힐스테이트자이계양 민간임대주택 입주자(임차인) 모집공고

청약Home

구글플레이스토어

애플앱스토어

청약Home 앱 설치 바로가기



◎ 본 입주자(임차인) 모집공고 내용을 충분히 숙지한 후 청약 및 계약에 응하시기 바랍니다. 미숙지로 인해 발생하는 불이익은 청약자(또는 계약자) 본인에게 책임이 있으니 이점 유의하시기 바랍니다.
◎ 본 아파트는「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」제14조의12(민간임대주택 공급 신고)에 의거 공급되는 민간건설임대주택입니다.
◎ 본 아파트의 입주자(임차인) 모집공고일자는 2024년 03월 28일 입니다.

※ 공급신청시 유의사항

▣ 당해 주택은「도시 및 주거환경정비법」에 근거한 주택재개발정비사업을 통해 공급되는 임대주택이며,「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간건설임대주택입니다. 임대주택 공급자는 계양1구역주택재개발정비사업조합(이하 "사업주체"라 함)이며,「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 '일반형임대사업자'로서 임대의무기간은 입주 개시일로부터 8년입니다.
▣ 당해 주택은 사업주체의 동의 없이 임차인의 임차권 양도・전대를 허용하지 않습니다. 입주 전 임차인이 사업주체의 동의 없이 임차권을 제3자에게 양도 및 전대한 경우 그 임차권을 박탈하고 기 납부한 계약금은 위약금으로 임대인에게 귀속됩니다. 입주 후 임차권을 양도 및 전대한 경우에도 임대차계약은 해지되며 임차인에게 위약금으로 계약금에 해당하는 금액을 부과하고 임차인은 강제 퇴거하여야 합니다.
▣ 당해 주택은「도시 및 주거환경정비법」제79조제6항 및 동법 시행령 제69조제2항의 규정에 의거 계양1구역주택재개발정비사업 사업시행인가시 확정된 임대주택 공급대상자에게 사업주체가 우선공급(26세대)하고, 일반공급(107세대)은 한국부동산원 청약홈을 통하여 일반에 공급합니다. 입주자 자격에 관한 사항은 '3. 입주자 신청자격 및 선정방법'을 확인하시기 바랍니다.
▣ 사업주체는「도시 및 주거환경정비법 시행령」제69조의 규정에 따라 계양구청, 인천광역시, 국토교통부 등에 입주자 자격 해당 여부에 대한 확인을 요청 할 수 있으며, 이 경우 주택전산망에 의한 전산검색을 통해 입주자 자격을 확인하게 됨을 주지하시기 바랍니다.
▣ 당해 주택은 타입별 구분없이 1인 1건 청약신청 가능하며, 1인 2건 이상 청약신청 시 청약 모두를 무효처리 하오니 유념하여 주시기 바랍니다.
▣ 당해 주택은 한국부동산원 청약홈을 통하여 인터넷으로 신청하는 것을 원칙으로 하며(우선공급 제외), 청약통장 가입 여부, 주택 소유 여부와 관계없이 청약 신청이 가능하고 100% 추첨제(당첨자 선정 및 동・호수 배정 포함)를 적용하여 공급합니다.
▣ 당해 주택은「주택공급에 관한 규칙」제2조 제7호에 따른 당첨자 관리 대상이 아니며, 다른 주택 청약 당첨으로 인해 당첨자로 관리되고 있는 분도 본 민간임대주택에 공급 신청할 수 있습니다.
▣ 당해 주택은 타입별 200% 예비당첨자를 선정하며 예비당첨자 현황은 사업주체 분양사무실에서 당첨자 발표일로부터 5일간 확인할 수 있습니다.
▣ 당해 주택의 임대차 계약기간은 2년 단위로 계약하며, 계속 거주를 희망하는 경우「민간임대주택에 관한 특별법」등 관계법령에서 정한 입주자 요건을 충족하는 자에 한하여 임대차 계약을 갱신합니다.
▣ 당해 주택은「민간임대주택에 관한 특별법」제44조 제2항에 따라 임대보증금 및 임대료를 년 5% 범위에서 인상할 수 있습니다.
▣ 관리주체가 전대확인 및 건물점검, 수리하기 위하여 전유부분에 출입하고자 하는 경우 임차인은 적극 협조 하여야 합니다.
▣ 향후 주택도시기금의 취급기관 또는 임대보증금에 대하여 보증하는 기관 등이 당해 주택의 부동산에 설정 및 신탁 등을 진행함에 있어서 임차인은 동의하고 이에 대하여 임대인에게 이의를 제기할 수 없습니다.
▣ 당해 주택은「민간임대주택에 관한 특별법」제49조에 의거 임대보증금에 대하여 보증가입 진행하며, 보증수수료는「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」제 40조에 따라 임대사업자와 임차인이 부담 비율로 분담 납부합니다.
▣ 당해 주택의 임대보증금에 대해서는 보증기간을 1년을 기준으로 매년 보증 갱신하며, 재 가입시 보증사의 평가기준에 따라 보증금액 및 보증수수료가 증감할 수 있습니다. 주택 감정평가 결과에 따라 주택도시보증공사의 임대보증금 보증한도가 변경될 수 있으며, 이와 관련하여 임차인은 관련 법령 및 관계기관의 기준에 따르기로 하며 향후 이의를 제기할 수 없습니다.
▣ 당해 주택은 관계 법률에 따라 임대의무기간(8년)이 경과하면 희망자에 한해서 분양전환 되는 주택입니다.

▣ 본 임대주택은 계양1구역주택재개발정비사업조합에서 건축한 임대주택으로써,「민간임대주택에 관한 특별법」제43조에 의거하여 임대주택사업자의 지위를 포괄적으로 승계하는 조건으로 다른 임대사업자와 포괄 양수도 계약을 체결하였으며, 추후 보존등기 완료 후 임대인의 자격이 위 포괄양수인으로 변경되므로 임차인은 이를 참조하시기 바랍니다.

▣ 이 공고문에 명시되지 않은 사항은「도시 및 주거환경정비법」,「민간임대주택에 관한 특별법」및「주택임대차보호법」등 관계 법령에 따릅니다.

▣「힐스테이트자이계양」민간임대주택 홈페이지(http://www.keonil.co.kr)를 통해서 입주자 모집 관련 자세한 사항을 확인하실 수 있습니다.

Ⅰ 공급규모 및 공급대상

▣ 계양구청 건축과-12866호(2024.03.22.)로 민간임대주택 공급 신고 수리
▣ 공급위치 : 인천광역시 계양구 작전동 765번지 일원 (계양1구역주택재개발정비사업)
▣ 공급규모 및 내역 : 힐스테이트자이계양 113동 일부 133세대 (우선공급 26세대, 일반공급 107세대) 및 부대복리시설
▣ 입주예정일 : 2024년 4월 15일부터 2024년 8월 31일까지
▣ 공급대상

(단위:㎡,세대)

주택관리번호	타입	공급면적			기타공용 (지하주차장포함)	계약면적	공급 세대수		비고
		주거전용	주거공용	계			우선공급	일반공급	
2024950021	39	39.9500	21.4500	61.4000	31.8600	93.2600	26	107	113동

- 2016.11.15.「주택공급에 관한 규칙」 일부 개정으로 인해 주택형 표기방식이 기존(전용면적+주거공용면적)에서 주거전용면적만 표기하도록 변경되었으니 이점 유념하시어 청약신청 바랍니다. [평형 환산방법 : 공급면적(㎡) × 0.3025 또는 공급면적(㎡) ÷ 3.3058]
- 주거전용면적은 주거의 용도로만 쓰이는 면적이며, 주거공용면적은 계단, 복도, 공동현관 등 공동주택의 지상층에 있는 공용면적 입니다. 기타 공용면적은 주거공용 면적을 제외한 지하층 등의 공용면적으로, 상기 계약면적에는 지하주차장, 관리사무소, 주민공동시설, 기계·전기실 등의 기타공용면적이 포함되어 있습니다.
- 상기 공부상 면적과 대지지분은 법령에 따른 공부정리 절차, 실측정리 또는 소수점 이하 단수정리에 따라 계약면적과 등기면적의 차이가 발생할 수 있으며, 이는 임대보증금에 영향을 미치지는 않습니다.

Ⅱ 공급금액

▣임대보증금 및 월임대료

(단위:원)

타입 (동별, 층별)			임대보증금			월임대료
			계약금(계약시)	잔금(입주시)	합계	
39타입	113동	101호~107호	16,500,000	148,500,000	165,000,000	없음
		201호~207호	17,000,000	153,000,000	170,000,000	없음
		301호~307호	17,500,000	157,500,000	175,000,000	없음
		401호~407호	18,000,000	162,000,000	180,000,000	없음
		501호~507호	18,000,000	162,000,000	180,000,000	없음
		601호~607호	18,000,000	162,000,000	180,000,000	없음
		701호~707호	18,500,000	166,500,000	185,000,000	없음

		801호~807호	18,500,000	166,500,000	185,000,000	없음
		901호~907호	18,500,000	166,500,000	185,000,000	없음
		1001호~1007호	18,500,000	166,500,000	185,000,000	없음
		1101호~1107호	19,000,000	171,000,000	190,000,000	없음
		1201호~1207호	19,000,000	171,000,000	190,000,000	없음
		1301호~1307호	19,000,000	171,000,000	190,000,000	없음
		1401호~1407호	19,000,000	171,000,000	190,000,000	없음
		1501호~1507호	19,500,000	175,500,000	195,000,000	없음
		1601호~1607호	19,500,000	175,500,000	195,000,000	없음
		1701호~1707호	19,500,000	175,500,000	195,000,000	없음
		1801호~1807호	19,500,000	175,500,000	195,000,000	없음
		1901호~1907호	19,900,000	179,100,000	199,000,000	없음

- 상기 주택형의 임대보증금은「민간임대주택에 관한 특별법」제44조 및「계양1구역주택재개발 임대주택 운영 및 관리 업무규정」에 따라 임대사업자가 책정하여 계양구청 건축과에 신고한 금액으로 계약자는 상기 임대보증금에 대한 이의를 제기할 수 없습니다.
- 상기 임대조건은 최초 계약시 계약서에 명시된 입주지정기간에 입주한 경우에 한해서만 적용되며, 입주개시 후 1년이 경과될 때마다 임대조건은 변경될 수 있습니다.
- 임차인은 임대인에게 임대보증금을 이자 없이 예치하여야 하며 예치한 임대보증금은 임대차계약이 종료되거나 해제 또는 해지되어 임차인이 주택을 명도함과 동시에 반환합니다.(임대보증금을 반환할 경우 미납 임대료, 관리비 등 제반 납부금액과 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 연체료, 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금, 대출금등에 대한 잔액이 있는 경우, 채권양도 등 선 순위자에게 반환할 채권, 확정판결에 의한 제3자의 채권추심 등이 있을 경우 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액에 대하여 반환합니다.)

Ⅲ 입주자 신청자격 및 선정방법

- 「도시 및 주거환경정비법」,「민간임대주택에 관한 특별법」,「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」 및「계양1구역주택재개발 임대주택 운영 및 관리업무 규정」에 근거하여 임차인을 선정합니다.
- 「힐스테이트자이계양」 민간임대주택 홈페이지(http://www.keonil.co.kr)를 통해서 입주자 모집 관련 자세한 사항을 확인하실 수 있습니다.

▣ 신청자격

구 분	내 용
우선공급	주택재개발정비사업 사업시행인가 시 확정된 임대주택 공급대상자
일반공급	임대주택에 입주를 희망하는 만19세 이상인 자

▣ 선정방법

구 분	내 용
우선공급	계양1구역 주택재개발정비사업 사업시행인가 시 확정된 임대주택 공급대상자 중 우선공급 신청을 한 자를 대상으로 하여 사업주체가 추첨을 통해 당첨자 및 동호수 선정
일반공급	임대주택에 입주를 희망하는 만 19세 이상인 자 중 일반 공급 신청을 한 자를 대상으로 하여 한국부동산원 청약홈에서 신청타입별 무작위 전산 추첨을 통해 당첨자 및 동호수 선정

- 한국부동산원은 무작위 전산추첨으로 당첨자를 선정하며, 신청 타입별 200%의 예비당첨자를 무작위 전산추첨으로 선정합니다. 예비당첨자 소진 이후 미계약 물량 발생 시에는 임대인이 임의방식으로 공급할 예정입니다.
- 우선공급 대상자의 경우 당 사업시행자(또는 임대분양업무담당자)가 해당 사실(임대주택 입주자모집공고)을 사전에 핸드폰 문자메시지 또는 유선으로 통보할 예정이며, 핸드폰 전화번호 변경 및 수신거부 등으로 인한 미확인, 해당 접수기간 내 청약 미접수 등의 사유로 인하여 우선공급자격이 상실되는 경우 사업시행자(또는 임대분양 업무담당자)에게 책임이 없습니다.

Ⅳ 공급일정 및 청약 등에 관한 사항

▣ 청약접수일정 및 당첨자 발표

구 분	신청 일자	신청 방법	당첨자 발표 일자	구비서류
우선공급	2024. 04. 02.(화) – 2024. 04. 03.(수) (10:00~16:00)	분양사무실 접수 (힐스테이트자이계양 113동 204호)	2024. 04. 04.(목)(14:00 이후)	신분증, 도장, 주민등록등본, 주민등록초본
일반공급	2024. 04. 02.(화) – 2024. 04. 03.(수) (09:00~17:30)	청약홈(한국부동산원) 인터넷 접수 (www.applyhome.co.kr)	2024. 04. 09.(화)(16:00 이후)	-

· 우선공급 대상자는 분양사무실에서 신청 접수받으며, 사업주체가 추첨을 통해 당첨자 선정 및 동호수를 배정합니다.
· 일반공급 대상자는 인터넷 청약 서비스(또는 은행창구)를 통하여 접수하여야 합니다.

▣ 인터넷 청약 서비스 안내 (청약신청일 09:00~17:30)

· 한국부동산원에서는 청약신청자의 편의도모를 위하여 은행 영업점 방문 없이 간편하고 편리하게 청약 관련 업무를 처리할 수 있도록 인터넷 청약서비스제도를 시행하고 있으니 많이 이용하여 주시기 바랍니다.

구분	내 용
이용안내	· 거래은행 인터넷뱅킹가입(공동인증서 또는 금융인증서)하신 분으로 거래은행 출금계좌에 청약신청금 이상의 출금 가능한 잔액을 유지하고 있어야 함. (★인터넷뱅킹 1일 및 1회 이체한도가 청약금(10만원)이상이어야 함.)
이용방법	· PC청약 시 ① 접속 : 청약홈 홈페이지(https://www.applyhome.co.kr)접속 -> 청약신청 -> 오피스텔/민간임대/도시형생활주택 선택->청약 신청하기 ② 청약 : 인증서 로그인 -> 주택명 및 타입 선택 -> 청약신청 시 유의사항 확인 -> 연락처 등 입력 -> 청약신청내역 확인 및 청약신청금 출금계좌번호, 비밀번호 입력 -> 인증서 비밀번호 입력 -> 청약접수 완료 -> 신청내역 조회 · 스마트폰 청약 시 : 스마트폰앱("청약홈"검색) -> 접속 후는 PC청약 방법 참조

· 상기 신청마감 17:30은 청약접수 완료기준으로 17:30이 경과하면 청약이 되지 않으므로 유의하시기 바랍니다.

▣ 은행창구 접수 시 구비서류 (청약통장 취급은행 전 지점)

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="3">구비사항</th></tr>
<tr><td rowspan="4">일반
공급</td><td>본인 신청 시</td><td colspan="2">• 청약신청서(청약통장 취급은행 지점 창구에 비치)
• 청약신청금
• 청약신청금 환불 받을 통장 사본(청약신청자 명의)
• 예금인장 또는 본인 서명</td></tr>
<tr><td rowspan="3">제3자
대리신청 시
추가사항
(배우자 포함)</td><td colspan="2">· 본인 이외에는 모두 대리 신청자(배우자 및 직계 존·비속 포함)로 간주하며 상기 구비사항 외에 다음의 서류를 추가로 구비하여야 함</td></tr>
<tr><td>인감증명 방식</td><td>본인서명사실확인 방식</td></tr>
<tr><td>- 청약자의 인감증명서 1통(용도 : 민간임대주택청약신청 위임용) 단, 재외동포 또는 외국인의 경우 본국 관공서의 증명(서명인증서)이나 이에 관한 공정증서
- 청약자의 인감도장(재외동포 또는 외국인이 인증된 서명으로 공급신청 위임시는 제출 생략)
- 청약자의 인감도장이 날인된 위임장 1통(신청 접수장소 비치)
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능하며, 재외동포는 외국국적동포 국내거소신고증 또는 재외국민용 주민등록증, 외국인은 외국인 등록증 또는 영주증을 말함)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능</td><td>- 청약자가 자필 서명한 위임장('본인서명사실확인서' 상의 서명) 1통
- 청약자의 본인서명사실확인서 1통
- 대리 신청자의 주민등록증(내국인은 여권 또는 운전면허증도 가능하며, 재외동포는 외국국적동포 국내거소신고증 또는 재외국민용 주민등록증, 외국인은 외국인 등록증 또는 영주증을 말함)
※ 청약자 본인의 주민등록증 제출 생략 가능</td></tr>
</table>

※ 국민, 신한, IBK기업, 수협, 농협, 우리, KEB하나, 대구, 부산, 광주, 경남, SC제일, 전북 (제주, 씨티는 지점 방문접수 불가)

- 은행창구 청약접수는 상기 구비서류가 완비된 경우에 한하여 접수하며, 청약신청이 완료된 이후에는 구비서류를 반환하지 않습니다. 또한 청약신청 시간이 경과한 이후에는 취소나 정정을 할 수 없습니다.
- 청약신청 시 은행에서는 신청자격을 확인(검증)하지 아니하고 신청자가 기재(입력)한 내용으로 신청을 받습니다. 따라서 신청자가 신청정보를 착오로 기재하여 당첨된 경우, 불이익은 모두 신청자에게 있으며, 사업주체 및 은행에서는 책임지지 않습니다.

▣ 일반공급 청약신청금 납부방법

구 분	청약신청금	내용
모든 타입 공통	100,000원 (금일십만원)	· 청약 신청 시 : 청약홈 홈페이지 및 스마트폰을 통한 인터넷납부 · 주택청약 참가은행(국민,신한,IBK기업,수협,농협,우리,SC제일,KEB하나,대구,부산, 광주,제주,전북,경남,씨티)에 입출금 통장 개설 후 청약신청금 이상을 예치하고 청약에 참가해야 함(인터넷 청약 시 거래은행 계좌에서 출금)

▣ 청약신청 시 유의사항

- 견본주택 및 분양사무실에서는 일반공급 청약신청을 할 수 없습니다.
- 청약통장 가입 여부 관계없이 청약 신청이 가능합니다.
- 신청자의 착오로 인하여 잘못 접수된 청약 신청분의 당첨으로 인한 불이익에 대하여 당사 사업주체 및 은행에서는 책임지지 않습니다.
- 청약신청 취소는 청약신청 당일, 청약 신청 마감 이전까지 가능하며 청약접수 종료 이전에는 신청 취소 및 변경이 불가하오니 이 점 유의하시기 바랍니다.
- 한국부동산원에서는 당첨자 선정 시 신청자격 및 신청건수에 대한 확인은 하지 않으며, 신청자 기재사항만으로 당첨자를 선정하며 사업주체는 계약체결 시 동일인의 중복 당첨을 모두 무효 처리 하오니 신청 시 착오 없으시길 바라며, 중복 당첨으로 인한 당첨 탈락에 대하여 어떠한 이의도 제기할 수 없습니다.
- 청약신청 시 은행에서는 신청자격을 확인(검증)하지 않고 신청자 기재(입력)사항으로 신청을 받으며, 당첨자에게 한하여 계약체결 시 사업주체에서 주민등록표등초본 등 관련 서류를 청구하여 신청자격 유무를 대조, 확인 후 일치할 경우에 한하여 계약체결이 가능함을 유의하시기 바랍니다.
- 청약당첨자의 청약신청금은 당첨여부와 관계없이 계약금의 일부로 대체되지 않고 전액 환불됩니다. 청약금 환불은 청약신청 시 신청자가 입력한 본인 명의의 계좌로만 입금합니다. (단, 청약 시 제출하신 환불계좌 오류 및 환불불가 계좌일 경우 당사가 책임지지 않습니다.)
- 청약신청금에 대한 환불 시 기간 이자는 지급되지 않습니다.
- 한국부동산원은 무작위 전산추첨으로 당첨자를 선정하며, 신청 타입별 200%의 예비당첨자를 무작위 전산추첨으로 선정합니다. 예비당첨자 소진 이후 미계약 물량 발생 시에는 임대인이 임의방식으로 공급할 예정입니다.

▣ 일반공급 청약신청금 환불

구 분	환 불 방 법
환불대상	· 당첨자(예비당첨자) 및 낙첨자를 포함하여 신청자 전원
환불기간	· 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후, 단, 토/일요일 또는 공휴일인 경우 제외
인터넷 청약자	· 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 청약자가 신청 시 신청자가 입력한 본인 명의의 청약신청금 출금계좌로 자동 환불
은행(창구)청약자	· 자동환불 신청자 : 청약 시 접수은행에 개설된 청약자 본인명의 계좌로 자동 환불을 신청한 자는 당첨자 발표일 익일 은행영업일에 자동 환불 됨 · 자동환불 미신청자 : 당첨자 발표일 익일 은행영업일 이후에 청약 접수은행을 직접 방문하여 환불 받아야 함.

V 계약체결 등에 관한 사항

▣ 계약일자 및 구비서류

구분	계약일정 및 장소	구비서류	
우선공급 및 일반공급	2024. 04. 11. (목) ~ 2024. 04. 12. (금) (10:00 ~ 17:00) 분양사무실 : 인천광역시 계양구 작전동 765, 힐스테이트자이계양 113동 204호	본인 계약 시 (공통)	- 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권) - 주민등록등본 및 인감증명서 각2통, 인감도장 - 계약금 입금증(무통장 입금증 또는 이체영수증 등)
		대리인 계약 시 (본인 외)	- 본인 계약 시 구비서류 외 아래사항 추가 - 대리인 신분증(주민등록증, 운전면허증 또는 여권), 대리인 도장 - 계약자 인감증명서(본인발급용), 위임장(임대분양사무실비치)

※ 제반 서류는 최초 입주자 모집공고일 이후 발행분에 한하여 유효합니다.

▣ 임대보증금 납부계좌 및 납부방법

구 분	금융기관명	납부계좌	예금주명
임대보증금	농협은행	355 - 0088 - 4546 - 83	계양1구역주택재개발정비사업조합

- 분양사무실에서는 현금수납을 하지 않으며, 무통장 입금 시 동·호수 또는 계약자 성명을 필히 기재하시어 입금하시기 바랍니다.
  (101동 1702호 홍길동 ->"1011702홍길동")
- 상기계좌로 납부하지 아니한 어떠한 임대보증금 납부방법도 정당한 납부로 인정되지 아니하고 무효가 되며, 임대보증금보증을 받을 수 없습니다.
- 지정 계약기간 내 계약금 또는 일부금액을 납부하더라도 계약 미체결 시에는 계약을 포기한 것으로 간주합니다.
- 무통장 입금증은 계약 체결 시 지참하시기 바랍니다.
  (무통장 입금증은 계약금 납부영수증으로 갈음되며, 별도의 영수증은 발행되지 않으므로 필히 보관하시기 바랍니다.)
- 연체료 납부 시 주말 또는 공휴일로 인해 납부가 지연되는 경우라도 납부지연에 따른 연체일수로 산정되므로 유의하시기 바라며, 잔금을 약정일 이전에 납부하더라도 선납할인이 적용되지 않습니다.

▣ 보증금의 회수와 임대보증금의 보호 관련 사항
- 주택임대차보호법에 의거 임차인이 주택의 인도와 주민등록 전입을 마치고 임대차계약서상의 확정일자를 갖춘 경우에는 주택임대차보호법상의 일정한 보호를 받게 됩니다.

▣ 임대보증금 보증보험 관련 사항
- 본 임대주택의 임대보증금에 대해서 민간임대주택에 관한 특별법 제49조 제7항에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있습니다.
- 민간임대주택에 관한 특별법 제49조 제3항에 따라 주택가격의 100분의 60을 넘는 금액의 범위에서 보증 대상액을 정할 수 있으며, 임차인은 임대보증금 일부보증에 대한 동의서를 작성 하여야 합니다.
- 본 임대주택의 임대보증금에 대한 보증에 가입하는 경우 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제40조에 의거 임대인은 임대보증금에 대한 보증에 우선 가입하고 보증수수료는 임대인과 임차인이 부담비율(75%, 25%)로 분담하며, 임차인은 임대인이 지정하는 방법으로 납부하여야 합니다.

▣ 입주지정기간 : 2024년 04월 15일 ~ 2024년 08월 31일 까지

- 입주예정일은 조합사정에 따라 변경될 수 있으며, 입주 전 잔금 및 관리비예치금을 납부하여야 합니다.
- 토, 일, 공휴일에 입주를 원하시는 임차인은 입주 전 평일(10:00~16:00)까지 잔금 납부 및 관리비예치금을 납부하시고 입주증을 발급받으시기 바랍니다.
- 입주지정기간이 경과하여 입주하는 경우에는 거주 여부에 관계없이 입주지정기간 종료일 익일부터 관리비, 연체료 등이 부과됩니다.
- 잔금을 납부 기한 이후 납부 할 경우에는 체납한 금액에 대하여 임대차계약에서 정한 별도의 연체이율을 적용하여 산정한 연체료를 가산하여 납부하여야 하며, 연체기간이 1개월을 초과 할 경우 임대차계약은 해지되고 계약금은 해지 위약금으로 대체하며 반환하지 않습니다.

▣ 임대의무기간 및 분양전환

- 당해 주택의 임대의무기간은 8년이며, 중도 입주하는 세대의 임대차계약기간은 중도 입주일로부터 당해 주택의 최초 입주지정기일 개시일로부터 8년이 경과하는 날 까지로 합니다.
- 당해 주택은 관계 법률에 따라 임대의무기간(8년)이 경과하면 희망자에 한해서 분양전환 되는 주택입니다. 단,「민간임대주택에관한 특별법」제43조 제4항에 해당하는 경우 또는 추후 관계 법률이 개정되는 경우 조기 분양전환이 될 수 있습니다.
- 당해 주택은 민간임대주택으로 향후 분양전환 또는 조기 분양전환 될 경우, 분양하기로 결정한 날을 기준으로 임대사업자가 부동산 매매 상·관례에 따라 가격 및 조건을 결정하며, 임차인 중 희망하는 세대에게 우선분양 합니다.
- 임차인이 우선분양을 희망하지 아니한 경우에는 제3자에게 임의 분양합니다.

VI 유의사항

■ 일반 공통 유의사항 (반드시 확인하시어 착오 없으시기 바랍니다)

- 이 공고에 명시되지 않은 사항은「주택법」,「건축법」,「민간임대주택에 관한 특별법」 및「주택임대차보호법」 등 관계법령에 따르며, 청약자(계약자)는 본 공고에 공지한 유의사항에 대하여 확인 및 수용하며 향후 이의를 제기할 수 없습니다.
- 계약 이후 주소변경이 있을 경우에는 변경 내용을 반드시 당사에 즉시 서면(주민등록등본 포함) 통보하시기 바랍니다.
- 당첨 및 계약체결 이후라도 서류의 결격 및 부정한 방법으로 당첨되었을 경우 일방적으로 당첨 및 계약을 취소합니다.
- 당첨자가 계약 체결 시 견본주택, 평면도, 배치도 등 현황관계를 확인하고 계약 체결하여야 하며, 추후 이를 확인하지 않음으로써 발생 되는 문제는 임차인에게 귀책사유가 있습니다.
- 인천광역시 및 그 외 지역의 타사 또는 임대인의 다른 임대아파트의 마감사양, 부대시설, 조경 및 계약조건과 본 아파트를 비교하여 추가적인 마감사양 및 부대시설·조경의 설치 및 교체(변경), 계약조건의 변경을 요구 할 수 없습니다.
- 정식 임차인대표회의의 결성 (민간임대주택에 관한 특별법 제52조 의거) 이전에 형성된 입주자모임(카페 등)에 대하여 대표성을 인정하지 않으며, 본 건에 대하여 추가 요청을 할 수 없습니다.
- 청약 및 계약 전 사업부지 현장을 방문하시어 주변여건(혐오시설 유무, 도로, 소음, 조망, 일조, 진입로, 가스정압시설, 주유소, 송전탑, 집단에너지공급시설, 냄새유발시설) 등 주위 환경과 개발 계획을 반드시 확인하시고 청약 및 계약을 하시기 바라며, 현장여건 미확인으로 발생하는 민원에 대해서는 추후 이의를 제기할 수 없고 단지와 세대의 시설물 등에 대한 추가나 변경을 요구할 수 없습니다.
- 각종 매체를 통한 홍보물(인터넷, 신문광고, 인쇄물, 판촉물 등)상의 마감재(규격, 재질, 디자인, 색상 등)와 모형도(단지조경 및 시설물 등의 컴퓨터그래픽(CG) 및 모형물 등)는 이해를 돕기 위한 자료이며, 임대계약 내용 및 시공에 영향을 미치지 않습니다.
- 본 주택의 단지 내에 건립되는 공유시설물 및 대지는 공동으로 사용합니다.
- 부대복리시설 운영방식 결정, 운용비용 부담 및 운영의 주체는 관리주체(입주자대표회의 또는 관리사무소)에서 주관하며 임차인은 이를 따라야 합니다.
- 입주시 관리운영에 필요한 자금을 미리 확보하기 위하여 임차인은 관리주체에 입주시 관리비 예치금을 납부하여야 합니다.
- 당해 주택은 교육청이나 인·허가청 요청시 세대별 임대계약 체결 내용과 관련사항을 제출할 수 있으며 이에 임차인은 동의 합니다.
- 당해 주택의 입주 후 불법 구조 변경시 관계법령에 따라 처벌될 수 있으며, 퇴거시 원상복구를 하여야 합니다.

- 보증회사 보증관련으로 개인정보 요구시 신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제23조의 규정에 따라 정보제공을 할 수 있습니다.
- 주민 부대복리시설, 관리사무실 등은 설치공간만 제공되고 법적으로 설치가 의무화된 품목만 시공하므로, 단지 내 관리사무소, 노인정 등 주민공동시설내의 집기, 비품, 운영은 입주민들이 자체적으로 유지, 관리 및 운영하여야 합니다.
- 지하 주차장, 부대복리시설 등 단지 내 부대시설 사용에 대하여 각 동별 사용 시 계단실 등의 위치에 따라 거리 차이가 있을 수 있으며, 이의 배치 및 사용상의 문제에 대해 충분히 인지하여야 합니다.
- 대피공간은 대피에 지장이 없도록 유지관리 되어야 하며, 대피공간을 창고 등 대피에 장애가 되는 공간으로 사용이 불가합니다.
- 현관 외 공용부분을 확장하여 전유공간화(전실확장) 하거나, 다른 용도로 사용이 불가 하며, 적발될 경우 행정처분을 받을 수 있습니다.
- 임차인이 희망하는 용량(규격)의 가전제품(냉장고, 세탁기 등) 및 가구 등이 폭, 높이 등의 차이로 인하여 배치 불가할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.
- 공동주택 이름의 우리말 표기운동에 따라 아파트 명칭을 고유지명이나 지역특성의 우리말 이름으로 변경될 수 있으며, 이에 대해 이의를 제기할 수 없습니다.
- 계약체결을 위해 수집한 개인정보는 전산 위탁사, 수탁사, 금융기관, 시공사 등에서 계약관리 및 추후 주요 일정 통보 등의 목적을 위해 사용될 수 있습니다.

■ 단지내부 여건 등 유의사항

- 공용조명, 단지 홍보용 사인물 등 단지에 포함된 시설물로 인하여 발생되는 유지/보수/관리에 관한 일체의 비용(공용조명, 홍보용 사인물 등)은 입주자가 부담하여야 합니다.
- 아파트 옥탑 및 측벽에는 조형물 및 경관조명등이 설치될 수 있어 최상층 세대의 조망 등에 영향을 미칠 수 있으며, 운영, 유지, 보수 등에 대한 일체의 비용은 입주자가 부담하여야 합니다.
- 쓰레기분리수거대, 자전거보관소, D.A , 탑라이트 위치 및 설치규모는 시공 또는 관리 여건에 따라 변경될 수 있습니다.
- 본 단지의 주차대수는 전체세대에 대한 주차대수의 평균대수 이므로 각동과 인접된 주차공간이 평균 주차대수보다 부족하다 하여 이의를 제기하거나 추가 주차공간 확보 요청을 할 수 없으며 계약전 반드시 확인 후 계약을 하여야 합니다.
- 지하 설비 환기를 위한 환기구가 일부 동의 전후면에 설치되어 있습니다.
- 입주 시 이삿짐 사다리차 이용이 불가능하여 엘리베이터를 이용하여야 하므로 청약 전 반드시 확인 후 청약을 하여야 합니다.
- 입주 후 일부세대에서 도로 소음으로 인한 피해가 예상되며 이는 당 아파트 임대인이 책임지지 않습니다.
- 각동 옥상부 및 단지내부에 통신사 중계기등 유해시설이 설치될 수 있으며 이와 같은 경우 인접세대는 이를 수용하고 이의를 제기할 수 없습니다.
- 건축법 및 주택법을 준수하여 시공한 인접 건물에 의하여 배치구조 및 동호수별 위치에 따라 일조권, 조망권 등의 사생활권의 침해가 있을 수 있습니다.
- 본 아파트는 단지 배치상 동별, 향별, 층별 차이 및 세대 상호간의 향·층에 따라 일조권, 조망권, 사생활권 침해가 발생할 수 있습니다

VI 사업주체 및 시공회사

구 분	회사명	기 타
시행사(임대인)	계양1구역주택재개발정비사업조합	
시공사	현대건설(주), GS건설(주)	

▣「힐스테이트자이계양 - 민간임대주택」홈페이지(http://www.keonil.co.kr)를 통해서 입주자 모집 관련 자세한 사항을 확인하실 수 있습니다.

※ 본 입주자모집공고는 편집 및 인쇄 과정상 오류가 있을 수 있으니, 의문사항에 대하여는 분양사무실 및 임대인에게 문의하여 재확인하시기 바랍니다.

※ 기재사항의 오류가 있을시는 관계법령이 우선합니다.

▣ 임대주택 분양사무실 위치 : 인천광역시 계양구 작전동 765번지 힐스테이트자이계양 113동 204호 (임대주택 분양사무실)
▣ 임대주택 분양사무실 연락처 : ☎ 1566-5807





◈. 주택도시보증공사 보증

※ 보증금액 및 보증기간

구 분	보증서번호	보증금액 (단위 : 원)	보증기간
임대보증금보증	제04522024-703-0000016호	₩24,703,000,000 (각 세대별 임대보증금 전액)	발급일로부터 1년

임대보증금보증약관(사용검사 후)

제1조(보증채무의 내용)

공사는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 다음 각 호와 같이 책임을 부담합니다.

1. 보증서에 적힌 세대별 보증금액 한도에서 임대보증금을 되돌려 줌.
2. 공사에 신탁등기된 임대주택(이하 "신탁등기"라 한다)의 경우에는 임대차계약서상의 임대보증금을 되돌려 주거나 분양전환

【공사】 주택도시보증공사를 의미합니다. 이하 같습니다.
【주채무자】 이 보증서에 적힌 주채무자를 말합니다. 이하 같습니다.

【보증채권자】 보증서에 적힌 주채무자와 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 "민간임대주택법"이라 함) 제2조제1호에 따른 민간임대주택(이하 "임대주택"이라 함)에 대하여 주택임대차계약을 체결한 자 중에서 임대주택(세대)의 인도와 주민등록을 마친 임차인을 말합니다. 다만, 법인인 경우에는 세대별 보증금액 이상으로 전세권 설정 등기를 마친 임차인을 말합니다. 이하 같습니다.

【보증금액】 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 말합니다. 보증금액은 주채무자가 보증채권자로부터 받거나 받을 임대보증금으로 하되, 민간임대주택법 제49조 제3항의 각 호의 요건을 갖춘 경우에는 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60을 초과하는 경우 그 초과금액으로 할 수 있습니다. 이하 같습니다.

【분양전환】 민간임대주택법 부칙<2015.8.28.> 제6조 제2항에 따라 구(舊)임대주택법에 근거하여 임대주택을 임차인에게 양도하는 것을 말합니다. 이하 같습니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(임차권 양도자와 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우를 포함)는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.

1. 천재지변, 전쟁, 내란, 그 밖에 이와 비슷한 사정으로 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못하여 발생한 채무
2. 보증채권자가 제4조제1항제3호의 보증사고 발생 이후에 주채무자에게 납부한 임대보증금
3. 보증서 발급 이전 또는 보증사고 전에 주택임대차계약의 해제, 해지 등 종료로 주채무자가 보증채권자에게 되돌려 주어야 할 임대보증금. 다만, 보증채권자가 보증사고 발생 이전에 보증사고 사유와 밀접한 관련이 있는 사유로 주택임대차계약을 해제 또는 해지한 경우는 제외합니다.
4. 주채무자가 임대차계약을 이행하지 않아 발생하는 임대보증금의 이자 또는 지연손해금, 위약금, 그 밖의 손해배상채무
5. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금의 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자·비용·그 밖의 종속채무
6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

7. 보증채권자가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 않거나 협력의무를 이행하지 않는 등 보증채권자가 책임질 사유로 발생하거나 증가한 채무
8. 보증서 발급 시 보증조건과 다르거나 보증조건을 공사의 동의없이 임의변경하여 공사에 손해가 발생하거나 증가된 채무
9. 임대보증금을 제외한 필요비·유익비 등의 채무
10. 보증채권자가 보증서 발급 이후 납부한 임대보증금으로서 보증서에 적힌 임대보증금 납부계좌(임대보증금 납부계좌를 변경하여 알린 후에는 변경된 납부계좌를 말함)에 납부하지 않은 임대보증금
11. 공사가 보증채권자에게 임대보증금의 납부중지를 알린 후에 그 납부중지 통보계좌에 납부한 임대보증금
12. 보증채권자가 주택임대차계약서에서 정한 임대보증금을 넘게 납부한 임대보증금
13. 주채무자.공동사업주체.시공자 등과 도급관계에 있는 수급인, 그 대표자 또는 임직원 등 이해관계가 있는 자가 주채무자.공동사업주체.시공자 등에게 자금 조달의 편의 제공, 보증채권자에 대한 채무상환 및 상기 이해관계가 있는 자로부터 계약금을 빌려 주택임대차계약 체결 등의 사유로 납부한 임대보증금
14. 보증채권자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 공사의 구상권 행사(경매절차에서 우선변제권 행사 등)가 제한되어 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
 가. 대항력과 우선변제권을 갖추지 못한 경우
 나. 임대차계약 개시일(개시일이 비영업일인 경우 다음 영업일을 말함)까지 임대주택의 인도와 주민등록(전입신고) 및 임대차계약서(증액·갱신 포함)상 확정일자를 갖추어(법인인 경우 전세권 설정 등기를 경료하여) 대항력과 우선변제권 요건을 갖추어야 함에도 그렇지 못한 경우
 다. 우선변제권을 취득한 이후 거주이전 또는 타주소지 전입신고 등으로 우선변제권을 상실한 경우
15. 임대보증금반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터의 압류·가압류, 전부·추심명령 등으로 인해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
16. 보증채권자가 임대주택에 대한 경매 또는 공매 및 그 밖에 이와 유사한 절차 등에 따른 배당요구, 채권신고 등 그 밖에 필요한 방법으로 임대보증금반환채권을 행사 또는 보전하지 않아 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
17. 보증채권자가 제3조(보증채권자의 협력의무 등)를 위반해 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
18. 보증채권자가 제12조(대위 및 구상)의 협조의무를 위반하여 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우
19. 보증서 발급 후 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유발생으로 보증서 발급 시의 보증조건을 충족하지 못하게 된 상태에서 주채무자가 새로운 임차인과 체결한 임대차계약의 임대보증금 반환채무
 가. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격의 60%를 초과하게 된 경우
 나. 주채무자가 저당권 등 담보권을 추가로 설정하여 모든 담보권 설정금액의 합계액과 임대보증금의 합계액이 보증서 발급 시 주택가격을 초과하게 된 경우 (다만, 주택가격 초과금액에 대하여 담보를 제공한 경우 동 금액을 담보권 설정금액에서 공제함)
 다. 임대주택에 압류, 가압류, 가처분 등 권리침해가 발생한 경우
20. 그 밖에 보증채권자가 책임질 사유 또는 권리행사를 게을리하여 주채무자가 주택임대차계약을 이행하지 못한 경우나 그로 인하여 생긴 손해

제4조(보증사고)

① "보증사고"는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말합니다.

1. 주택임대차계약이 기간만료, 해제, 해지 등 종료된 경우 (묵시적 갱신, 갱신청구권 행사 등으로 계약이 갱신된 경우에는 갱신계약이 종료된 경우를 말함)로서 해당 종료일로부터 2월이 경과하도록 정당한 사유없이 임대보증금을 되돌려 받지 못한 때

2. 임대차계약 기간 중 임대주택에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 임대보증금을 되돌려 받지 못한 경우

3. 보증기간에 주채무자가 파산・부도, 사업포기 등으로 임대보증금 반환채무를 이행할 수 없다고 공사가 인정하여 그 사실을 보증채권자에게 알린 경우

② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 임대차계약기간이 갱신 (묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.

③ "보증사고일"이란 공사가 제1항의 사유로 보증채권자에게 안내문으로 알리면서 다음 각 호에 따라 보증사고일로 지정한 날을 말합니다.

1. 제1항 제1호 및 제2호의 경우에는 보증이행 청구 접수일

2. 제1항 제3호의 경우에는 부도·파산, 사업포기 등 관련 문서 접수일

④ 보증사고가 발생한 이후 공사의 보증이행 없이 해당 사고사유가 없어진 경우(2개 이상의 보증사고 발생시 그 보증사고 사유 전부가 없어진 경우)에는 그 보증사고는 처음부터 발생하지 않은 것으로 봅니다.