



# 남양주 별내 분양전환 임대주택 재계약 안내문

고객님의 가정에 건강과 행복이 항상 함께하시길 기원합니다.

고객님께서 거주하고 계시는 남양주별내 상록리슈빌 아파트는 10년 임대 후 분양 전환되는 공공 임대주택으로서, 2019. 9. 30.까지 임대차 계약기간이 만료 되는 세대에 대하여 다음과 같이 재계약(4회차 임대차계약)을 체결하고자 하오니 정해진 기간 내에 계약을 체결을 하여 주시기 바랍니다.

## 1. 계약체결 대상자

○ 임대차 계약기간 만료일이 2019년 9월 30일 이내인 계약자

※ 표준임대차계약서 제10조 제1항 각 호에 해당되지 않는 계약자

★ 국토교통부 주택소유검색결과 주택을 소유하고 있는 것으로 확인된 세대 중 무주택 소명 자료를 제출하지 않은 세대는 재계약이 불가하오니 유의하시기 바랍니다.

## 2. 계약일시 및 장소

○ 계약일시 : 2019. 8. 23.(금) ~ 2019. 8. 25.(일) 10:00 ~ 16:00

○ 계약장소 : 단지 내 관리사무소

## 3. 구비서류

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

## 4. 제4회차 기본 임대보증금 및 임대료

(단위 : 원)

구 분	임대보증금	월 임대료	최저임대료
1층	82,470,000	463,000	288,000
2층	84,190,000		
3층	86,810,000		

## 5. 세대별 증액 임대보증금 및 임대료(붙임 내역 참조)

### ○ 증액 임대보증금 산정방법

$$= [\text{제4회차 기본임대보증금} + \text{전환보증금}] - [\text{현 임대보증금} (\text{전환보증금 포함})]$$

※ 전환보증금은 그 간 전환한 보증금 총액임

### ○ 임대료 산정방법

$$= [\text{제4회차 기본 월 임대료} - \text{전환보증금에 전환이율을 적용하여 산정한 임대료}]$$

※ 최저임대료 이하는 추가 임대보증금 전환불가

예시1) 현재 임대보증금 105,180,000원 (전환금액 22,500,000원 전환이율 8%)  
월 임대료 291,000원을 납부중인 3층 이상 세대의 경우

- 증액보증금 : 4,130,000원  
[86,810,000원+22,500,000원]-[105,180,000원]
- 월 임대료 : 313,000원  
463,000원-[(22,500,000원×8%)/12]

예시2) 현재 임대보증금 108,380,000원 (전환금액 22,500,000원, 전환이율 8% + 전환금액  
3,200,000원, 전환이율 6%) 월 임대료 275,000원을 납부중인 3층 이상 세대의 경우

- 증액보증금 : 4,130,000원  
[86,810,000원+22,500,000원+3,200,000원]-[108,380,000원]
- 월 임대료 : 297,000원  
463,000원-[(22,500,000원×8%)/12+(3,200,000원×6%)/12]

※ 전환이율(8%, 6%, 5%) 적용시점

- 2014년 이전 전환자 : 8%
- 2015년 이후 전환자 : 6%
- 2019년 8월 이후 전환자 : 5%

## 6. 증액보증금 납부

○ 납부기한 : 제3회차 임대차계약 계약기간 만료일까지

**단, 증액보증금을 납부하여야 갱신계약 체결 가능합니다.**

○ 납부방법 : CMS코드 07 + 주민등록번호13자리 기재, 임차인명의로 입금

※ 타행이체는 불가하오니 유의하시기 바랍니다.

○ 납부계좌

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

## 7. 임대보증금 및 월 임대료 상호전환

- 임대보증금 증액 (임대료 감액) : 2019년 8월계약자 부터 전환이율 5%  
(단, 종전 전환자는 전환당시 이율 적용)
  - ※ 월 임대료 감액한도 : 최저임대료까지
- 임대보증금 감액 (임대료 증액) : 2019년 8월계약자 부터 전환이율 3%  
(단 종전 전환자는 1~3치순으로 전환당시 이율 적용)
  - 기본 임대조건에서의 전환이율 적용
  - 기존 전환 임대보증금의 이율 : 전환 시 적용된 이율(6% 또는 8%)
  - 감액한도 : 전환된 임대료의 24개월분까지
  - 임대보증금 감액(임대료 증액)은 임대차계약 갱신 시에만 전환 가능함
  - 임대보증금 담보대출(채권양도, 질권설정 등) 세대는 전환불가함
  - 임대보증금 감액(임대료 증액) 희망 입주자 분은 2019. 8. 9.(금) 까지 공단 주택사업실(02-560-2633)로 문의하셔야 합니다.

## 8. 유의사항

- 증액보증금 미납, 월 임대료, 관리비 연체세대는 계약이 불가합니다.
- 증액보증금 미납 시 제4회차 계약기간 개시일 부터 연6%의 연체료가 부과됩니다.
- 퇴거세대는 퇴거일 1개월 전에 퇴거신청서를 공단에 제출하셔야 합니다.  
(표준임대차 계약서 제11조제1항)
- 방문 계약체결 기간 경과 후에는 임차인께서 우리 공단 주택사업실  
(서울시 강남구 언주로 508, 서울상록회관 4층)로 직접 방문하셔야  
계약체결이 가능합니다.

기타 자세한 사항은 우리 공단 주택사업실 (02-560-2633)로 문의하여 주시기 바랍니다.

2019. 7. 22.



**공무원연금공단 이사장**