




## 서울개포 공무원임대주택 입주자 모집 공고

◆ 공고일 : 2023.02.21.

✓ **신청경로** : 공무원연금공단 홈페이지(<https://www.geps.or.kr>) 접속 → “연금복지포털”  
(화면 우측 하단) → “공인인증서로그인” → “연금복지포털” 화면 상단의 『주택임대/분양』  
→ 임대주택 → 임대주택 모집 공고(신청 등) → 모집공고 신청(현황 등)에서 “해당 공고기간”  
지정 후 ‘조회’ 클릭 **신청** ▶ 입주신청서 작성(세대 원 입력 등) 및 정보제공동의서(신청자 포함  
전체 세대 원) 출력 **서명** 후 제출



 공무원연금공단

## 서울개포 공무원임대주택 입주자 모집 공고

- 개포 공무원임대아파트는 노후화된 개포9단지(690세대)를 재건축하여 1,829세대로 공급하게 되는 신축 아파트입니다.
- 모집공고일 : 2023.02.21.(화)
- 모집방식 : 선착순 모집(주택형별로 모집세대의 1.5배수를 선착순 모집 이후 세대원 전체 주택소유여부 확인 후 최종 입주자 선정)
- 위치 : 서울특별시 강남구 일원동 688번지(영동대로 16)
- 입주기간 : 2023.03.23. ~ 06.30.

☞ (입주안내) 입주대상자 발표 이후 『공무원연금공단 서울지부』에서 별도 안내 예정

◆ 본 아파트는 「주택법」 제35조에 따라 어린이집이 의무적으로 설치되며, 해당 어린이집 시설은 「영유아보육법」 제12조 제3항 및 같은 법 시행령 제19조의2에 따라 국공립어린이집으로 운영될 계획이며, 원아모집 등 세부사항은 강남구청에서 직접수행

### ✓ 입주자를 선착순으로 모집합니다!

여러 가지 가점 증빙자료 제출이 필요 없으며, 기존 임대주택 기수해자도, 가점이 낮은 공무원도 세대원 전체가 무주택(서울·경기·인천)이라면 입주할 수 있도록 **선착순으로** 입주자 모집방식을 변경하였습니다.

### ✓ 기본 거주기간을 2년에서 4년으로 연장합니다!

기본 거주기간을 2년→4년(재계약시 6년 거주 보장, 2년마다 계약, 부부공무원 등 조건 충족시 8년까지 거주)으로 연장하여 초·중·고 자녀 양육가정 등 안정된 거주여건을 보장합니다. ※ 기 계약자도 기본 거주기간 연장 소급적용

### ✓ 최초계약 시 2년간 한시적으로 매우 낮은 월세 전환이율(2.75%) 적용

월세전환이율 2.75%는 은행 대출금리(5%)와 시중 월세전환이율(4.8%) 보다 매우 낮은 55 ~ 57% 수준입니다.

✓ 공무원연금공단이 관리하기 때문에 **강통전세 염려 NO!** 임대보증금에 대해 보증보험을 가입할 필요가 없으며, 퇴거 시 퇴거 전일 공단이 직접 입주고객에게 임대보증금을 반환합니다.

✓ **부동산 중개수수료**(694백만원 × 0.5% = 347만원) **NO!** 공무원연금공단과 입주 고객이 직접 임대차 계약 체결로 부동산 중개수수료를 부담할 필요가 없습니다.

✓ 주택경기 침체로 임대보증금을 대폭 낮추었습니다!

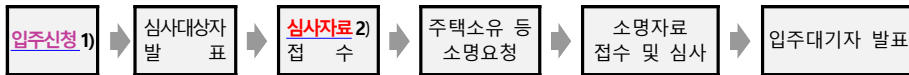
#### 【임대보증금】

(단위 : 만원)

주택형	당초(A)	변경(B)	감액(B-A)
18㎡	25,520	20,790	△4,730
19㎡	26,880	22,820	△4,060
29㎡	41,040	31,850	△9,190
39㎡	60,560	49,070	△11,490
40㎡	60,880	48,090	△12,790
46㎡	70,640	55,230	△15,410
59㎡	88,000	69,440	△18,560

※ 인근 아파트 평균 월세전환이율은 4.8%이며, 상록스타힐스는 2.75%입니다.

#### ■ 선정절차 및 증빙서류 제출



1) 신청 시 : ① 개인정보제공동의서(필수)

② 기관 주소지 상이자(해당자) : 근무확인서 또는 재직증명서 등 \* <6~7쪽 참조>

2) 심사자료 제출(심사대상자로 선정된 경우만 해당) : (필수) 가족관계증명서(상세), 주민등록등본

<주> 위 1), 2)의 해당서류를 기간 내 미제출 시 탈락처리 될 수 있으니 착오 없으시기 바랍니다.

## 1. 일정

신청기간	심사대상자 발표	심사자료 제출	주택(소유자) 소명대상자 발표	주택소명대상자 무주택 소명자료 제출 기간	입주대상자 발표
2023.02.21.(화) 14:00 ~ 2023.02.26.(일) 24:00	2023.03.02.(목) 13:00 공단홈페이지	2023.03.02.(목) 13:00 ~ 2023.03.08.(수) 24:00	2023.03.09.(목) 10:00 공단홈페이지	2023.03.09.(목) 10:00 ~ 2023.03.14.(화) 24:00	2023.03.20.(월) 17:00 공단홈페이지
동호발표			계약체결 및 계약금 납부 기간		
2023.03.22.(수) 17:00 공단홈페이지 게시 ※ 전산추첨 / 동·호수 변경 불가			2023.03.23.(목) ~ 2023.03.29.(수)		

☞ 동·호수 확인은 홈페이지에서만 가능하고 전화 상담은 받지 않습니다.

## 2. 신청자격

■ 모집공고일 현재 수도권(서울·경기·인천) 내에 있는 소속기관 공무원 중 아래의 조건\*에 모두 해당하는 자를 대상으로 함

- \* ① 신청인과 세대원 모두가 서울·경기·인천에 주택을 소유하지 않은 자(무주택 세대구성원)
- ② 본인 및 배우자가 공단에서 분양한 주택을 계약하거나 공단에서 분양 알선한 주택의 알선대상자로 선정된 사실이 없는 자

• (입주자격 추가) 수도권(서울·경기·인천) 공무원임대아파트 거주중인 자 및 입주대기자도 신청 가능.  
- 단, 개포 임대주택 계약체결자는 신청 불가(계약취소 또는 퇴거 후 재신청 가능하되, 신청 마감일 기준 실제 미퇴거자는 탈락됨)  
- 입주 시는 타 단지 거주중인 아파트에서 퇴거하여야 하고, 선정 시 입주대기자 지위는 취소됩니다.

■ 다음 각 호에 해당하는 자는 입주신청 할 수 없음(계약자 및 배우자 포함)

- 배우자가 재외국민(주민등록번호가 없는 경우에 한정)이거나 외국인 등록을 하지 않은 외국인인 경우(국적상실자 포함) 그와 혼인관계에 있는 자  
※ 주민등록번호, 외국인등록번호가 없는 경우 주택소유여부 검증 불가
- 공단 연금정보시스템에 신분자료가 연계되지 않는 기관에 속한 자
- 기관배정 공무원임대주택에 입주신청서를 제출한 자

■ 다음 각 호에 해당하는 자는 임대주택에 입주할 수 없음(부정입주, 입주 제한은 세대원 모두 적용)

- 가. 모집공고일(기관 배정은 입주신청일)이 2019.10.1. ~ 2020.6.30. 사이인 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** 이내에 혼인관계 증명서를 제출하지 않은 자
  - 태아를 자녀에 포함하여 가점을 받고 입주한 자로서, 계약시작일로부터 **10개월** 이내에 출생증명서(또는 유산·낙태관련 진단서)를 제출하지 않은 자
- 다. 입주 신청일이 2020.7.1.이후인 기관배정 신규 입주자 "가"와 동일하게 적용

■ 무주택 세대구성원이란? 주택을 소유하고 있지 아니한 아래의 세대구성원

- 신청자 본인
- 신청자의 배우자(신청자와 주민등록 상 세대 분리되어 있는 배우자 포함)
- 신청자의 직계존속 및 신청자의 배우자의 직계존속으로 신청자 또는 신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표 등본에 등재된 사람(직계혈족에 한함)
- 신청자의 직계비속 및 신청자의 직계비속의 배우자로 신청자 또는 신청자의 배우자와 같은 세대별 주민등록표 등본에 등재된 사람
- 신청자의 배우자의 직계비속 및 신청자의 배우자의 직계비속의 배우자로 신청자와 같은 세대별 주민등록표 등본에 등재된 사람

※ 외국인 배우자 및 직계존·비속 : 가족관계등록부에 등재되고 외국인 등록(또는 국내거소신고)을 한 사람으로서, 주민등록표 등본 또는 외국인 등록증 상의 체류지(거소)를 기준으로 함

※ 예비신혼부부의 경우 무주택세대구성원의 범위 : 신청자 본인 및 예비배우자 한정(예외적용)

### 3. 모집세대 및 임대조건

❖ 임대보증금 중 최대 80%까지 연 2.75% 이율로 월임대료 전환이 가능 합니다. 시중은행 전세자금 대출 이율과 비교 후 유리한 조건으로 선택할 수 있습니다.

주택형	모집세대	심사세대	임대조건(임대보증금)			임대보증금→월임대료 전환
			공급금액	계약금(5%)	잔금(95%)	
39㎡	7	11	490,700,000	24,535,000	466,165,000	□ 전환조건(선택) ①보증금80% 월임대료20% ②보증금70% 월임대료30% ③보증금60% 월임대료40% ④보증금50% 월임대료50% ⑤보증금30% 월임대료70% ⑥보증금20% 월임대료80% □ ①조건 선택 시 산식 ·임대보증금=공급금액×80% ·월임대료= ((공급금액) - (공급금액 × 80%)) × 2.75%÷12월
40㎡	75	113	480,900,000	24,045,000	456,855,000	
46A㎡	300	450	552,300,000	27,615,000	524,685,000	
59A㎡	229	344	694,400,000	34,720,000	659,680,000	
59B㎡	133	200				
계	744	1,118	※ 1인 1개 주택형만 신청 가능하며, 신청 후 주택형 변경은 불가합니다.			

- 주) 1. 1층은 상기 임대조건 95%임  
 2. 19㎡, 40㎡는 세대구분형 공동주택이며 전세자금대출 불가 등 제한이 있을 수 있으므로 신청 시 유의하시기 바랍니다.(\* 신청자가 금융기관으로 확인)

☞ 세대구분형 주택 : 59㎡의 주택 1세대를 각각 독립된 2개의 세대(19㎡, 40㎡)로 분리한 주택을 말하며, 건물등기부등본 등에는 59㎡ 1세대로 등재됩니다.

☞ 심사대상자 : 입주대상자 선정을 위한 대상자임

3. 모집세대는 추가 공실 발생 시 변경될 수 있음

#### ■ 임대조건

❖ 임대조건은 임대보증금 100% 계약 조건임. 다만, 계약자(입주자)가 원하는 경우 임대보증금 일부를 월임대료로 전환할 수 있음(입주 신청 시 "월임대료 전환" 사전 선택)

#### ※ 월임대료 산정방식

월임대료는 임대보증금 × 2.75% ÷ 12월로 산정됩니다.(최초 계약 시 2년간 한시적으로 적용) 다만, 주택임대차보호법 제7조의2제2호에 따라 한국은행에서 공시한 기준금리가 변동이 될 경우 월세 전환이율(매년 6월말 기준으로 다음연도 월세전환이율 결정, 한국은행 기준금리+2%)이 재계약시는 달라질 수 있습니다.

#### ■ 기본 설치품목

주택형	18㎡	19㎡	29㎡	39㎡	40㎡	46㎡	59㎡
국 타	전기	전기	전기	가스	가스	가스	가스
냉장고	√	√	√	-	-	-	-
세탁기	√	√	√	-	-	-	-
에어컨	√	√	√	√	-	-	-

### 4. 임대기간

■ 임대기간 : a(기본) + b(계약갱신) + c(특별연장) + d(분양 등 연장)

❖ 2년 단위로 재계약하며 재계약 시 임대보증금 및 임대료는 변경될 수 있습니다. 단, 계약 기간 중(최초 2년)에는 변경된 임대보증금 및 임대료는 적용하지 않음.

a. 기본계약 기간 : 4년(계약은 2년 단위로 함)

b. 주택임대차보호법(제6조의3)에 의한 계약갱신요구권 사용 시 2년 연장

c. 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 (재계약 신청일 기준)
- ③ 영유아만 6세미만) 자녀 2명 이상(재계약 신청일 기준)
- 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

d. 계약기간 중 분양주택, 분양전환 임대주택, 공공임대주택, 공공지원 민간임대주택 등을 계약자 및 배우자가 공급받은 경우 해당 입주일의 월말까지 (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

※ 사전계약 당첨자는 연장이 불가함

#### ■ 재계약 자격

○ 재계약 신청일 기준 다음의 조건을 모두 충족하는 공무원

- 신청인과 세대원 모두가 임대주택 소재지에 주택을 소유하지 않은 자
- 본인 및 배우자가 공단에서 분양한 주택을 계약하거나 공단에서 분양알선한 주택의 알선대상자로 선정된 사실이 없는 자
- 해당 임대주택에 전입신고 되어 있는 신청인

## 5. 신청방법 및 유의사항

### ■ 신청기간

구 분	기 간	신청하는 곳
내 용	2023.02.21. (화) 14:00 ~ 2023.02.26. (일) 24:00	공무원연금공단 홈페이지/연금복지포털 (www.geps.or.kr)

### ■ 신청경로

① 공무원연금공단 홈페이지 ② 연금복지포털 로그인 ③ 화면상단 복지서비스 ④ 주택임대/분양  
⑤ 임대주택 ⑥ 모집 공고(신청 등) ⑦ **모집 공고 신청(현황 등)** 조회 및 신청

☞ 위 경로 이외의 신청사항은 유효하지 않으며, 이에 불이익이 없도록 신청 시 유의하여 주시기 바랍니다.

❖ 인터넷 신청절차 및 접수방법 : 붙임2. “공무원임대주택 입주자 신청매뉴얼” 참조  
- 선착순 접수 기준이 명시되어있으니, 반드시 신청매뉴얼을 숙지하고 신청하시기 바랍니다.  
또한, 신청에 오류가 있을 경우 모든 책임은 신청자 본인에게 귀속됩니다.

### ■ 신청 시 아래 서류를 반드시 첨부하여야 합니다.

- ① 공통(필수) : “개인정보제공동의서” ※ 주택소유여부 확인을 위해 반드시 제출 하여야 함
  - 1) 신청자와 배우자가 주민등록등본을 같이하는 경우 : 신청자 포함 세대원(배우자, 직계존비속) 전원
  - 2) 신청자와 배우자가 주민등록등본을 달리하는 경우 : 신청자 및 배우자, 배우자의 주민등록등본에 등재된 직계존비속도 포함하여 개인정보제공동의서 제출
    - ▶ ‘동의서 1번’ 항목에 대상자 전원이 정자 서명 또는 날인, 2~7번 항목 동의 및 체크 필수
- ※ 주민등록등본에 등재된 부양가족(배우자, 직계존비속) 및 분리 배우자 등을 모두 포함 개인정보 입력 및 동의서 제출(모든 동의란에 체크) 누락 시 무주택여부 확인 불가하여 부적격 처리될 수 있습니다.
- ② 임대주택 소재지와 근무기관 소재지가 다른 경우(해당자) : “근무확인서” 또는 “재직증명서”를 제출하되, 현 근무지 주소가 반드시 명시되어야 함

### ■ 유의사항

- 공무원연금공단 홈페이지를 통한 인터넷 신청접수만 가능합니다.
  - 신청마감시간 내에 신청완료 된 것만 신청접수 건으로 인정됩니다.
- 파견 및 외청 등 소속기관 소재지역과 실제근무지가 다른 경우에는 근무확인서(신청매뉴얼 참조)등 실제 근무소재지 확인가능한 서류 필수제출(미제출시 근무지와 무관한 지역의 임대주택 신청으로 부적격 처리)
- 하나의 주택형만 신청 가능. 중복신청 시 모든 신청을 탈락처리 함(부부는 동일 세대로 간주하여 2인 중 1인이 신청)
- 본 아파트에 입주자로 선정되는 경우 다른 공무원임대아파트 예비입주자 또는 입주대기자 지위는 취소됩니다.
- 본 아파트에 입주 시 거주중인 공무원임대아파트에서 퇴거하셔야 합니다.
- 모집공고일 이후 기관 배정 임대주택의 입주신청서를 공단에 제출한 경우 입주대기자 모집의 신청서는 심사에서 배제합니다.

- 모집공고일부터 입주 시 까지 세대원 전원이 무주택자격 등을 유지해야 합니다. 공단에서는 연 1~2회 입주자 주택 취득(소유) 여부를 점검하고 있으며, 입주 전 주택취득으로 확인될 경우 「즉시 퇴거조치(지연 시 연체료 부과), 위약금 공제(‘23년 기준, 임대보증금 100%의 0.98% 상당), 부정입주자로 등록(공무원임대주택 입주신청 영구제한)」 됩니다.
- 입주신청자가 제출한 입주신청내역이 허위로 확인 될 경우, 향후 임대주택 입주신청 영구제한 및 입주 후라도 즉시 퇴거조치 함

### ■ 인터넷 신청 시 주의사항

- 「세대원정보」 입력
  - ① 신청인과 배우자 및 직계 존·비속이 주민등록표에 함께 등재된 경우  
→ 세대원 전체를 등록 하고 ‘신청인 주민등록 등재’ 체크란에 반드시 체크 ☑
  - ② 배우자가 주민등록표를 달리하는 경우  
→ 배우자 및 배우자 주민등록표에 같이 등재된 직계 존·비속 모두를 등록하되, ‘신청인 주민등록 등재’ 체크란에는 체크하지 않음
- ※ 세대원 착오 입력 및 누락할 경우에는 심사 시 탈락처리 되니 주의 바랍니다.  
※ 공고일 이후 주민등록표등본에 등재된 세대원을 등록하지 않으면 주택소유를 확인할 수 없어 심사에서 탈락처리 됩니다.
- 『예비신혼부부 (결혼예정 6개월 이내 : 23.08.21.까지)』
  - (신청 시) “세대원정보”에 예비 배우자만 등록하고, 주민등록등재 여부에 ‘등재’ 로 체크 ☑ \* 다른 세대원은 등록할 필요 없음
  - (심사대상자로 선정 시) ‘예비신혼부부 입주신청 서약서’를 반드시 제출
- ☞ 개별 여건이 다양하여 유선안내에 한계가 있으니 공고문과 매뉴얼을 숙지 후 신청-문의 바랍니다.
- ❖ 공무원연금 콜센터 등의 유선안내 사항과 공고문 상의 내용이 다를 경우 공고문 우선 적용됩니다.

## 6. 선정방법

### ■ 선정방법

- 심사대상자 선정 : 선착순(신청서 접수시각이 빠른 순)으로 선발
  - 심사대상자 신청자격 적격 심사 포함 및 무주택여부 확인
- 입주대상자 선정을 위한 필수 조건
  - 입주신청자 본인 및 세대원 모두 입주자모집공고일 현재 주택을 소유하지 않아야 함.

## 7. 심사대상자 발표

- 심사대상자 발표 : **2023.03.02.(목)** 13:00 공단홈페이지
- 중빙서류제출기한 : **2023.03.02.(목)** 13:00 ~ **2023.03.08.(수)** 24:00 까지
  - (방법) 입주신청서 제출화면 내 심사서류 제출란에 스캔파일(PDF) 형태로 업로드
    - 기한 내 필수 서류를 제출하지 않는 경우 심사대상에서 제외합니다.
- 제출서류 : **2023.02.21. 이후** 발급분에 한하여 유효합니다.

구 분	필요서류
공통 (필수서류)	① 신청자의 주민등록등본 1부 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 배우자와 세대가 분리되어 있는 경우, 본인과 배우자의 주민등록표등본 각 1부 제출</li> <li>- <b>공고일 이후 세대구성원 변경 시 소명자료 제출필수</b> (가족구성원 모두의 초본 등 본인소명 필요, 미소명시 세대변경 사유 확인불가로 심사대상에서 제외 될수 있습니다.)</li> </ul> ② 신청자 본인 기준의 가족관계증명서(상세) 1부

## 8. 주택소명대상자 발표 및 소명자료 제출

- 주택(소유자) 소명대상자 발표 : **2023.03.09.(목)** 10:00 공단홈페이지
  - ※ 주택(소유자) 소명대상자는 문자(SMS)로 개별 통보 예정
- 주택소명대상자 무주택 소명자료 제출
  - **2023.03.09.(목)** 10:00 ~ **2023.03.14.(화)** 24:00 까지
    - (방법) 입주신청서 제출화면 내 소명자료 제출란에 스캔파일(PDF) 형태로 업로드
      - **주택소유 여부 확인**을 위한 공단의 소명자료 제출 요청이 있는 경우 기간내에 소명자료를 제출하여야 하며, **제출기한을 초과**하는 경우 주택을 소유한 것으로 간주하여 심사대상에서 제외됩니다.
- ☞ 주택소명대상자 발표 및 소명자료 제출은 국토교통부 주택소유 조회자료 회신에 따라 일정이 지연될 수 있습니다.(지연 시 문자로 안내)

## 9. 입주대상자 발표

- 입주대상자는 **2023.03.20.(월)** 17:00 공단 홈페이지를 통해 발표합니다.
- 입주자로 선정된 자가 입주포기 또는 계약체결을 하지 않을 경우 금회공고 신청자 중에서 아래 순으로 입주자를 재선정 할 수 있습니다.(별도통보)
  - 선착순 신청자 중 입주자로 선정되지 않은 자(신청시각이 빠른순)

## 10. 계약체결 안내

- ❖ 계약금 납부 후 공단홈페이지 “연금복지포털” 을 통해 계약을 체결할 수 있으며 기한내 계약을 체결하지 않을 경우 입주자격은 상실됩니다.

☞ 입주상세 일정은 「공무원연금공단 서울지부」에서 별도 안내 예정

- ‘입주자 계약체결 메뉴얼’ 을 참고하여 계약금 납부 및 계약체결을 진행하시기 바랍니다.(입주대상자 발표 시 계약체결 메뉴얼 첨부하여 공지)
- 계약체결 후 입주지원센터를 통해 세대방문 확인 가능합니다.
- 잔금납부 및 계약개시일 전에는 입주할 수 없습니다. ※ 일부 집 반입도 불가
- 공무원임대주택(방별 임대포함)은 중복하여 입주할 수 없습니다.
- 계약개시일(임대기간 개시일)부터는 **실 입주를 하지 않더라도** 계약 주택에 대한 월임대료 및 관리비 등 공과금은 계약자가 부담하여야 합니다.

- ❖ 계약개시일(임대기간 개시일)은 계약 당사자 본인이 **입주지정기간(2023.03.23. ~ 06.30.)** 내에서 **선택(일자별 선착순 예약)**하여 임대차계약을 체결합니다. 계약 체결 후 **1회에 한하여** 변경이 가능하므로 신중하게 선택하시기 바랍니다.

- 계약체결일로부터 계약개시일(임대기간 개시일) 전일까지 입주하지 않고 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(2023년 : 4.9%)
- 2023년 기준 위약금 안내

(단위 : 천원)						
18㎡	19㎡	29㎡	39㎡	40㎡	46㎡	59㎡
2,030	2,230	3,120	4,800	4,710	5,410	6,800

- 계약개시일(임대기간 개시일) 이후 계약 포기는 불가하며, 퇴거를 위한 “공무원 임대주택 퇴거신청서(별지 제28호 서식)” 를 제출하셔야 합니다.
  - 퇴거예정일은 퇴거신청서 제출일로부터 60일 이후로 지정할 수 있으며, 퇴거일까지 임대료와 관리비를 부담하여야 합니다.
  - 임대보증금을 완납하지 않은 경우 퇴거일까지 연체료 부과 및 공제 후 환불됩니다.

## 11. 유의사항

- 다음의 경우는 **부정입주자**로 처리되어 해당 주택에서 퇴거하여야 하고, 위약금 납부(공제) 및 향후 공무원임대주택에 입주 할 수 없습니다.

- 입주시까지 세대원 전원이 무주택 자격을 유지하지 않고 주택을 소유하고 입주한 경우
- 임차인이 **거짓**이나 그 밖의 부정한 방법으로 임대주택을 임대받은 경우 (입주시 주택을 소유한 경우 포함)
- 임차인이 임대주택의 임차권을 타인에게 **양도**하거나 임대주택을 **전대**한 경우

- 다음의 경우 공단에서 계약을 **해제·해지**하고 **퇴거조치** 할 수 있습니다.

- 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

- 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 신청 당부** 드립니다.

- 공고문에서 정하지 않은 사항이나 내용이 상이한 경우 우리 **공단 규정·규칙을 우선 적용**합니다.
- 19㎡, 40㎡는 세대구분형 공동주택으로 타세대에 비해 소음이 있을 수 있고, 전세자금대출 불가 등 제한이 있을 수 있으므로 신청 시 유의하시기 바랍니다.
- 공고문의 임대조건·임대기간·재계약 조건은 **계약개시일 기준으로 적용**되며, 공단 주택사업운영규정 및 규칙(이하 "규정")이 개정될 경우 변경될 수 있습니다.
- 월임대료 조건을 선택하는 경우 월임대료 납부는 자동이체 방법으로만 납부 가능하며 자동이체 신청은 계약서 작성 시 등록할 수 있습니다.
- 주택소유 소명 요청 및 세대배정 안내 등**

입주신청 이후의 모든 연락은 **입주신청서에 기재된 휴대전화 문자메시지** (카카오톡 등)를 통해서 이루어지며, 입주신청자는 신청서에 기재한 **휴대전화 번호가 변경되는 경우** 즉시 공단 **"연금복지포털"** 시스템을 통해 **변경** 등록해야 합니다. 이를 이행하지 않아 발생하는 책임은 입주신청자 본인에게 귀속됩니다.

## 12. 시설물 보수기준

### ■ 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 부담 하셔야 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")

### ■ 퇴거 시 시설물의 원상복구

- ① 임대주택에서 퇴거할 경우에는 다음 임차인을 위하여 세대내 시설물(부속물 포함)을 원상복구 하셔야 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
- ② 기본설치품목, 전등, 쿠팟 등 부대시설물을 **사용가능한 상태로** 복구하신 후 **퇴거**하셔야 합니다.

- ❖ 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.

**2023.02.21.**

**공무원연금공단 이사장**

# 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 분양권 등부터 적용

- 1) 주택을 공급받는 사람 및 주택의 입주자로 선정된 지위
  - 가) 원칙 : 이 규칙 시행 이후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고하는 분양권 등
  - 나) 예외 : 이 규칙 시행 전 다음의 승인 신청한 경우는 적용하지 않음
    - (1) 주택조합이 사업계획승인
    - (2) 「도시 및 주거환경정비법」 제74조의 관리처분계획 승인(재건축, 재개발 등)
    - (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 분양권 등”을 매매하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고 된 분양권 등

### 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. 분양권 등의 경우

가. 분양권 등에 관한 계약서 : 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고 된 공급계약체결일

나. 제2조제7호의2다목에 따른 분양권 등의 매매계약서

- 1) 분양권 등의 매매 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조에 따라 신고 된 경우에는 신고서상 매매대금 완납일
  - ※ 이 규칙 시행 전에 분양권 등을 매매(신고서상의 매매대금 완납일 기준)하였으나, 시행 이후 신고한 건은 주택으로 보는 분양권임
- 2) 분양권 등을 증여나 그 밖의 사유로 처분한 경우 사업주체와의 계약서상 명의 변경일

### 3. 1. 및 2.에서의 방법으로 확인할 수 없는 경우

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

## ■ 주택을 소유하지 않은 것으로 보는 사유 [주택공급에 관한 규칙 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
2	도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 해당 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 주택건설지역으로 이주한 경우 <ul style="list-style-type: none"><li>가. 사용승인 후 20년 이상 경과된 단독주택</li><li>나. 85제곱미터 이하의 단독주택</li><li>다. 소유자의 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택</li></ul>
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 [총전의 「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)

※ 제6호(공공임대주택 적용제외) 및 제9호(민영주택 공급 시 적용)는 미적용