



평촌자이아이파크 민간임대주택 입주자(임차인) 모집공고

- 본 입주자 모집공고의 내용을 숙지한 후 청약 및 계약에 응하시기 바라며, 미숙지로 인한 착오 행위 등에 대해서는 청약자(향후 임차인으로서의 계약자를 총칭함) 본인에게 책임이 있으니 이 점 유의바랍니다.
- 당해 주택은 「도시 및 주거 환경 정비법」에 따라 주택재개발정비사업의 시행으로 건설되는 임대주택으로 「도시 및 주거 환경 정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관계 법령에 의거 하여 입주자를 모집하는 임대주택입니다.
- 당해 주택의 입주자 모집공고일은 2022년 2월 28일이며 이는 청약 자격과 거주기간 산정, 순위 등의 판단 기준일입니다.
- 당해 주택의 모집공고, 청약, 당첨자 발표(호수 배정) 등 모든 일정은 한국부동산원 청약홈(<https://www.applyhome.co.kr>)에서 진행 및 확인하셔야 합니다.
- 청약 신청 시 유의 사항 및 제한사항 등 본인의 자격 사항에 대해 청약자 본인이 직접 확인 후 청약하시어 불이익을 당하는 일이 없도록 하여 주시기 바랍니다.
- 전화상담 및 청약 상담 등은 청약자의 이해를 돕기 위한 것으로 상담내용에 대해 공고문 및 관련 법령을 통해 청약자 본인이 직접 확인하시기 바라며, 미확인으로 인한 불이익에 대해 임대인에 이의를 제기할 수 없습니다.
- 반드시 입주자 모집공고문의 신청 일자를 확인하신 후 청약하시기 바라며, 해당 청약신청일에 접수하지 않아 발생하는 모든 불이익은 청약자 본인의 책임이오니 유의하시기 바랍니다.
- 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거 환경 정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」 등 관계 법령에 따릅니다.
- 당해 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 의거 임대보증금에 대하여 보증 가입되었으며, 보증수수료는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제40조에 따라 임대사업자와 임차인이 부담 비율로 부담합니다.

보증기관	주택도시보증공사	보증기간	입주지정일부터 1년(매년 갱신)
보증대상	「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조 제3항 각호의 요건을 갖춘 경우는 동법 시행령 제39조의 금액		
보증료	보증기관의 보증요율에 의함.	부담주체	임대인 75%, 임차인 25%(매년 보증수수료를 재산정)
납부방법	임대인 청구시 지정된 계좌로 납부		

- 당해 주택의 임대보증금에 대한 보증과 관련하여 제반 사항은 보증기관의 기준에 따르며 1년을 기준으로 보증하며, 재가입시 주택도시보증공사의 평가 기준에 따라 보증금액 및 보증수수료가 증감할 수 있습니다. 이와 관련하여 계약자는 관련 법령 및 관계기관의 기준에 따르기로 하며 향후 이의를 제기할 수 없습니다.
- 당해 주택은 임차권 양도 및 전대를 허용하지 않습니다.(청약 전 반드시 확인하시기 바랍니다)

- 입주 전에 양도 및 전대한 경우 임대인은 청약자의 임차권을 박탈하고 기 납부한 계약금을 위약금으로 공제하며, 입주 후 양도 및 전대한 경우에도 임대차 계약을 해지하며 청약자에게 위약금을 부과하고 퇴거 조치 합니다.
- 임대사업자 또는 관리주체가 전대 확인 및 건물점검, 수리하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우에는 이를 거부 할 수 없습니다.
- 당해 주택은 연 5% 범위내에 임대보증금 및 임대료를 인상할 수 있습니다.
- 당해 주택은 입주자 모집공고일(2022. 02. 28.) 현재 무주택 세대 구성원에게 1세대 1주택 기준으로 공급(1세대 2인 이상 청약하여 당첨된 경우 모두 부적격처리 됨)하며, 입주자 모집공고일부터 입주 시까지 무주택 세대 구성원 요건을 유지하여야 합니다.(법인 청약 불가)
- 형제자매, 친척, 사위, 며느리, 시부모, 장인, 장모, 동거인 등은 세대주와 등본에 함께 등재된 경우라도 세대원에 해당 되지 않으므로 공급신청 자격이 없습니다.
- 주택 소유 조회 결과는 통보(유선 또는 우편)할 예정이며, 유주택자로 판명 시 계약체결이 불가합니다.
- 당해 임대주택은 임곡3지구주택재개발정비사업조합에서 건축한 임대주택으로써 2021년 7월 6일 “임대주택 포괄 양수도 계약”을 체결하였으며, 추후 보존등기가 완료 후 임대인의 자격이 위 조합에서 포괄양수인으로 변경되므로 이점 참조하시기 바랍니다.

I

공급내역 및 임대조건

- 본 건축물은 경기도 안양시 동안구 도시정비과-19659호(2021.12.29.) 준공 인가를 받은 건축물임
- 공급위치 : 경기도 안양시 동안구 비산로 22, 119동(비산동, 평촌자이아이파크)
- 공급규모 및 내역 : 지하5층 지상29층 22개동 총 2737세대 및 부대 복리시설 중 임대 분양분 175세대 중 90세대 일반 공급
- 공급대상

(단위:m²,세대)

주택관리번호	타입	주 택 공 급 면 적					공급 세대수	일반 공급	비고
		세대별 공급면적			기타공용면적 (지하주차장포함)	계약면적			
		주거 전용면적	주거 공용면적	소계					
2022950014	39	39.9368	19.1726	59.1094	30.2077	89.3171	90	90	우선 공급은 기존 세입자 대상으로 공급 완료되었으며, 우선 공급 세대 중 계약 취소 세대는 일반 공급 전환 가능

- 2016.11.15. 「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정으로 인해 주택형 표기 방식이 기존(전용면적+주거 공용면적)에서 주거전용면적만 표기하도록 변경되었으니 이 점 유념하시어 청약 신청 바랍니다. [평형 환산 방법 : 공급면적(m²) × 0.3025 또는 공급면적(m²) ÷ 3.3058]
- 주거전용면적은 주거의 용도로만 쓰이는 면적이며, 주거공용면적은 계단, 복도, 공동현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적임. 또한 그 밖의 공용면적은 주거

- 공용면적을 제외한 지하층 등의 공용면적으로, 상기 계약 면적에는 지하 주차장, 관리사무소, 주민공동시설, 기계·전기실 등의 기타 공용면적이 포함되어 있습니다.
- 부대시설 중 근린생활시설(상가) 및 보육시설 등 별도 분양 및 임대하는 시설들의 운영권 및 수익 부분은 임대인의 권리로서 별도 구획이 불가하므로 향후 각 대지 지분에 따른 구획 및 분할을 요청할 수 없습니다.
 - 면적은 소수점 4째 자리까지 표현되므로 면적 계산상 소수점 5째 자리에서 버림 방식으로 인해 계약 면적은 소수점 이하에서 약간의 오차가 생길 수 있으며 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
 - 상기 공부상 면적과 대지 지분은 법령에 따른 공부 정리 절차, 실측 정리 또는 소수점 이하 단수 정리에 따라 계약 면적과 등기 면적의 차이가 발생할 수 있으며, 이는 임대보증금과 영향을 미치지 않습니다.
 - 난방방식은 지역난방 열병합 방식입니다.

■ 임대기간

- 당해 주택의 임대 기간은 10년이며 임대 의무기간 경과 후 분양 전환되는 주택입니다.
- 당해 주택의 임대차 계약 기간은 2년이며, 계속 거주를 희망하는 경우에는 「민간임대주택 특별법」 등 관계 법령에서 정한 입주자 요건을 충족하는 자에 한하여 임대차 계약을 갱신합니다.

■ 전세보증금 및 납부일정 등

(단위: 세대,원)

타입	대상 세대		전세보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	비고
	동	호수		계약시	계약일로부터 2개월	
39	119	109	270,560,000	27,056,000	243,504,000	
39	119	201	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	202	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	203	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	204	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	205	275,900,000	27,590,000	248,310,000	

타입	대상세대		전세보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	비고
	동	호수		계약시	계약일로부터 2개월	
39	119	206	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	207	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	208	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	209	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	210	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	211	275,900,000	27,590,000	248,310,000	
39	119	301	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	302	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	303	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	304	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	305	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	307	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	308	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	309	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	310	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	311	279,460,000	27,946,000	251,514,000	

타입	대상세대		전세보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	비고
	동	호수		계약시	계약일로부터 2개월	
39	119	401	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	402	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	403	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	404	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	405	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	406	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	407	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	408	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	409	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	410	279,460,000	27,946,000	251,514,000	
39	119	501	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	504	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	505	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	506	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	507	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	508	282,130,000	28,213,000	253,917,000	

타입	대상세대		전세보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	비고
	동	호수		계약시	계약일로부터 2개월	
39	119	509	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	601	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	603	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	604	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	605	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	607	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	608	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	609	282,130,000	28,213,000	253,917,000	
39	119	701	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	702	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	704	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	705	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	707	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	708	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	709	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	802	284,800,000	28,480,000	256,320,000	

타입	대상세대		전세보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	비고
	동	호수		계약시	계약일로부터 2개월	
39	119	803	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	804	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	805	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	807	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	808	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	809	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	810	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	902	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	904	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	905	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	907	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	908	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	909	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	910	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	1004	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	1005	284,800,000	28,480,000	256,320,000	

타입	대상세대		전세보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	비고
	동	호수		계약시	계약일로부터 2개월	
39	119	1007	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	1008	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	1009	284,800,000	28,480,000	256,320,000	
39	119	1107	287,470,000	28,747,000	258,723,000	
39	119	1108	287,470,000	28,747,000	258,723,000	
39	119	1208	287,470,000	28,747,000	258,723,000	
39	119	1308	287,470,000	28,747,000	258,723,000	
39	119	1408	287,470,000	28,747,000	258,723,000	
39	119	1708	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	1709	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	1806	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	1807	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	1808	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	1809	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	1906	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	1907	291,030,000	29,103,000	261,927,000	

타입	대상세대		전세보증금	계약금(10%)	잔금(90%)	비고
	동	호수		계약시	계약일로부터 2개월	
39	119	1908	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	2006	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	2007	291,030,000	29,103,000	261,927,000	
39	119	2008	291,030,000	29,103,000	261,927,000	

- 상기 주택형별 임대조건은 임대사업자가 정하여 안양시청 주택과에 신고한 금액으로서 변경할 수 없습니다.
- 상기 임대조건(임대보증금)은 층·호수별로 금액이 다를 수 있으니, 계약사무실 방문시 직접 확인하시기 바랍니다.
- 임대인에게 임대보증금을 이자 없이 예치하여야 하며 예치한 임대보증금은 임대차 계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 주택을 명도함과 동시에 반환합니다.
(임대보증금을 반환할 경우 관리비 등 제반 납부 금액과 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 연체료, 위약금, 불법 거주에 따른 배상금, 손해금, 대출금 등에 대한 잔액이 있는 경우, 채권양도 등 선 순위자에게 반환할 채권, 확정판결에 의한 제3자의 채권추심 등이 있을 경우 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환함)

■ 임대주택 분양 전환 기준

- 당해 임대주택은 10년동안 임대 후 분양 전환되는 임대주택입니다. 단, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항에 해당하는 경우에는 조기 분양 전환될 수 있습니다.
- 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 분양 전환을 희망하는 세대에게 우선 분양합니다.
- 임차인이 우선 분양을 희망하지 아니한 경우는 임대사업자가 제 3자에게 임의 분양합니다.

II

청약 자격 및 입주자 선정 방법

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제79조 제6항. 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제69조 별표3, 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 제14조의3 별표1, 「경기도 도시 및 주거환경정비 조례」 제29조에 의하여 임차인을 선정합니다.

■ 일반공급(90세대)

- 한국부동산원 청약홈(<https://www.applyhome.co.kr>)에서 무작위로 전산 추첨하여 당첨자를 결정합니다.

- 입주자 모집 공고일(2022. 02. 28.(월)) 현재 만 19세 이상인 대한민국 국적을 가진 자 중 (국내 거소 외국인 및 법인 청약 신청 불가)
- 무주택 세대구성원 세대내 1세대 1주택 기준 공급하며(1세대 2인 이상 청약하여 당첨된 경우 모두 부적격처리 됨), 상기 주택 계약 시 계약자와 실입주자가 동일하여야 합니다.

• 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」 제2조 제2호의3, 제2조 제4호)

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(이하 같음)
 - 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)

■ 주택 소유 여부 확인방법 및 판정 기준(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의9 제4항)

- 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 신고 된 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 통보 받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우

2. 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어있는 주택으로서 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당주택건설 지역에 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 소득하고 있는 사람은 제외한다.

6. 건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실 되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용 되고 있는 경우로서 임대사업자로부터 「주택공급에 관한 규칙」 제52조 제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 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 공급받아 분양권 등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권 등을 매수한 사람은 제외한다)

※「주택공급에 관한 규칙」 제52조제3항 국토교통부 전산 조회 시 무주택자가 아닌자로 판명된 부적격자는 임대사업자가 그 결과를 통보한 날로부터 14일이내에 소명 할 수 있습니다.

■ 입주자 선정 방법

•일반공급자는 한국부동산원 청약Home(<http://www.applyhome.co.kr>)에서 무작위로 전산 추첨하여 당첨자를 결정합니다.

■ 유의 사항

- 1세대내 무주택세대 구성원 중 1인만 신청 가능하며, 신청자 및 그 세대원(부부포함)이 각각 신청, 중복 청약하여 당첨될 경우 모두 부적격 당첨으로 당첨이 취소됩니다.
(계약체결 불가)
- 청약신청시 신청자의 착오로 인한 잘못된 신청에 대해서는 수정접수가 불가하며, 이에 대한 책임은 청약신청자에 있으므로 유의하시길 바랍니다.
- 구비서류 미비자는 접수가 불가하며, 접수 마감 시간 이후에는 추가로 접수하지 않으니 유의하시길 바랍니다.(신청자, 배우자, 세대원 등의 관계 및 신청자격 적격 여부 확인을 위해 추가로 별도 서류 제출을 요구할 수 있음)
- 예비당첨자는 별도로 선정하지 않으며 지정계약일 이후 당 사업시행자가 임의 방식으로 진행합니다.
- 이 공고문에 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」, 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」 등 관계법령에 따릅니다.

■ 일반 공급 신청 자격

구분	자격요건
일반공급 (90세대)	- 입주자 모집공고일(2022.02.28.) 현재 만 19세 이상인 대한민국 국적을 가진 자(국내거소 외국인 및 법인 청약 신청 불가) (무주택 세대구성원 세대내 1세대 1주택만 청약 신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약 신청 시 청약 모두를 무효 처리하오니 유념하여 주시기 바랍니다.)

■ 일반 공급 유의 사항

- 일반 공급 대상자는 청약, 당첨자 발표(호수배정)등 모든 일정은 한국부동산원 청약홈(<http://www.reb.or.kr>)에서 진행 및 확인하셔야 합니다.
- 상기 일반공급 신청은 17:30까지이며 이후에는 청약 신청이 되지 않으므로 유의하시기 바랍니다.
- 상기 제 증명 서류는 입주자모집공고일 이후 발행 분에 한 합니다. (단, 주민등록상 변경이 있을 경우 즉시 변경서류를 제출하여야 합니다.)
- 무주택 세대구성원 세대내 1세대 1주택만 청약 신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약 신청 시 청약 모두를 무효 처리하오니 유념하여 주시기 바랍니다.
- 예비 당첨자는 별도로 선정하지 않으며 지정계약일 이후 사업주체가 임의 방식으로 진행합니다.

■ 일반 공급 당첨자 서류접수 일정 및 장소

구분	접수 일자	서류 접수 장소	구비서류	비고
일반공급(90세대)	2022. 03. 12.(토) ~ 2022. 03. 16.(수) 10:00~17:00	경기도 안양시 동안구 비산로 22, 평촌자이아이파크 119동 107호	◎ 임대주택공급신청서(접수처에 비치) ◎ 신분증, 도장, 주민등록등본, 주민등록초본	[대리신청시 구비서류] ·청약자 기본구비서류 ·청약자 인감증명서 1부(본인발급용) ·대리인 신분증, 도장 ·위임장

■ 일반 공급 신청 일정 및 장소

구분	접수 일자
일반공급(90세대)	2022. 03. 07(월) ~ 2022. 03. 08(화) 09:00 ~ 17:30 인터넷 접수 한국부동산원 청약home(https://www.applyhome.co.kr) (법인은 청약 접수 불가)

■ 추첨 및 당첨자 발표

- 추첨 : 한국부동산원 전산 추첨을 통해 신청 타입별 동·호수를 무작위로 전산추첨하여 당첨자를 결정합니다.
- 당첨자 확인은 상기 장소에서 본인이 직접 확인하여야 하며, 착오방지를 위하여 전화로는 확인이 불가하며 개별통보는 하지 않습니다.

당첨자 발표 일시	당첨자 발표 장소
2022. 03. 11.(금) 16시	한국부동산원 청약홈(http://www.applyhome.co.kr) ※ 스마트폰앱으로도 가능(구글플레이스토어, 애플앱스토어에서 “청약홈” 검색)

■ 청약신청금 납부방법

구 분	청약신청금	내 용
모든 타입 공통	100,000원 (금 일십만원)	•청약 신청 시 : 청약home 홈페이지 및 스마트폰을 통한 인터넷 납부 •주택청약 참가은행 (국민, 신한, IBK기업, 수협, 농협, 우리, SC제일, KEB하나, 대구, 부산, 광주, 제주, 전북, 경남, 씨티)에 입출금 통장 개설 후 청약신청금 이상을 예치하고 청약에 참가해야 함(인터넷 청약 시 거래은행 계좌에서 출금)

■ 인터넷 청약 서비스 안내 청약 신청일(2022년 3월 7일(월) ~ 2022년 3월 8일(화) 09:00~17:30)

구 분	내 용
이용안내	• 거래은행 인터넷뱅킹 가입(공동인증서 또는 금융인증서 보유)하신 분으로 거래은행 출금계좌에 청약신청금 이상의 출금 가능한 잔액을 유지하고 있어야 함(이체한도 확인)
이용방법	• (모든 은행 이용자) 한국부동산원 청약Home ① 접속 : 청약Home 홈페이지(www.applyhome.co.kr)접속 → 청약신청 → '오피스텔/도시형생활주택/민간임대' → 청약신청하기 ② 청약 : 인증서 로그인 → 주택명 및 타입 선택 → 청약 신청 시 유의사항 확인 → 연락처 등(연락주소, 연락처) 입력 → 청약신청내역 확인 및 청약신청금 출금계좌번호, 비밀번호 입력 → 인증서 비밀번호 입력 → 청약접수완료 → 신청내역조회 ※ 스마트폰앱으로도 가능(구글플레이스토어, 애플앱스토어에서 "청약홈" 검색)

•상기 신청마감 17:30은 청약접수 완료 기준으로 17:30이 경과하면 청약이 되지 않으므로 유의하시기 바랍니다.

■ 청약신청 시 유의사항

- 건본주택에서는 청약신청을 할 수 없습니다.
- 신청자의 착오로 인하여 잘못 접수된 청약 신청분의 당첨으로 인한 불이익에 대하여 당사 사업주체 및 은행에서는 책임지지 않습니다.
- 한국부동산원에서는 당첨자 선정 시 신청자격 및 신청건수에 대한 확인은 하지 않으며, 신청자 기재사항만으로 당첨자를 선정하여 사업주체는 계약체결 시 동일인의 중복 당첨을 모두 무효처리하오니 신청 시 착오 없으시길 바라며, 중복 당첨으로 인한 당첨 탈락에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.
- 청약신청 시 은행에서는 신청자격을 확인(검증)하지 않고 신청자 기재(입력)사항으로 신청을 받으며, 당첨자에 한하여 계약체결 시 사업주체에서 주민등록표 등·초 등 관련 서류를 청구하여 신청자격 유무를 대조, 확인 후 일치할 경우에 한하여 계약체결이 가능함을 유의하시기 바랍니다.

■ 일반공급 청약신청금 환불방법

- 청약 시 환불 신청한 계좌가 환불계좌 오류 및 환불불가 계좌일 경우 사업주체가 책임지지 않습니다.
- 당첨자의 청약신청금도 계약금의 일부로 대체되지 않고 일괄 환불되며 환불금액은 직접 확인하시기 바랍니다. (※환불계좌 명의자와 청약자 명의가 동일해야 환불이 가능합니다.)
- 청약신청금에 대한 환불 시 기간이자는 지급되지 않습니다.

구 분	환불방법
환불대상	• 당첨자 및 낙점자를 포함하여 신청자 전원
환불기간	• 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후. 단, 토/일요일 또는 공휴일인 경우 제외
인터넷 청약자	• 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 청약자가 신청 시 신청자가 입력한 본인 명의의 청약신청금 출금계좌로 자동 환불
은행(창구)청약자	• 자동환불 신청자 : 청약 시 접수은행에 개설 된 청약자 본인명의 계좌로 자동환불을 신청한 자는 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 자동 환불 됨 • 자동환불 미신청자 : 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후에 청약 접수은행을 직접 방문하여 환불 받아야 함

III

건본주택 개방 일시 및 장소

단 지 명	개방 일시	개방 장소
평촌자이아이파크	2022. 03. 12.(토) ~ 2022. 03. 25.(금) 10:00 ~ 17:00	119동 107호

- 건본주택은 사전에 별도 개방 하지 않으며, 당첨자 발표 후 서류 접수자에 한해 건본주택에 입장 할 수 있습니다.

IV

임대차계약 체결 및 계약금 납부

■ 계약시 구비서류

구분	계약체결 및 장소	구비서류	
일반 공급	· 2022. 03. 12.(토) ~ 2022. 03. 25.(금) (14일간) 10:00 ~ 17:00 · 장소 : 경기도 안양시 동안구 비산로 22, 평촌자이아이파크 119동 107호	본인 계약시 (공통)	• 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) 사본 • 주민등록등본 및 주민등록초본 • 본인 도장
		대리인 계약시 (배우자 포함)	본인 계약시 구비 서류 외 • 위임장 • 인감증명서(본인발급용) 1통 • 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) 사본 • 대리인 도장 • 가족관계증명서(직계존비속 또는 형제·자매 한정)

•상기 계약기간 이후 발생하는 잔여 세대는 민간임대주택에 관한 특별법 제42조 제1항 제2호 규정에 의해 임대인이 공급합니다.

■ 전세보증금, 청약신청금 납부계좌 및 납부방법

구분	금액	납부계좌	금융기관명	예금주	비고
전세보증금	상기 임대조건 호수 및 금액 확인 후 입금	140-013-533248	신한은행	임곡3지구주택재개발 정비사업조합	※ 입금예시 119동 904호 홍길동 -> 1190904홍길동
관리비 예치금(선수관리비)	180,000	9002-1980-5541-0	새마을금고	우리관리(주) (평촌자이아이파크)	

•건본주택에서는 현금수납을 하지 않으며, 무통장 입금 시 동·호수 또는 청약자 성명을 필히 기재하시어 입금하시기 바랍니다.

•상기 계좌로 납부하지 아니한 어떠한 임대보증금 납부 방법도 정당한 납부로 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 일부 금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 당첨 효력이 상실됩니다.
- 무통장 입금증은 계약 체결 시 지참하시기 바랍니다.(무통장 입금증은 계약금 납부영수증으로 같음되며, 별도의 영수증은 요구시 발행 됩니다.)

■ 보증금의 회수와 임대보증금의 보호 관련 사항

- 주택임대차보호법에 의거 주택의 인도와 주민등록을 마치고 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 주택임대차보호법상의 일정한 보호를 받게 됩니다.
- 당해 주택은 임대차계약 체결이후 주택도시보증공사의 임대보증금 보증에 가입되어 있으며 이에 따라 임대보증금에 대한 보호를 받을 수 있으며, 주택도시 보증공사의 임대보증금 보증에 따른 제한이 있을 수 있습니다.

■ 입주 일정 안내

입주 지정 기간

2022년 3월 12일(토) ~ 2022년 4월 30일(토)

- 2022년 3월 11일 당첨자 발표이후 일반공급자 적격자에 한하여 잔금을 선납하신 당첨 세대는 즉시 입주가 가능합니다.
- 임대보증금의 납부 순서는 계약금, 잔금 순서로 납부하고, 잔금 납부는 별도 고지를 생략하오니 계약 체결 시 안내한 납부 금액을 입주 전에 납부하여야 합니다.
- 관리비에치금(선수관리비) 확인하시고 지정된 계좌로 납부하여야 합니다 (퇴거시(이사) 관리비 예치금을 상환함)
- 키볼출 및 입주시 잔금 납부 영수증, 관리비 예치금 납부 영수증을 꼭 지참하셔야 관리사무소 및 분양사무실에서 입금확인이 되어 빠른 일처리가 가능합니다.
- 계약 체결 후 입주하지 아니하고 계약을 해지하거나, 입주 지정 기간 종료일 이후 1개월 이내에 입주하지 않고 임대차계약이 해지될 경우 계약금은 해지 위약금으로 대체하고 반환하지 않습니다.
- 토, 일, 공휴일에 입주를 원하는 분은 입주 전 평일 (10:00 ~ 16:00)까지 잔금 납부 및 완납 확인을 하시기 바랍니다.
- 입주시 관리 운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 일금 180,000원의 관리비 예치금을 부과하며, 입주 전 한번만 납부하고 퇴거 시 반환합니다.
- 계약 이후 잔금 납입일로부터 관리비가 부과됩니다.
- 잔금을 납부 기한 이후 납부할 경우에는 체납한 금액에 대하여 아래의 연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 한다.

연체기간	1개월 미만	1개월 이상
적용 연체료율	10%	해지

■ 유의사항

■ 일반 공통 유의사항 (반드시 확인하시어 착오 없으시기 바랍니다)

- 이 공고에 명시되지 않은 사항은 「도시 및 주거환경 정비법」, 「주택법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」 등 관계법령에 따르며, 관계법령을 확인 하시기 바랍니다.
- 당첨 이후 주소 변경이 있을 경우에는 변경 내용을 임대인에게 즉시 서면(주민등록등본 포함) 통보하시기 바랍니다.
- 계약체결 시 견본주택, 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 추후 이를 확인하지 않음으로써 발생하는 문제는 청약자에게 귀책 사유가 있습니다.
- 경기도 안양시 및 그 외 지역의 다른 임대아파트의 마감사양, 부대시설, 조경 및 계약조건과 당해 주택을 비교하여 추가적인 마감사양 및 부대시설·조경의 설치 및 교체(변경), 계약조건의 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.
- 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.
- 관련 법규 및 입주민의 편의시설을 제공하고자 단지 내 주민공동시설(실내 골프연습장, 피트니스/G.X룸, 도서관&독서실, 게스트하우스 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 불가하며, 적발될 경우 행정처분을 받을 수 있습니다.
- 계약체결을 위해 수집한 개인정보는 전산위탁사, 수탁사, 금융기관, 시공사 등에서 계약관리 및 추후 주요일정 통보 등의 목적을 위해 사용될 수 있습니다.

■ 단지내부여건

- 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.
- 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.

■ 임대인 및 시공사

구 분	회 사 명	등록번호
임 대 인	임곡3지구주택재개발정비사업조합	
시 공 사	GS건설, HDC현대산업개발	

■ 상기 임대주택은 임곡3지구주택재개발정비사업조합에서 건축한 임대주택으로써 2021년 7월 6일 “임대주택 포괄 양수도 계약”를 체결하였으며, 추후 보존등기가 완료 후 임대인의 자격이 위 조합에서 포괄양수인으로 변경되므로 이점 참조하시기 바랍니다.

■ 견본주택 위치 : 경기도 안양시 동안구 비산로 22, 119동 107호(비산동, 평촌자이아이파크)

■ 임대문의 : 임대사무실 ☎ 010-4120-4608, 010-4184-7234, 010-6472-7234

■ 비산동 임곡3지구 주택재개발 정비사업 조합 및 임곡임대주택 주식회사 임대사무실에 문의하시길 바랍니다.

※ 본 입주자모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문 사항에 대하여는 견본주택 및 임대인에게 문의하여 재확인하시기 바랍니다.

※ 기재사항의 오류가 있을 시는 관계 법령이 우선합니다.

임대보증금보증약관(사용검사 후)

개정 2006.12. 8
개정 2007. 8.28
개정 2008.12.30
개폐정리 2013. 6.10
개폐정리 2015. 6.30
개정 2016. 1.19
개정 2017. 6.12
개정 2017. 7.20
개폐정리 2017.10.11
전부개정 2017.11.27
개정 2019.

제1조(보증채무의 내용)

보증회사는 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. 보증회사에 신탁등기된 임대주택(이하 “신탁등기”라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【보증회사】 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 설정 금액과 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 보증회사의 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. 보증회사가 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 임대보

증금

14. 보증채권자가 「주택임대차보호법」상의 우선변제권을 취득한 이후 타주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실하여 보증회사가 주채무자에 대한 구상권 행사에 제한이 있는 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 보증회사에 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 임대보증금 반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 보증회사에 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 공사등을 수분양자가 시공하는 조건으로 분양가를 사전에 할인 받고 수분양자가 자기 책임하에 시공한 공사부위를 말합니다. 이하 같습니다.

제3조 (보증채권자의 협력의무 등)

- ① 보증채권자는 보증회사의 사전동의 없이 주채무자 등으로부터 저당권 설정 등의 요청에 동의하지 않아야 합니다.
- ② 보증사고가 발생한 경우에 보증회사는 보증채권자에게 보증채무의 이행에 필요한 자료의 제출, 조사의 협조 등을 요구할 수 있으며, 보증채권자는 특별한 사유가 없으면 이에 응해야 합니다.
- ③ 보증채권자는 보증회사에 신탁등기 된 임대주택의 경우에는 보증사고 발생 이후부터 임대보증금 및 임대료 등을 보증회사에 납부해야 합니다.
- ④ 보증채권자는 주채무자의 부도·파산, 사업포기 등의 사실을 통지받거나 알게 된 경우에는 보증회사에 지체 없이 알려야 합니다.
- ⑤ 보증채권자가 제1항부터 제4항까지의 규정을 위반해 보증회사에 손해를 끼친 경우에는 보증회사는 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 보증회사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우
- ② “보증사고일”이란 보증회사가 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 보증회사를 등기관리자로 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(보증회사를 등기관리자로 하는 전세권 이전의 부기등기) 또는 임차권등기를 마친 부동산등기사항증명서. 다만, 신탁등기 또는 분양 전환의 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 보증회사가 필요하여 요구하는 서류

제6조(보증채무의 이행)

- ① 보증회사는 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 : 보증회사가 환급이행 또는 분양전환 중 하나의 이행방법 선택

2. 제1호 이외의 경우 : 환급이행

② 환급이행으로 보증채무의 이행방법을 결정한 경우 보증회사는 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 보증회사가 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(융자금이라는 제외함. 이하 같음)을 뺀 금액을 넘는 임대보증금과 제1조 제1호의 환급금액 중 작은 금액에서 제2항 각 호의 금액을 빼고 지급합니다.

④ 보증회사가 신탁등기의 경우로써 제1조 제2호의 임대보증금을 되돌려 주는 경우 보증채권자는 보증회사에 해당 임대주택을 인도해야 하고, 보증회사는 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 보증회사에 납부해야 합니다.

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

제7조(보증채무의 이행기한)

환급이행의 경우 보증회사는 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 보증회사가 보증채무의 이행방법을 결정하여 보증채권자에게 알린 날을 말합니다.

제8조(지체배상금의 적용)

환급이행의 경우 보증회사가 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 보증회사가 보증채무를 이행한 경우에는 주채무자에게 구상권을 가지며, 보증채권자가 주채무자에게 가지는 권리를 대위해 가집니다.
- ② 보증채권자는 지체 없이 제1항의 권리를 보전하거나 행사하는데 필요한 서류를 보증회사에 제출하고 보증회사가 요구하는 조치를 취해야 합니다.
- ③ 보증회사는 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 보증회사가 보증채권자인 분양계약자의 지위를 이어받아 채무자인 주채무자 등에게 권리를 행사함을 말합니다. 이하 같습니다.

제3장 보증채무의 성립과 효력

제11조(보증채무의 성립) 보증회사의 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 보증회사의 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 보증회사는 보증책임을 부담하지 않습니다.

제4장 그 밖의 사항

제14조(보증채무의 이행장소)

보증채무의 이행장소는 보증회사의 관할 영업점으로 합니다.

제15조(분실 및 도난)

보증채권자는 보증서를 분실·도난 또는 멸실한 경우에는 지체 없이 보증회사에 신고해야 합니다. 보증회사는 보증채권자가 그 신고를 하지 않아 일어나는 모든 사고에 대하여 보증회사는 책임을 부담하지 않습니다.

제16조(관할법원 및 준거법)

보증에 관한 소송은 피고 소재지 법원을 관할법원(단, 보증회사가 피고가 되는 경우에는 보증회사의 관할 영업점 또는 본사 소재지 관할법원으로 함)으로 하되, 보증채권자와 보증회사 간에 별도의 합의가 있는 경우에는 그에 따르며, 이 약관에서 정하지 않은 사항은 대한민국법령에 따릅니다.

제17조(약관의 해석)

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

제18조(개인정보보호)

- ① 보증회사는 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, 보증회사는 「개인정보 보호법」, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 등 관계 법령이 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어

는 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 보증회사는 보증과 관련된 개인(신용)정보를 안전하게 관리해야 합니다.

부 칙<2019. 9.27>

이 약관은 2019년 10월 7일부터 시행한다.

부 칙<2019.10.24>

이 약관은 2019년 10월 24일부터 시행한다.