



제3회차 임대차계약 체결 안내문

고객님의 가정에 건강과 행복이 항상 함께하시길 기원합니다.

임주자님께서 거주하고 계시는 남양주별내 상록리슈빌 아파트는 10년 임대 후 분양 전환되는 공공 임대주택으로서 2017. 8.31. 제2회차 임대차 계약기간이 만료됨에 따라 제3회차 임대차계약 체결에 관하여 다음과 같이 안내하오니 임대차계약 갱신 대상자님께서서는 구비서류를 지참하여 계약기간 내에 계약 체결을 하여 주시기 바랍니다.

1. 계약체결 대상자

- 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호에 해당되지 않는 계약자
- 제2회차 임대차 계약기간 만료일이 2017. 9.30. 이내인 계약자

2. 계약일시 및 장소

- 계약일시 : 2017. 8. 18.(금) ~ 2017. 8. 20.(일) 10:00 ~ 17:00
- 계약장소 : 단지 내 관리사무소

※ 부득이한 사유로 상기 계약일시 이후에 계약을 체결하실 분은 **공단 주택사업실(서울상록회관 4층)**로 납부영수증 및 구비서류를 지참하고 방문하여야 합니다. (유선으로 예약 후 방문)

3. 구비서류

본인 계약 체결시	대리인 계약 체결 시
<ul style="list-style-type: none">• 신분증(주민등록증 또는 운전면허증)• 도장• 증액보증금 납부영수증	<ul style="list-style-type: none">• 본인 및 대리인 신분증• 본인 인감증명서 및 인감도장• 위임장(현장 작성 가능)• 증액보증금 납부영수증

4. 제3회차 기본 임대보증금 및 임대료

(단위 : 원)

구 분	임대보증금	월 임대료	최저임대료
1층	78,550,000	441,000	275,000
2층	80,190,000	441,000	275,000
3층	82,680,000	441,000	275,000

5. 세대별 증액 임대보증금 및 임대료(별첨 내역 참조)

○ 증액 임대보증금 산정방법

$$= [\text{제3회차 기본임대보증금} + \text{전환보증금}] - [\text{현 임대보증금} (\text{전환보증금 포함})]$$

※ 전환보증금은 그 간 전환한 보증금 총액임

○ 임대료 산정방법

$$= [\text{제3회차 기본 월 임대료} - \text{전환보증금에 전환이율을 적용하여 산정한 임대료}]$$

※ 최저임대료 이하는 추가 임대보증금 전환불가

예시1) 현재 임대보증금 102,370,000원(전환금액 2250만원, 전환이율 8%)
월 임대료 262,000원을 납부중인 3층이상 세대의 경우

- 증액보증금 : $[82,680,000\text{원} + 22,500,000\text{원}] - [102,370,000\text{원}] = 2,810,000\text{원}$
- 월 임대료 : $441,000\text{원} - [(22,500,000\text{원} \times 0.08) / 12] = 291,000\text{원}$

예시2) 현재 임대보증금 110,250,000원(전환금액 3000만원, 전환이율 6%)
월 임대료 262,000원을 납부중인 3층이상 세대의 경우

- 증액보증금 : $[82,680,000\text{원} + 30,000,000\text{원}] - [110,250,000\text{원}] = 2,430,000\text{원}$
- 월 임대료 : $441,000\text{원} - [(30,000,000\text{원} \times 0.06) / 12] = 291,000\text{원}$

※ 전환이율(8%, 6%) 적용시점

- 2013년~2014년 전환대상자 : 8% 적용
- 2015년 이후 전환대상자 : 6% 적용

6. 증액보증금 납부

○ 납부기한 : 제2회차 임대차계약 계약기간 만료일까지

단, 증액보증금을 납부하여야 갱신계약 체결 가능합니다.

○ 납부계좌

국민은행	360101-04-026800	우리은행	980-049365-01-001
농협은행	011-01-453094	신한은행	100-028-851218

※ 입금 시 CMS코드 07+주민등록번호13자리 기재, 임차인명으로 입금(타행이체 불가)

7. 임대보증금 및 월 임대료 상호전환

○ 임대보증금 추가 시 : 전환이율 6%, 월 임대료 감액한도 : 최저임대료까지

○ 임대보증금 감액 시(임대료 증액)

- 기본 임대조건에서의 전환이율 : 4%
- (※ 전환이율은 2015. 04. 06. 국토교통부 보도자료에 의하여 책정)
- 전환 임대보증금의 전환이율 : 전환 시 적용된 이율(6% 또는 8%)
- 감액한도 : 전환된 임대료의 24개월분까지
- 임대보증금 감액(임대료 증액)은 임대차계약 갱신 시에만 적용가능
- 임대보증금 담보대출(채권양도, 질권설정 등) 세대는 적용불가

예시1) 임대보증금 5,000만원 감액 시

갱신 시 임대보증금 105,180,000원(전환금액 2250만원, 전환이율 8%)

월 임대료 291,000원 납부예정인 3층이상 세대의 경우

- 보증금 : $105,180,000 - 50,000,000 = 55,180,000$ 원
- 월 임대료 : $291,000 + (22,500,000 * 0.08 / 12) + (27,500,000 * 0.04 / 12) = 532,000$ 원

예시2) 임대보증금 5,000만원 감액 시

갱신 시 임대보증금 112,680,000원(전환금액 3000만원, 전환이율 6%)

월 임대료 291,000원 납부예정인 3층이상 세대의 경우

- 보증금 : $112,680,000 - 50,000,000 = 62,680,000$ 원
- 월 임대료 : $291,000 + (30,000,000 * 0.06 / 12) + (20,000,000 * 0.04 / 12) = 507,000$ 원

※ 전환이율(8%, 6%) 적용시점

- 2013년~2014년 전환대상자 : 8% 적용
- 2015년 이후 전환대상자 : 6% 적용

- 임대보증금 감액(임대료 증액) 희망 입주자 분은 8월 4일(금) 이전까지 공단 주택사업실(064-802-2633)로 문의하셔야 합니다.

8. 유의사항

- 증액보증금 미납, 월 임대료, 관리비 연체세대는 계약이 불가합니다.
- 증액보증금 미납 시 제3회차 계약기간 개시일 부터 연6%의 연체료가 부과됩니다.
- 퇴거세대는 퇴거일 약 1개월 전에 퇴거신청서를 공단에 제출하셔야 합니다.

기타 자세한 사항은 우리공단 주택사업실 양유경(064-802-2633)로 문의바랍니다.

2017. 7. 13.

공 무 원 연 금 공 단 이 사 장