

# 개포상록스타힐스 임대차 변경계약체결 매뉴얼

[임대료 조정 변경계약체결은 온라인으로 진행되며, 계약기간(03.27~31) 내에 체결하셔야 합니다.]

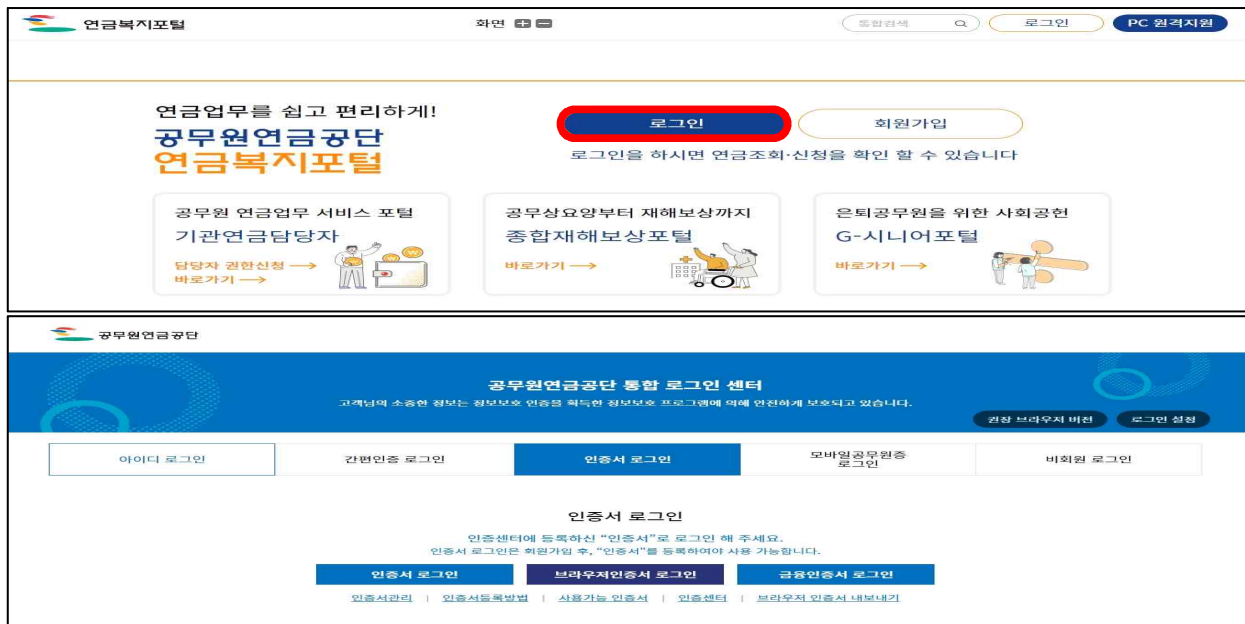
## 1. 변경계약 대상자 : 3월 26일 기준 입주자(임대보증금 완납자)

※ 월임대료 미납자는 변경계약 체결이 불가능합니다.

## 2. 변경계약 대상자는 홈페이지 하단의 “연금복지포털 바로가기” 를 클릭합니다.



## 3. 로그인 클릭 후 인증서 로그인 또는 아이디 로그인 합니다.



## 4. 연금복지포털의 상단 메뉴 중

『복지서비스』→『주택임대/분양』→『임대주택』→『임대주택 모집 공고(신청 등)』→『입주신청결과 확인(재계약신청 및 계약서/고지서)』 클릭

연금서비스		복지서비스	민원서류발급	마이페이지
용자사업	주택분양/임대	은퇴설계교육	후생복지서비스	월간공무원연금
대부종괄내역 조회	임대주택	교육과정신청 현황조회	출산용품지원	독자참여 안내
용자추천서 발급 신청	예비임주자 모집 공고(신청 등)	교육신청확인/고지서(수료증)출력	가정친화 프로그램	원고투고
연금대출	입주신청결과 확인(재계약신청 및 계약서/고지서)	온라인 연금교육 바로가기		투고내역
대여학자금	월임대료 자동이체 신청			이벤트 응모하기
	퇴거신청서 작성			이벤트 응모내역
	반환내역 확인(임대보증금/유보금)			

## 5. 변경계약 작성화면 진입

연금서비스   복지서비스   민원서류발급   마이페이지

**입주신청결과 확인(재계약신청 및 계약서/고지서)**

소속기관
신청자성명   위병정

**임대주택 입주내역**

\* 월임대료 고지년월 2023/01 ~ 2023/12   월임대료 납부확인서

임대보증금 납부확인서

보완서류제출   계약전환신청   **재계약작성**   엑셀

단지명	동호	입주자명	고객번호	입주구분	계약구분	계약기간	임대보증금	입주승인일	퇴거일	계약변경여부
서울개포상록스타힐스		위병정		신규	월세	2022/11/05~2023/03/31	138,880,000			

해당 입주내역 선택후 고지서 및 계약서 출력이 가능합니다.   계약서전면출력   계약서후면출력

- 위 화면의 「재계약작성」을 클릭하면 변경계약 팝업이 표시됩니다.

## 6-1. 변경계약 작성(보증금 및 월임대료 비율 변경, 보증금 반환계좌 입력)

**재계약 입주신청서 작성(임대)**

**신청자 정보**

소속기관	신청자성명	위병정	임대보증금	119,040,000	<input type="checkbox"/> 확인
재계약기간	4 년 5 개월	계약구분	보증금(20), 월임대료(80) 월세	월임대료	1,091,000
			(전세금-임대보증금)X월세 전환이율/12개월		
배우자성명	김은표	부양가족수	1	세대원	※ 주민등록등본 상 등재된 세대원 반드시 입력 (배우자는 동반 분리 시에도 필수입력)
부부공무원	N	장애훈자(본인)가족부양	N	다자녀	N
분양아파트계약자	N	고령자(본인)가족부양	N	고3자녀	N
사망공무원	N	입주자격완화	N	재해발생	N
보통보상자	N	5·18유공자	N	고령제환자	N
입주기간(4년)내 출산	N	입주기간(4년)내 출산일자		태아수	
점전화번호		직장 전화번호		출산예정일자	
이메일		직접입력		휴대전화	
				신청일자	

**재계약조건 하향 변경자, 임대보증금 과납분 반환신청**

기존계약만료일	2023/03/31	유보금 공제대상	<input type="checkbox"/>	유보금	0
입금은행		계좌번호		<b>계좌확인</b>	예금주
첨부자료					
유보금 공제동의서	관리비 미납액과 쓰레기 및 폐가구 처리 등 본인이 납부해야 할 비용, 전기·수도·가스 등의 사용료 미납액, 수선유지의무불이행에 따른 보수비를 정산하는데 사용토록 총 임대보증금 중에서 일정금액을 공제하고, 정산잔액을 위 은행 계좌로 입금 받는 것에 동의합니다. ※ 서울상계15단지 유보금 없음				
					<input type="checkbox"/> 확인

※ 재계약 조건 변경에 따른 임대보증금 과납분은 기존계약만료일에 반환되며, 반환계좌는 계약자 본인 명의의 계좌만 가능하오니 유의하시기 바랍니다.

- ① 보증금 및 월임대료 전환 비율을 선택합니다.  
 ※ 변경계약 시에만 월임대료 전환 비율 변경이 가능하며, 재변경이 불가하므로 신중하게 결정하시기 바랍니다.
  - ② 임대보증금 및 월임대료 금액을 확인한 후 체크합니다.
  - ③ "전국무주택" 및 "소재지무주택" 상관없이 선택합니다.
  - ④ 임대보증금을 반환 받고자 하는 은행·계좌번호를 입력합니다.
- \* 임대보증금은 '23. 4. 7.(금) 일괄환불 예정입니다.**
- ⑤ 「계좌확인」 버튼을 클릭하여 계좌를 확인합니다.   ⑥ 체크합니다.

## 6-2. 변경계약 작성(입주신청 정보 확인)

재계약 입주신청 정보

서울개포상록스타힐스 동 호

입주일	2023/04/01	퇴거일	2024/11/04	계약기간(연월)	2년0월
입주구분	재계약	주택소유형태(과거)	전국무주택		

확약서

신청인은 공무원임대주택에 입주를 신청함에 있어, 공단 「주택사업운영규정」(이하 "규정"이라 한다)에 명시된 조건을 숙지하고, 입주전에 임대보증금(월세포함) 납부고지서를 확인하여 임대보증금(월세포함) 미납으로 인한 연체료가 발생하지 않도록 하고, 공단에서 입주승인 후 미 입주한 상태에서 입주시정일이 경과한 뒤 입주를 포기할 경우에는 동 규정 제31조제7항에서 정한 손해배상액을 납부할 것을 약합니다.

① 확인

행정정보공동이용 사전동의서

신청인은 규정 제23조 및 제25조에서 정한 임대주택 소재지 등에 본인을 포함하여 배우자 및 세대원(배우자와 주민등록이 분리된 경우 세대주의 배우자 및 그 세대원을 포함한다) 중 1인이라도 임대주택 입주신청일 현재 주택을 소유한 사실이 없으며 입주일까지 주택을 소유하지 않아야 하고, 「주택공급에관한규칙」 제53조의 주택소유여부 판정기준에 따라 주택을 소유한 것으로(제5순위자 제외) 판명되었을 때에는 입주승인취소를 하여도 이의를 제기하지 아니할 것을 서약하며, 「전자정부법」 제36조제2항에 따른 행정정보공동이용을 통하여 부양가족 및 주택소유 여부를 확인하고 입주자의 계약서 서명날인은 공인인증서 로그인으로 대체하며, 입주승인 후 공단 홈페이지 고객지원시스템을 이용하여 계약서 및 고지서를 출력하는 것에 대하여 동의합니다.

② 확인

CMS 자동이체 신청내역(월임대료)

1. 기존에 자동이체를 신청하신 고객님의 경우 재계약시에도 기존과 동일하게 유지됩니다.  
2. 자동이체 신규 신청, 변경, 해지를 원하시는 고객님은 '주택임대/분양 - 임대주택 - 월임대료 자동이체 신청'에서 등록 가능합니다.

※ 자동이체 신청내역 안내

신청구분	신청 (금결원승인)	출금계좌번호	예금주	위병정	금융기관	은행
이체주기	매월 20 일	자동이체시작일	2022/11/20 ~	등록일자	해지일자	2022/09/30 11:41:23

③

<필수제출서류>

- 가족관계증명서(상세) 1부  
- 정보제공동의서 1부  
※세대원의 개인정보제공 동의를 위해 우측의 정보제공동의서 양식을 출력하여 작성 후 스캔파일을 첨부하여 주시기 바랍니다.

정보제공동의서 양식

개인정보 수집/이용 및 제3자 제공 동의서

파일명

파일크기(byte)

등록일자

파일명

파일크기(byte)

등록일자

가족관계증명서/한부모 가족증명서

파일명

파일크기(byte)

등록일자

신청서제출

④

① ② 확약서 및 행정정보공동이용사전동의서 내용 확인 후 체크합니다.

③ 해당 내용은 무시하시고 계약을 진행하시면 됩니다.

※ <필수제출서류>는 재계약 시 필요한 서류고, 변경계약에는 필요 없으니 제출하실 필요 없습니다.

④ 마지막으로 「신청서제출」 버튼을 클릭합니다.

- 3 -

## 7. 변경계약 합의서 내용 확인

- 변경계약내용이 정상적으로 입력되었다면 아래 화면이 나타납니다.

기준임대보증금 인하에 따른 임대차계약 변경 합의서												
아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인과 임차인은 아래의 내용으로 임대차계약 내용을 변경하기로 합의한다.(변경된 임대차 계약서는 공무원연금공단 연금복지포털을 통해 출력하고 각각 기명날인 및 보관한 것으로 간주한다.)												
1. 공공임대주택의 표시												
주 소(임대주택 소재지)		동호수										
서울특별시 강남구 영동대로 715-9, 중송리 59-3		동 호										
2. 임대차 계약기간												
2022년 11월 05일 ~ 2024년 11월 04일												
3. 임대차계약 변경 내용												
가. 제1조 (임대차기간) : 변경 없음												
나. 제2조 (임대보증금 및 임대료) : 아래의 내용으로 변경한다.												
당 초		변 경										
임대보증금	임대료	임대보증금	임대료									
138,880,000	1,273,000	119,040,000	1,091,000									
4. 기타 합의사항												
가. 제1조(임대보증금의 조정) : 상기 합의서로 변경된 임대보증금은 다음과 같이 처리됩니다.												
감액	○ 임대보증금이 감액되어 기 납부금액의 반환이 필요한 경우 변경계약 체결 시 신청한 계좌로 반환됩니다.											
보증금 및 월세비율 변경으로 인한 증액 시	○ 임대보증금이 증액되어 추가납부가 필요한 경우 변경계약일로부터 7일 이내 연금복지포털에 기재된 계약자의 가상계좌로 납부하여야 하며, ○ 임대보증금의 추가납부기한이 지난 경우 공단 주택사업운영규칙 제21조에 따라 연체료('23년 기준 19.6%)가 가산됩니다.											
나. 제2조(임대료의 조정) : 상기 합의서로 변경된 임대료는 다음과 같이 처리됩니다.												
감액	○ 임대료가 감액되어 기 납부금액의 반환이 필요한 경우 반환하지 않고 향후 발생되는 임대료에서 정산하여 차액금액으로 고지됩니다.											
보증금 및 월세비율 변경으로 인한 증액 시	○ 임대료가 증액되어 추가납부가 필요한 경우 변경계약일이 속한 달의 말일까지 연금복지포털에 기재된 계약자의 가상계좌로 납부하여야 하며, ○ 추가납부기한이 지난 경우 공단 주택사업운영규칙 제21조에 따라 연체료('23년 기준 19.6%)가 가산됩니다. ※ 자동이체 신청자는 출금이체 전일까지 증액된 차임을 자동이체 연결 계좌로 입금해야 되며, 미입금으로 증액된 차임이 이체되지 않은 경우 위의 방법으로 개별납부해야 합니다.											
상기 임대차계약 변경에 대한 합의사항에 동의합니다. <input type="checkbox"/> ①												
2023년 03월 24일												
<table><tr><td>임대인 : 공무원연금공단 이사장</td><td>임차인 성명</td><td>위병정</td></tr><tr><td>주소 : 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 63</td><td>주민등록번호</td><td></td></tr><tr><td>사업자등록번호 : 220-82-00935</td><td>연 락 처</td><td></td></tr></table>				임대인 : 공무원연금공단 이사장	임차인 성명	위병정	주소 : 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 63	주민등록번호		사업자등록번호 : 220-82-00935	연 락 처	
임대인 : 공무원연금공단 이사장	임차인 성명	위병정										
주소 : 제주특별자치도 서귀포시 서호중앙로 63	주민등록번호											
사업자등록번호 : 220-82-00935	연 락 처											
<div>동의 취소</div>												

- ① 변경계약 내용에 이상이 없다면 체크 후 ② 「동의」를 클릭합니다.

## 8. 변경계약 완료

- 공단이 신청여부를 확인하고 최종적으로 승인하면, 아래와 같이 변경된 계약이 표시되게 됩니다.(기존계약 및 변경계약 각 1개씩 총 2개 표시)

입주신청결과 확인(재계약신청 및 계약서/고지서)

소속기관 고양시 신청자성명 위병정

임대주택 입주내역 \* 월임대료 고지년월 2023/01 ~ 2023/12 월임대료 납부확인서 ①

보완서류제출 계약전환신청 재계약작성 액셀

임대보증금 납부확인서 ②

단지명	등호	임주자명	고객번호	임주구분	계약구분	계약기간	임대보증금	임주승인일	퇴거일	계약변경여부
서울개포상록스타힐스		위병정		재계약	월세	2023/04/01~2024/11/04	119,040,000	2023/03/24		
서울개포상록스타힐스		위병정		신규	월세	2022/11/05~2023/03/31	138,880,000	2022/09/27	2023/03/31	

③

해당 입주내역 선택후 고지서 및 계약서 출력이 가능합니다. 계약서전면출력 계약서후면출력 임대차계약변경합의서출력

- ① 변경 계약된 임대보증금을 확인하실 수 있습니다.
- ② 화면에 표시되어있는 계약 중 하나를 클릭하면 ③ 「임대차계약변경 합의서출력」 버튼이 활성화됩니다.
- ③ 「임대차계약변경합의서출력」 버튼을 활용하여 변경계약합의서를 출력하여 보관하실 수 있습니다.



※ 보증금 및 월임대료 전환 비율 변경으로 인한 추가납부 시 납부계좌 확인

## 9. 연금복지포털의 상단 메뉴 중

『복지서비스』→『주택임대/분양』→『임대주택』→『임대주택 모집 공고(신청 등)』→『계약체결/포기서 제출』 클릭

연금서비스 <b>복지서비스</b> 민원서류발급 마이페이지				
용자사업	주택분양/임대	은퇴설계교육	후생복지서비스	월간공무원연금
대부종괄내역 조회	<b>임대주택</b>	교육과정신청 현황조회	출산용품지원	독자참여 안내
용자추천서 발급 신청	<b>예비임주자 모집 공고(신청 등)</b>	교육신청확인/고지서(수료증)출력	가정친화 프로그램	원고투고
연금대출	예비임주자 공고 신청(현황 등)	온라인 연금교육 바로가기		투고내역
대여학자금	예비임주자 순위 및 퇴거세대조회			이벤트 응모하기
	<b>계약체결/포기서 제출</b>			이벤트 응모내역
	가점대상사 증명서 제출			
	임대주택 모집공고(정기) 관심고객 등록			
	서울개포 상록스타힐스 변경합의서			
	임주신청결과 확인(재계약신청 및 계약서/고지서)			

## 10. 추가납부 계좌 확인

계약체결/포기서 제출

신청인

위병정

주민번호

임주자 선정일

2023/01/01

~

2023/03/24

**조회**

계약대상 조회

저장

계약체결

계약서출력

포기신청서 출력

계약포기신청

해지신청서 출력

계약해지신청

공고일자	단지명	주택형	임주자신청	계약마감일자	동	호	상태	계약포기여부	계약해지여부
<input checked="" type="checkbox"/> 2022-05-31	서울개포상록스타힐스	59A	Y	2022-10-05			계약체결	N	N

계약금 납부 확인

납부계좌정보

은행

계좌정보

계약금액

44,000,000

납부금액

44,000,000

**납부내역조회**

- ① 화면에서 「조회」버튼을 클릭하면 대상 계약을 보실 수 있습니다.
- ② 「납부내역조회」버튼 클릭 시 가상계좌가 표시됩니다.
- ③ 추가납부 은행 및 가상계좌 번호, 납부금액을 확인하시면 됩니다.