계림 아이파크 SK뷰 민간임대주택 임차인 모집공고

▣ **청약 신청 시 유의사항 (청약 전 반드시 확인하시기 바랍니다)**

- 본 주택은 「도시 및 주거환경 정비법」에 따라 주택재개발정비사업의 시행으로 건설되는 민간임대주택으로 「도시 및 주거환경 정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「주택법」 등 관계법령에 의거하여 입주자를 모집하는 민간임대주택입니다.
- 본 주택의 임대의무기간은 입주지정기간 개시일로부터 8년 이상입니다.
- 본 주택의 최초 임차인모집공고일은 2022.12.07.(수)이며, 이는 공급신청 자격조건(공급신청자 나이, 국적 등)의 판단 기준일입니다.
- 본 주택은 타입 구분 없이 1세대 1명만 청약 신청이 가능합니다. 1세대에서 2명 이상 청약을 신청하여 당첨될 경우 부적격으로 계약체결이 불가능하오니, 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 본 주택은 청약통장 보유여부 등과 관계없이 청약을 신청할 수 있는 민간임대주택으로서 재당첨제한 적용주택에 해당되지 않습니다.
- 본 주택은 우선공급 신청자를 우선으로 공급하며, 우선공급 후 잔여세대를 일반공급으로 전환합니다.
- 우선공급신청과 일반공급신청은 사업주체에서 현장접수로 진행하고 접수된 서류의 적격 여부를 확인 후 당첨자 선정 및 동호수를 선착순으로 공급합니다.
- 본 주택의 우선공급신청(「도시 및 주거환경 정비법 시행령」 제69조 ①항 별표3)과 선정 및 호수배정은 사업주체가 공정한 절차에 따라 진행할 예정입니다.
- 본 주택의 우선공급은 「도시 및 주거환경정비법」제69조 제1항 별표3 제2호 가목에서 정한 자로서 사업주체(계림2구역주택재개발정비사업조합)에게 통보한 무주택자대상으로 하며, 재개발사업에 따른 임대주택공급 순위는 「도시 및 주거환경정비법 광주광역시 조례」제44조에 따릅니다.
- 본 주택의 일반공급은 최초 임차인 모집공고일(2022.12.07.)기준 무주택 세대구성원 전원이 광주광역시 지역에 3개월 전부터 거주한 자. (단, 1세대내 1명만 신청 가능하며 2명 이상 신청하여 당첨될 경우 부적격으로 계약체결이 불가하오니 유의하시기바랍니다)
- 본 주택의 청약 신청자격 등은 당첨자를 대상으로 전산조회, 제출서류 등을 통해 적격 여부를 확인하며, 확인 결과 신청자격 미달자가 당첨된 사실이 있거나, 당첨자 서류의 미비, 청약 신청시 기재사항이 사실과 상이함, 부정한 방법 등의 사유로 발생하는 경우, 불이익(당첨취소, 임대차계약 체결이후에는 계약의 해제 등)을 받을 수 있으니, 반드시 신청자격, 일정, 방법, 유의사항 등을 정확하게 확인하시기 바랍니다.
- 본 주택은 정당계약기간 이후의 부적격세대 및 미계약 잔여세대 공급은 사업주체가 선착순으로 공급합니다.
- 본 주택은 임대보증금보증이 가입되어 있습니다. 사용검사를 받은 날부터 임대의무기간이 종료되는 날까지의 임대보증금은 임대사업자가 선정하는 보증회사에서 보증하며, 그 보증수수료는 현행관련 법령에 따라 임대사업자가 75%, 임차인이 25%를 부담합니다.
- 본 주택은 민간임대주택으로「민간임대주택에 관한 특별법」제44조 제2항 및 제3항에 따라 연5% 범위 내에 임대보증금 및 임대료를 인상할 수 있습니다.
- 본 주택의 사용검사 이후 임대보증금은 1년 단위로 보증계약을 체결하여 재가입하며, 재가입 시 보증회사의 평가기준에 따라 보증금액 및 보증수수료 등이 증감할 수 있음을 양지하시기 바랍니다. 사용검사 이후 주택 평가 결과에 따라 보증회사의 임대보증금 보증한도가 낮아질 수 있으며, 이외 관련하여 임차인은 관련법령 및 관계기관의 기준에 따르기로 하며 향후 이의를 제기할 수 없습니다.
- 사업주체 및 이해관계 있는 기관 등이 당해 부동산에 담보권 기타 권리를 설정하거나 신탁, 금지사항등기 등을 진행함에 있어서 임차인은 이에 동의하고 이의를 제기할 수 없습니다.
- 본 주택은 실입주자를 위한 것이므로 청약자와 계약자, 임차인이 모두 동일인이어야 하며, 본 주택의 임차인은 임대사업자 동의 없이 임차인의 지위를 양도하거나, 본 주택을 전대할 수 없습니다. 만약, 임대사업자의 동의 없이 제3자에게 임차권을 양도 및 전대한 경우 임대사업자는 본 주택의 입주 전에는 임차인과 체결한 계약을 해제하고 위약금을 청구할 수 있으며, 입주 후에는 임대차계약의 해지, 위약금 청구 외 임차인 및 거주자 등의 즉시 퇴거를 요청할 수 있습니다.
- 관리주체가 전대확인 및 건물점검, 수리하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우 임차인은 이를 거부할 수 없습니다.
- 유의사항 및 제한사항 등 본인의 자격사항에 대해 청약자 본인이 직접 확인 후 청약하시어 부적격인한 불이익을 당하는 일이 없도록 하여 주시기 바라며, 부적격으로 인한 계약 해지 시 계약금 납부금액에 대한 별도의 이자는 지급되지 않습니다.

■ **청약 및 계약 등 주요일정**

구분	청약신청	호수 배정 및 당첨자발표	정당계약
우선 공급	2022.12.12.(월) 10:00 ~ 2022.12.14.(수) 17:00 방문접수 계림 아이파크SK뷰 115동 107호	2022.12.14.(수) 19:00 계림 아이파크SK뷰 115동 107호	2022.12.19.(월) ~ 2022.12.20.(화) 임대사무실 방문계약 계림아이파크SK뷰 115동 107호
일반 공급	2022.12.15.(목) 10:00 ~ 2022.12.16.(금) 17:00 방문접수 계림 아이파크SK뷰 115동 107호	2022.12.17.(토) 10:00 계림 아이파크SK뷰 115동 107호	

- 반드시 임차인 모집공고문의 신청일자를 확인하신 후 청약하시기 바라며, 해당 청약신청일에 접수하지 않아 발생하는 모든 불이익은 모두 신청자 본인의 책임이오니 신청 시 유의하시기 바랍니다.
- 전화상담 및 견본주택 방문고객 청약상담 등은 청약자의 이해를 돕기 위한 것으로 상담내용은 공고문 및 관련 법령을 통해 청약자 본인이 직접 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 불이익에 대하여 사업주체에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 본 임차인모집공고문은 작성 당시 법령 및 정책 등의 규정에 의거하여 작성되었으며, 이후 정책변경 및 개정 등에 따라 달라질 수 있으며, 그로 인하여 사업주체에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 본 임대주택의 임차인은 임대기간 만료 후 우선 분양전환 대상이 됩니다.
- 본 임대주택은 계림2구역주택재개발정비사업조합에서 건축한 민간임대주택으로서 추후 보존등기 완료후 임대인의 자격이 위 조합에서 포괄양수인으로 변경될 수 있으므로 이점 참조하시기 바랍니다.
- 본 주택에 관한 기타 자세한 정보는 http://hreas.gwangju.go.kr/cafe/Default.aspx?bm_num=191에서도 확인하실 수 있습니다.

Ⅰ 공급내역 및 임대조건

- 공급위치 : 광주광역시 동구 계림동 1340번지 일원
- 「주택공급에 관한 규칙」제20조의 규정에 광주광역시 동구청 도시개발과 - 14358호 (2022.12.2.)로 임차인 모집공고 승인
- 사업주체 : 계림2구역주택재개발정비사업조합
- 시공사 : 현대산업개발(주) / 에스케이에코플랜트(주)
- 공급규모 : 아파트 지하 2층, 지상 24층 총 1,715세대 중 민간임대주택 150세대
- 입주시기 : 2022년 12월 예정

▣ **공급대상**

구분	타입	세대별 공급면적(㎡)			기타공용 (지하주차장 포함)	계약면적 (㎡)	세대별 대지지분 (㎡)	총 공급 세대수	입주 예정시기
		주거전용	주거공용	공급면적					
민간 임대 주택	39	39.9110	23.3972	63.3082	24.8634	88.1716	21.5008	150세대	2022.12.

- 타입의 구분은 공고상의 표기이며, 견본주택 및 카탈로그/홍보 제작물에는 약식으로 표현되었으니, 청약 및 계약 시 혼돈 방지에 특히 유의하시기 바랍니다.
- 주거공용면적 및 계약면적은 타입별로 차이가 있을 수 있습니다.
- 주택규모 표시방법을 종전의 평형 대신 넓이 표시 법정단위인 제곱미터(㎡)로 표시하였으니 신청에 착오 없으시기 바랍니다. [평형환산방법 : 공급면적(㎡) × 0.3025 또는 공급면적(㎡) ÷ 3.3058]
- 면적은 소수점 4째 자리까지 표기되고 소수점 이하에서 약간의 오차가 생길 수 있으며 이와 관련하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 주거공용면적은 계단, 복도, 주현관 등의 지상층 면적이며, 기타공용면적은 관리사무소, 경로당, 어린이집 등 주민공동시설, 보안 및 설비관련시설, 지하주차장, 기계실, 전기실, 기타 지하층 면적입니다.
- 상기 세대별 대지지분은 「주택법」에 의거 타입별 전용면적 비율에 따라 배분되었으며, 향후 입주 시 지적확정측량 결과 및 공부정리 결과에 따른 대지면적 확정으로 인해 면적 증감이 있을 수 있으며, 증감에 따른 별도 정산은 없습니다.
- 상기 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 임대차계약면적과 등기면적의 차이가 발생할 수 있으며, 이는 임대보증금과 월임대료에 영향을 미치지 않습니다.

▣ **임대기간**

- 본 주택의 민간임대주택으로 임대의무기간은 입주지정기간 개시일로부터 8년이며, 의무기간 경과 후 분양 전환되는 주택입니다.
- 본 주택은 임대의무기간은 입주지정기간 개시일로부터 8년이며 최초 임대차계약기간은 2년이며, 1년 단위로 임대의무기간 종료시까지 연장할 수 있습니다.

▣ **임대조건(150세대 전세)**

타입	세대수	해당 세대수	층	임대보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	월 임대료
					계약시	입주지정기간 내 입주일까지	
39	150	7	1층	187,000,000	18,700,000	168,300,000	없음
		7	2층	190,000,000	19,000,000	171,000,000	
		27	3~5층	193,000,000	19,300,000	173,700,000	
		31	6~15층	198,000,000	19,800,000	178,200,000	
		48	16~24층	205,000,000	20,500,000	184,500,000	

※ 임대보증금은 「민간임대주택에 관한 특별법」제44조제1항제2호에 의거한 금액으로 (구)임대주택법에 따른 임대보증금 산정기준과 무관하며, 분양전환 시 분양가격 및 방법은 임대인이 결정하여 시행합니다.

- 임대보증금은 단지여건 및 각 타입 등을 고려하여 산정된 금액으로 임차인은 임대인에게 상기 임대조건에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 상기 임대보증금은 층별로 차등을 두어 당사가 적의 조정하여 책정한 금액입니다.
- 상기 임대조건은 최초 계약시 계약서에 명시된 입주지정기간에 입주한 임차인에 한해서만 적용되며, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조 제2항에 따라 입주개시 후 1년이 경과될 때마다 연 5%의 범위에서 주거비 물가지수, 인근지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 임대조건(임대보증금 및 월 임대료)은 변경될 수 있습니다.
- 임차인은 임대보증금을 이자 없이 예치하여야 하며 예치한 임대보증금은 임대차계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환합니다.
- 임대보증금을 반환할 경우 미납임대료, 미납 임대보증금 보증료, 관리비 등 제반 납부금액과 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 연체료, 위약금, 불법거주에 따른 배상 금, 손해금, 대출금에 대한 잔액이 있는 경우 채권양도 등 선순위자에게 반환할 채권 등을 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환합니다.
- 계약금 및 잔금 납입일이 토 · 일요일 또는 공휴일인 경우 익일 은행영업일을 기준으로 합니다.
- 입주 시 관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 선수관리금(비)을 입주자 부담으로 예치합니다.
- 본 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 의거 최초 임차인 모집일로부터 임대보증금에 대하여 보증가입이 선행되어야하며 보증수수료는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제40조에 따라 임대사업자와 입주자가 부담합니다.(임대보증금에 대한 보증수수료는 관련법령에 따라 임대인이 75%, 임차인이 25%를 부담)
- 상기 임대보증금은 준공 후 임대기간동안 다음에 정한 바에 의하여 보증에 가입하여 사업주체의 부도 등으로 인한 임차인들의 상기 임대보증금에 대한 권리를 보장합니다.

보증기관	주택도시보증공사	보증기간	임대계약기간
보증대상	임대보증금전액 (민간임대주택에 관한 특별법 제49조 3항 각호의 요건을 갖춘 경우는 동법 시행령 제39조의 금액)		
보증료	보증기관의 보증요율에 의함	부담주체	임대인 75%, 임차인 25% (매년보증수수료를 재산정함)
납부방법	년 임대료보증금 납부시 함께 포함하여 납부		

- 입주예정일은 2022년 12월 예정이며, 정확한 입주지정기간은 추후 통보할 예정입니다.
- 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 거주여부에 관계없이 입주지정기간 종료일 익일부터 임대료, 관리비 등이 부과됩니다.

▣ **임대주택 분양 전환 기준**

- 당해 임대주택은 8년 이내에는 분양 전환할 수 없으며, 8년이 경과 한 시점에 분양 전환되는 임대주택입니다.
- 분양 전환 가격은 분양하기로 결정한 날을 기준으로 선정한 2개의 감정평가업자가 평가한 당해 주택의 감정평가액은 산술평균 금액으로 입주일 이후부터 분양 전환 당시까지 거주한 당해 임대주택 임차인 중 분양전환을 희망하는 세대에게 우선 분양합니다.
- 임차인이 우선 분양을 희망하지 아니한 경우는 임대사업자가 제3자에게 임의 분양 합니다.

Ⅱ 신청자격, 신청방법 및 청약시 유의사항

[우선공급]

▣ **우선공급 신청자격**

- 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조 ①항 별표3 제2호 가목에서 정한 자로서 사업주체 (계림2구역주택재개발정비사업조합)에게 통보한 무주택자
- 재개발사업에 따른 임대주택공급 순위는 「도시 및 주거환경정비법 광주광역시 조례」 제44조에 따른다.

▣ **우선공급 서류접수 일정**

구분	청약 접수	호수 배정 및 당첨자 발표	정당 계약
일정	2022.12.12.(월)10:00 ~ 2022.12.14.(수)17:00	2022.12.14.(수) 19:00	2022.12.19.(월) ~ 2022.12.20.(화)
장소	임대사무실 방문접수 계림아이파크SK뷰 115동 107호	임대사무실 접수처 계림아이파크SK뷰 115동 107호	임대사무실 방문계약 계림아이파크SK뷰 115동 107호
청약 접수 구비 서류	• 임대주택공급신청서(접수처비치) • 무주택 서약서(접수처비치) • 인감증명서 및 인감도장 • 신분증 • 가족관계증명서 1통 • 주민등록표등본 1부(모두포함하여 발급, 분리세대의 경우 배우자 주민등록표등본 1통추가) • 주민등록표초본 1통(변동내역 모두포함하여 발급)		
	[대리인 신청시 추가서류] – 배우자포함 • 대리인 신분증 및 도장 • 청약자 인감증명서(용도:청약신청 위임용) • 청약자의 인감이 날인된 위임장		

▣ **우선공급 유의사항**

- 우선공급 후 잔여호실에 대해서 일반공급으로 전환합니다.
- 우선공급 대상자의 경우 당 사업주체가 해당 사실을 사전에 핸드폰 문자 메시지 또는 유선으로 통보할 예정이며 핸드폰 전화번호 변경 및 수신 거부로 인한 미확인, 해당 접수 기간 내 청약 미접수 등의 사유로 인하여 우선 공급 자격이 상실되는 경우 사업주체에게 책임이 없습니다.
- 주택 소유 여부의 판단에 있어 공급신청 당시 제출한 무주택 증명 서류로 우선 입주자 선정을 하고 당 사업주체 검수 결과에 따른 세대원의 주택 소유 여부에 따라 부적격 통보를 받을 수 있습니다.

[일반공급]

▣ **일반공급 신청자격**

- 임차인 모집공고일(2022.12.07.)기준 무주택 세대구성원 전원이 광주광역시 지역에 3개월 전부터 거주한 자. (단, 1세대내 1명만 신청 가능하며 2명 이상 신청하여 당첨될 경우 부적격으로 계약체결이 불가하오니 유의하시기 바랍니다)
- 최초 임차인 모집공고일(2022.12.07.) 현재 만 19세 이상인 국내에 거주하는 대한민국 국적을 가진 자 [국내거소 외국인 및 법인 청약신청 불가]
- 상기 조건을 모두 충족하는 자

▣ **일반공급 청약일정**

구분	청약접수일시	호수 배정 및 당첨자 발표	정당 계약
일정	2022.12.15.(목) 10:00 ~ 2022.12.16.(금) 17:00	2022.12.17.(토) 10:00	2022.12.19.(월) ~ 2022.12.20.(화)
장소	임대사무실 방문접수 계림아이파크SK뷰 115동 107호	임대사무실 접수처 계림아이파크SK뷰 115동 107호	임대사무실 방문계약 계림아이파크SK뷰 115동 107호
청약 접수 구비 서류	• 임대주택공급신청서(접수처비치) • 무주택 서약서(접수처비치) • 인감증명서 및 인감도장 • 신분증 • 가족관계증명서 1통 • 주민등록표등본 1부(모두포함하여 발급, 분리세대의 경우 배우자 주민등록표등본 1통추가) • 주민등록표초본 1통(변동내역 모두포함하여 발급)		
	[대리인 신청시 추가서류] – 배우자포함 • 대리인 신분증 및 도장 • 청약자 인감증명서(용도:청약신청 위임용) • 청약자의 인감이 인된 위임장		

▣ **일반공급 유의사항**

- 본 주택은 타입 구분 없이 1세대 1명만 청약 신청이 가능합니다. 1세대에서 2명 이상 청약을 신청하여 당첨 될 경우 부적격으로 계약체결이 불가능하오니, 이 점 유의하시기 바랍니다
- 신청자 기재사항 및 제출한 서류를 검토하여 당첨자를 선정하며 사업주체는 계약체결 시 동일인의 중복 당첨을 모두 부적격으로 계약이 불가하오니 신청 시 착오 없으시길 바라며, 중복 당첨으로 인한 당첨 탈락에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.
- 신청자의 착오로 인하여 잘못 접수 된 청약 신청분의 당첨으로 인한 불이익에 대하여 사업주체에서 책임지지 않습니다.
- 상기 제출서류는 최초 모집공고일(2022.12.07.) 이후 발행분에 한하며, 인감증명서의 용도란은 공란으로 발급되므로 용도를 본인이 직접 기재하여 제출하시기 바랍니다.
- 부적격된 우선공급은 일반공급으로 전환되며, 정당계약기간 이후 미계약 또는 계약 해제 또는 해지된 주택 등은 사업주체가 선착순으로 공급합니다.
- 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」, 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」 등 관계 법령에 따릅니다.

▣ **공급신청 자격자**

무주택세대구성원으로서 아래의 자를 말하며 이 중 1인이 신청 가능합니다.(민법상 미성년자는 단독세대주이거나 세대주가 아닌 세대원인 경우에는 신청불가)

① 세대주
② 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 세대주의 배우자
③ 세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 세대주의 직계존 · 비속

▣ **무주택 세대구성원 (「주택공급에 관한 규칙」 제2조제2호의3, 제2조제4호)**

주택을 소유하고 있지 않은 아래의 자를 말합니다.

① 공급신청자격자가 속해 있는 세대별 주민등록표상의 공급신청자격자(세대주, 세대주의 배우자 및 직계존 · 비속) 전원(공급신청자 포함)
② 공급신청자격자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있는 공급신청자의 배우자 및 직계존 · 비속
③ 공급신청자격자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자
④ 공급신청자격자와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 공급신청자의 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 공급신청자의 직계존 · 비속

※ 주택소유여부, 중복신청 및 중복입주 확인은 해당세대 (세대구성원 전원을 말함)를 대상으로 합니다.

▣ **주택 소유 여부 확인방법 및 판정기준(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」제14조의 9제4항)**

- 검색대상 : 주택공급신청자와 그 세대원 전원(우선공급의 경우 「도시 및 주거환경정비법 시행령」제69조 ①항 별표3 제2호 가목에서 정한 주택공급 신청자와 그 세대원 전원)
- 주택의 범위 : 건물 등기사항 증명서, 건축물관리 대장 등에 등재된 전국 소재 주택(공유지분으로 주택을 소유한 경우와 주택 용도가 있는 복합건물도 주택으로 봄), 분양권 등
- 주택처분 기준일(제1호와 제2호의 일자가 상이할 경우에는 먼저 처리된 날을 기준으로 함)「 주택공급에 관한 규칙」 제23조 제4항
  1. 건물 등기사항증명서 : 등기접수일
  2. 건축물대장등본 : 처리일
  2의2. 분양권 등에 관한 계약서 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일
  2의3. 제2조 제7호의 2 다목에 따른 분양권 등의 매매계약서
    가. 분양권 등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일
    나. 분양권 등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업 주체와의 계약서상 명의변경일
  3. 그 밖에 주택 소유 여부를 증명할 수 있는 서류 : 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날
- 다음에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 않은 것으로 봄 「주택공급에 관한 규칙」 제53조
  1. 상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 임대사업자로부터 제52조 제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한경우
  2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어있는 주택으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우
    가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택
    나. 85제곱미터 이하의 단독주택
    다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초등록 기준지에 건축되어있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
  3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 임대사업자로부터 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보 받은 날 부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
  4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 「주택법」 제5조제3항에 따라 주택을 건설하여 소유하고 있거나 사업주체가 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획 승인을 받아 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
  5. 20제곱미터 이하의 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대이상의 주택 또는 분양권 등을 소유 하고 있는 사람은 제외함
  6. 건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실 되었거나 주택이 아닌 다른용도로 사용 되고 있는 경우로서 임대사업자로부터 「주택공급에 관한규칙」 제52조 제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 14일 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
  7. 무허가건물 [종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부 개정 법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제8조 및 제9조에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축한 건물을 말한다]을 소유하고 있는 경우. 이 경우 소유자는 해당 건물이 건축 당시의 법령에 따른 적법한 건물임을 증명하여야 한다.
  8. 「주택공급에 관한 규칙」 제27조 제5항 및 제28조 제10항 제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급 받아 분양권 등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권 등을 매수한 사람은 제외한다)

※ 「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항 국토해양부 전산 조회 시 무주택자가 아닌자로 판명된 부적격자는 임대사업자가 그 결과를 통보한 날로부터 14일이내에 소명할 수 있다.

Ⅲ 당첨자 선정 및 동 · 호수 결정

▣ **당첨자 선정 및 동 · 호수 결정방법**

구분	선정 방법
우선 공급	• 기준일은 계림2구역주택재개발정비사업조합 구역지정공람공고일(2012년 08월 10일)로 합니다. • 우선공급은 아래와 같은 순위로 공급되며, 호수 배정은 사업주체에서 공정한 절차에 따라 선착순 배정합니다. • 우선공급 당첨자 발표는 사업주체가 해당 사실을 핸드폰 문자 메시지 또는 유선으로 개별통보할 예정입니다. • 재개발사업에 따른 임대주택공급 순위는 「도시 및 주거환경정비법 광주광역시 조례」 제44조에 따릅니다. 1순위 – 해당 정비구역에 거주하는 세입자로서 세대별 주민등록표상 등재일을 기준으로 정비구역지정을 위한 공람공고일(시행방식이 전환되는 경우에는 사업시행방식 전환을 위한 공람공고일을 말한다) 3개월 이전부터 사업시행계획인가를 받은 후 재개발사업의 시행으로 이주하는 날까지 계속하여 해당 정비구역에 거주하고 있는 무주택세대주. 다만, 신발생 무허가건축물에 거주하는 세입자를 제외한다. 2순위 – 해당 정비구역안의 주택을 공급받을 자격을 가진 분양대상 토지등의 소유자로서 분양신청을 포기한 자(철거되는 주택 이외의 다른 주택을 소유하지 않은 사람에 한한다) 3순위 – 해당 정비구역이외의 재개발구역안의 세입자로서 제1호에 해당하는 입주자격을 가진 무주택 세대주 4순위 – 해당 정비구역에 인접하여 시행하는 도시계획사업(도시 및 주거환경정비법에 따른 정비사업을 제외한다)으로 철거되는 주택의 소유자 또는 무주택세대주로서 구청장이 추천하여 시장이 선정한 자 • 위와 같은 순위 안에서 경쟁이 있는 때에는 해당 정비구역에서 거주한 기간이 오래된 순으로 공급합니다.
일반 공급	• 신청자 전원을 대상으로 사업주체가 공정한 절차에따라 당첨자 선정 및 선착순으로 호수 배정합니다.

Ⅳ 임대차계약 체결 및 임대보증금 납부

▣ **계약체결 일정 및 장소**

- 당첨자는 당첨 동 · 호수의 임대보증금 확인 후 지정된 임대보증금 납부계좌(계약금)로 계약금 납부하고 구비 서류 등을 준비하시어 반드시 지정된 계약기간 내 계약을 체결하여야 합니다.

구분	일 시	장 소
정당계약	2022.12.19.(월) ~ 2022.12.20.(화)	임대사무실 접수처 계림아이파크SK뷰 115동 107호

▣ **계약체결시 구비서류**

구분	구 비 서 류
본인 계약시	① 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권) 사본 ② 주민등록등본 1통 (과거 주소변동 사항 및 변동사유, 세대구성일 및 사유, 발생일 등이 포함되어야 하며, 모집공고일 이후의 발행분) ③ 인감증명서(용도:계약용) 1통 또는 본인서명사실확인서(용도:계약용) 1통 ④ 인감도장 (본인서명사실확인서 제출시 제외) ⑤ 계약금 입금증(무통장입금증 또는 계좌이체 영수증 등)
대리인 계약시 (배우자 포함)	– 본인 이외에는 모두 제3자로 간주하며, 본인 계약시 구비서류 외 아래의 서류 추가 제출 ① 계약자 인감증명서(용도:계약위임용) 1통 ② 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증, 여권) 사본 ③ 계약자 인감도장날인 된 위임장 1통

▣ **계약조건 등**

- 임차인으로 선정된 후 지정된 계약기간 내 계약을 체결하지 아니할 경우에는 계약을 포기한 것으로 간주합니다.
- 상기 주택 계약 시 계약자와 실입주자가 동일하여야 합니다.
- 주민등록번호 위조, 타인의 주민등록증 절취, 청약관련서류 변조 및 도용 등 불법행위로 적발된 경우 계약체결 후라도 당첨 취소 및 고발조치합니다.
- 지정 계약기간 내 계약금 또는 일부금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 계약을 포기한 것으로 간주합니다.
- 계약체결 후 해약하게 되는 경우 계약서 약관에 따라 위약금을 공제합니다.
- 주변단지의 신축으로 인한 건축사항과 아파트 배치, 구조 및 동 · 호수별 위치에 따라 일조권, 조망권, 소음, 진동(주변도로의 비산분진, 소음문제 등을 포함한다) 등으로 환경권 및 사생활 등이 침해될 수 있음을 확인하고 청약신청 및 계약을 체결하여야 하며 이로 인한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 계약기간 이후 발생하는 잔여호실에 대해서 당첨자발표일 이후에 사업주체가 선착순으로 공급합니다.
- 본 주택의 임차인은 임대사업자의 동의 없이 임차인의 지위를 양도하거나, 본 주택을 전대할 수 없습니다. 만약, 임대사업자의 동의 없이 제3자에게 임차권을 양도 및 전대한 경우, 임대사업자는 본 주택의 입주 전에는 임차인과 체결한 계약을 해제하고, 위약금을 청구할 수 있으며, 입주 후에는 임대차계약의 해지, 위약금 청구 외 임차인 및 거주자 등의 즉시 퇴거를 요청할 수 있습니다.
- 당첨자로 선정되거나 계약을 체결한 이후라도 공급자격 적격여부 검색에 따라 당첨 및 계약이 취소될 수 있습니다.
- 이 공고에 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」, 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」등 관계법령에 따릅니다.

▣ **임대보증금 납부계좌 및 납부방법**

구분	금액	금융기관명	계좌번호	예금주	비고
임대보증금	상기 임대조건 호수 및 금액 확인 후 입금	농협은행	351-5950-5951-23	계림2구역주택재개발 정비사업조합	※입금예시 (115동 904호 홍길동 → 115-904홍길동)
관리비 예치금 (선수관리비)	220,000	새마을금고	3002-1998-6414-1	(주)케이비개발	

- 견본주택에서는 현금수납을 하지 않으며, 무통장 입금 시 동 · 호수 또는 청약자 성명을 필히 기재하시어 입금하시기 바랍니다.
- 임대보증금은 지정된 계약기간 내에 상기 계좌로 납부하여야 합니다. 다른 납부 방법은 인정되지 아니하고 무효가 되며, 주택도시보증공사의 임대보증금 보증을 받을 수 없습니다.
- 지정된 잔금 납부일에 무통장 또는 온라인으로 입금하시기 바라며, 임대인은 약정일에 별도의 통보를 하지 않습니다.
- 지정 계약기간 내 계약금 또는 일부금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 계약을 포기한 것으로 간주하며 당첨 효력이 상실됩니다.
- 무통장 입금증은 계약체결 시 지참하시기 바랍니다.(무통장 입금증은 계약금 납부영수증으로 갈음되며, 별도의 영수증은 발행되지 않으므로 필히 보관하시기 바람)
- 잔금을 납부 기한 이후 납부 할 경우에는 체납한 금액에 대하여 아래의 연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

잔금 연체기간	1개월 미만	1개월 이상
적용 연체료율(상법에의한 지체상금 6%)	6%	해지

Ⅴ 입주 일정 안내 및 유의사항

▣ **입주예정일 : 2022년 12월 중 예정**

- 단지 내 지상도로가 없는 일부 세대의 경우는 이삿짐 운반 시 엘리베이터를 사용해야 하며, 단지 내 지상도로가 있더라도 단지배치 특성상 일부세대에는 이삿짐 사다리차 진입이 불가하여, 이사 일정을 본 단지의 관리사무실에서 사전에 일정 협의 후 진행하여야 합니다.
- 임대보증금의 납부 순서는 계약금, 잔금 순서로 납부하고. 잔금 납부는 별도 고지를 생략하오니 계약체결 시 안내한 납부 금액을 입주 전에 납부하여야 합니다.
- 관리비예치금(선수관리비) 일금 220,000원을 지정된 계좌로 납부하여야 하며, 입주 전 한번만 납부하고 퇴거 시 반환합니다.
- 임대보증금 잔금은 입주지정기간 중 실제입주일 또는 입주지정기간 만료일 중 먼저 도래하는 날까지 납부하여야 하며, 잔금 미납부 시 입주가 불가합니다.
- 실입주일이 당초 입주예정일보다 앞당겨질 경우 잔금을 실입주일에 함께 납부하여야 하며, 이 경우에도 선납할인은 적용되지 않습니다.
- 입주 및 키불출 시 잔금 납부영수증(입금증), 관리비예치금 납부영수증(입금증)을 반드시 지참하시기 바랍니다.
- 입주지정기간을 경과하여 입주하는 경우에는 잔금 납부, 거주 여부에 관계없이 입주지정기간 종료일 익일부터 관리비, 연체료 등이 부과됩니다.
- 계약체결 후 입주하지 아니하고 계약을 해지하거나, 입주 지정 기간 종료일 이후 1개월 이내에 입주하지 않고 임대차계약이 해지될 경우 계약금은 해지 위약금으로 대체하고 반환하지 않습니다.

▣ **임대보증금 보호 관련 사항**

- 이 주택은 민간건설임대주택으로 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 및 동법 시행령 제38조에 의거하여 보증보험 가입 대상입니다.
- 사용검사를 받은 날부터 임대의무기간이 종료되는 날까지의 임대보증금은 임대사업자가 선정하는 보증회사에서 보증하며, 그 보증수수료는 현행 관련 법령에 따라 임대사업자가 75%, 임차인이 25%를 부담합니다.
- 임대보증금에 대한 보증에의 가입 및 임대보증금의 보증수수료 납부는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제40조에 의거하여 임대사업자가 하되, 임대보증금의 보증수수료 중 임차인의 부담분은 임대료 납부고지서(또는 관리비 납부고지서) 에 그 내용을 명시하고 임대료(또는 관리비)에 포함하여 고지하거나 별도의 안내문을 통해 청구할 예정입니다.
- 임대보증금 보증의 보증기간은 보증서 발급일로부터 1년이며, 임대보증금이 상승될 경우 임대보증금 보증 또한 변경된 금액으로 발급합니다.

▣ **보증금의 회수와 임대보증금의 보호 관련 사항**

- 「주택임대차보호법」에 의거, 임차인이 임대주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 「주택임대차보호법」상의 일정한 보호를 받게 됩니다.

▣ **임대주택의 양도**

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제1항 및 시행령 제34조 제1항의 규정에 따라 당 아파트의 의무임대기간은 8년 이상으로 입주지정기간 개시일로부터 8년이 지나지 않으면 양도할 수 없습니다.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제2항, 제3항, 제4항 및 시행령 제34조 제3항 각 호에 해당되는 경우에는 임대의무기간 이내에 양도할 수 있습니다.
  – 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 또는 구청장에게 신고한 후 다른 임대사업자에게 양도하는 경우, 이 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 제2항에 따라 임대주택을 양도하는 매매계약서에는 임대주택을 매입하는 자가 임대주택을 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 합니다.
  – 임대사업자가 부도, 파산, 그 밖의 경제적 사정 등으로 임대를 계속할 수 없는 경우에는 임대의무기간 중에도 임대사업자가 아닌 자에게 양도할 수 있습니다.(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조 4항에 따른 허가)

▣ **부대복리시설** : 관리사무소, 보육시설, 어린이놀이터, 경로당, 작은도서관, 주민공동시설, 골프연습장, 휘트니스 등

▣ **사업주체 및 시공회사**

사업주체	계림2구역주택재개발정비사업조합 (200171-0024461)
시공회사	현대산업개발(주) / 에스케이에코플랜트(주)

- 견본주택 위치 : 광주시 동구 계림동 1340, 계림아이파크SK뷰 115동 107호
- 임대문의 : 임대사무실 계림아이파크SK뷰 115동 107호 ☎ 1600-1647, 062-431-5950
- 계림동 계림2구역 주택재개발 정비사업 조합 및 계림동 계림아이파크SK뷰 115동 107호 내 임대사무실에 문의하시길 바랍니다.

▣ **유의사항**

■ **일반공통**

- 이 공고에 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」, 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」등 관계법령에 따르며, 공고 이외에 주택공급 신청자가 주택공급신청 시 알아야 할 사항은 팜플렛, 견본주택의 게시공고 등을 통해 확인하시기 바랍니다.
- 청약신청 및 계약 장소에서 발생하는 각종 상행위(인테리어 시공, 부동산 중개업자의 영업행위 등)는 임대인과는 무관한 사항이므로, 청약 및 계약 시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 당첨 이후 주소 변경이 있을 경우에는 변경 내용을 임대인에게 즉시 서면(주민등록등본 포함) 통보하시기 바랍니다.
- 당첨 및 계약체결 후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 당첨되었을 경우 일방적으로 당첨 및 계약을 취소합니다.
- 계약체결 시 견본주택, 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 추후 이를 확인하지 않음으로써 발생되는 문제는 청약자에게 귀책 사유가 있습니다.
- 광주광역시 및 그 외 지역의 다른 임대아파트의 마감사양, 부대시설, 조경 및 계약조건과 당해 주택을 비교하여 추가적인 마감사양 및 부대시설 · 조경의 설치 및 교체(변경), 계약조건의 변경 등을 요구할 수 없습니다.
- 청약 및 계약 전 현장을 방문하시어 주변여건(혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로, 가스정압시설, 주유소, 송전탑, 집단에너지공급시설, 냄새유발시설)등 주위 환경을 반드시 확인하기 바라며, 현장여건 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없고 단지와 세대의 시설물 등에 대한 추가나 변경을 요구할 수 없습니다.
- 청약상담 등은 청약자의 이해를 돕기 위한 것으로, 상담내용에 대해 공고문 및 관련법령을 통해 청약자 본인이 직접 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 불이익에 대해 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 각종 매체를 통한 홍보물(인터넷, 신문광고, 인쇄물, 판촉물 등)상의 마감재(규격, 재질, 디자인, 색상 등)와 모형도(단지조경 및 시설물 등의 컴퓨터그래픽(CG) 및 모형물 등)는 이해를 돕기 위한 자료이며, 임대계약내용 및 시공에 영향을 미치지 않습니다.
- 입주시 잔금대출(전세자금대출)을 제2금융기관에서 받고자 하는 경우, 채권 양도 · 양수의 문제로 인하여 임대인이 지정한 금융기관만 인정됩니다.
- 본 주택의 단지 내에 건립되는 공유시설물 및 대지는 공동으로 사용합니다.
- 부대복리시설 운영방식 결정, 운용비용 부담 및 운영의 주체는 관리주체(입주자대표회의)에서 주관하며 이에 대하여 이의를 제기할 수 없습니다.
- 입주시 관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 관리주체에 입주 전(입주청소 시) 관리비 선수금을 납부하여야 합니다.
- 견본주택 연출용 시공 부분 또는 카탈로그, 기타홍보물상 조감도 또는 사진은 임대인이 연출한 사항이 포함되어 있으므로, 사업승인도서와 다소 차이가 있을 수 있습니다.
- 당해 주택은 교육청이나 인 · 허가청 요청시 세대별 임대계약 체결 내용과 관련사항을 제출할 수 있으며 이에 청약자는 동의 합니다.
- 당해 주택의 입주 후 불법 구조 변경시 관계법령에 따라 처벌될 수 있으며, 퇴거시 원상복구를 하여야 합니다.
- 주택도시보증공사 보증관련으로 개인정보 요구시 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제23조의 규정에 따라 정보제공을 할 수 있습니다.
- 주민 부대복리시설, 관리사무실 등은 설치공간만 제공되고 법적으로 설치가 의무화된 품목만 시공하므로, 단지 내 관리사무소, 노인정, 주민운동시설 등 주민공동시설내의 집기, 비품, 운영은 입주민들이 자체적으로 유지, 관리 및 운영하여야 합니다.
- 지하 주차장, 부대복리시설 등 단지 내 부대시설 사용에 대하여 각 동별 사용 시 계단실 등의 위치에 따라 거리 차이가 있을 수 있으며, 이의 배치 및 사용상의 문제에 대해 충분히 인지하여야 합니다.
- 관련 법규 및 입주민의 편의시설을 제공하고자 단지 내 주민공동시설(경로당, 휘트니스/G.X룸, 작은도서관, 어린이놀이터 등)이 시공되며, 이에 따라 이와 인접한 세대는 프라이버시 침해 및 소음 등으로 생활의 불편함이 있을 수 있습니다.
- 대피공간은 대피에 지장이 없도록 유지관리 되어야 하며, 대피공간을 창고 등 대피에 장애가 되는 공간으로 사용이 불가합니다.
- 현관 외 공용부분은 확장하여 전유공간화(전실확장) 하거나, 다른 용도로 사용이 불가 하며, 적발될 경우 행정처분을 받을 수 있습니다.
- 일반분양시설인 근린생활시설과 형태(평면, 입면, 재료 등)의 변경에 대해 임대인에게 이의를 제기할 수 없으며, 공동주택간 대지경계가 없는 공유토지로 향후 각 대지 지분에 따른 구획 및 대지분할을 요청할 수 없습니다.
- 항공법 제83조의 규정에 의거 항공장애 표시등이 설치될 수 있으며, 이로 인해 인접세대에 눈부심 현상이 발생할 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 계약체결을 위해 수집한 개인정보는 전산위탁사, 수탁사, 금융기관, 시공사 등에서 계약관리 및 추후 주요일정 통보 등의 목적을 위해 사용될 수 있습니다.

■ **단지내부여건**

- 공용조명, 단지 홍보용 사인물, 영구배수시스템(지하수 차단 및 배출장치) 등 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생되는 유지/보수/관리에 관한 일체의 비용(공용조명, 홍보용 사인물 등)을 부담하여야 합니다.
- 본 단지의 주차대수는 전체세대에 대한 주차대수의 평균대수 이므로 각동과 인접된 주차공간이 평균 주차대수보다 부족하다하여 이의를 제기하거나 추가 주차공간 확보 요청을 할 수 없으며 계약전 반드시 확인 후 계약을 하여야 합니다.
- 본 아파트는 단지 배치상 동별, 향별, 층별 차이 및 세대 상호간의 향 · 층에 따라 일조권, 조망권, 사생활이 침해당할 수 있으므로 이 사실을 사전에 충분히 확인하시기 바랍니다.
- 지하 설비 환기를 위한 환기구가 일부 동의 전 · 후면에 설치되어 있습니다.
- 고층 또는 일부세대의 경우 입주 시 이삿짐 사다리차 이용이 불가능하여 엘리베이터를 이용하여야 합니다.
- 단지 주 출입구에 위치한 저층부 세대는 단지로 출입하는 차량에 의해 소음 및 전조등 등에 의한 사생활 침해가 될 수 있습니다.
- 단지 경계부는 도로와의 높이 차이가 있을 수 있습니다.
- 일부 동은 도로와 인접하고 있어 일부 저층 세대는 조망권 확보에 불리할 수 있으며, 프라이버시가 침해될 수 있습니다.
- 입주 후 일부세대에서 도로 소음으로 인한 피해가 예상되며 이는 당 아파트 임대인 및 광주광역시 동구청에서 책임지지 않습니다.
- 공공장소인 휴게공간과, 부대복리시설, 어린이 놀이터, D/A(기계실, 전기실 등의 급배기구), TOP Light, 상가 등의 단지시설물 설치로 일조권, 조망권, 환경권, 소음피해, 사생활권 침해 등이 발생할 수 있습니다.
- 주출입구, 부출입구, 부대복리시설, 단지 내 상가, 주차출입구 등 각종 시설물 등으로 인접 세대 및 특정 세대의 경우 일조권, 조망권, 환경권, 소음 피해, 사생활권 침해 등이 발생 될 수 있습니다.
- 각 동 옥상부 및 단지 내부에 통신사 중계기 등 유해시설이 설치될 수 있으며 이와 같은 경우 인접 세대는 이를 수용하고 이의를 제기할 수 없습니다.

■ **단지외부여건**

- 본 단지 구성로에서 발생되는 차량 통행으로 인하여 소음이 발생될 수 있으며 이로 인해 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.
- 사업부지 주변 학교 및 학군의 경우 향후 공동주택 입주 시기 및 학생수 등을 감안하여 해당 관청에서 결정하는 사항이므로 자세한 사항은 관할교육청 등 해당 관청에 반드시 문의하여 확인하시기 바랍니다.
- 사업부지 주변 건축물 및 건축물의 신축, 개조 등의 건축행위로 인해 현재와 다르게 일조권, 조망권 및 사생활 침해를 받을 수 있으며, 이는 임대인 및 시공사와 무관한 사항으로 이의를 제기할 수 없습니다.
- 본 공고문에 명기되지 않은 당해 사업부지 주변의 공공시설 및 기반시설의 위치, 주변혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로, 냄새유발시설, 주변개발 등 주위 환경에 대해서 청약 및 계약 전에 견본주택 및 사업부지 현장을 방문하여 반드시 확인하시기 바라며, 추후 본인의 부주의로 인한 미확인 등에 따른 이의를 제기할 수 없습니다.
- 단지 내 지상도로가 없는 일부 세대의 경우는 이삿짐 운반 시 엘리베이터를 사용해야 하며, 단지 내 지상도로가 있더라도 단지배치 특성상 일부세대에는 이삿짐 사다리차 진입이 어렵거나 불가할 수 있습니다.

■ **환경권**

- 건축법 및 주택법을 준수하여 시공한 인접 건물에 의하여 배치구조 및 동호수별 위치에 따라 일조권, 조망권 등의 사생활권의 침해가 있을 수 있습니다.
- 본 아파트는 단지 배치상 동별, 향별, 층별 차이 및 세대 상호간의 향 · 층에 따라 일조권, 조망권, 사생활권 침해가 발생할 수 있습니다.
- 단지주출입구, 부대복리시설, 주차출입구, 문주, 식재 등 단지 내 시설물 등에 의해 특정 세대의 경우 일조권, 조망권 및 환경권 등이 침해될 수 있으며, 야간조명효과 등에 의한 눈부심 현상이 발생 될 수 있습니다.
- 일부 저층 세대의 경우 동 출입구 형태에 따라 동 현관에 따른 시각적 간섭이 발생 될 수 있습니다.
- 단지의 경사지대로 인해 단지 배치 특성상 단지 내 · 외 도로와 단지 내 비상차로 등에 인접한 저층부 세대에는 차량 소음 및 전조등에 의한 사생활권 등의 각종 환경권이 침해될 수 있습니다.
- 단지 내 어린이놀이터는 일부 동에 근접하게 설치되어 있어 소음 및 사생활 침해 등의 피해가 있을 수 있으며, 다른 동에서 이용시 불편할 수 있습니다.
- 아파트 옥탑 층에 의장용 구조물, 항공 장애등, 위성 안테나, 피뢰침 등의 시설물이 설치될 수 있으며, 이로 인한 조망 및 빛의 산란에 의해 사생활 침해를 받을 수 있습니다.
- 본 계약 물건의 계약체결 이후 주변 단지의 신축, 단지 내 공용 시설물 및 도로 선형의 변경, 방음벽, 옹벽, 석축 등의 종류, 높이, 이격거리 등의 변경에 따라 일조권, 조망권, 환경권, 사생활권이 침해될 수 있습니다.
- 단지 배치 상 자전거 보관소, DA(기계 · 전기실 등의 급 · 배기구) 및 쓰레기분리수거장과 인접한 세대는 소음, 냄새, 진동, 해충 등에 의한 사생활권이 침해될 수 있으며, 위치 및 개소는 실제 시공 시 일부 조정될 수 있습니다.
- 단지 배치 특성상 단지 내 · 외 도로(단지주변 도시계획도로 및 지하주차장 출입구 포함)와 단지 내 비상차로 등에 인접한 저층부 세대에는 차량 소음, 자동차 전조등 보행자 등에 의한 사생활권 등의 각종 환경권이 침해될 수 있습니다.
- 주택단지 내 동별 일부 라인은 일조 및 채광 등의 확보에 어려움이 있을 수 있으므로 반드시 각 동별 배치계획을 확인 후 계약하시기 바라며, 이 같은 사항을 미확인하여 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없습니다.
- 아파트 옥탑 및 조경 부위에 이동통신사의 중계기 또는 관련 시설물이 설치될 수 있으며, 이로 인한 조망 및 전자파 등의 문제를 제기할 수 없습니다.

별첨 : HUG주택도시보증공사

임대보증금보증약관(사용검사 후)

제1장 보증채무의 내용

제1조(보증채무의 내용) 공사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.
1. 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 임대보증금을 되돌려 줌.
2. 공사에 신탁등기된 임대주택(이하 "신탁등기"라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.
【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민간임대주택법"이라 함) 제2조 제2호에 따른 민간건설 임대주택이나 같은 법 제18조 제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입 임대주택 또는 동일 주택단지에서 100호 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(이하 "임대주택"이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자 중에서 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다. 다만, 법인인 경우에는 세대별 보증금액 이상으로 전세권 설정 등기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.
【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.
【분양전환】 민간임대주택법 제43조에 따라 임대사업자가 임대사업자가 아닌 자에게 임대주택을 양도함으로써 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.
1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 보증채권자가 보증사고 발생 이후에 납부한 임대보증금.
3. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 해제, 해지 등 종료로 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
4. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
5. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자 · 비용 · 그 밖의 종속채무
6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무
7. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
8. 임대보증금을 제외한 필요비 · 유익비 등의 채무
9. 보증채권자가 보증서 발급 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
10. 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지 통보계좌에 납부한 임대보증금
11. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘게 납부한 임대보증금
12. 주택임대차계약서상 임대보증금에 포함되지 않은 사양 선택 품목(예시 : 홈오토, 발코니샤시, 마이너스옵션 부위, 그 밖의 마감재공사 등)과 관련한 금액
13. 주채무자 · 공동사업주체 · 시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자 · 공동사업주체 · 시공자 등에게 자금조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 빌려 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
14. 보증채권자가 「주택임대차보호법」상의 우선변제권을 취득한 이후 타주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실하여 공사가 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류 · 가압류, 전부 · 추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
16. 보증채권자가 임대주택에 대한 경매 또는 공매 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 등 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
17. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

【마이너스옵션 부위】 마감재 공사 등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위를 말합니다. 이하 같습니다.

제3조 (보증채권자의 협력의무 등)
① 보증채권자는 공사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 저당권 설정 등의 요청에 동의하지 않아야합니다.
② 보증사고가 발생한 경우에 공사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
③ 보증채권자는 공사에 신탁등기 된 임대주택의 경우에는 보증사고 발생 이후부터 임대보증금 및 임대료 등을 공사에 납부해야 합니다.
④ 보증채권자는 주채무자의 부도 · 파산, 사업포기 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우에는 공사에 지체 없이 알려야 합니다.
⑤ 보증채권자가 제1항부터 제4항까지의 규정을 위반해 공사에 손해를 끼친 경우에는 공사는 그로 인해 입은 손해의 배상을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

제2장 보증채무의 청구와 이행절차

제4조 (보증사고)
① "보증사고"는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.
1. 보증기간에 주택임대차계약이 기간만료, 해제, 해지 등 종료된 경우로서 해당 종료일로부터 2월이 경과하도록 정당한 사유없이 임대보증금을 되돌려 받지 못한 때
2. 보증기간에 주채무자가 파산 · 부도, 사업포기 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 공사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우
② "보증사고일"이란 공사가 제1항의 사유로 보증채권자에게 안내문으로 알리면서 다음 각 호에 따라 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.
1. 제1항 제1호의 경우에는 보증이행 청구 접수일
2. 제1항 제2호의 경우에는 부도 · 파산, 사업포기 등 관련 문서 접수일

【정당한 사유】 제4조 제1항 제1호의 '정당한 사유'란 시설물 원상복구비용, 미납 임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어 지지 않아 주채무자가 임대보증금을 되돌려주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

제5조 (보증채무의 이행청구) 보증채권자는 임대차계약기간이 만료되거나 임대차계약을 해제, 해지한 후에 다음 각 항의 서류를 첨부해 보증채무의 이행을 청구해야 합니다. 다만, 제1조제1호에 따라 환급이행을 신청하는 경우 보증채권자는 「민법」제621조, 「주택임대차보호법」제3조의3 및 제3조의4의 규정에 따른 임차권등기를 마친 후(환가절차 종료시 제외)에 보증채무의 이행을 청구해야 하며, 법인인 보증채권자는 공사를 등기권리자로 하는 전세권의 권리이전 부기등기를 완료한 이후 보증채무의 이행을 청구해야 합니다.
1. 보증채무이행청구서 2. 보증서 또는 그 사본 3. 주택임대차계약서 또는 그 사본
4. 임대보증금 납부영수증(무통장입금증 등)
5. 전세권 부기등기(공사를 등기권리자로 하는 전세권 이전의 부기등기) 또는 임차권등기를 마친 부동산등기사항증명서. 다만, 신탁등기 또는 분양전환의 경우에는 제외
6. 해당 임대주택의 경매 또는 공매 절차가 종료된 경우에는 법원 배당표등본 및 부동산등기사항증명서
7. 기타 임대차계약이 기간만료, 해제, 해지 등 종료되었음을 증명하는 서류 등 공사가 필요하여 요구하는 서류

제6조 (보증채무의 이행)
① 공사는 보증사고가 발생한 경우에는 보증사고일로부터 3월 이내(단, 주채무자가 회생절차개시를 신청한 경우에는 회생절차개시 신청일로부터 6월)에 다음 각 호에 따라 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 지체 없이 서면으로 알립니다.
1. 분양전환이 가능한 임대주택사업의 경우로서 신탁등기의 경우 : 공사가 환급이행 또는 분양전환 중 하나의 이행방법 선택
2. 제1호 이외의 경우 : 환급이행
② 환급이행으로 보증채무의 이행방법을 결정한 경우 공사는 제1조 제1호의 환급금액(제2조 제1호에 해당하는 금액은 제외)에서 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 보증채권자에게 지급합니다.
1. 보증채권자가 주채무자에게 부담하는 위약금
2. 임대보증금에서 미납 임대료, 관리상의 비용(관리비 및 도시가스비 등의 미납금, 보증채권자가 책임질 사유로 임대주택을 멸실 또는 훼손한 경우 시설물 원상복구비용 등 손해배상금), 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유로 인해 공사가 부담하는 비용
3. 보증채권자가 주채무자, 해당 임대주택의 양수인 또는 해당 임대주택의 경매 또는 공매절차를 마친 이후 보증되지 않은 임대보증금을 넘어 회수한 금액
③ 보증채권자가 해당 임대주택을 분양전환 받을 경우에는 분양전환가격(보증채권자와 협의된 가격을 말함. 이하 같음)에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금 융자금(융자금이자는 제외함. 이하 같음)을 뺀 금액을 넘는 임대보증금과 제1조 제1호의 환급금액 중 작은 금액에서 제2항 각 호의 금액을 빼고 지급합니다.
④ 공사가 신탁등기의 경우로써 제1조 제2호의 임대보증금을 되돌려 주는 경우 보증채권자는 공사에 해당 임대주택을 인도해야 하고, 공사는 그 주택을 인도받음과 동시에 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 다음 각 호의 금액을 모두 뺀 금액을 지급하며, 분양전환할 경우에는 제1조 제2호의 임대보증금에서 제2항 각 호의 금액을 빼고 산정한 임대보증금이 분양전환가격에서 보증채권자에게 대환되는 주택도시기금을 뺀 금액을 넘는 경우에는 그 넘는 금액을 보증채권자에게 되돌려주고, 부족한 경우에는 그 부족한 금액을 보증채권자가 공사에 납부해야 합니다.

【환급이행】 보증사고시 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도 내 납부한 임대보증금을 되돌려주어 임대보증금을 책임지는 것을 말합니다.

제7조 (보증채무의 이행기한) 환급이행의 경우 공사는 제6조 제1항의 보증채무 이행방법 결정일로부터 1월 이내(단, 분양전환하는 경우에는 이행기한 적용 제외)에 보증채무를 이행합니다. 다만, 보증채권자가 제3조 및 제5조 부터 제6조의 규정에 의한 서류제출 및 의무를 다하지 않은 경우에는 그 의무를 다한 날로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다.

【보증채무 이행방법 결정일】 제6조에 따라 공사가 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 알린 날을 말합니다.

제8조 (지체배상금의 적용) 환급이행의 경우 공사가 제7조에 따른 이행기한에 환급이행을 마치지 못한 경우에는 환급대상금액에 대하여 그 경과일수(이행기한 다음 날부터 환급일까지의 해당 일수)에 환급시점의 주택도시기금 융자금의 연체이율을 적용하여 지체배상금을 지급합니다.

제9조 (분양절차 등) 분양전환을 위한 절차 및 분양전환가격 산정 등 협의가 필요한 경우 민간임대주택법 제52조에 따라 구성된 임차인대표회의를 협의당사자로 할 수 있습니다. 이 경우 구성원 명단 및 그 구성관련 증빙서류(회의록 등)를 제출해야 합니다.

제10조 (대위 및 구상)
① 공사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.
② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 공사에 제출하고 공사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
③ 공사는 보증채권자가 특별한 사유 없이 제2항을 위반한 경우에는 그 위반으로 인하여 취득하지 못한 금액을 보증채권자에게 청구할 수 있습니다.

【구상권】 타인을 대신하여 채무를 변제한 경우 그 타인에게 가지는 상환청구권을 의미합니다. 이하 같습니다.
【대위(代位)】 권리의 주체 또는 객체인 지위에 대신한다는 의미로서 공사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제11조 (보증채무의 성립) 공사의 보증채무는 보증서발급일에 유효하게 성립하며, 보증채권자가 「주택임대차보호법」에 따라 해당 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 봄)을 마치고, 해당 주택임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 때(법인인 경우 전세권설정등기를 마친 때)에 효력이 발생합니다.

제12조 (보증의 실효) 보증서 발급 이후에 보증서에 적힌 임대주택사업에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 변경이 있는 경우에는 그 변경승인일 또는 변경허가일 이후에 납부한 임대보증금에 대하여 보증은 효력을 잃게 됩니다. 다만, 사전에 서면으로 공사의 동의를 얻은 경우에는 그렇지 않습니다.
1. 임대인의 변경 2. 임대주택을 분양주택으로 변경

제13조 (양도 및 질권설정 등 금지) 보증채권자는 이 보증상의 권리 또는 보증서를 양도하거나 질권 설정 등 담보로 제공할 수 없으며, 보증 목적 이외의 용도로 사용할 수 없습니다. 이를 위반한 경우 공사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제14조 (보증채무의 이행장소) 보증채무의 이행장소는 공사의 관할 영업부서로 합니다.

제15조 (분실 및 도난) 보증채권자는 보증서를 분실, 도난 또는 멸실한 경우에는 지체 없이 공사에 신고해야 합니다. 공사는 보증채권자가 그 신고를 하지 않아 일어나는 모든 사고에 대하여 공사는 책임을 부담하지 않습니다.

제16조 (관할법원 및 준거법) 보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 공사가 피고가 되는 경우에는 공사의 관할 영업부서 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 공사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제17조 (약관의 해석)
① 공사는 신의성실의 원칙에 따라 공정하게 약관을 해석해야 하며 보증채권자에 따라 다르게 해석하지 않습니다.
② 공사는 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 보증채권자에게 유리하게 해석합니다.
③ 공사는 이행하지 않는 채무 등 보증채권자에게 불리하거나 부담을 주는 내용은 확대하여 해석하지 않습니다.

제18조 (개인정보보호)
① 공사는 보증의 유지, 관리, 이행금 지급 및 대위권 행사 등을 위해 (신용)정보주체 및 채무자의 동의를 받아 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다. 다만, 공사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 (신용)정보주체 또는 채무자의 동의를 받지 않고 개인(신용)정보를 수집, 이용, 조회 또는 제공할 수 있습니다.
1. 법률에 특별한 규정이 있거나 법령상 의무를 준수하기 위해 불가피한 경우
2. 법령 등에서 정하는 소관 업무의 수행을 위해 불가피한 경우
3. (신용)정보주체와의 계약의 체결 및 이행을 위해 불가피하게 필요한 경우
4. (신용)정보주체 또는 그 법정대리인이 의사표시를 할 수 없는 상태에 있거나 주소불명 등으로 사전 동의를 받을 수 없는 경우로서 명백히 (신용)정보주체 또는 제3자의 급박한 생명, 신체, 재산의 이익을 위해 필요하다고 인정되는 경우
5. 개인정보처리자(신용정보제공 · 이용자)의 정당한 이익을 달성하기 위해 필요한 경우로서 명백하게 (신용)정보주체의 권리보다 우선하는 경우. 이 경우 개인정보처리자(신용정보제공 · 이용자)의 정당한 이익과 상당한 관련이 있고 합리적인 범위를 넘지 않은 경우에 한합니다.
② 공사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.