2 của Luật Đặc biệt về Xây dựng và Phát triển các Thành phố Đổi mới (sau đây gọi là "bất động sản trước đó") bán bất động sản trước đó để xây dựng nhà ở cho thuê thương mại, đất có thể được cung cấp theo các phương thức và điều kiện do Nghị định của Tổng thống quy định, chẳng hạn như bỏ phiếu, hạn chế các yêu cầu về tính đủ điều kiện và hợp đồng miễn phí, bất kể LuậtThúc đẩy Phát triển khu đất Nhà ở, , Luật Đặc biệt về Xây dựng và Phát triển các Thành phố Đổi mới, và các quy chế liên quan khác. <*Được sửa đổi bởi Luật số 15309, ngày 26 tháng 12 năm 2017*>
(3) Nhà nước, chính quyền địa phương, Tổng công ty Nhà và Đất Hàn Quốc, hoặc một công ty đại chúng địa phương sẽ ưu đãi cung cấp đất do mình phát triển cho một tổ chức kinh doanh cho thuê (bao gồm cả người sử dụng lao động đã đăng ký với tư cách là một pháp nhân kinh doanh cho thuê (giới hạn ở các tập đoàn) có ý định xây nhà cho thuê tư nhân để cho thuê cho nhân viên của mình) theo một tỷ lệ không thấp hơn quy định của Nghị định của Tổng thống, ít nhất phải là một phần trăm của đất đó: Với điều kiện, đất có liên quan ít nhất phải có kích thước theo quy định của Nghị định của Tổng thống và bao gồm các địa điểm cho ít nhất hai khu phức hợp nhà ở nhiều gia đình. <*Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>

(4) Một người được cung cấp đất và bất động sản trước đó theo các đoạn từ (1) đến (3) (sau đây được gọi là "đất, v.v." tại Điều này) sẽ xây dựng nhà cho thuê tư nhân trong thời hạn quy định theo Nghị định của Tổng thống, sẽ không quá 04 năm kể từ ngày người đó được cung cấp đất , v.v.
(5) Trường hợp không có nhà cho thuê tư nhân nào được xây dựng bất kể đoạn (4), một người có đất được cung cấp, v.v. có thể mua lại đất đó, v.v. theo các tiêu chí và thủ tục do Nghị định của Tổng thống hoặc thu hồi hoặc chấm dứt hợp đồng cho thuê có liên quan.
(6) Trường hợp bên nhận thầu dự án được quy định tại Điều 54 của Luật Nhà ở cung cấp nhà ở, nó có thể ưu đãi cung cấp tất cả các ngôi nhà (không bao gồm những ngôi nhà áp dụng hệ thống giới hạn trên cho giá bán nêu tại Điều 57 của cùng một Luật) cho các tổ chức kinh doanh cho thuê thương mại, mặc dù đoạn (1) của cùng một Điều. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016>*

Điều 19 (lắp đặt các cơ sở vật chất huyết mạch ưu tiên)

Người lắp đặt các cơ sở vật chất huyết mạch theo Điều 28 của Luật Nhà ở sẽ lắp đặt các cơ sở vật chất huyết mạch cần thiết cho dự án nhà ở cho thuê tư nhân hoặc dự án phát triển khu nhà ở để xây dựng nhà ở cho thuê tư nhân so với các dự án xây dựng nhà ở khác hoặc các dự án phát triển khu nhà ở. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016>*

Điều 20 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến Luật thu hồi và đền bù đất đai cho dự án công trình công)

(1) Trường hợp pháp nhân kinh doanh cho thuê đã mua ít nhất 80% đất (bao gồm cả trường hợp được sự đồng ý của các chủ sở hữu đã mua đất) cho dự án xây dựng nhà ở cho thuê tư nhân với ít nhất 100 đơn vị vượt quá số lượng đơn vị theo quy định của Nghị định của Tổng thống trong một khu vực không vượt quá 85 mét vuông để sử dụng độc quyền, và khó khăn đáng kể sẽ gây ra khi thực hiện dự án đó trừ khi người đó mua được phần đất còn lại, người đó có thể yêu cầu Thị trưởng Thành phố Đô thị Đặc biệt, Thị trưởng thành phố đô thị, Thị trưởng thành phố đô thị tự trị, thống đốc, hoặc Tỉnh trưởng, người có thẩm quyền (sau đây gọi là "Thị trưởng / thống đốc"), cấp phép chỉ định theo đoạn 5 của Điều 4 của Luật Mua lại và Bồi thường đất đai, v.v ... đối với các Dự án Công trình Công cộng. Trong những trường hợp đó, những vấn đề cần thiết liên quan đến các thủ tục yêu cầu đó, các tài liệu phải đệ trình, v.v. sẽ được quy định bởi Sắc lệnh của Tổng thống.
(2) Trường hợp pháp nhân kinh doanh cho thuê đã được chỉ định theo đoạn (1) có được phê duyệt kế hoạch dự án theo Điều 15 của Luật Nhà ở, người đó sẽ được coi là có được ủy quyền đối với dự án theo Điều 20 (1) của Luật Mua lại và Bồi thường đất đai, v.v. cho các dự án công trình công cộng: Được cung cấp, bất chấp Điều 23 (1) và 28 (1) của Luật thu hồi và đền bù đất, v.v. cho các dự án công trình công cộng, đơn xin việc xét xử có thể được nộp trong thời gian thực hiện dự án xây dựng nhà ở, kế hoạch dự án đã được phê duyệt. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016>*

Điều 21 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, v.v.)

Trường hợp pháp nhân kinh doanh cho thuê xin phê duyệt kế hoạch dự án theo Điều 15 của Luật Nhà ở hoặc để được cấp giấy phép xây dựng theo Điều 11 của Luật Xây dựng, để xây dựng cho thuê thương mại nhà ở hoặc nhà ở bán công cho thuê, thẩm quyền phê duyệt quy hoạch dự án theo Điều 15 của Luật Nhà ở hoặc thẩm quyền cấp giấy phép theo Điều 11 của Luật Xây dựng có thể áp dụng tuân theo các tiêu chuẩn khoan dung, bất chấp các luật có liên quan: Được cung cấp, Đó là nơi tư nhân cho thuê nhà
và các cơ sở khác với nhà cho thuê tư nhân được xây dựng như một và cùng một tòa nhà, quy định nêu trên chỉ được áp dụng khi tỷ lệ diện tích sàn của nhà cho thuê tư nhân trên tổng diện tích sàn vượt quá tỷ lệ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống không ít hơn 50 %: *<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, Ngày 19 tháng 1 năm 2016>*

1. Bất chấp tỷ lệ xây dựng trên đất được quy định bởi các sắc lệnh của thành phố theo Điều 77 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, tỷ lệ xây dựng trên đất sẽ được thực hiện một cách khoan dung đối với giới hạn trên được quy định bởi cùng một Điều và các Luật có liên quan;
2. Mặc dù tỷ lệ diện tích sàn được quy định bởi các sắc lệnh của thành phố theo Điều 78 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, tỷ lệ diện tích sàn sẽ được nới lỏng đến giới hạn trên được quy định bởi Điều tương tự và các quy chế liên quan;
3. Hạn chế về số tầng của một tòa nhà theo Điều 2 (2) của Luật Xây dựng sẽ được nới lỏng theo quy định của nghị định của Tổng thống.

Điều 22 (Chỉ định các quận khuyến khích)

(1) Thị trưởng / thống đốc có thể chỉ định một khu vực chiếm ít nhất 50 % diện tích của một địa điểm được cung cấp bồi thường (đề cập đến khu vực không bao gồm các khu vực dành cho các công trình công cộng được giao cho quản lý thẩm quyền, chẳng hạn như đường và công viên) như một khu xúc tiến cung cấp nhà ở cho thuê thương mại (sau đây gọi là được gọi là "khu vực xúc tiến"), vượt quá kích thước ít nhất 5 nghìn mét vuông Nghị định của Tổng thống quy định, để xây dựng và cung cấp nhà ở cho thuê thương mại (không bao gồm nhà ở).

(2) Bất chấp đoạn (1), trong đó một người thuộc Điều 23 (1) 2 đề xuất chỉ định của một khu vực quảng cáo theo khoản (3) của cùng một Điều khoản và cần phải tăng cường sử dụng của khu đất phức hợp, hoặc nơi cần cung cấp các loại hình nhà ở đa dạng, tỷ lệ diện tích của địa điểm được cung cấp với đền bù, là tiêu chí để xây dựng và cung cấp cho thuê thương mại nhà ở quy định tại khoản (1) có thể được điều chỉnh bằng cách giảm nó trong giới hạn năm điểm phần trăm.

Trong những trường hợp này, nhà cho thuê thương mại sẽ được xây dựng và cung cấp theo tỷ lệ tối thiểu là tỷ lệ do Nghị định của Tổng thống quy định không dưới 50 % tổng số đơn vị đã thi công và cung cấp tại quận xúc tiến. *<Mới được chèn bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

(3) Bất kể đoạn (1), Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có thể chỉ định quận xúc tiến cần xây dựng và cung cấp nhà ở cho thuê thương mại cho người dân khu dân cư ổn định.
(4) Các vấn đề cần thiết như các tiêu chuẩn và thủ tục để chỉ định một khu xúc tiến theo các đoạn (1) đến (3), sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống. *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1,2017>*

Điều 23 (Người thực hiện dự án)

(1) Người được ủy quyền chỉ định khu vực xúc tiến theo Điều 22 (sau đây gọi là "cơ quan chỉ định") sẽ chỉ định một người sẽ thực hiện dự án nhà cho thuê thương mại (đề cập đến dự án phát triển quận xúc tiến hoặc dự án xây nhà cho thuê; và người đảm nhận dự án đó sẽ được gọi là "người thực hiện dự án"), trong số những người sau đây: Với điều kiện là một người thuộc điểm 2 chỉ có thể thực hiện một dự án để phát triển một quận xúc tiến và một dự án xây dựng nhà ở cho thuê công cộng được xác định trong đoạn 1 (a) của Điều 2 của Luật Đặc biệt về Nhà ở Công cộng (sau đây gọi là "công nhà cho thuê "): *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

1. Doanh nghiệp cho thuê thương mại sở hữu ít nhất 50% diện tích đất trong chương trình quận xúc tiến không bao gồm đất thuộc sở hữu nhà nước hoặc đất công;
2. Một người thuộc bất kỳ điểm nào của Điều 4 (1) của Luật Đặc biệt về Nhà ở Công cộng.

(2) Khi chỉ định người thực hiện dự án của một dự án phát triển một quận xúc tiến, cơ quan chỉ định có thể chỉ định một người thuộc bất kỳ tiểu đoạn nào của đoạn (1) làm người thực hiện.
(3) Một người thuộc bất kỳ điểm nào của đoạn (1) hoặc một người đã được sự đồng ý từ các chủ sở hữu ít nhất 50 % đất trong một quận xúc tiến không bao gồm sở hữu Nhà nước hoặc đất công cộng, có thể đề nghị cơ quan chỉ định chỉ định khu xúc tiến. Trong những trường hợp như vậy, nếu người đã đề xuất chỉ định đáp ứng các yêu cầu quy định tại khoản (1) 1,
cơ quan chỉ định có thể ưu tiên chỉ định người đó làm người thực hiện dự án. *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(4) Cơ quan chỉ định có thể thay thế người thực hiện dự án trong bất kỳ trường hợp nào sau đây: *<Mới Được chèn bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

1. Trường hợp công ty đầu tư kinh doanh bất động sản yêu cầu thay thế người thực hiện dự án được định nghĩa trong đoạn 1 của Luật Công ty Đầu tư Bất động sản, trong đó người thực hiện dự án đã đầu tư;
2. Trường hợp người thực hiện dự án cần được thay thế bởi một tổ chức công hoặc chính quyền địa phương- công ty đại chúng đầu tư, bởi vì việc thực hiện dự án huyện xúc tiến là không thực tế do
người thực hiện dự án phá sản, mất khả năng thanh toán hoặc các lý do tương tự khác.

(5) Các vấn đề cần thiết liên quan đến các thủ tục đề xuất chỉ định, thay đổi hoặc thu hồi các khu vực xúc tiến, các tài liệu cần nộp, phương pháp tính

toán những người đã đồng ý, các thủ tục đồng ý, v.v. theo khoản (3), sẽ được quy định bởi Sắc lệnh của Bộ về Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông.

Điều 24 (Thủ tục chỉ định các khu vực xúc tiến)

(1) Khi chỉ định một khu vực xúc tiến theo Điều 22, một cơ quan chỉ định sẽ tham khảo ý kiến của thủ trưởng các cơ quan hành chính trung ương có liên quan và người đứng đầu chính quyền địa phương có thẩm quyền. Các điều tương tự cũng sẽ được áp dụng cho việc thay đổi một khu vực xúc tiến. *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

(2) Khi tổ chức tham vấn theo khoản (1), các cuộc tham vấn sau đây sẽ được tổ chức riêng biệt. Trong những trường hợp như vậy, thời gian tư vấn không quá 30 ngày:

1. Tư vấn đánh giá tác động môi trường chiến lược theo Điều 16 Môi trường Luật đánh giá tác động (bao gồm tham vấn về tác động đến cảnh quan thiên nhiên theo Điều 28 của Luật Bảo tồn Môi trường Tự nhiên);
2. Tham vấn về việc cân nhắc trước các yếu tố ảnh hưởng đến thiên tai theo Biện pháp đối phó với LuậtThiên tai.

(3) Khi cơ quan chỉ định dự định chỉ định một khu vực xúc tiến, cơ quan đó sẽ được cân nhắc do Ủy ban Quy hoạch Đô thị Trung ương thành lập theo Điều 106 của Quy hoạch Đất đai Quốc gia và Luật Sử dụng (sau đây được gọi là "Ủy ban Quy hoạch Đô thị Trung ương") hoặc một Thành phố / Đô thị Ủy ban Quy hoạch được thành lập theo Điều 113 của Luậttương tự (sau đây được gọi là "Thành phố / Ủy ban Quy hoạch Đô thị "), và trong những trường hợp đó, Điều 8 và 9 sẽ không được áp dụng: các vấn đề do Nghị định của Tổng thống quy định, chẳng hạn như tăng hoặc giảm quy mô của một khu khuyến mãi không quá mười %, có thể được miễn xem xét.

Điều 25 (Điều trần Ý kiến của Cư dân)

(1) Khi chỉ định một quận xúc tiến, cơ quan chỉ định sẽ nghe ý kiến của cư dân, các chuyên gia có liên quan, vv theo quy định của Nghị định Tổng thống. Điều tương tự cũng sẽ áp dụng cho việc sửa đổi những vấn đề quan trọng được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như khu vực của một khu xúc tiến. *<Đã được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

(2) Cơ quan chỉ định có thể nghe các ý kiến theo đoạn (1) và thu thập sự đồng thuận từ cư dân, vv đồng thời để đánh giá tác động môi trường chiến lược theo Điều 13 của Luật Đánh giá Tác động Môi trường .

Điều 26 (Thông báo công khai về Chỉ định các quận xúc tiến)

(1) Sau khi chỉ định một quận xúc tiến, cơ quan chỉ định sẽ thông báo công khai bằng Công báo hoặc Báo cáo chính thức theo quy định của Nghị định của Tổng thống, vị trí và khu vực của nó, người thực hiện dự án, loại dự án, các hạng mục chi tiết của đất đai, hàng hóa và các quyền quy định tại Điều 3 của Luật Mua lại và bồi thường đất đai , v.v. cho các dự án công trình công cộng (sau đây gọi là "đất, v.v.") được trưng thu hoặc sử dụng, và các vấn đề liên quan khác và sẽ gửi bản sao của các tài liệu liên quan đến người đứng đầu đô thiij / tỉnh/ khu tự trị có thẩm quyền và thông báo công khai

các bản vẽ địa hình theo Điều 8 của Luật khung về Quy chế Sử dụng Đất. Điều tương tự cũng sẽ áp dụng cho việc thay đổi chương trình quận xúc tiến <*Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>
(2) Người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị khi nhận được bản sao của các tài liệu liên quan được gửi theo đoạn (1) sẽ cung cấp chúng cho công chúng để xem xét.
(3) Một người có ý định tham gia vào hoạt động do Nghị định của Tổng thống quy định, chẳng hạn như xây dựng tòa nhà, trong khu vực thông báo công khai để lắng nghe ý kiến của cư dân, v.v. về việc chỉ định hoặc thay đổi quận xúc tiến theo Điều 25 (1) được thực hiện hoặc trong một quận xúc tiến, sẽ được sự cho phép của người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền. Điều tương tự cũng sẽ áp dụng cho sửa đổi bất kỳ vấn đề được phép. <*Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>
(4) Bất chấp đoạn (3), các hoạt động sau đây được phép thực hiện mà không cần xin phép:
1. Các hoạt động quản lý khẩn cấp cần thiết để cứu trợ hoặc quản lý thảm họa;
2. Các hoạt động khác do Nghị định của Tổng thống quy định, chẳng hạn như thay đổi hình thức và chất lượng đất để canh tác.
(5) Một người đã được phép cho bất kỳ hoạt động nào yêu cầu sự cho phép theo đoạn (3) hoặc các công trình đã bắt đầu hoặc một dự án tại thời điểm công bố công khai việc điều trần ý kiến theo Điều 25 (1) hoặc việc chỉ định và thông báo công khai về khu vực xúc tiến được thực hiện, có thể tiếp tục hoạt động đó sau khi nộp báo cáo với người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền theo quy định của Nghị định của Tổng thống. <*Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>
(6) Người đứng đầu Si / Gun / Gu có thể ra lệnh phục hồi đối với một người đã vi phạm khoản
(3). Trong trường hợp đó, nếu người nhận lệnh không thực hiện nghĩa vụ của mình thì người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thể tiến hành hành quyết gián tiếp, theo quy định của LuậtThực thi quản lý hành chính.
(7) Trừ khi được quy định rõ ràng trong Luật này, các Điều từ 57 đến 60 và 62 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất quốc gia sẽ áp dụng những sửa đổi phù hợp để được phép theo Điều 3. <*Mới được chèn bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>
(8) Khi có sự cho phép theo khoản (3), thì sẽ được coi là đã xin được giấy phép theo Điều 56 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia. <*Mới được chèn bởi Luật số 14542,Ngày 17 tháng 1 năm 2017*>
(9) Khi quận xúc tiến được chỉ định và thông báo công khai theo khoản (1), quận đó sẽ được coi là được chỉ định và thông báo công khai là một quận đô thị được xác định trong khoản 1 của Điều 6 của
Luật Quy hoạch và Sử dụng đất Quốc gia và quy hoạch đơn vị cấp quận quy định tại Điều 50 của cùng một Luật(sau đây gọi là "quy hoạch đơn vị cấp quận").

Điều 27 (Thu hồi chỉ định các quận xúc tiến)

(1) Cơ quan chỉ định có thể hủy bỏ việc chỉ định quận xúc tiến theo một trong các điều sau các trường hợp:
1. Trường hợp không có đơn xin phê duyệt quy hoạch quận theo Điều 28 trong vòng hai năm kể từ ngày chỉ định và thông báo công khai quận xúc tiến;
2. Trường hợp dự án nhà ở cho thuê thương mại đã hoàn thành .
(2) Trường hợp việc chỉ định quận xúc tiến bị thu hồi theo khoản (1), cơ quan chỉ định thông báo công khai sự việc đó trên Công báo hoặc Báo cáo chính thức theo quy định của Nghị định Tổng thống và sẽ thực hiện các biện pháp sau:
1. Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải thông báo cho Thủ trưởng các cơ quan Trung ương có liên quan các cơ quan hành chính và Thị trưởng / Thống đốc có thẩm quyền. Trong những trường hợp như vậy, Thị trưởng / Thống đốc khi nhận được thông báo sẽ thông báo nó cho người đứng đầu của đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền, và người đứng đầu của đô thị / tỉnh / khu tự trị khi nhận được thông báo đó sẽ cung cấp bản sao của các tài liệu liên quan cho công chúng để xem xét;
2. Thị trưởng / Thống đốc sẽ thông báo điều đó cho Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải. Như vậy các trường hợp Thị trưởng thành phố đô thị tự trị , Thống đốc tỉnh tự quản đặc biệt, và người đứng đầu đô thị / tỉnh/ khu tự trị khi nhận được thông báo sẽ sao chép các tài liệu liên quan có sẵn cho công chúng để xem xét.
(3) Trường hợp thông báo công khai về việc thu hồi quận xúc tiến được thực hiện trên cơ sở quy định tại khoản (1) 1, khu vực đặc biệt, quận đặc biệt, vùng đặc biệt, khu vực quy hoạch đơn vị cấp quận và đô thị hoặc cơ sở qui hoạch tỉnh được chỉ định theo Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất đai Quốc gia tương ứng sẽ được coi là khôi phục lại trạng thái như tại thời điểm chỉ định thực hiện: với điều kiện đó là một dự án hoặc công trình xây dựng cho các cơ sở quy hoạch đô thị hoặc tỉnh riêng biệt được xác định bởi một thông báo công khai để thu hồi, chẳng hạn như những thông báo đã bắt đầu như tại thời gian thu hồi được thực hiện, có thể được thực hiện liên tục.

Điều 28 (Phê duyệt Kế hoạch của Quận)

(1) Người thực hiện dự án phải chuẩn bị kế hoạch cho quận xúc tiến cung cấp nhà ở cho thuê thương mại bao gồm các vấn đề sau (sau đây được gọi là "kế hoạch cấp quận") và được sự chấp thuận của cơ quan chỉ định. Điều tương tự cũng sẽ được áp dụng đối với việc điều chỉnh quy hoạch cấp quận đã được phê duyệt (ngoại trừ sửa đổi bất kỳ vấn đề quan trọng nào được quy định bởi Nghị định của Tổng thống): *<Sửa đổi bởi Luật số 14542, Ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
1. Đề cương quy hoạch cấp quận;
2. Tên hoặc chức danh của người thực hiện dự án (bao gồm cả địa chỉ và tên người đại diện);
3. Thời gian thực hiện dự án và kế hoạch huy động vốn;
4. Phương án sử dụng đất và phác thảo thiết kế, qui định kỹ thuật;
5. Phương án chỗ ở của người dân và nhà ở;

6. Kế hoạch lắp đặt cơ sở hạ tầng, bao gồm các công trình giao thông, công cộng, văn hóa và thể thao;
7. Các kế hoạch môi trường nhằm bảo tồn môi trường, giảm phát thải các-bon, v.v ...;
8. Các vấn đề khác theo quy định của Nghị định Tổng thống, bao gồm cả kế hoạch cấp quận.
(2) Cơ quan chỉ định có thể áp đặt đối với người thực hiện dự án tất cả hoặc một số địa điểm hoặc việc lắp đặt chi phí cần thiết để đảm bảo các cơ sở hạ tầng quy định trong kế hoạch của quận. Trong những trường hợp như vậy, số lượng địa điểm hoặc chi phí lắp đặt cho các cơ sở hạ tầng do người thực hiện dự án chịu vượt quá phần giá trị đất gia tăng được tạo ra từ các hạn chế xây dựng khoan dung (đề cập đến chênh lệch giá trị đất được thẩm định bởi một chủ thể kinh doanh thẩm định theo quy định trong Luật thẩm định và Thẩm định viên được chứng nhận trước và sau khi nới lỏng các hạn chế của tòa nhà, tương ứng). *<Được sửa đổi bởi Luật Số 13782, ngày 19 tháng 1 năm 2016>*
(3) Trong việc phê duyệt quy hoạch cấp quận của cơ quan chỉ định theo đoạn (1), nếu dự án yêu cầu người thực hiện, kế hoạch cấp quận sẽ được ủy ban cân nhắc để xem xét tổng hợp nhà cho thuê thương mại được thành lập theo Điều 32.
(4) Sau khi phê duyệt kế hoạch cấp quận theo khoản (1), cơ quan chỉ định sẽ thông báo công khai thông tin chi tiết của chúng trên Công báo hoặc Báo cáo chính thức và gửi bản sao của các tài liệu liên quan đến người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền, và người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị khi nhận được chúng sẽ làm cho chúng có sẵn cho công chúng để xem xét.
(5) Người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị khi nhận được bản sao của các tài liệu liên quan theo khoản (4), nếu các tài liệu liên quan bao gồm bất kỳ vấn đề nào được xác định bởi một kế hoạch quản lý đô thị hoặc tỉnh, phải thực hiện các biện pháp cần thiết để lập các bản vẽ địa hình theo Điều 32 của Luật Quy hoạch và sử dụng Đất đai Quốc gia và Điều 8 của Luật Khung về Quy định Sử dụng Đất. Trong những trường hợp như vậy, người thực hiện dự án phải nộp các tài liệu cần thiết để thông báo công khai về bản vẽ địa hình hình đô thị / tỉnh / khu tự trị .

Điều 29 (Được cho là được phê duyệt, cấp phép theo các Luật khác)

(1) Trường hợp phê duyệt hoặc thông báo công khai về phê duyệt, hoặc chấp thuận sửa đổi hoặc công khai thông báo về việc phê duyệt sửa đổi, kế hoạch cấp quận được thực hiện theo Điều 28, như sau sẽ được coi là được phê duyệt, cho phép, ủy quyền, quyết định, báo cáo, chỉ định, giấy phép, tham vấn, đồng ý, thu hồi, cân nhắc, v.v. (sau đây được gọi là "ủy quyền, cho phép, v.v."); và nơi thực hiện thông báo công khai về việc phê duyệt kế hoạch cấp quận, thông báo công khai hoặc thông báo ủy quyền, cho phép, v.v. sẽ được coi là được thực hiện theo các luật sau:

<Được sửa đổi bởi Luật số 14480, ngày 27 tháng 12 năm 2016; Luật số 14532, ngày 17 tháng 1 năm 2017; Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>

1. Giấy phép chiếm giữ hoặc sử dụng vùng nước công cộng theo Điều 8 của Luật khai hoang và Quản lý vùng nước công cộng, giấy phép khai hoang vùng nước công cộng theo Điều 28 của cùng một Luật , tham vấn về hoặc phê duyệt việc khai hoang do Nhà nước tiến hành, v.v. theo Điều 35 của cùng một Luật , và ủy quyền và thông báo công khai về kế hoạch thực hiện để cải tạo các vùng nước công cộng theo Điều 38 của cùng một Luật ;

2. Giấy phép sử dụng và hưởng lợi theo Điều 20 của Luật Quản lý Tài sản Công và Hàng hóa;

3. Phê duyệt kế hoạch phát triển theo Điều 54 của Luật Xúc tiến Du lịch và cho phép việc thực hiện một dự án phát triển theo Điều 55 của cùng một Luật ;

4. Không được phép thiết lập quyền khai thác theo Điều 24 của Luật Công nghiệp Khai thác, và thu hồi quyền khai thác hoặc giảm diện tích khai thác theo Điều 34 của cùng một Luật ;

5. Giấy phép sử dụng tài sản hành chính theo Điều 30 của Luật Sở hữu Nhà nước (sự cho phép hết thời hạn khi dự án nhà ở cho thuê thương mại hoàn thành);

6. Xác định kế hoạch quản lý đô thị hoặc Gun theo Điều 30 của Quy hoạch Đất đai Quốc gia và Luật Sử dụng; xác định kế hoạch đơn vị cấp huyện theo Điều 50 của cùng một Luật ; sự cho phép cho các hoạt động phát triển theo Điều 56 của cùng một Luật; chỉ định người thực hiện đô thị hoặc Các cơ sở lập kế hoạch súng theo Điều 86 của cùng một Luật ; chuẩn bị một kế hoạch thực hiện và ủy quyền, v.v. theo Điều 88 của cùng một Luật ; và cho phép hợp đồng giao dịch đất đai theo Điều 118 của cùng một Luật ;

7. Cho phép sử dụng cơ sở hạ tầng nông nghiệp theo Điều 23 của LuậtCải thiện Làng và Nông nghiệp và Đánh cá ;

8. Cho phép hoặc tham vấn để chuyển đổi đất canh tác theo Điều 34 của Luật Đất canh tác; báo cáo về chuyển đổi đất canh tác theo Điều 35 của cùng một Luật ; cho phép tạm thời sử dụng đất nông nghiệp cho việc khác mục đích theo Điều 36 của cùng một Luật ; và chấp thuận cho việc thay đổi việc sử dụng theo Điều 40 của cùng một Luật;

9. Cho phép và báo cáo việc lắp đặt các cơ sở phát thải theo Điều 23 của Luật Bảo tồnKhông khí sạch ;

10. Giấy phép thực hiện các công việc xây dựng đường bộ theo Điều 36 của Luật Đường bộ, và cho phép sử dụng đường bộ theo Điều 61 của cùng một Luật ;

11. Việc chỉ định khu vực phát triển đô thị theo Điều 3 của Luật Phát triển Đô thị; chuẩn bị và sửa đổi kế hoạch phát triển theo Điều 4 của cùng một Luật ; sự chỉ định của một người thực hiện dự án theo Điều 11 của Luật tương tự; chuẩn bị và ủy quyền cho một kế hoạch thực hiện theo Điều 17 của cùng một Luật ; đệ trình một kế hoạch cung cấp đất phát triển, vv theo

Điều 26 của cùng một Luật ; và cho phép sử dụng đất đã phát triển, v.v. trước khi hoàn thành theo Điều 53 của cùng một Luật ;
12. Giấy phép xây dựng đường tư nhân theo Điều 4 của Luật Đường riêng;
13. Cho phép phá rừng, v.v. theo Điều 14 của Luật Công tác Kiểm soát Xói mòn, và hủy bỏ việc chỉ định đất chống xói mòn theo Điều 20 của cùng một Luật ;
14. Giấy phép và báo cáo về đồng hồ chặt hạ, v.v. theo Điều 36 (1) và (4) của LuậtQuản lý Tài nguyên Rừng và Sáng tạo;
15. Cho phép và báo cáo việc chuyển hướng các quận huyện miền núi theo Điều 14 và 15 của Luậtquản lý các quận huyện miền núi, cho phép và báo cáo về việc sử dụng tạm thời các quận huyện miền núi theo Điều 15-2 của cùng một Luậtvà cho phép lấy đất hoặc đá theo Điều 25 của cùng một Luật;
16. Cho phép và báo cáo về việc lắp đặt các cơ sở phát thải theo Điều 8 của Luật Kiểm soát Rung độngTiếng ồn;
17. Giấy phép thực hiện các công trình bảo tồn sông nhỏ theo Điều 10 của Luật Bảo trì sông nhỏ và cho phép chiếm giữ, sử dụng, v.v. các sông nhỏ theo Điều 14 của cùng một Luật ;
18. Cấp phép kinh doanh công trình thủy lợi theo Điều 17 hoặc 49 của Luật Cấp nước và lắp đặt Công trình nước và ủy quyền lắp đặt hệ thống cấp nước tư nhân hoặc công nghiệp sử dụng tư nhân các công trình cấp nước theo Điều 52 trong số 54 của cùng một Luật ;
19. Cho phép và báo cáo việc lắp đặt các công trình xả thải theo Điều 33 của Luật Bảo tồn Môi trườngNước ;
20. Tham vấn về các kế hoạch sử dụng năng lượng theo Điều 10 của Luật Hợp lý hóa Sử dụng Năng lượng;
21. Đăng ký thành lập siêu thị theo điều 8 của Luậtphát triển ngành phân phối;
22. Giấy phép chôn cất lại những ngôi mộ không có người nhận theo Điều 27 (1) của Luật Dịch vụ Lễ tang, v.v.;
23. Phê duyệt hoặc báo cáo kế hoạch cho các công trình đi dây lắp đặt điện cho mục đích sử dụng tư nhân theo Điều 62 của Luật Tiện ích Điện;
24. Tham vấn về tính khả thi của việc cung cấp năng lượng tích hợp theo Điều 4 của Luật Cung cấp Năng lượng Tích hợp ;
25. Báo cáo về việc bắt đầu, thay đổi hoặc hoàn thành một dự án theo Điều 86 (1) của Luật thiết lập, quản lý Dữ liệu không gian;
26. Phê duyệt kế hoạch kinh doanh theo Điều 12 của Luật Lắp đặt và Sử dụng các Công trình Thể thao;
27. Cho phép thay đổi hình thức và chất lượng đất, v.v. theo Điều 21-2 của Luật Đồng cỏ, và cho phép chuyển hướng đồng cỏ theo Điều 23 của cùng một Luật;
28. Giấy phép thực hiện các công việc xây dựng liên quan đến hệ thống thoát nước công cộng theo Điều 16 của Luật thoát nước và cho phép chiếm dụng và sử dụng hệ thống thoát nước công cộng theo Điều 24 của cùng một Luật;

29. Giấy phép thực hiện công trình sông và ủy quyền kế hoạch thực hiện công trình sông theo Điều 30 của Luật về sông, cho phép chiếm hữu và sử dụng theo Điều 33 của Luật tương tự, và cho phép sử dụng sông nước theo Điều 50 của cùng một Luật.
(2) Người thực hiện dự án có ý định được coi là đã được cấp phép, cho phép, v.v. được liệt kê trong đoạn (1) sẽ nộp các tài liệu theo quy định của các Luật liên quan.
(3) Một cơ quan chỉ định có ý định phê duyệt một kế hoạch của học khu có vấn đề thuộc bất kỳ điểm của khoản (1) sẽ tham khảo ý kiến trước của người đứng đầu cơ quan hành chính liên quan bằng cách bổ sung các tài liệu liên quan do người thực hiện dự án đệ trình. Trong những trường hợp như vậy, người đứng đầu cơ quan liên quan phải trình bày ý kiến của mình trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu tham vấn, và nếu không có ý kiến nào được đưa ra trong khoảng thời gian đó, người đó sẽ được coi là không có ý kiến.
Điều 30 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến các luật liên quan)
(1) Trường hợp cần thiết phải sửa đổi quy hoạch đô thị cơ bản hoặc quy hoạch tỉnh được xác định trong đoạn 3 của Điều 2 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia để chỉ định một quận xúc tiến, Thị trưởng /Thống đốc sẽ tổ chức một buổi điều trần công khai và thu thập ý kiến của hội đồng địa phương, v.v. đồng thời xác định Liệu có nên sửa đổi kế hoạch như vậy trước khi hết thời hạn do Nghị định của Tổng thống quy định trong
90 ngày.
(2) Trường hợp quy hoạch cấp quận được phê duyệt theo Điều 28, Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải và Thị trưởng Thành phố Đô thị Đặc biệt, Thị trưởng Thành phố Đô thị, Thành phố Tự trị Đô thị, Thị trưởng, Tỉnh trưởng đặc khu tự quản, hoặc người đứng đầu đô thị hoặc tỉnh (ngoại trừ người đứng đầu thành phố thuộc thành phố đô thị; sau đó, điều tương tự sẽ được áp dụng trong Điều này) sẽ được ưu tiên phản ánh nó trong kế hoạch cơ bản để lắp đặt và quản lý hệ thống cấp nước được đề cập trong Điều 4 của Luật cấp Nước và lắp đặt hệ thống cấp nước. Trong trường hợp này, Bộ trưởng Bộ Môi trường sẽ phê duyệt kế hoạch cơ bản để lắp đặt và quản lý hệ thống cấp nước trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được đơn đăng ký sự chấp thuận đó từ Thị trưởng Thành phố Đô thị Đặc biệt, Thị trưởng Thành phố Đô thị, Thị trưởng thành phố tự trị, Tỉnh trưởng tỉnh tự quản đặc biệt, hoặc người đứng đầu đô thị hoặc tỉnh, bất kỳ ai có năng lực, trừ khi có lý do chính đáng để không làm như vậy.
(3) Khi kế hoạch cấp quận được phê duyệt theo Điều 28, Thị trưởng Thành phố Đô thị Đặc biệt, Thị trưởng thành phố, Thị trưởng thành phố tự trị đô thị, Thống đốc tỉnh tự quản đặc biệt, hoặc người đứng đầu đô thị hoặc tỉnh sẽ ưu tiên phản ánh nó trong kế hoạch khung về quản lý hệ thống thoát nước được đề cập trong Điều 5 và 6 của Luật Thoát nước. Trong trường hợp này, Bộ trưởng Bộ Môi trường sẽ phê duyệt kế hoạch khung để quản lý hệ thống thoát nước trong vòng 40 ngày kể từ ngày nhận được đơn xin phê

duyệt thông tin đó từ Thị trưởng thành phố đô thị đặc biệt, Thị trưởng thành phố đô thị, Khu tự trị đô thị, Thị trưởng thành phố, Tỉnh trưởng đặc khu tự quản hoặc người đứng đầu đô thị hoặc tỉnh, bất kỳ ai có thẩm quyền, trừ khi có lý do chính đáng để không làm như vậy.

Điều 31 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến các khu vực hạn chế phát triển)

(1) Nếu cần thiết phải chỉ định một quận xúc tiến trong khu vực hạn chế phát triển, việc chỉ định phải được công bố theo Điều 3 (1) của Luật về các biện pháp đặc biệt để chỉ định và Quản lý các khu vực hạn chế phát triển, người thực hiện dự án có thể đề xuất chỉ định thẩm quyền sửa đổi kế hoạch quản lý đô thị hoặc tỉnh để đưa ra chỉ định là sự phát triển vùng hạn chế. Trong những trường hợp như vậy, cơ quan chỉ định có thể tiến hành các thủ tục để phát hành chỉ định là vùng hạn chế phát triển cùng với các thủ tục để chỉ định quận xúc tiến hoặc yêu cầu các tổ chức liên quan thực hiện các thủ tục đó.

(2) Trong một trong hai trường hợp sau, một khu vực không được chỉ định là khu vực hạn chế phát triển sẽ được coi là được phục hồi vào vùng hạn chế phát triển:

1. Trường hợp không có kế hoạch cấp huyện nào nêu trong Điều 28 được thiết lập và thông báo công khai trong vòng hai năm kể từ ngày kế hoạch quản lý đô thị hoặc tỉnh liên quan đến việc giải phóng khỏi chỉ định là vùng hạn chế phát triển theo khoản (1) được xác định và thông báo công khai;
2. Trường hợp việc chỉ định là khu vực khuyến mãi được đưa ra theo Điều 27 (1) 1.

(3) Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải sẽ thông báo công khai về tình hình phục hồi cho một vùng hạn chế phát triển theo khoản (2), theo quy định của Nghị định của Tổng thống, và thông báo cho thông tin chi tiết của nó cho Thị trưởng / Thống đốc có thẩm quyền đối với khu vực liên quan.

Điều 32 (Ủy ban phân phối tổng hợp nhà cho thuê thương mại)

(1) Để xem xét và cân nhắc các vấn đề sau đây liên quan đến việc phê duyệt các quy hoạch cấp quận, bao gồm các quy hoạch đô thị, xây dựng, môi trường, giao thông vận tải và thảm họa, cơ quan chỉ định sẽ thành lập một ủy ban để cân nhắc tổng hợp về nhà cho thuê thương mại (sau đây gọi là với tư cách là "Ủy ban cố ý tổng hợp"):

1. Các vấn đề liên quan đến kế hoạch quản lý đô thị theo Luật Quy hoạch và sử dụng Đất đai Quốc gia;
2. Các biện pháp cải thiện hệ thống giao thông trong khu vực đô thị theo Luật Đặc biệt về Quản lý vận tải liên tỉnh trong các khu vực đô thị;
3. Đánh giá tác động giao thông theo Luật Thúc đẩy Cải thiện Giao thông Đô thị;
4. Phương án sử dụng các quận miền núi thuộc quận xúc tiến thuộc Luật quản lý quận miền núi ;
5. Các kế hoạch sử dụng năng lượng theo Luật Hợp lý hóa Sử dụng Năng lượng;

6. Cân nhắc trước các yếu tố ảnh hưởng đến thiên tai theo Biện pháp đối phó với thiên tai trái với Luật thiên tai;
7. Đánh giá môi trường giáo dục theo Luật Y tế học đường;
8. Các kế hoạch cảnh quan trước đó theo Luật Cảnh quan;
9. Cố ý xây dựng các tòa nhà theo Luật Xây dựng;
10. Các vấn đề khác được đề cập đến Ủy ban cố ý tổng hợp khi được thẩm quyền chỉ định.
(2) Ủy ban cố ý tổng hợp không được bao gồm nhiều hơn 24 thành viên, bao gồm một chủ tịch và một phó chủ tịch.
(3) Những người sau đây sẽ là thành viên của Ủy ban cố ý tích hợp, và chủ tịch sẽ được bầu chọn bởi các thành viên trong số những người thuộc điểm 2: *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, Ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
1. Thủ trưởng các Vụ, Cục thuộc Bộ Đất đai, Hạ tầng, có liên quan các cơ quan hành chính (đề cập đến các cơ quan mà việc tham vấn trước sẽ được tổ chức theo Điều 24 (1)) hoặc cơ quan chỉ định, là những công chức được quy định bởi Nghị định của Tổng thống;
2. Người được ủy quyền chỉ định trong số các chuyên gia trong lĩnh vực quy hoạch đô thị, xây dựng, giao thông, môi trường, thiên tai, v.v., những người có kiến thức sâu rộng về và kinh nghiệm trong việc phát triển các khu nhà ở và các dự án nhà ở;
3. Những người do Chủ nhiệm Ủy ban Quy hoạch Đô thị Trung ương giới thiệu (giới hạn ở trường hợp Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải đã chỉ định một quận xúc tiến) hoặc Ủy ban Quy hoạch Đô thị Thành phố / Đô thị, bao gồm ít nhất một người mỗi người từ quy hoạch đô thị các chuyên gia, chuyên gia thiết kế, chuyên gia môi trường là thành viên của họ;
4. Người được chủ tịch Ủy ban Giao thông vận tải quốc gia hoặc giao thông vận tải địa phương giới thiệu Ủy ban được thành lập theo Luật Hiệu quả Hệ thống Giao thông Quốc gia, giữa các thành viên của nó;
5. Những người được chủ tịch Ủy ban cố ý đánh giá tác động giao thông giới thiệu được thành lập theo Luật Thúc đẩy Cải thiện Giao thông Đô thị, giữa các thành viên của Luật ;
6. Người được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện miền núi giới thiệu có thẩm quyền xem xét kế hoạch sử dụng các huyện miền núi thuộc khu nhà ở liên quan theo Luật quản lý các quận huyện miền núi, giữa các thành viên của nó;
7. Người được chủ tịch ủy ban có thẩm quyền về nghị lực đề nghị-các kế hoạch sử dụng theo Luật Hợp lý hóa Sử dụng Năng lượng, giữa các thành viên trong đó;
8. Những người được chủ tịch ủy ban giới thiệu để tham khảo ý kiến trước về kỳ thi các yếu tố ảnh hưởng đến thiên tai được thiết lập theo Luật Đối phó với Thiên tai, từ giữa các thành viên của họ;
9. Những người được giới thiệu bởi chủ tịch Ủy ban Y tế Trường học Thành phố được thành lập theo Luật Y tế Trường học, giữa các thành viên của nó;

10. Những người được giới thiệu bởi chủ tịch Ủy ban Cảnh quan được thành lập theo Luật Cảnh quan, giữa các thành viên của nó;
11. Người được chủ tịch ủy ban xây dựng giới thiệu, đã thành lập theo Luật xây dựng, từ cấc thành viên của nó.
(4) Việc giải quyết cuộc họp của Ủy ban cố ý tích hợp sẽ yêu cầu sự tham dự của đa số tất cả các thành viên đương nhiệm và sự đồng tình của đa số những người có mặt.
(5) Ủy ban Cố ý Tích hợp sẽ ghi lại chi tiết các cuộc họp và chuẩn bị biên bản.
(6) Người thực hiện dự án có ý định tiến hành một cuộc thảo luận tích hợp sẽ nộp các tài liệu liên quan đến các vấn đề quy định trong các tiểu đoạn của khoản (1), theo quy định của Nghị định Tổng thống , và có thể đệ trình ý kiến cuối cùng của mình lên Ủy ban cố ý tổng hợp.
(7) Ủy ban cố ý tổng hợp sẽ xem xét toàn diện và cân nhắc các vấn đề liên quan đến việc phê duyệt kế hoạch cấp huyện, ý kiến cuối cùng bằng văn bản của người thực hiện dự án, ý kiến bằng văn bản của các tổ chức liên quan, v.v. Trong những trường hợp như vậy, cơ quan chỉ định sẽ phê duyệt kế hoạch cấp quận phản ánh kết quả của việc cân nhắc trừ khi có lý do chính đáng để không làm như vậy.
(8) Trường hợp bất kỳ vấn đề nào đã trải qua quá trình kiểm tra và cân nhắc của Ủy ban cố ý tổng hợp, nó sẽ được coi là đã trải qua các cuộc kiểm tra và cân nhắc những ủy ban sau đây :
1. Ủy ban Quy hoạch Đô thị Trung ương (giới hạn ở trường hợp Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải đã chỉ định một quận xúc tiến) và Ủy ban Quy hoạch Đô thị Thành phố / Đô thị;
2. Ủy ban Giao thông Quốc gia được thành lập theo Luật Hiệu quả Hệ thống Giao thông Quốc gia ;
3. Ủy ban chủ ý đánh giá tác động giao thông được thành lập thuộc LuậtThúc đẩy Cải tiến giao thông đô thị ;
4. Ủy ban quản lý huyện miền núi được thành lập trực thuộc Luật quản lýcác quận huyện miền núi;
5. Một ủy ban có thẩm quyền xem xét các kế hoạch sử dụng năng lượng theo Luật Hợp lý hóa Sử dụng Năng lượng;
6. Một ủy ban tham vấn trước về việc kiểm tra các yếu tố ảnh hưởng đến thiên tai được thành lập theo Luật Đối phó với Thiên tai;
7. Một Ủy ban Y tế Trường học Thành phố được thành lập theo Luật Y tế Trường học;
8. Ủy ban Cảnh quan được thành lập theo Luật Cảnh quan;
9. Ủy ban Xây dựng Trung tâm được thành lập theo Luật Xây dựng: Được cung cấp, Điều đó cũng sẽ chỉ áp dụng khi được phê duyệt quy hoạch cấp huyện và phê duyệt quy hoạch dự án (bao gồm cả giấy phép xây dựng) được xử lý đồng thời với việc chỉ định một khu khuyến mãi theo Điều 33.

Điều 33 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến thủ tục chỉ định các quận xúc tiến)

(1) Trường hợp một quận xúc tiến không vượt quá quy mô được quy định bởi Nghị định của Tổng thống trong vòng 100 nghìn mét vuông, người thực hiện dự án có thể nộp đơn xin chỉ định như một quận xúc tiến, nộp đơn bao gồm các phê duyệt hoặc giấy phép sau đây. Trong những trường hợp như vậy, cơ quan chỉ định sẽ cấp các phê duyệt hoặc giấy phép phù hợp với sự chỉ định của quận xúc tiến:
<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016>
1. Phê duyệt quy hoạch cấp quận theo Điều 28;
2. Phê duyệt kế hoạch dự án theo Điều 15 của Luật Nhà ở;
3. Giấy phép xây dựng theo Điều 11 của Luật Xây dựng.
(2) Trường hợp cơ quan chỉ định tìm cách chỉ định hoặc sửa đổi quận xúc tiến trong khu dân cư được định nghĩa trong Điều 36 (1) 1 (a) của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, quy mô không vượt quá quy định của Nghị định của Tổng thống trong phạm vi 100 nghìn mét vuông, nó có thể bỏ qua sự cân nhắc của Ủy ban Quy hoạch Đô thị Trung ương hoặc Ủy ban Quy hoạch Đô thị Thành phố / Đô thị.
(3) Đề xuất chỉ định hoặc sửa đổi quận xúc tiến do người thực hiện dự án đệ trình theo khoản (2) sẽ bao gồm kế hoạch sử dụng đất và các vấn đề khác do Nghị định của Tổng thống quy định.
(4) Điều 8, 9 và 59 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia sẽ không áp dụng cho quận xúc tiến được chỉ định theo đoạn (2).

Điều 34 (Trưng thu ddaatas)

(1) Trường hợp người thực hiện dự án được sự đồng ý của những người sở hữu ít nhất 2/3 diện tích đất của quận xúc tiến và số người ít nhất là một nửa tổng số số lượng chủ sở hữu đất, người đó có thể chiếm đoạt hoặc sử dụng phần đất còn lại, v.v.: với điều kiện nếu một người thuộc Điều 23 (1) 2 là người thực hiện dự án, người đó có thể chiếm đoạt hoặc sử dụng nó mà không cần áp dụng các yêu cầu của câu chính ở đây.
(2) Khi một quận xúc tiến được chỉ định và thông báo công khai, một phê duyệt dự án và công bố công khai việc phê duyệt dự án theo Điều 20 (1) và 22 của Luật Mua lại và đền bù Đất đai, v.v ... cho các Dự án Công trình Công cộng sẽ được coi là đã được thực hiện. *<Đã được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(3) Có thể nộp đơn xin xét xử sau khi bảo đảm đất đai theo khoản (1), khi hết hạn ngày của thời gian thực hiện dự án được quy định trong kế hoạch cấp quận, bất kể Điều 23 (1) và 28 (1) của Luật Thu hồi và Đền bù Đất đai, v.v. cho các Dự án Công trình Công cộng. *<Mới Được chèn bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(4) Liên quan đến việc trưng thu hoặc sử dụng đất, v.v. theo khoản (1), các vấn đề cần thiết, chẳng hạn như ngày cơ sở tính toán các yêu cầu cho sự đồng ý và các phương pháp tính toán số lượng những người đã đồng ý, sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống; và ngoại trừ một cách rõ ràng được quy định trong Luật này, Luật thu hồi và đền bù đất, v.v. cho các công trình công cộng. Các dự án phải áp dụng những sửa đổi phù hợp. *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

Điều 35 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến việc xây dựng nhà ở cho thuê thương mại trong quận xúc tiến)

(1) Để đảm bảo việc xây dựng nhà ở cho thuê thương mại diễn ra suôn sẻ ở một quận xúc tiến, cơ quan chỉ định sẽ áp dụng các tiêu chuẩn khoan dung sau: *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

1. Bất chấp những hạn chế về việc sử dụng, loại, quy mô, v.v. của các tòa nhà trong các khu vực có mục đích đặc biệt theo Điều 76 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, nó sẽ được phép lắp đặt các tòa nhà ngoại trừ các cơ sở được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như các cơ sở giải trí và cơ sở lưu trú, giữa các tòa nhà không phải là nhà cho thuê thương mại: với điều kiện dự kiến chỉ định một quận xúc tiến trong một khu dân cư theo Điều 33 (2), vượt quá phạm vi cho phép của khu vực mục đích đặc biệt, cơ quan chỉ định sẽ trình trường hợp Ủy ban nghị án tổng hợp để nghị án;
2. Mặc dù tỷ lệ xây dựng trên đất được quy định bởi các sắc lệnh thành phố theo Điều 77 của LuậtQuy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, chúng sẽ được nới lỏng đến giới hạn trên theo quy định bởi Điều khoản này và các quy chế liên quan;
3. Mặc dù tỷ lệ diện tích sàn được quy định bởi các sắc lệnh thành phố theo Điều 78 của Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất Quốc gia, chúng sẽ được nới lỏng đến giới hạn trên theo quy định bởi Điều khoản đã nêu và các quy chế liên quan;
4. Hạn chế về số tầng của các tòa nhà theo Điều 2 (2) của Luật Xây dựng sẽ được nới lỏng theo quy định của Sắc lệnh Tổng thống.

(2) Để đảm bảo việc xây dựng nhà ở cho thuê thương mại diễn ra suôn sẻ tại một quận khuyến khích, cơ quan chỉ định sẽ áp dụng các tiêu chuẩn khoan dung sau đây trong phạm vi được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, bất chấp các điều khoản liên quan được nêu dưới đây: *<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng Giêng năm 2016>*

1. Các hạn chế về cảnh quan của khu vực xây dựng, chiều cao của các tòa nhà, v.v. theo Điều 42, 60 và 61 của Luật Xây dựng;
2. Các tiêu chuẩn về đảm bảo an ninh của các công viên hoặc dải xanh đô thị theo Điều 14 của Luậtvề Đô thị Công viên, Khu vực cây xanh, v.v.;
3. Tiêu chuẩn xây dựng nhà ở theo Điều 35 của Luật Nhà ở.

(3) Trường hợp quy hoạch đơn vị cấp huyện được điều chỉnh để xây dựng nhà ở cho thuê thương mại trên đất do Nhà nước, chính quyền địa phương, Tổng công ty Nhà và Đất Hàn Quốc, hoặc một công ty đại chúng địa phương, các khoản (1) và (2) sẽ được áp dụng ngay cả khi không có khu vực xúc tiến nào được chỉ định.

Điều 36 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến Luật tài sản nhà nước)

(1) Bất chấp Luật Tài sản Nhà nước, Luật Quản lý Hàng hóa và Tài sản Công, và Các Luật khác có liên quan, Nhà nước và chính quyền địa phương có thể cho phép người thực hiện dự án sử dụng Tài sản nhà nước hoặc tài sản công, hoặc bán hoặc cho thuê chúng theo hợp đồng tự do. Trong những trường hợp đó, Nhà nước và địa phương, chính phủ có thể

xác định thời hạn hiệu lực của việc phê duyệt sử dụng hoặc cho thuê trong vòng 50 năm.
(2) Tài sản của Nhà nước được đề cập trong khoản (1) sẽ được giới hạn ở các tuyến đường sắt, hồ chứa hoặc bãi đậu xe đã trải qua tham vấn với Bộ trưởng Bộ Chiến lược và Tài chính để sử dụng trong phạm vi phục vụ các chức năng ban đầu của chúng, về tài sản hành chính do Bộ trưởng Bộ Đất đai , Cơ sở hạ tầng và Giao thông quản lý.
(3) Bất chấp Luật Tài sản Nhà nước và Luật Quản lý Hàng hóa và Tài sản Công, Tiểu bang và chính quyền địa phương có thể cho phép người thực hiện dự án lắp đặt cơ sở thường trú trên tài sản nhà nước hoặc tài sản công đã được chấp thuận sử dụng hoặc cho thuê theo khoản (1). Trong những trường hợp như vậy, quyền sở hữu của cơ sở thường trú liên quan sẽ được trao cho người thực hiện dự án cho đến khi tài sản của Nhà nước hoặc tài sản công được trả lại, trừ khi có bất kỳ thỏa thuận riêng biệt nào được thực hiện giữa nhà nước, chính quyền địa phương hoặc bất kỳ cơ quan nào khác có liên quan và người thực hiện dự án.

Điều 37 (Điều chỉnh kế hoạch sử dụng bất động sản thuộc sở hữu trước của tổ chức công tái định cư)

(1) Trường hợp một tổ chức công mua dự định bán bất kỳ bất động sản nào thuộc sở hữu trước của mình để kế hoạch sử dụng được thiết lập theo Điều 43 (5) của Luật Đặc biệt về Xây dựng và Phát triển Thành phố Đổi mới để xây dựng nhà ở cho thuê thương mại, có thể yêu cầu Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải sửa đổi kế hoạch sử dụng cho bất động sản đã sở hữu trước đó. *<Được sửa đổi bởi Luật Số 15309, ngày 26 tháng 12 năm 2017>*
(2) Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải khi nhận được yêu cầu theo đoạn (1), có thể sửa đổi kế hoạch sử dụng bất động sản đã sở hữu trước sau khi có sự cân nhắc của Ủy ban điều chỉnh khu vực đô thị Seoul được thành lập theo Điều 21 của Luật lập kế hoạch điều chỉnh Khu vực đô thị Seoul, sau khi tổ chức tham vấn với Thị trưởng /Thống đốc hoặc người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền đối với vị trí của bất động sản đã được sở hữu trước có liên quan.

Điều 38 (Sử dụng các khu đất chưa bán trong các quận có dự án đã hoàn thành)

Nơi bất kỳ khu đất nào được phát triển bởi Nhà nước, chính quyền địa phương, một tổ chức công hoặc công ty công cộng địa phương không được bán cho đến sau khi hoàn thành việc đó, cơ quan chỉ định có thể chỉ định tất cả hoặc một phần đất có liên quan như một quận xúc tiến.

Điều 39 (cung cấp đất đã phát triển)

(1) Người thực hiện dự án sẽ cung cấp đất đã được phát triển bởi một dự án để phát triển quận xúc tiến (không bao gồm đất do người thực hiện dự án trực tiếp sử dụng) theo quy hoạch quận.
(2) Các vấn đề cần thiết để sử dụng đất được cung cấp theo đoạn (1), thủ tục, phương pháp và đối tượng đối với việc cung cấp đất, và các điều khoản

và điều kiện của việc cung cấp, v.v. sẽ do nghị định của tổng thống quy định.

Điều 40 (Giám sát)

(1) Trường hợp người thực hiện dự án thuộc bất kỳ trường hợp nào sau đây, cơ quan chỉ định có thể thu hồi sự cho phép hoặc phê duyệt được cấp theo Chương này hoặc ra lệnh đình chỉ hoặc thay đổi công trình xây dựng hoặc để thay đổi, sửa đổi, di dời, v.v. các cơ sở hoặc hàng hóa:

1. Trường hợp người đó nhận được sự cho phép hoặc chấp thuận theo Chương này bằng các biện pháp gian dối hoặc không chính đáng khác;
2. Trường hợp người đó thực hiện dự án vi phạm bất kỳ chi tiết nào của việc phê duyệt hoặc phê duyệt đối với điều chỉnh quy hoạch cấp huyện được cấp theo Điều 28 (1);
3. Trường hợp không thể thực hiện liên tục kế hoạch phát triển khu vực khuyến khích hoặc dự án xây dựng nhà ở do hoàn cảnh thay đổi.

(2) Khi cơ quan chỉ định có ý định thu hồi sự cho phép hoặc phê duyệt theo khoản (1), cơ quan đó sẽ tổ chức một phiên điều trần.

(3) Khi một cơ quan chỉ định ban hành một định đoạt hoặc lệnh theo khoản (1), nó sẽ thông báo công khai thực tế như quy định của Nghị định Tổng thống .

Điều 41 (thay đổi áp dụng của các luật có liên quan)

Luật Phát triển Đô thị sẽ áp dụng những sửa đổi phù hợp đối với những vấn đề không được quy định trong Luật này liên quan đến việc chỉ định một quận xúc tiến, thực hiện một dự án, tranh chấp cơ sở công, kiểm tra hoàn thành, v.v.

Điều 42 (Cung cấp nhà ở cho thuê tư nhân)

(1) Các vấn đề liên quan đến việc cung cấp nhà cho thuê tư nhân, chẳng hạn như các yêu cầu về tính đủ điều kiện và phương pháp lựa chọn người đi thuê do đơn vị kinh doanh cho thuê xác định.

(2) Điều 20, 54, 55, và 57 đến 65 của LuậtNhà ở sẽ không áp dụng cho việc cung cấp dịch vụ cho thuê tư nhân nhà ở. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016>*

(3) Trường hợp một tổ chức kinh doanh cho thuê đã xây dựng hoặc mua nhà cho thuê tư nhân từ 30 đơn vị cung cấp nhà ở cho thuê tư nhân có trách nhiệm báo cáo Thủ trưởng cơ quan có thẩm quyền. *<Mới được chèn bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

Điều 43 (Thời gian thuê bắt buộc, chuyển nhượng, v.v.)

(1) Doanh nghiệp cho thuê nhà được tiếp tục cho thuê nhà riêng kể từ thời gian quy định tại Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như ngày đăng ký với tư cách là một pháp nhân kinh doanh cho thuê, cho đến một khoảng thời gian được ấn định theo đoạn 4 đến đoạn 6 của Điều 2 (sau đây được gọi là "thời gian thuê bắt buộc"), và sẽ không chuyển nó trước khi hết thời hạn đó.

(2) Bất chấp đoạn (1), một tổ chức kinh doanh cho thuê có thể chuyển một căn nhà cho thuê tư nhân cho người khác pháp nhân kinh doanh cho thuê sau khi nộp báo cáo với người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm

quyền ngay cả trong thời hạn thuê bắt buộc, theo quy định của Pháp lệnh của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và giao thông. Trong những trường hợp như vậy, người được chuyển nhượng sẽ thành công với tư cách của người chuyển nhượng là một pháp nhân kinh doanh cho thuê bằng chức danh phổ quát của bên chuyển nhượng, và mục đích đó sẽ được quy định trong hợp đồng mua lại.
(3) Đoạn (2) cũng sẽ được áp dụng khi một pháp nhân kinh doanh cho thuê chuyển nhượng một căn nhà cho thuê tư nhân sau khi mất hiệu lực của thời gian thuê bắt buộc: Với điều kiện, phần sau của khoản (2) sẽ không áp dụng khi bên nhận chuyển nhượng không được đăng ký là một pháp nhân kinh doanh cho thuê.
(4) Bất chấp đoạn (1), trong đó pháp nhân kinh doanh cho thuê không thể tiếp tục cho thuê tư nhân nhà cho thuê do phá sản, mất khả năng thanh toán hoặc bất kỳ hoàn cảnh kinh tế nào khác, v.v. theo qui định tại Nghị định của Tổng thống, người đó có thể chuyển nhượng căn nhà cho thuê tư nhân đó cho một người không phải là doanh nghiệp cho thuê pháp nhân được sự chấp thuận của người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền theo quy định của Nghị định của Tổng thống thậm chí trong thời gian thuê bắt buộc.

Điều 44 (Giá thuê)

(1) Tiền thuê ban đầu cho một căn nhà cho thuê tư nhân (bao gồm tiền đặt cọc cho thuê và tiền thuê hàng tháng; sau đây gọi là cũng sẽ được áp dụng) sẽ do đơn vị kinh doanh cho thuê xác định.
(2) Trường hợp đơn vị kinh doanh cho thuê yêu cầu tăng tiền thuê trong thời gian thuê bắt buộc, họ sẽ tính đến chỉ số giá nhà, biến động giá thuê khu vực liền kề, v.v. trong vòng năm phần trăm mỗi năm. Trong những trường hợp như vậy, các tiêu chuẩn áp dụng để chuyển đổi lẫn nhau tiền đặt cọc cho thuê và tiền thuê hàng tháng do Pháp lệnh của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải quy định.

Điều 45 (Thu hồi, Chấm dứt Hợp đồng cho thuê)

Một pháp nhân kinh doanh cho thuê có thể thu hồi, chấm dứt hoặc từ chối gia hạn hợp đồng cho thuê ngay cả trong thời gian thuê bắt buộc, khi bên thuê vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào của mình thì việc tiếp tục thuê là không thực tế, hoặc bất cứ nguyên nhân nào khác được quy định bởi Nghị định của Tổng thống.

Điều 46 (Báo cáo về các Thỏa thuận cho thuê)

(1) Một tổ chức kinh doanh cho thuê phải báo cáo các vấn đề liên quan đến hợp đồng cho thuê theo quy định của Nghị định Tổng thống, chẳng hạn như thời gian thuê, giá thuê và người thuê nhà cho thuê tư nhân (giới hạn đối với đơn vị bán nhà ở), cho người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền. Điều tương tự cũng sẽ được áp dụng khi có bất kỳ vấn đề nào được báo cáo đã thay đổi.
(2) Các vấn đề cần thiết cho các thủ tục báo cáo, v.v. theo khoản (1) sẽ do quy định tại Nghị định của Tổng thống.

Điều 47 (Hợp đồng cho thuê theo mẫu chuẩn)

(1) Một pháp nhân kinh doanh cho thuê có ý định ký hợp đồng cho thuê nhà cho thuê tư nhân sẽ sử dụng một hợp đồng cho thuê theo mẫu tiêu chuẩn được quy định bởi Pháp lệnh của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và giao thông.
(2) Hợp đồng cho thuê dạng tiêu chuẩn được đề cập trong đoạn (1) sẽ bao gồm các thông tin sau:
1. Các vấn đề liên quan đến tiền thuê và sự gia tăng của chúng;
2. Thời gian hợp đồng cho thuê ;
3. Các vấn đề liên quan đến bảo đảm tiền đặt cọc cho thuê theo Điều 49;
4. Các vấn đề liên quan đến mối quan hệ chủ quyền của nhà cho thuê tư nhân, chẳng hạn như an ninh cấp cao;
5. Các vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ của tổ chức kinh doanh cho thuê và bên thuê;
6. Các vấn đề liên quan đến việc sửa chữa, quản lý và bảo trì nhà cho thuê tư nhân;
7. Thời gian thuê bắt buộc còn lại;
8. Các vấn đề khác theo quy định của Pháp lệnh Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải.

Điều 48 (Nghĩa vụ giải thích)

(1) Một pháp nhân kinh doanh cho thuê có ý định ký kết hợp đồng cho thuê hoặc sửa đổi bất kỳ điều khoản nào trong đó, chẳng hạn như chuyển đổi phương thức thanh toán từ tiền thuê hàng tháng sang tiền đặt cọc cho thuê, sẽ giải thích những điều sau đây để Bên thuê và được sự đồng ý của mình:
1. Các vấn đề do Nghị định của Tổng thống quy định, chẳng hạn như thời hạn đảm bảo tiền đặt cọc cho thuê theo Điều 49;
2. Các vấn đề liên quan đến mối quan hệ chủ quyền của nhà cho thuê tư nhân, chẳng hạn như an ninh cấp cao. Về vấn đề này, một bảng điểm có chứng nhận của sổ đăng ký sẽ được xuất trình;
3. Phần còn lại của thời gian thuê bắt buộc.
(2) Các vấn đề cần thiết liên quan đến các phương pháp, thủ tục, v.v. để giải thích và thu hút sự đồng ý theo khoản (1) sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống.

Điều 49 (Đảm bảo tiền đặt cọc cho thuê)

(1) Một tổ chức kinh doanh cho thuê nhà cho thuê do tư nhân xây dựng hoặc nhà ở tư nhân mua để thuê, tất cả những căn nhà đang cho thuê sau khi được cung cấp ưu đãi theo Điều 18 (6), phải mua một đảm bảo tiền đặt cọc cho thuê trong thời gian do Nghị định của Tổng thống quy định kể từ ngày cho thuê kiểm tra (khi người thuê được mời trước khi kiểm tra việc thuê phòng, đề cập đến ngày Thư mời). *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(2) Khi mua bảo lãnh theo khoản (1), số tiền bảo lãnh phải là toàn bộ số tiền đặt cọc cho thuê: Được cung cấp, Đó là nơi mà pháp nhân kinh doanh cho thuê tuyển dụng người thuê trước khi nhận kiểm tra sử dụng, số tiền bảo lãnh từ ngày tuyển người thuê đến ngày nhận được kiểm tra để sử dụng sẽ là số tiền có được bằng cách trừ số tiền đặt cọc cho thuê được thanh toán

sau khi nhận được kiểm tra để sử dụng từ số tiền đặt cọc cho thuê. *<Được sửa đổi bởi Luật số14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(3) Trong bất kỳ trường hợp nào sau đây, bất kể đoạn (2), số tiền bảo lãnh có thể được quy định bởi Nghị định của Tổng thống với số tiền vượt quá 60% giá nhà ở được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, trong tổng số các quyền bảo mật được thiết lập:
1. Trường hợp đăng ký sửa đổi đã được thực hiện với bất kỳ hồ sơ bổ sung chia tài sản thế chấp đảm bảo bởi các hộ gia đình (trong trường hợp đó, việc đăng ký có thể được thực hiện bằng cách đăng ký sửa đổi quyền được bảo đảm bằng tài sản đảm bảo, giải phóng tài sản bảo đảm chung và giảm thiểu số lượng tối đa các khoản liên quan yêu cầu);
2. Trường hợp chủ thể kinh doanh cho thuê đã xóa bỏ thực quyền bị hạn chế, thu giữ, tạm giữ, định đoạt tạm thời, vv ưu tiên hơn tiền đặt cọc cho thuê;
3. Trường hợp quyền cho thuê trên cơ sở đặt cọc được xác lập theo nhu cầu của người thuê đối với cơ sở quyền cho thuê trên cơ sở đặt cọc và sự đồng ý của tổ chức kinh doanh cho thuê đối với quyền đó;
4. Các trường hợp khác do Nghị định của Tổng thống quy định, tương tự như các trường hợp được mô tả trong các đoạn từ 1 đến 3.
(4) Thời hạn đảm bảo tiền đặt cọc cho thuê theo đoạn (1) sẽ trùng với thời hạn của hợp đồng cho thuê (bao gồm cả thời gian kể từ ngày tuyển dụng người thuê đến ngày kiểm tra sử dụng, nơi tuyển dụng người thuê trước khi nhận kiểm tra để sử dụng). Trong những trường hợp như vậy, doanh nghiệp cho thuê pháp nhân có thể trả phí bảo lãnh cho việc cung cấp bảo lãnh theo khoản (1), trả dần hàng năm bằng cách tính toán lại hàng năm. *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(5) Trường hợp pháp nhân kinh doanh cho thuê đã mua bảo lãnh theo khoản (1) không thanh toán phí bảo lãnh được tính lại theo đoạn (4) khi một năm trôi qua sau khi mua bảo lãnh, công ty cung cấp bảo lãnh như vậy có thể chấm dứt hợp đồng bảo lãnh: Với điều kiện, điều này sẽ không
áp dụng khi người thuê trả phí bảo lãnh.
(6) Khi mua bảo lãnh theo đoạn (1), các vấn đề cần thiết liên quan đến phương thức thanh toán phí bảo lãnh, tỷ lệ phân bổ chi phí phát sinh, phạm vi tiền đặt cọc cho thuê được bao trả bởi đảm bảo, và việc mua và duy trì, và rút khỏi bảo lãnh, v.v. sẽ do Nghị định Tổng thống quy định.

Điều 50 (Hạn chế sử dụng bán nhà ở)

(1) Không được phép sử dụng bán nhà ở được đăng ký là nhà cho thuê tư nhân cho bất kỳ mục đích phi nhà ở nào.
(2) Khi cần thiết để xác minh xem bất kỳ nhà bán bán lẻ nào được đăng ký làm nhà cho thuê tư nhân được sử dụng để mục đích ở, người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền có thể yêu cầu tổ chức kinh doanh cho thuê và người thuê của họ nộp các tài liệu cần thiết, v.v. và chỉ đạo một quan chức nhà nước dưới sự giám sát của họ tiếp cận đơn vị bán nhà có liên quan để tiến hành kiểm tra hoặc thực hiện các yêu cầu cần thiết về những người có liên quan. Trong những trường hợp đó, tổ chức kinh doanh

cho thuê và người đi thuê phải tuân theo yêu cầu đó, trừ khi có lý do chính đáng để không làm như vậy.

Điều 51 (Quản lý nhà cho thuê tư nhân)

(1) Các vấn đề cần thiết cho việc lập, lưu giữ và quản lý các báo cáo tài chính liên quan cho thuê nhà ở do tư nhân xây dựng và nhà ở tư nhân mua để thuê theo quy định của Nghị định của Tổng thống sẽ được điều chỉnh bởi Luậtquản lý nhà ở cho nhiều gia đình, theo quy định của Nghị định của Tổng thống. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13474, ngày 11 tháng 8 năm 2015>*

(2) Trường hợp quy mô của nhà cho thuê tư nhân vượt quá quy mô được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như nhà ở nhiều hộ gia đình có không dưới 300 hộ thì chủ thể kinh doanh cho thuê ủy thác sự quản lý của chúng cho một chủ thể kinh doanh quản lý nhà ở quy định tại Điều 2 (1) 15 của Luật Quản lý Nhà ở nhiều Gia đình hoặc thực hiện quản lý trong nhà của Luật đó. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13474, Ngày 11 tháng 8 năm 2015>*

(3) Trường hợp pháp nhân kinh doanh cho thuê dự định thực hiện quản lý nội bộ đối với nhà cho thuê tư nhân theo khoản (2), họ phải có nhân viên kỹ thuật và thiết bị cần thiết được quy định bởi Nghị định của Tổng thống và được sự chấp thuận của người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị có thẩm quyền, theo quy định của Pháp lệnh của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông.

(4) Trường hợp pháp nhân kinh doanh cho thuê (bao gồm ít nhất hai pháp nhân kinh doanh cho thuê) quản lý việc cho thuê tư nhân nhà ở cùng đô thị (bao gồm Thành phố đô thị đặc biệt, Thành phố đô thị, Vùng đô thị Thành phố tự trị và Tỉnh tự quản đặc biệt) hoặc tỉnh, người đó có thể quản lý nhà ở đó chung, theo quy định của Sắc lệnh Tổng thống.

(5) Một pháp nhân kinh doanh cho thuê tư nhân có thể thu phí từ người thuê để trang trải các chi phí phát sinh trong quản lý nhà cho thuê của tư nhân, theo quy định của Pháp lệnh Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải.

Điều 52 (Đại diện của Hội đồng Bên thuê)

(1) Người thuê sống trong một khu phức hợp nhà ở nhiều gia đình, nơi một tổ chức kinh doanh cho thuê cung cấp tư nhân cho thuê nhà với số lượng vượt quá số hộ theo quy định của Nghị định Tổng thống tại ít nhất 20 hộ gia đình được tổ chức hội đồng đại diện bên thuê.

(2) Khi hơn một nửa số người thuê nhà đã thuê nhà, việc cho thuê đơn vị kinh doanh phải thông báo cho những người thuê đã thuê nhà về hiện trạng công suất sử dụng và thực tế là họ có thể tổ chức một hội đồng đại diện của bên thuê, trong vòng 30 ngày kể từ ngày mà đa số người thuê đã ở trong các căn nhà cho thuê: Với điều kiện là nơi cho thuê thực thể kinh doanh không đưa ra thông báo như đã quy định trong câu chính, người đứng đầu cơ quan có thẩm quyền đô thị / tỉnh / khu tự trị thể thông báo cho Bên thuê để họ thành lập một hội đồng đại diện của Bên thuê.

(3) Khi một hội đồng đại diện của bên thuê được tổ chức theo khoản (1), một pháp nhân kinh doanh cho thuê sẽ tham vấn với hội đồng về những vấn đề sau:
1. Xây dựng, sửa đổi quy chế quản lý nhà ở cho thuê của tư nhân;
2. Chi phí quản lý;
3. Bảo trì, sửa chữa các khu vực chung, các công trình phụ, các công trình phúc lợi của tư nhân nhà cho thuê;
4. Các vấn đề khác do Nghị định của Tổng thống quy định khi cần thiết cho việc bảo trì, sửa chữa, quản lý, vv của nhà cho thuê tư nhân.
(4) Những vấn đề cần thiết cho việc tổ chức, hoạt động, v.v. của hội đồng đại diện bên thuê theo khoản (1) sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống.

Điều 53 (Tích lũy các khoản dự trữ để dành cho các sửa chữa đặc biệt)

(1) Một tổ chức kinh doanh cho thuê nhà cho thuê tư nhân theo Điều 51 (2) sẽ tích lũy dự trữ để trích lập cho các sửa chữa đặc biệt cần thiết để trang trải các chi phí phát sinh trong việc thay thế và sửa chữa cơ sở vật chất chính (sau đây gọi là "dự phòng trích lập để sửa chữa đặc biệt"). *<Được sửa đổi bởi Luật Số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(2) Trường hợp chủ thể kinh doanh cho thuê chuyển nhượng nhà cho thuê tư nhân theo Điều 51 (2) thì họ phải giao dự phòng trích lập để sửa chữa đặc biệt được tích lũy cho hội đồng đại diện của người lao động được tổ chức lần đầu tiên theo Điều 11 của Luật Quản lý Nhà ở cho Nhiều Gia đình. *<Được sửa đổi bởi Luật số 13474, ngày 11 tháng 8 năm 2015; Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(3) Các vấn đề cần thiết liên quan đến tỷ giá, thủ tục sử dụng, quản lý sau thực tế, phương pháp tích lũy khoản dự trữ để dành cho sửa chữa đặc biệt, sẽ do nghị định của Tổng thống quy định.
(4) Các vấn đề cần thiết liên quan đến phạm vi, thời gian và phương pháp thay thế và sửa chữa, của chính các cơ sở nêu tại khoản (1) sẽ do Sắc lệnh của Bộ Đất đai quy định, Cơ sở hạ tầng và Giao thông.

Điều 54 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến bán-nhà ở)

Không có Điều nào trong các Điều từ 51 đến 53 sẽ áp dụng đối với bán-nhà ở được đăng ký là nhà cho thuê tư nhân.

Điều 55 (Ủy ban hòa giải tranh chấp nhà cho thuê)

(1) Người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị sẽ tổ chức một ủy ban hòa giải tranh chấp nhà cho thuê (sau đây được gọi là "ủy ban hòa giải") với những người có nhiều kiến thức và kinh nghiệm trong nhà cho thuê (đề cập đến nhà cho thuê tư nhân và nhà cho thuê công cộng; sau đây gọi chung là ứng dụng). *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
(2) Một ủy ban hòa giải không được bao gồm nhiều hơn mười thành viên, bao gồm một chủ tịch, và các vấn đề cần thiết cho tổ chức và hoạt động của ủy ban hòa giải cũng như các thủ tục tố tụng khác các vấn đề, sẽ được quy định bởi Nghị định của Tổng thống.
(3) Người đứng đầu chính quyền địa phương có liên quan là người chủ trì.

Điều 56 (Đơn xin hòa giải tranh chấp)

(1) Một pháp nhân kinh doanh cho thuê và một hội đồng đại diện của bên thuê có thể nộp đơn xin hòa giải bất kỳ các tranh chấp sau đây đến một ủy ban hòa giải:
1. Tăng tiền thuê theo Điều 44;
2. Quản lý nhà ở theo Điều 51;
3. Các vấn đề được liệt kê trong Điều 52 (3);
4. Các vấn đề khác theo quy định của Nghị định Tổng thống.
(2) Một tổ chức kinh doanh nhà ở công cộng và một hội đồng đại diện của các bên thuê có thể nộp đơn để hòa giải ủy ban hòa giải bất kỳ tranh chấp nào sau đây:
1. Các vấn đề được liệt kê trong các tiểu đoạn của đoạn (1);
2. Giá chuyển đổi nhà cho thuê công thành nhà bán: Có điều kiện,
liên quan đến phê duyệt chuyển đổi thành nhà ở để bán sẽ bị loại trừ.

Điều 57 (Hiệu lực của hòa giải)

Nếu một tổ chức kinh doanh cho thuê và một hội đồng đại diện của những người đi thuê chấp nhận đề nghị hòa giải của ủy ban hòa giải liên quan, sẽ được coi là một thỏa thuận về các điều khoản, giống như một cuộc hòa giải giao thức, đã được ký kết giữa các bên liên quan.

Điều 58 (Thành lập của Hiệp hội)

(1) Các pháp nhân kinh doanh cho thuê có thể thành lập tổ chức của các pháp nhân kinh doanh cho thuê để quảng bá âm thanh phát triển kinh doanh cho thuê tư nhân.
(2) Đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở có thể thành lập doanh nghiệp quản lý cho thuê nhà ở tổ chức thực hiện có hiệu quả nhiệm vụ kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở.
(3) Mỗi tổ chức được thành lập theo đoạn (1) và (2) (sau đây được gọi là "hiệp hội") sẽ là một công ty.
(4) Một hiệp hội sẽ được thành lập hợp lệ sau khi hoàn thành việc đăng ký thành lập tại trụ sở của văn phòng chính của nó.
(5) Quyền và nghĩa vụ của thành viên hiệp hội được quyết định tạm ngừng kinh doanh hoạt động được áp đặt bởi Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải, Thị trưởng / Thống đốc hoặc người đứng đầu một đô thị / tỉnh/ khu tự trị sẽ bị đình chỉ trong thời gian tạm ngừng hoạt động kinh doanh của mình và tư cách, và người đó sẽ bị tước tư cách thành viên của hiệp hội, khi người đó đăng ký với tư cách là một thực thể kinh doanh cho thuê bị hủy bỏ.

Điều 59 (Ủy quyền cho Hiệp hội kết hợp)

(1) Để kết hợp một hiệp hội, những người quảng bá có ít nhất năm người vượt quá số lượng được quy định bởi Nghị định của Tổng thống sẽ soạn thảo các điều khoản của hiệp hội và được ủy quyền cho sự hợp nhất của Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải sau khi có nghị quyết hợp nhất được thông qua tại cuộc họp chung đầu tiên.
(2) Khi cấp phép theo khoản (1), Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải sẽ thông báo công khai sự kiện đó ngay lập tức.

Điều 60 (Hệ thống thông tin về nhà ở cho thuê)

(1) Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có thể xây dựng và vận hành hệ thống thông tin nhà cho thuê (sau đây gọi là "Hệ thống thông tin") để cho phép mọi người dễ dàng truy cập thông tin về nhà cho thuê và để nâng cao độ chính xác thống kê liên quan.
(2) Người đứng đầu một đô thị / tỉnh / khu tự trị và một tổ chức kinh doanh nhà ở công cộng sẽ cung cấp cho Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông với dữ liệu do Nghị định của Tổng thống quy định, bao gồm dữ liệu về nhà cho thuê.
Các tổ chức kinh doanh cho thuê (bao gồm cả người thực hiện dự án), người thuê (giới hạn đối với nhà cho thuê công cộng), và hợp đồng cho thuê, phù hợp với các thủ tục và phương pháp quy định của Pháp lệnh của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải.
(3) Để nâng cao tính chính xác của dữ liệu về nhà cho thuê đã đăng ký trên Hệ thống thông tin thống kê nhà cho thuê, Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có thể yêu cầu người đứng đầu bất kỳ tổ chức liên quan nào để cung cấp dữ liệu theo quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như đăng ký cư trú, thuế quốc gia, thuế địa phương, v.v. Trong những trường hợp như vậy, người đứng đầu tổ chức liên quan sẽ kiểm tra mục đích và phương pháp sử dụng dữ liệu, sự an toàn của việc sử dụng dữ liệu, v.v. và tuân thủ yêu cầu đó trừ khi có bất kỳ mặt bằng bất thường nào tồn tại. *<Được sửa đổi bởi Luật số 15319, ngày 26 tháng 12 năm 2017>*
(4) Người đứng đầu chính quyền địa phương có thể sử dụng dữ liệu do Hệ thống thông tin cung cấp để quản lý nhà cho thuê hiệu quả. Trong những trường hợp như vậy, Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có thể giới hạn các loại và nội dung thông tin được cung cấp nếu bất kỳ trường hợp bất thường nào dẫn đến việc hoạt động của Hệ thống thông tin hoặc khi giới hạn đó được coi là cần thiết để bảo vệ thông tin cá nhân. *<Được sửa đổi bởi Luật số 15319, ngày 26 tháng 12 năm 2017>*
(5) Không ai hiện tại hoặc trước đây đang tham gia vào các công việc được mô tả trong các đoạn từ (1) đến (4), sẽ sử dụng bất kỳ dữ liệu nào mà anh / cô ấy đã nhận được theo các đoạn từ (2) đến (4) cho bất kỳ mục đích nào khác ngoài mục đích đó được quy định trong Luật này, hoặc cung cấp hoặc tiết lộ dữ liệu đó cho bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khác. *<Được sửa đổi bởi Luật Số 15319, ngày 26 tháng 12 năm 2017>*
(6) Các vấn đề cần thiết cho việc xây dựng và vận hành Hệ thống thông tin sẽ được quy định bởi Lệnh của Tổng thống.

Điều 61 (Báo cáo, Kiểm tra, v.v.)

(1) Nếu xét thấy cần thiết, Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải hoặc người đứng đầu địa phương chính phủ có thể yêu cầu một tổ chức kinh doanh cho thuê, một tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở hoặc bất kỳ người khác đã được ủy quyền, phê duyệt hoặc đăng ký theo Luật này để báo cáo cần thiết các vấn đề, hoặc có thể chỉ đạo các công chức có liên quan tiếp cận địa điểm kinh doanh của họ và thực hiện các hành vi cần thiết thanh tra.

(2) Khi tiến hành một cuộc thanh tra theo khoản (1), một người phải trải qua cuộc thanh tra đó sẽ được thông báo kế hoạch thanh tra nêu rõ ngày và giờ thanh tra, căn cứ tiến hành thanh tra, các vấn đề cần được kiểm tra, v.v. không muộn hơn bảy ngày trước khi kiểm tra: Với điều kiện là điều này sẽ không áp dụng trong trường hợp khẩn cấp hoặc nơi được coi là khó đạt được mục tiêu của cuộc thanh tra nếu bằng chứng, v.v. bị phá hủy hoặc xử lý khác do đã thông báo trước.
(3) Một công chức tiến hành thanh tra theo khoản (1) phải mang theo một tài liệu chỉ rõ thẩm quyền của mình và cung cấp cho những người có liên quan.
(4) Người đứng đầu chính quyền địa phương phải báo cáo hàng quý cho Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và giao thông về những vấn đề được quy định bởi Nghị định của Tổng thống, chẳng hạn như tình trạng đăng ký hiện tại của nhà cho thuê theo Điều 5 và các điều khoản cho thuê theo Điều 46, trong tháng sau cuối quý có liên quan.

Điều 62 (Ủy quyền)

(1) Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có thể ủy quyền một phần quyền hạn của mình theo Luật này đối với Thị trưởng / Thống đốc, hoặc hiệp hội hoặc Tổng công ty Nhà và Đất Hàn Quốc
được thành lập theo Điều 58, Điều 85 của Luật Nhà ở, hoặc Điều 81 của Luật quản lýNhà ở cho nhiều gia đình . *<Được sửa đổi bởi Luật số 13474, ngày 11 tháng 8 năm 2015; Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016>*
(2) Thị trưởng / Thống đốc các nhà tài trợ đã được giao quyền theo khoản (1) có thể ủy quyền lại một phần quyền đó cho những người đứng đầu đô thị (bao gồm cả Thị trưởng hành chính, đô thị) tỉnh / khu tự trị với sự chấp thuận của Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải.
(3) Thị trưởng / Thống đốc có thể ủy quyền hoặc ủy thác một phần quyền hạn của mình theo Luật này cho người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị hoặc những người thực hiện dự án, theo quy định của Nghị định của Tổng thống.

Điều 63 (chênh lệch)

(1) Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông có thể áp đặt mức chênh lệch, trong phạm vi một điểm phần trăm hàng năm, trên một khoản vay từ Quỹ Nhà ở Đô thị Quốc gia cho bất kỳ pháp nhân hoạt động kinh doanh cho thuê nào sau đây : *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*
1. Người không mua bảo lãnh theo Điều 49 hoặc trả phí bảo lãnh (bao gồm số tiền trả góp của chúng);
2. Người không tích lũy dự phòng trích lập để sửa chữa đặc biệt ít nhất sáu tháng
kể từ ngày bị phạt hành chính theo Điều 67 (1) 8.
(2) Các phương pháp, thủ tục, v.v. để áp đặt chênh lệch theo khoản (1) sẽ do Pháp lệnh Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải.

Điều 64 (Công chức được coi là áp dụng các Điều khoản phạt)

Một người không phải là công chức trong số các thành viên của Ủy ban cố ý tổng hợp sẽ được coi là một công chức vì mục đích của các Điều từ 129 đến 132 của Luật Hình sự.

Điều 65 (Quy định về phạt)

(1) Một người chiếm đoạt, cung cấp hoặc tiết lộ bất kỳ thông tin hoặc dữ liệu nào vi phạm Điều 60 (5), sẽ bị phạt tù với lao động ít nhất 5 năm hoặc phạt tiền không quá 50 triệu won. *<Được sửa đổi bởi Luật số 15319, ngày 26 tháng 12 năm 2017>*

(2) Bất kỳ ai trong số những người sau đây sẽ bị phạt tù lao động ít nhất hai năm hoặc bằng tiền phạt không quá 20 triệu won:

1. Người kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở mà không đăng ký theo Điều 7 hoặc người có được đăng ký bằng cách gian lận hoặc bất hợp pháp khác;
2. Người kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở trong thời gian tạm ngừng kinh doanh áp đặt theo Điều 10;
3. Đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở không mua được công cụ bảo lãnh được cung cấp đối với Điều 14;
4. Chủ thể kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở cho phép người thứ ba thực hiện việc kinh doanh hoặc các công việc do Luật này quy định bằng cách sử dụng tên hoặc tên thương mại của anh ấy / cô ấy hoặc cho mượn chứng chỉ liên quan, trong vi phạm Điều 16 (1);
5. Người không phải là chủ thể kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở mà sử dụng từ "cho thuê nhà ở kinh doanh quản lý ”hoặc tên thương mại tương tự, vi phạm Điều 16 (2);
6. Một pháp nhân kinh doanh cho thuê có trách nhiệm mua bảo đảm tiền đặt cọc cho thuê theo Điều 49, nhưng không mua được.

(3) Bất kỳ ai trong số những người sau đây sẽ bị phạt tù lao động ít nhất một năm hoặc bằng tiền phạt không quá mười triệu won: *<Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017>*

1. Một người được chỉ định hoặc thay thế người thực hiện dự án theo Điều 23 do gian lận hoặc các phương tiện không phù hợp khác;
2. Một người đang tham gia xây dựng, v.v ... của một công trình trong khu vực khuyến mãi mà không được sự cho phép của người đứng đầu đô thị / tỉnh / khu tự trị vi phạm Điều 26 (3) hoặc được sự cho phép bằng cách gian lận hoặc các phương tiện không phù hợp khác;
3. Một người đạt được sự chấp thuận của kế hoạch cấp huyện theo Điều 28 bằng cách gian lận hoặc các phương tiện không phù hợp khác;
4. Người thực hiện dự án vi phạm các chi tiết của phê duyệt quy hoạch cấp huyện hoặc phê duyệt sửa đổi được cấp theo Điều 28 (1);
5. Người quản lý nhà cho thuê của tư nhân vi phạm Điều 51.

Điều 66 (Điều khoản phạt chung)

(1) Nếu đại diện của một công ty, một đại lý, một nhân viên và bất kỳ nhân viên nào khác của công ty vi phạm quy định tại Điều 65 liên quan đến các nhiệm vụ của tập đoàn đó, không chỉ người vi phạm sẽ bị trừng phạt, nhưng công ty cũng sẽ bị trừng phạt bởi các khoản tiền phạt theo quy định có liên quan điều khoản: Với điều kiện, điều này sẽ không áp dụng khi

công ty không sơ suất trong việc đưa ra quan tâm và giám sát các nhiệm vụ liên quan để ngăn chặn vi phạm đó.
(2) Nếu một đại lý, một nhân viên và bất kỳ nhân viên nào khác của một cá nhân tư nhân thực hiện một hành vi vi phạm quy định vì trong Điều 65 liên quan đến nhiệm vụ của cá nhân đó, không chỉ người vi phạm sẽ bị trừng phạt, nhưng cá nhân tư nhân cũng sẽ bị trừng phạt bởi các khoản tiền phạt được quy định theo các điều khoản liên quan:
Điều này sẽ không được áp dụng khi cá nhân đó không cẩu thả trong việc quan tâm đúng mức và giám sát các nhiệm vụ liên quan để ngăn chặn vi phạm đó.

Điều 67 (Phạt hành chính)

(1) Người nào sau đây bị phạt hành chính không quá mười triệu won: <*Được sửa đổi bởi Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>
1. Đơn vị kinh doanh cho thuê nhà trọ vi phạm Điều 42 (3);
2. Người không thuê được nhà cho thuê tư nhân hoặc chuyển nhượng trong thời gian thuê bắt buộc vi phạm Điều 43;
3. Một người cho thuê nhà cho thuê tư nhân vi phạm các điều khoản cho thuê, v.v. được quy định trong Điều 44;
4. Một pháp nhân kinh doanh cho thuê thu hồi, chấm dứt hoặc từ chối gia hạn hợp đồng cho thuê là vi phạm của Điều 45;
5. Người không báo cáo hợp đồng thuê nhà quy định tại Điều 46 hoặc báo cáo sai sự thật;
6. Tổ chức kinh doanh cho thuê không sử dụng hợp đồng cho thuê theo mẫu chuẩn quy định tại Điều 47;
7. Người sử dụng nhà ở bán xây dựng vào mục đích không phải để ở, vi phạm Điều 50;
8. Người không tích lũy hoặc không giao cho Hội đồng đại diện cư trú, các khoản dự phòng dành cho các sửa chữa đặc biệt quy định tại Điều 53 (1) và (2).

(2) Người nào sau đây bị phạt hành chính không quá năm triệu won:
1. Đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở không báo cáo việc thay đổi hoặc hủy bỏ bất kỳ vấn đề đã đăng ký, vi phạm Điều 7;
2. Đơn vị kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở không báo cáo hiện trạng quy định tại Điều 12;
3. Pháp nhân kinh doanh cho thuê nhà bỏ qua nghĩa vụ giải trình quy định tại Điều 48;
4. Một người từ chối, can thiệp hoặc trốn tránh việc gửi báo cáo hoặc dữ liệu hoặc để nhận kiểm tra quy định tại Điều 50 (2), 60 hoặc 61 hoặc báo cáo sai sự thật;
5. Doanh nghiệp cho thuê không tham khảo ý kiến của Hội đồng đại diện Bên thuê về việc xây dựng, sửa đổi, v.v. vi phạm Điều 52 (3).

(3) Người nào sau đây sẽ bị phạt hành chính không quá một triệu đồng won:

1. Tổ chức kinh doanh cho thuê không báo cáo các vấn đề đã đăng ký là vi phạm Điều 5 (3);
2. Một tổ chức kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở bỏ qua nghĩa vụ chuẩn bị, phát hành và giữ hợp đồng thuê ngoài quy định tại Điều 13 (1) và (2);
3. Tổ chức kinh doanh cho thuê không thông báo cho bên thuê biết rằng họ có thể tổ chức hội đồng bên thuê đại diện, vi phạm Điều 52 (2).
(4) Các khoản phạt hành chính quy định tại Điều này sẽ do Bộ trưởng Bộ Đất đai Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải hoặc người đứng đầu một đô thị/ tỉnh/ khu tự trị áp dụng và thu theo quy định của Nghị định của Tổng thống.
ADDENDA
Điều 1 (Ngày thi hành)
Luật này sẽ có hiệu lực sau một năm kể từ ngày ban hành.
Các điều khoản từ 2 đến 36 được bỏ qua.
ADDENDA *<Luật số 13499, ngày 28 tháng 8 năm 2015>*
Điều 1 (Ngày thi hành)
Luật này sẽ có hiệu lực sau 4 tháng kể từ ngày ban hành.
Điều 2 (Khả năng áp dụng chung)
(1) Các điều khoản sửa đổi của Luật này liên quan đến nhà cho thuê do tư nhân xây dựng sẽ được áp dụng
bắt đầu bằng đơn xin phê duyệt kế hoạch dự án đầu tiên được nộp sau khi Luật này có hiệu lực.

Trang 34

(2) Các quy định sửa đổi của Luật này liên quan đến nhà ở tư nhân mua để thuê sẽ được áp dụng bắt đầu
với nhà ở tư nhân mua để thuê đầu tiên được đăng ký và cung cấp sau khi Luật này có hiệu lực.
Điều 3 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến nhà cho thuê đã đăng ký)
(1) Trường hợp bất kỳ quy chế nào khác viện dẫn nhà cho thuê do tư nhân xây dựng, nhà ở tư nhân mua để thuê, hoặc
nhà cho thuê bán công khai do một tổ chức kinh doanh cho thuê đăng ký theo các điều khoản sửa đổi của
Điều 5 tại thời điểm Luật này có hiệu lực, việc trích dẫn sẽ bao gồm cả tiền thuê do tư nhân xây dựng
nhà ở, nhà ở tư nhân mua để thuê, hoặc nhà ở cho thuê bán công khai được đăng ký theo điểm 2-3,
3 hoặc 3-3 của Điều 2 của LuậtNhà ở Cho thuê trước đây.
(2) Nhà cho thuê được đăng ký theo LuậtNhà ở Cho thuê trước đây sẽ được điều chỉnh bởi
LuậtNhà cho thuê.
Điều 4 (Các trường hợp đặc biệt liên quan đến nhà ở cho thuê do tư nhân xây dựng)

Trường hợp pháp nhân kinh doanh cho thuê (chỉ giới hạn ở công ty đầu tư bất động sản do Quốc gia đầu tư
Quỹ Nhà ở Đô thị) được đăng ký theo Điều 6 của LuậtNhà ở Cho thuê trước đây áp dụng cho hoặc
đạt được, phê duyệt kế hoạch dự án dưới dạng nhà cho thuê do tư nhân xây dựng tại thời điểm Luật này có hiệu lực
có hiệu lực, Quỹ Nhà ở Đô thị Quốc gia có thể hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp bằng cách
áp dụng các quy định sửa đổi của Điều 4.

Điều 5 (Các biện pháp chuyển tiếp chung liên quan đến tranh chấp, v.v.)

Mọi hành vi được thực hiện bởi hoặc liên quan đến một cơ quan hành chính theo quy định trước đây tại thời điểm Luật này có hiệu lực sẽ được tiến hành bởi, hoặc liên quan đến, một cơ quan hành chính
tương ứng theo Luật này.

Điều 6 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến nhà ở cho thuê được xây dựng công khai)

(1) Bất kỳ nhà ở nào đã hoặc đang được xây dựng bởi một người tương ứng với nhà ở công cộng pháp nhân kinh doanh theo LuậtĐặc biệt về Nhà ở Công cộng tại thời điểm Luật này có hiệu lực sẽ được điều chỉnh bởi LuậtĐặc biệt về Nhà ở Công cộng.

(2) Bất kỳ công trình nào sau đây do một người không phải là tổ chức kinh doanh nhà ở công vụ xây dựng theo LuậtĐặc biệt về Nhà ở Công cộng tại thời điểm Luật này có hiệu lực, sẽ được điều chỉnh bởi các quy định trước đó, coi đó là nhà cho thuê được xây dựng công khai theo điểm 2-2 của
Điều 2 của Luật Nhà cho thuê trước đây:

1. Nhà ở đã hoặc đang được xây dựng dưới dạng nhà cho thuê được xây dựng công khai tại thời điểm Luật này có hiệu lực với nguồn tài chính của Tiểu bang hoặc chính quyền địa phương hoặc các quỹ nhận được từ
Quỹ nhà ở đô thị quốc gia;
2. Nhà ở đã hoặc đang được xây dựng vào thời điểm Luật này có hiệu lực với sự chấp thuận của một kế hoạch dự án như nhà cho thuê được xây dựng công khai theo Điều 16 của Nhà ở Hành động trên một trang web được phát triển theo một dự án công cộng;
3. Nhà ở được xây dựng sau khi Luật này có hiệu lực trên một địa điểm được phát triển bởi một dự án công cộng như tại
khi Luật này có hiệu lực và được cung cấp để sử dụng làm nhà cho thuê được xây dựng công khai.

Điều 7 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến việc cho thuê nhà trên đất thuê)

Cho thuê nhà ở trên đất thuê được xác định tại điểm 2 (a) Điều 2 của Tiền thuê trước LuậtNhà ở hiện có tại thời điểm Luật này có hiệu lực, sẽ được điều chỉnh bởi điều khoản.

Điều 8 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến tình trạng mất khả năng thanh toán, v.v.)

Nhà cho thuê không bảo đảm, v.v. được định nghĩa trong khoản 8 của Điều 2 của LuậtNhà cho thuê trước đây, hiện có tại thời điểm Luật này có hiệu lực sẽ được điều chỉnh bởi các điều khoản trước đó. Giống nhau cũng sẽ được áp dụng khi xảy ra tình trạng mất khả năng thanh toán, v.v. được định nghĩa trong đoạn 7 của Điều tương tự đối với nhà ở được xây dựng bởi một người không phải là một tổ chức kinh doanh nhà ở công cộng, cho thuê xây dựng công cộng nhà ở được định nghĩa trong đoạn 2-2 của Điều 2 của Luật Nhà ở Cho thuê trước đó sau Luật này có hiệu lực.

Điều 9 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến các tổ chức kinh doanh cho thuê)

Một pháp nhân kinh doanh cho thuê (không bao gồm pháp nhân kinh doanh nhà ở công cộng) đã đăng ký theo Điều 6 của LuậtNhà ở Cho thuê trước đó tại thời điểm Luật này có hiệu lực, sẽ được coi là một khoản cho thuê chung pháp nhân kinh doanh theo Luật này. Trong những trường hợp như vậy, người đó có thể được đăng ký là một doanh nghiệp cho thuê thương mại pháp nhân nếu đáp ứng các tiêu chuẩn đăng ký theo quy định tại Điều 5 (4) đã được sửa đổi.

Điều 10 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến Hiệp hội Nhà cho thuê)

Một hiệp hội nhà cho thuê được tổ chức theo Điều 7 của LuậtNhà cho thuê trước đây tại khi Luật này có hiệu lực, sẽ được coi là một pháp nhân kinh doanh cho thuê theo Luật này, nhưng sẽ được điều chỉnh bởi các quy định trước đây.

Điều 11 (Các biện pháp chuyển tiếp, v.v. liên quan đến Đăng ký Quản lý Cho thuê Nhà ở Kinh doanh)

(1) Một doanh nghiệp quản lý cho thuê nhà ở được đăng ký theo LuậtNhà ở tại thời điểm Luật này có hiệu lực, sẽ được coi là đã đăng ký theo Luật này.

(2) Một người dưới sự giám hộ của người lớn và một người dưới sự giám hộ hạn chế theo điều chỉnh các quy định tại điểm 2 của Điều 9 sẽ được coi là bao gồm những người mà họ tuyên bố không đủ năng lực hoặc gần như không đủ năng lực vẫn có hiệu lực theo Điều 2 của Luật dân sự được sửa đổi một phần bởi Luật số 10429.

(3) Các quy định sửa đổi của Điều 10 liên quan đến việc hủy đăng ký cho thuê nhà ở kinh doanh quản lý cũng sẽ áp dụng cho kinh doanh quản lý cho thuê nhà ở đăng ký theo Điều 53-2 của LuậtNhà ở.

Điều 12 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến phân tích tác động giao thông, các biện pháp cải thiện)

"Đánh giá tác động giao thông" và "Ủy ban cố ý đánh giá tác động giao thông" trong bản sửa đổi các quy định của Điều 32 (1) 3, (3) 5 và (8) 3 sẽ được hiểu là “phân tích tác động giao thông và các biện pháp cải tiến "và" Ủy ban phân tích và cải thiện tác động giao thông có chủ ý Các biện pháp”, tương ứng, cho đến ngày 24 tháng 1 năm 2016.

Điều 13 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến Ủy ban hòa giải tranh chấp nhà cho thuê)

Một ủy ban hòa giải tranh chấp nhà cho thuê được tổ chức theo Điều 33 của Cho thuê trước đây Luật Nhà ở tại thời điểm Luật này có hiệu lực sẽ được coi là tổ chức theo Luật này.

Điều 14 (Các biện pháp chuyển tiếp liên quan đến Quy định Hình phạt hoặc Tiền phạt Hành chính)

Phạt tiền hoặc phạt hành chính đối với hành vi được thực hiện trước khi Luật này có hiệu lực sẽ được điều chỉnh bởi các điều khoản trước đây.

Điều 15 Bỏ qua.

Điều 16 (Mối quan hệ với các Quy chế khác)

Trường hợp LuậtNhà ở Cho thuê trước đây hoặc bất kỳ điều khoản nào trong đó đã được một Luậtkhác viện dẫn như tại thời điểm Luật này có hiệu lực, nếu bất kỳ điều khoản nào trong Luật này tương ứng với điều khoản đó, nó sẽ cho rằng Luật này hoặc điều khoản có liên quan của Luật này, đã được trích dẫn thay cho việc Cho thuê trước đó trong Luật nhà ở hoặc điều khoản đã nói trong đó.

ADDENDA <*Luật số 13782, ngày 19 tháng 1 năm 2016*>

Điều 1 (Ngày thi hành)

Luật này sẽ có hiệu lực vào ngày 1 tháng 9 năm 2016.

Các bài viết từ 2 đến 8 bị lược bỏ.

ADDENDA <*Luật số 13805, ngày 19 tháng 1 năm 2016*>

Điều 1 (Ngày thi hành)

Luật này sẽ có hiệu lực vào ngày 12 tháng 8 năm 2016.

Các điều khoản từ 2 đến 22 bị lược bỏ.

ADDENDA <*Luật số 14480, ngày 27 tháng 12 năm 2016*>

Điều 1 (Ngày thi hành)

Luật này sẽ có hiệu lực kể từ ngày ban hành. (Đã bỏ qua Proviso.)

Các điều từ 2 đến 7 bị lược bỏ.

ADDENDA <*Luật số 14532, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>

Điều 1 (Ngày thi hành)

Luật này sẽ có hiệu lực sau một năm kể từ ngày ban hành:

các phần của các Luậtđã được ban hành trước khi Luật này có hiệu lực, nhưng ngày thực thi của mà vẫn chưa đến, trong số các Luậtđược sửa đổi theo Điều 6 của Addenda sẽ nhập có hiệu lực vào ngày thực thi tương ứng của các Luật đó.

Các điều từ 2 đến 7 bị lược bỏ.

ADDENDA <*Luật số 14542, ngày 17 tháng 1 năm 2017*>

Điều 1 (Ngày thi hành)

Luật này sẽ có hiệu lực sau sáu tháng kể từ ngày ban hành.

Điều 2 (Khả năng áp dụng nguồn cung đất ưu đãi, v.v.)

Các quy định sửa đổi của điều khoản của Điều 18 (3) sẽ được áp dụng bắt đầu từ trường hợp đầu tiên xây dựng kế hoạch cung cấp nhà ở cho nhiều gia đình sau khi Luật này có hiệu lực.

Điều 3 (Khả năng áp dụng cho các trường hợp đặc biệt liên quan đến việc chỉ định các khu vực xúc tiến và Lắp đặt các cơ sở tại các quận xúc tiến)

Các quy định sửa đổi của Điều 22 (2) và 35 (1) 1 sẽ được áp dụng bắt đầu từ trường hợp đầu tiên của phê duyệt kế hoạch của học khu sau khi Luật này có hiệu lực.

Điều 4 (Khả năng áp dụng cho Báo cáo về Nguồn cung Nhà ở Cho thuê Tư nhân)

Các quy định sửa đổi của Điều 42 (3) sẽ được áp dụng bắt đầu từ trường hợp tuyển dụng người thuê đầu tiên sau khi Luật này có hiệu lực.

Điều 5 (Khả năng áp dụng đối với đảm bảo tiền đặt cọc cho thuê)

Các quy định sửa đổi của Điều 49 sẽ được áp dụng bắt đầu từ trường hợp tuyển dụng người thuê đầu tiên sau Luật này có hiệu lực.

ADDENDA <*Luật số 15309, ngày 26 tháng 12 năm 2017*>

Điều 1 (Ngày thi hành)

Luật này sẽ có hiệu lực sau ba tháng kể từ ngày ban hành. (Đã bỏ qua điều khoản.)

Các điều từ 2 đến 4 được bỏ qua.

ADDENDUM <*Luật số 15319, ngày 26 tháng 12 năm 2017*>

Luật này sẽ có hiệu lực sau ba tháng kể từ ngày ban hành.

Cập nhật lần cuối: 2018-04-04