

## 공무원임대주택(마산교방) 예비입주자 모집 공고

- 이 주택 예비입주자 모집공고일은 **2021.02.02.(화)**이며, 이는 입주자격과 예비입주자 선정과정에서 순위 및 가점산정의 판단 기준일이 됩니다.

- **신 청 기 간** : 2021. 2. 3.(수) 14:00 ~ 2. 19.(금) 18:00
- **심사대상자 발표** : 2021. 2.22.(월) 14:00 (공단홈페이지)
- **심사대상자 서류제출** : 2021. 2.22.(월) 14:00 ~ 3. 8.(월) 24:00
  - \* 심사대상자 중 무주택 소명대상자 공고 : 2021. 3. 9.(화) 17:00(공단홈페이지)
- **예비 입주대상자 발표** : 2021. 3.17.(수) 17:00 (공단홈페이지)
- **입주기간** : 2021. 4. 1.(목) ~ 2021. 4.30.(금)

- 이 모집공고는 **마산교방 상록아파트의 공가세대**에 대한 입주자를 모집하는 것으로, **입주기간은 2021년 4월 한 달간**입니다.
- 입주자격 중 소재지 무주택 조건이 완화되어, **유주택자도 신청이 가능**합니다.

- 마산교방 공무원임대주택은 2월부터 5월까지 부산지부에서 **예비입주자**를 **모집**하여 공고문에 기재된 입주기간 내에 입주할 수 있도록 세대를 배정합니다.

- 입주신청시 입력한 가점을 기준으로 심사대상자를 선정·발표 후 가점사항 증빙자료(**공고일 이후 발급분만 인정**)를 제출받아 심사를 거쳐 예비입주자를 선정합니다.

**세대원 입력을 누락**(파견 등으로 실근무자가 다를 경우는 근무확인서 포함할 경우 **심사대상**에서 **제외**하며, **정해진 경로와 기한까지 제출**하지 않은 서류는 불인정됩니다. 허위 기재 및 서약 미이행 등이 확인되는 경우 **선정취소** 및 **계약 해제**(입주 후) 등의 불이익이 있으니, 반드시 **모집공고문** 및 **신청매뉴얼**을 **숙지 후 신청**하시기 바랍니다.

- 신청자와 (예비)배우자는 동일세대임에 따라 모집공고별 단지 구분없이 **1개 주택형만** 신청가능하며, **중복 신청** 시 **모든 신청을** 입주심사 **대상**에서 **제외** 합니다.

- **앞선 공고에 접수**한 세대도 **타 단지 신청**은 **가능**(동일 단지 신청 불가)하나, 앞선 공고 신청에 따른 세대 배정 완료 시 그 이후 모든 공고의 신청이 무효처리 됩니다.

- **세대를 배정** 받은 경우 **7일 이내**에 **계약금**(전세보증금의 5%)을 입금하고 계약을 체결하여야 하며, 7일 이내 내 계약을 체결하지 않은 경우 **세대배정이 취소**되오니 유의하시기 바랍니다. (예비입주자 선정 이후 취소·입주포기 시 다음 모집공고 신청이 불가합니다.)

## 1. 모집세대

번호	단 지 명	기 준 주택형	총 세대수	공 급 면 적(m <sup>2</sup> )			모 세 집 대	입 주 가 능 지 역
				전 용	주거공용	계		
1	마 산 교 방	25	347	59.961	24.16	84.121	74	경상남도
		32	48	84.978	23.65	108.628	6	경상남도

※ 세부 임대조건은 "붙임2 임대보증금 조건표"를 참조하시기 바랍니다.

## 2. 입주기간

2-1. 입주기간 : **2021년 4월 1일 ~ 2021년 4월 30일(1개월)**

※ 본 공고의 입주기간과 입주자격 유효기간은 동일합니다.

## 3. 신청자격

3-1. 모집공고일 현재 신청인의 소속기관 소재지가 경상남도 내에 있는 공무원

**※ 유주택자 및 기수혜자도 신청가능**

3-2. 다음의 자는 입주신청 할 수 없음(계약자 및 배우자 포함)

- 신청 임대주택 소재지 내의 **공무원 임대주택**에 계약자로 **입주중인 자**
- 배우자가 재외국민이거나 외국인 등록을 하지 않은 외국인인 경우(국적상실자 포함)  
※ 주민등록번호, 외국인등록번호가 없는 경우에 한함
- 공단 연금정보시스템에 신분자료가 연계되지 않는 기관에 속한 자
- 모집공고일까지 현재 기관배정 주택의 유효한 입주신청서가 있는 자

3-3. 유효기간이 겹치는 2개 이상의 주택형에 예비입주자로 선정되는 경우에는 예비입주자 발표일이 빠른 순(당첨자 발표일이 동일한 경우 모집공고일이 빠른 순)으로 입주하여야 함

3-4. 다음의 자는 임대주택에 입주할 수 없음 (부정입주)

- 가. 모집공고일(기관 배정은 입주신청일) 2019.10.1. ~ 2020.6.30. 기간 신규 입주자 및 2019.10.1. 전 입주하여 재계약 신청일이 2019.10.1. 이후인 자(공무원인 배우자 포함)로서 다음의 사유로 퇴거한 경우 모집공고일 기준 퇴거일로부터 4년간 입주 신청 및 세대원 자격 제한(입주신청자의 세대원이 제한 기간이 경과하지 않은 부정입주자인 경우도 입주신청 불가)
- 공무원 임대주택의 임차권을 양도·전대하거나 이와 유사한 행위로 퇴거한 자(세대원 포함)
  - 허위, 기타 부정한 방법으로 입주하여 퇴거한 자(세대원 포함)
- 나. 모집공고일이 2020.7.1.이후인 신규 입주자(공무원인 배우자 포함)가 다음의 사유로 퇴거한 경우 **영구 입주제한**
- 공무원 임대주택의 임차권을 양도·전대하거나 이와 유사한 행위로 퇴거한 자(세대원 포함)

- 허위, 기타 부정한 방법으로 입주하여 퇴거한 자(세대원 포함)
- 예비신혼부부의 자격으로 입주한 자로서, 계약시작일로부터 **6개월 이내**에 **혼인관계증명서를 제출하지 않은 자**
- 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서, 계약시작일로부터 **10개월 이내**에 **출생증명서(또는 유산·낙태관련 진단서)를 제출하지 않은 자**

### 3-6. 무주택 및 세대 구성원 기준

<b>무주택</b>	주택 또는 분양권등(2018.12.11.이후)*을 소유하고 있지 아니할 것 (무주택의 판정은 하단의 붙임1 참고)	
<b>세대 구성 원</b>	<b>■ 세대구성원의 범위</b>	
	세대구성원	비 고
	• 신청자	-
	• 신청자의 배우자	신청자와 주민등록 상 세대 분리되어 있는 배우자 (이하 ' <b>분리 배우자</b> ') 포함
	• 신청자의 직계존속 • 신청자의 배우자의 직계존속	신청자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람 및 신청자의 분리배우자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람(직계혈족에 한함)
	• 신청자의 직계비속 • 신청자의 직계비속의 배우자	
	• 신청자의 배우자의 직계비속 • 신청자의 배우자의 직계비속의 배우자	신청자와 세대별 주민등록표상에 함께 등재되어 있는 사람
<b>■ 외국인 배우자 및 직계존·비속 :</b> 가족관계등록부에 등재되고 외국인 등록(또는 국내거소신고)을 한 사람으로서, 주민등록표 등본 또는 외국인 등록증 상의 체류지(거소)를 기준으로 한다 <b>■ 예비신혼부부의 경우 무주택세대구성원의 범위 :</b> 신청자 본인 및 예비배우자 (예외적용)		

## 4. 임대조건

### 4-1. 임대보증금 및 월임대료 : “붙임1” 참조

### 4-2. 계약기간 : a + b + c + d

※ 2년 단위로 재계약하며 재계약시 임대보증금 및 임대료는 인상될 수 있으며, 계약기간은 기수혜(예비입주자 모집공고 신청이전 공무원임대주택 거주기간)와 관계없이 동일 적용

#### a. 기본계약 기간 : 2년 계약 후 2년 후 재계약 (2회)

- 주택임대차보호법(제6조의3)에 의한 **계약갱신요구권을 포함하여 6년** 부여

#### b. 특별연장 2년 (사유 해당자)

특별연장 사유 (주택사업운영규정 제28조 제3항)

- 재계약 신청일 기준
- 사유별로 중복 적용하지 않음
- ① ~ ⑥은 대상자가 주민등록표에 같이 등재되어 있어야 함

- ① 배우자가 공무원
- ② 「민법」상 미성년 자녀 3인 이상
- ③ 영유아(만 6세미만) 자녀 2명 이상
- ④ 자녀가 1년 이내에 상급학교(고등학교에서 대학교) 진학 예정
  - 재계약 신청일 현재 고등학교 3학년 재학중이어야 함
- ⑤ 세대원이 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 해당
- ⑥ 가족관계증명서상 배우자 없이 「민법」상 미성년 자녀 부양
- ⑦ 「한부모 가족 지원법」 제5조에 따른 한부모가족지원 대상
- ⑧ 최초 입주일로부터 4년 이내에 자녀를 출산하거나 임신 중인 경우

#### c. 월세조건 선택시 2년 재계약 (주택사업운영규정 제28조 제9항, 동규칙 제20조의4)

- **최초 입주시부터 퇴거시까지 월세조건 유지**하여야 함 (월세가점 선택 시 당연적용)

#### d. 계약기간 중 분양주택, 분양전환 임대주택, 공공임대주택, 공공지원 민간임대주택 등을

계약자 및 배우자가 공급받은 경우 (주택사업운영규정 제28조 제5항)

- 해당 분양권 외 재계약 자격을 충족하여야 함
- 1회에 한하여 입주예정 월의 말일까지 재계약 가능
- 분양받은 조건으로 재계약 후 다른 연장조건은 적용 불가

### 4-3. 재계약 자격

재계약 신청일 기준 다음의 조건을 모두 충족하는 공무원

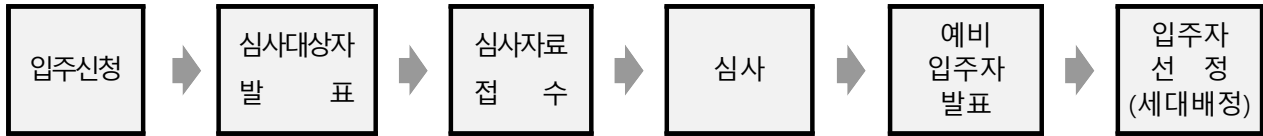
- 신청인과 세대원 모두가 임대주택 소재지(입주가능지역)에 주택을 소유하지 않은 자

※ 주택소유완화 단지의 경우 입주 전부터 소유하던 주택 및 완화기간 내에 취득한 주택에 한해 예외로 인정함.

- 해당 임대주택에 전입신고 되어 있는 신청인

## 5. 예비입주자 선정방법

### 5-1. 선정절차



- 심사대상자 : 신청자가 입력한 가점의 높은 순으로 모집세대수 1.4배 선발 (소수점 이하 올림)
- 예비입주자 : 선정된 심사대상자 제출한 증빙서류로 가점 심사 및 무주택여부(기간) 확인
- 입주자선정(세대배정) : 예비입주자 순위에 따라 동호수 자동배정 (선택불가)

### 5-2. 입주자 선정순위

순 위	무주택 여부	임대주택 수혜 여부
1순위	전국 무주택	비수혜자
2순위	임대주택 소재지 무주택	비수혜자
3순위	전국 무주택	기수혜자
4순위	임대주택 소재지 무주택	기수혜자
5순위	1 ~ 4순위 이외의 자 (유주택자)	-

※ 비수혜자 : 과거 임대주택 거주한 기간이 2년 이하인 자(수혜자 : 임대주택 거주기간 2년 초과 자)

### 5-3. 가점점수 산정 기준

- 동일 순위 내에서 경쟁이 있는 경우 가점제 점수의 합이 높은 순으로 선정

배점항목		배점	배점기준	점수	비 고
정 부 정 책 배 려 자	전국 무주택 기 간 (1)	10	무주택기간 10년 이상	10	• 국토교통부 전산자료 활용 검증
			무주택기간 5년 이상	8	
			무주택기간 1년 이상	4	
			무주택기간 1년 미만	2	
	입주신청자 소득 (2)	10	4분위 이하	10	• 고객지원시스템 자료 활용
			5 ~ 6분위	5	
			7 ~ 8분위	2	
	양육 가정	10	3자녀 이상	10	• 태아 포함 (중복적용) • 최초 신청 시 입력한 부양가족 정보 활용 • 태아 가점은 향후 출산 등 증빙필수
			2자녀	5	
			1자녀	2	
		10	3자녀 이상	10	
			2자녀	5	
			1자녀	2	
	(예비)신혼부부(5)	10	결혼예정일 6개월전부터 결혼 7년 이내	10	• 예비신혼부부는 6개월 내 혼인을 전제로 한 계 약으로 서약서 필수 제출
	주거약자 가정(6)	10	주거약자법 대상자로서 주민등록표상 함께 등재	10	• 중복적용 불가
	한부모 가정(7)	10	한부모가족증명서 제출자 및 가족 관계증명서상 배우자없이 민법상 미성년자녀를 부양하고 있는 자로서 주민등록표상 함께 등재	10	
	신규 임용공무원(8)	10	임용 5년 이내	10	
	인사고료 등(9)	10	지역을 달리하는 인사고료, 파견	10	• 인사고료 시행일이 공고일 이후(예정자)는 불인정
	월임대료 가점(10)	5	월임대료비율 30%이상 선택	5	• 기본계약기간(6년 이상) 의무사항
가점 계		95			

배점항목	배점	배점기준	점수	비 고
단독세대주(11)	-10		-10	
감점 계	-10			
가점계 + 감점계				

#### 동점자 처리순서

- ① 무주택기간이 긴 세대      ② 생년월일이 빠른 자

※ (1) 무주택기간 적용기준(유주택자일 경우 해당없음)

- 가. 입주신청자 본인 및 **세대원(3-6기준) 모두** 공고일 현재 **주택을 소유하지 않아야 함**.  
나. 무주택기간은 입주신청자 및 그 배우자의 무주택기간을 고려하여 산정한다. 입주신청자 및 그 배우자가 입주자모집공고일을 기준으로 그 이전에 계속해서 주택을 소유하지 아니한 기간을 기준으로 산정하나, 입주신청자의 무주택기간은 만30세가 되는 날(만30세 이전에 혼인한 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 **혼인관계증명서**에 혼인신고일로 등재된 날)부터 계속하여 무주택인 기간으로 산정한다. 입주신청자 및 그 배우자가 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 그 주택을 처분한 후 무주택자가 된 날(두 차례 이상 주택을 소유한 사실이 있는 경우에는 최근에 무주택자가 된 날을 말함)부터 무주택기간을 산정한다.

#### 다. 주택소유 여부 및 무주택기간 산정기준

“가”목에서 “나”목의 주택소유 여부 판정 및 무주택기간 산정은 하단의 붙임1에 따름

- (2) 입주신청자 소득 : 매년 2월 통계청에서 발표하는 전년도 4/4분기 소득 10분위별 가구당 가계수지(전국, 2인이상) 자료 중 근로자가구의 근로소득을 기준으로 입주신청자의 모집공고일 당시 「공무원연금법」 상 기준소득월액에 해당하는 소득분위로 한다.
- (3) **미성년자녀** : 입주신청자(또는 그 배우자)의 민법상 **미성년자녀(19세 미만, 태아 포함)**로서 입주자모집공고일 현재 입주신청자의 세대별 **주민등록표에 함께 등재되어** 있는 미성년자녀의 수. 다만, **태아는 입주자모집공고일 이후 발급한 임신진단서로 확인하며 출생증명서 또는 유산 등 관련진단서를 임대차계약시작일로부터 10개월 이내 제출하여야 함**.
- (4) **영유아** : (3)의 미성년자녀 중 **6세미만의 아동**을 말하며, 태아를 포함한다.
- (5) **신혼부부**란 입주자모집공고일 현재 결혼한 지 7년 이내인 자로서 혼인관계증명서 제출자, **예비신혼부부**란 입주자모집공고일 현재 **결혼예정 6개월 이내인 자**를 말한다. 예비신혼부부로 입주 신청하는 자는 입주신청자와 결혼할 상대자(이하 ‘예비배우자’)만을 세대구성원으로 보고 입주심사(가점 산정)를 한다. 예비신혼부부는 별지 제29호의 **예비신혼부부 입주신청 서약서**를 제출 하여야 하며 임대차계약시작일로부터 **6개월 이내에 혼인관계증명서를 제출**하여야 하며, 기한 내 제출하지 않는 경우에는 공단에서 **계약을 해제.해지하고 퇴거조치** 할 수 있다. (영구 입주제한)
- (6) **주거약자 가정** : 「장애인.고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률(약칭 주거약자법)」 제2조의 주거약자에 해당되는 세대원이 입주신청자와 세대별 주민등록표에 입주자모집공고일 현재 **6개월 이상** 연속하여 **함께 등재되어** 있는 가정(본인을 포함하며 확인 가능한 증명서 등 제출)
- 주민등록표 65세 이상인 사람
  - 장애인복지법 제32조에 따른 장애인등록증 소지자
  - 국가유공자증 또는 보훈보상대상자증의 상이등급 1~7급
  - 5.18민주유공자증의 신체장애등급 1~14등급

- 보훈처에서 발급한 고엽제후유증환자등 확인서의 경도 장애이상
- (7) 한부모가정 : 입주신청자의 해당 자녀가 입주자모집공고일 현재 세대별 주민등록표에 함께 등재되어 있는 가정으로서 「한부모 가족 지원법」 제5조에 따른 한부모가족 지원 대상인 자(한부모가족증명서 제출)와 가족관계증명서상 배우자 없이 민법상 미성년인 자녀를 부양하고 있는 가정.
- (8) **신규공무원** : 입주신청자가 공무원으로 **임용된 지 5년 이내인 자**
- (9) **인사교류 등 : 근무지·임대주택 소재지가 타 시/도**(이 경우 서울특별시·인천광역시 및 경기도의 경우는 동일한 시/도로 본다)**로 변경된 경우로 국가공무원법」제32조의2 및 「지방공무원법」제30조의2에 따른 인사교류자 및 「국가공무원법」제32조의4 및 「지방공무원법」제30조의4에 따른 파견근무자로서 입주자모집공고일 현재 인사발령 1년 이내인 자.**(관련 증빙서 제출, 시행일이 공고일보다 앞선 경우에 한함)
  - “근무지·임대주택 소재지가 타 시·도로 변경”은 광역자치단체 변경과 해당 단지의 입주불가 지역에서 입주가능 지역으로의 근무지 변경을 충족을 의미
- (10) 월임대료 가점 : **월임대료 비율 30%이상**을 선택하는 자 (기본계약기간<sup>[6년 이상]</sup> 동안 임대조건 변경 불가. 월임대료 비율 30%이상 상향은 가능하며, 월세 의무선택에 따라 기본계약기간에 추가 2년 거주 가능)
- (11) 단독세대주 : 입주신청자의 세대별 주민등록표에 배우자와 직계존비속이 없는 세대주
  - 예비신혼부부는 주민등록표와 무관하게 본인과 예비 배우자를 한 세대로 판단

## 6. 입주신청 접수 및 심사대상자 발표

### 6-1. 신청기간

구 분	기 간	신청하는 곳
내 용	2021. 2. 3. (수) 14:00 ~ 2.19. (금) 18:00	공무원연금공단 홈페이지/고객지원시스템 (www.geps.or.kr)

※ 공무원연금공단 홈페이지를 통한 인터넷 신청접수만 가능하며 신청마감시간 내에 신청완료 된 것만 정상 접수 건으로 인정됩니다.

### 6-2. 인터넷 신청절차 및 접수방법 : “공무원임대주택 입주자 신청매뉴얼” 참조

※ 반드시 ‘공무원임대주택 입주자 신청매뉴얼’을 숙지하고 신청하시기 바랍니다.

### 6-3. 신청서 제출시 제출하여야 하는 서류 (필수서류)

- 개인정보수집이용 및 제3자 제공 동의서 1부 (본인 및 세대원 전원 정보입력 및 서명 후 업로드)
  - ※ 부양가족(직계존비속에 한하며, 분리 배우자 등을 모두 포함) **개인정보 입력 및 동의서 제출 누락 시 무주택여부 확인 불가하여 부적격 처리됩니다.**
- 파견 및 외청 등 소속기관 소재지역과 실제근무지가 다른 경우에는 **근무확인서**(신청매뉴얼 참조) 및 인사명령서 등 증빙서류 필수제출(미제출시 시스템상 근무지와 무관한 지역의 임대주택 신청으로 부적격 처리)

### 6-4. 심사대상자 발표 : 2021. 2. 22.(월) 14:00 이후 공단홈페이지 주택소식란 공고

## 7. 심사대상자 제출서류

7-1. 제출기한 : 2021. 2. 22.(월) 14:00 ~ 2021. 3. 8.(월) 24:00 까지

7-2. 제출방법 : 입주신청서 제출화면 내 심사서류 제출란에 스캔파일(PDF) 형태로 업로드

7-3. 제출서류 (예비입주자 모집공고일 이후 발급분에 한하여 유효합니다)

구 분		필요서류
해 당 자  제 출 서 류	공통 (필수서류)	① 신청자의 주민등록등본 1부. - 배우자와 세대가 분리되어 있는 경우, 본인과 배우자의 주민등록등본 각 1부 제출 ② 신청자 본인 기준의 가족관계증명서(상세) 1부. ※ 상세로 발급 필요
	양육가정	① 임신진단서 1부. (공고일 이후 발급분만 인정) - 미성년이나 영유아 자녀에 태아를 포함하여 점수를 산정한 자
	신혼부부	① 혼인관계증명서 1부. - 만 30세 이전에 혼인하여 무주택기간을 혼인신고일로부터 산정한 자 ※ 現 배우자와의 혼인신고일이 아닌 경우 상세로 발급 - 결혼 7년 이내 신혼부부로 점수를 산정한 자
	예비신혼부부	① 예비신혼부부 입주신청 서약서(필수) - 6개월 이내 결혼예정자로 예비신혼부부 가점 산정한 자 - 주민등록표등본은 본인 및 예비배우자 각 1부 제출 (신혼부부와 동일) ※ 6개월 내 결혼을 전제 조건으로 하는 계약체결로 서약서 미제출 시 부적격 처리
	주거약자 가정	① 장애인등록증 등 주거약자임을 증명하는 서류 1부 - 주거약자 가점 점수를 산정한 자 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">“장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률 (주거약자법)”에 따른 주거약자의 범위</p> <p>가. 65세 이상인 사람 나. “장애인복지법”제2조제2항에 해당하는 장애인 다. “국가유공자등예우및지원에관한법률”에 따른 국가유공자(상이등급 1급 ~ 7급) 라. “보훈대상자지원에관한법률”에 따른 보훈대상자(상이등급 1급 ~ 7급) 마. “5·18민주유공자예우에관한법률”에 따라 등록된 부상자(신체 장애등급 1급 ~ 14급) 바. “고엽제후유증환자지원및단체설립에관한법률”에 따른 환자로서 경도장애 이상 장애등급 판정을 받은 사람</p> </div>
	한부모가정	① 한부모가족증명서 1부. ※ 발급 : 주민센터, 무인민원발급기, 정부24홈페이지 - 한부모 가점 점수를 산정한 자 (가족관계증명서상 배우자 없이 미성년 자녀를 부양하는 경우 제출 불필요)
	인사고료 등	① 인사발령 문서 사본 1부. - 인사고료 및 파견으로 점수를 산정한 자(소재지역을 달리하는 경우에 한함)

※ 무주택기간, 신청자 소득, 신규임용공무원 관련 정보는 전산자료 활용(제출 불필요)

7-4. 기한 내 서류를 필수 서류를 제출하지 않은 경우 입주자 선정에서 제외하며, 가점 해당 항목 서류를 제출하지 않은 경우 해당 항목의 배점을 미적용(0점 처리) 합니다.

7-5. **주택소유 여부 및 무주택 (기간) 확인**을 위한 공단의 **소명자료 제출 요청**이 있는 경우 **홈페이지 공고**(3/9예정)를 통해 소명요청 드립니다. 소명 요청일부터 7일 이내(주말 공휴일 포함)에 소명자료를 제출하여야 하며, **제출기한을 초과**하는 경우 주택으로 간주하여 해당 주택을 기준으로 무주택기간을 산정합니다.

※ 제출방법 : 입주신청서 제출화면 내 **소명자료 제출란**에 스캔파일(PDF) 형태로 업로드



## 8. 예비입주대상자 발표

8-1. 예비입주대상자 순위는 **2021. 3.17.(수) 17:00** 공단 홈페이지를 통해 발표합니다.

## 9. 입주자 선정(세대배정) 및 계약체결 안내

9-1. 예비 입주자 발표가 이루어지면 순위에 따라 동호수를 배정하여 휴대폰 문자 및 고객센터 원시스템을 통해 결과를 통보합니다.

※ 동호수는 주택형별로 시스템에서 추첨을 통하여 자동으로 배정됩니다.

9-2. 입주자 선정(배정) 후 관리사무소를 통해 세대 확인 가능합니다.

9-3. 입주자 선정 통보를 받은 후 7일 이내(계약체결 기한이 공휴일이 경우 첫 업무개시일까지)에 기준 임대보증금의 5%에 해당하는 계약금을 먼저 납부하고 공단홈페이지 고객정보 시스템을 통해 임대차 계약을 체결하여야 하며, 동 기간 내 계약을 체결하지 않은 경우 세대배정은 취소되고 예비입주대상자 자격도 상실하게 됩니다.

9-4. 계약체결 시 입주지정기간(4/1~4/30) 내에서 입주일(계약개시일)을 선택해야 합니다. 잔금을 납부하지 않은 경우 입주가 불가하며 연체료가 부과됩니다.

- 입주일에 실입주를 하지 않더라도 계약 주택에 대한 월임대료 및 관리비는 임차인이 부담하여야 하오니 유의하시기 바랍니다.
- 입주포기(퇴거) 시 보증금 환불 등 퇴거절차 완료일까지 관리비 부담하셔야 합니다.

9-5. 계약체결 후 입주일 전에 계약을 포기하는 경우에는 "입주 전 계약 해제·해지 신청서(별지 제26호 서식)"를 제출하여야 하며, 이 경우 위약금이 부과됩니다.

- 위약금 = 전세임대보증금 × 공무원연금법 시행령 제22조제4항에 따른 금리\* × 2년 × 10/100

\* 해당연도마다 매년 1월1일 현재 전국은행이 적용하는 1년 만기 정기예금 금리 중 가장 높은 금리

9-6. 입주일이 경과하거나 입주 후에는 계약 포기는 불가하며, "공무원 임대주택 퇴거신청서(별지 제28호 서식)"를 통한 퇴거만 가능합니다.

- 퇴거예정일은 퇴거신청서 제출일로부터 60일 이후를 지정할 수 있으며, 퇴거일까지 임대료와 관리비를 부담하여야 합니다.
- 임대보증금을 완납하지 않은 경우 퇴거일까지 연체료를 부과합니다.

## 10. 유의사항

- 10-1. **최초** 입주 신청시 세대원(3-6. 기준)등록을 누락한 경우 **선정 대상에서 제외**합니다.
- 10-2. 동일 공고에 **중복하여 신청할 수 없습니다.**
- 세대당 1개 주택형만 신청 가능하며, 중복 신청한 경우 심사 대상에서 제외합니다.  
(배우자 및 예비신혼부부 포함)
- 10-3. 앞선 공고에 예비입주대상자로 선정되어 세대배정 대기 중에도 **입주신청 가능**합니다.
- 타단지에 한해 중복신청이 가능하며 **먼저 배정받은 세대에 입주**하셔야 합니다.
- 10-4. 예비입주자 순위부에 등록된 이후 그 자격을 **포기**하는 경우 유효기간이 겹치는 공고에 **입주자로 선정될 수 없습니다.**
- 10-5. 예비입주대상자는 기준주택형 단위로 모집하며, **세대배정**은 예비입주대상자 선정순위에 따라 **자동으로 배정**됩니다. (세부 주택형은 주택형별 평면도를 참고하시기 바랍니다.)
- 10-6. 다음의 경우는 부정입주자로 처리되어 해당 주택에서 퇴거하여야 하고, 위약금(전세임대보증금 × 1년 만기 정기예금금리 × 2년 × 10/100) 부과 및 향후 공무원임대주택에 입주 할 수 없으니 유의하시기 바랍니다.
- 입주시까지 세대원 전원이 무주택 또는 소재지 무주택 자격을 유지하지 않고 주택을 소유하고 입주한 경우
  - 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우 (무주택으로 신청 후 입주 전 주택을 소유한 경우 포함)
  - 임차인이 임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 임대주택을 전대한 경우
  - 임차인이 예비신혼부부의 자격으로 입주한자로서 계약시작일로부터 6개월 이내 혼인관계증명서 제출하지 않은 경우
  - 임차인이 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서 계약시작일로부터 10개월이내 출생증명서(또는 유산 등 관련진단서)를 제출하지 않은 경우
  - 임차인이 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
  - 임차인이 임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
  - 임차인이 임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
- 10-7. 공고문 누락 사항을 제외하고, 콜센터 등의 유선안내보다 **공고문이 우선 적용**됩니다.
- 유선 문·답자 상호간 공유하지 못한 전제조건 등에 따라 답변내용이 달라지는 등 유선안내에 한계가 있사오니 공고문 및 매뉴얼 숙지 후 문의 당부드립니다.
- 10-8. 공고문의 임대기간 및 재계약 조건은 공단 주택사업운영규정 및 규칙(이하 "규정")이 개정될 경우 변경될 수 있습니다.
- 10-9. 공고문에서 정하지 않은 사항이나 내용이 상이한 경우 우리 **공단 규정·규칙을 우선 적용**합니다.
- 10-10. 월임대료 조건을 선택하는 경우 월임대료 납부는 자동이체 방법으로만 납부 가능하며 자동이체 신청은 계약서 작성시 등록할 수 있습니다.

## 10-11. 시설물 보수기준

### 가. 입주시(기간중)

- ① 수선주기가 도래하여 계획적으로 실시하는 시설 개.보수 등 수선은 공단(임대인) 부담으로 시행합니다
- ② 세대내 시설물에 대한 일상적인 유지관리 및 보수(아래 예시 참조)는 입주자께서 부담하셔야 합니다.

- 기본 시설물의 부속품(창호부속, 철물류, 잠금장치, 기기류, 각종 계기류, 배선기구 등) 보수
- 간단한 보수(고침), 나사 조임, 기름칠, 전등 및 형광등 교체 등
- 벽, 천장 등의 도색, 도배 및 장판 등
- 일상적인 유지관리 미비로 보수가 요구될 경우 원상복구비용은 임차인이 부담

※ 세부적인 시설보수 기준은 우리 공단 주택사업운영규칙 "별표4", 에서 확인가능  
(공무원연금공단 홈페이지/주요사업/주택/우측 중앙에서 "주택사업운영규정.규칙")

### 나. 퇴거시 시설물의 원상복구

- ① 임대주택에서 퇴거할 경우에는 다음 임차인을 위하여 세대내 시설물을(부속물 포함)을 원상복구하셔야 합니다. 만일, 원상복구를 하지 않고 퇴거하는 경우에는 공단에서 원상복구 후 소요되는 비용(아래 예시 참조)을 유보금에서 공제하며 부족한 경우에는 퇴거자에게 청구하게 됩니다.

- 일상적인 유지관리 미비로 보수가 요구될 경우 원상복구비용 등
- 벽걸이TV, 커튼, 창호시트지, 포인트벽지, 못 등의 제거에 따른 원상복구비용 등
- 도배.장판 등을 고의로 훼손(낙서 등)한 경우의 원상복구비용 등

※ 세부적인 시설보수 기준은 우리 공단 주택사업운영규칙 "별표5"에서 확인가능  
(공무원연금공단 홈페이지/주요사업/주택/우측 중앙에서 "주택사업운영규정.규칙")

기타 문의 사항은 공무원연금공단 콜센터(1588-4321)로 문의하시기 바랍니다.

**2021. 2. 2.**

**공무원연금공단 부산지부장**

[붙임1]

## **주택소유여부 판정 기준**

### **▣ 심사 시 주택으로 간주하는 경우**

주택공급에 관한 규칙 제53조에 따라 다음의 경우에 주택 또는 주택으로 간주

#### **1. 다음 하나에 해당하는 주택 [주택법 제2조 제1호 내지 제3호, 제20호]**

- 가. 단독주택 : 단독주택, 다중주택, 다가구주택
- 나. 공동주택 : 아파트, 연립주택, 다세대주택
- 다. 도시형생활주택

#### **2. 주택으로 보는 분양권등**

가. 분양권등의 범위 [주택공급에관한규칙 제2조 제7의2]

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제2호 및 제3호에 해당하는 주택에 관한 다음 어느 하나에 해당하는 지위

- 1) 주택을 공급받는 사람으로 선정된 지위
- 2) 주택의 입주자로 선정된 지위
- 3) 매매를 통해 취득하고 있는 1) 또는 2)의 지위

나. 적용 대상 [주택공급에 관한 규칙(제565호, 시행 2018.12.11.) 부칙 제3조]

이 규칙 시행 이후 입주자모집승인을 신청하는 경우로서 다음의 구분에 따른 분양권등부터 적용

1) 주택을 공급받은 사람 및 주택의 입주자로 선정된 지위

가) 원칙 : 이 규칙 시행 이후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고하는 분양권등

나) 예외 : 이 규칙 시행 전 다음의 승인 신청한 경우는 적용하지 않음

- (1) 주택조합이 사업계획승인
- (2) 「도시 및 주거환경정비법」 제74조의 관리처분계획 승인
- (3) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조의 사업시행계획승인

2) 매매를 통해 취득하고 있는 1)의 지위

“이 규칙 시행 전에 입주자모집승인을 신청한 주택에 관한 분양권등”을 매매하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 분양권등

#### **3. 주택 또는 분양권등의 공유지분**

### **▣ 주택소유 기준일 [주택공급에 관한 규칙 제23조 제4항]**

#### **1. 주택의 경우**

처리일자가 다를 경우에는 먼저 처리된 날을 기준

가. 건물 등기사항증명서: 등기접수일

나. 건축물대장등본: 처리일

## 2. 분양권등의 경우

가. 분양권등에 관한 계약서 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 공급계약체결일  
나. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권등의 매매계약서

- 1) 분양권등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일

※ 이 규칙 시행 전에 분양권등을 매매(신고서상의 매매대금 완납일 기준)하였으나, 시행 이후 신고한 건은 주택으로 보는 분양권임

- 2) 분양권등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의변경일

## 3. 1. 및 2.에서의 방법으로 확인할 수 없는 경우

그밖에 주택소유여부를 증명할 수 있는 서류 : 시장 또는 군수 등 공공기관이 인정하는 날

### ▣ 주택을 소유하지 않은 것으로 보는 사유[주택공급에관한규칙 제53조)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 주택을 소유하지 아니한 것으로 본다.

호	무주택 사유
1	상속으로 주택의 공유지분을 취득한 사실이 판명되어 사업주체로부터 제52조 제3항에 따라 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 그 지분을 처분한 경우
3	개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 처분한 경우
4	세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속 근로자의 숙소로 사용하기 위하여 법 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 2세대 이상의 주택 또는 분양권 등을 소유하고 있는 사람은 제외한다.
7	건물등기부 또는 건축물대장 등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우로서 사업주체로부터 제52조제3항에 따른 부적격자로 통보받은 날부터 3개월 이내에 이를 멸실시키거나 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
8	무허가건물 [종전의 「건축법」(법률 제7696호 건축법 일부개정법률로 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.
10	제27조제5항 및 제28조제10항제1호에 따라 입주자를 선정하고 남은 주택을 선착순의 방법으로 공급받아 분양권 등을 소유하고 있는 경우(해당 분양권 등을 매수한 사람은 제외한다)

※ 제2호(공무원임대주택과 기준 상이), 제6호(공공임대주택 적용제외) 및 제9호(민영주택 공급시 적용)는 미적용